

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة أمين العقال الحاج موسى أقي أحموك تامنغست  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## الإطار التنظيمي لعقود استثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل-م-د في الحقوق  
القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ :  
جواذي إلياس

إعداد الطالب :  
عبد الرحمان توهامي

### أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
مرسلي عبد الحق	أستاذ التعليم العالي	جامعة تامنغست	رئيساً
جواذي إلياس	أستاذ التعليم العالي	جامعة الوادي	مشرفاً
حويذق عثمان	أستاذ التعليم العالي	جامعة الوادي	عضواً
شريفة كلاع	أستاذ التعليم العالي	جامعة الجزائر -3-	عضواً
قتال جمال	أستاذ التعليم العالي	جامعة تامنغست	عضواً
الفضة محمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة تامنغست	عضواً

السنة الجامعية: 2024/2023

# شكر وتقدير

أحمد الله أولاً و آخراً على أنه وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل المتواضع.

كما أتوجه بأصدق عبارات الشكر وأسمى كلمات العرفان  
وجزيل الامتنان للأستاذ المشرف :

الدكتور : " جواد ي إيلاس " على قبوله الإشراف والمرافقة  
والتوجيه، فجزاه الله عنى خير الجزاء.

ولا أنسى تقديم شكري لأعضاء لجنة المناقشة كل باسمه  
وعظيم مقامه ، الذين تشرفت مذكرتي بمناقشتهم  
ونصائحهم وتوجيهاتهم.

عبد الرحمن توكامي

# الإهداء

إلى روح والدي - رحمه الله - وجعل مثواه الجنة

إلى والدتي الفاضلة، أمدّها الله بالصحة والعافية

إلى زوجتي الكريمة "سندي في الحياة"

إلى أبنائي الأعزاء

إلى جميع أفراد عائلتي

أهدي هذا العمل المنواضع

عبد الرحمن توهامي

# المقدمة

## مقدمة:

لطالما ارتبطت سيادة الشعوب والدول واستقلالها السياسي والاقتصادي بمدى تبعيتها الغذائية وقدرتها على تأمين مختلف الحاجيات الضرورية وبالتالي العيش الكريم لأفرادها، ولا يتحقق ذلك إلا من خلال الاستغلال الأمثل لأراضيها الفلاحية وما تحمله وتنتجه هذه الأخيرة من خيارات طبيعية بتهيئة الوسائل والأدوات التي تحقق هذه الغاية.

فتسعى الدول إلى حماية أراضيها الفلاحية وتأمينها واسترجاعها بشتى الآليات القانونية والتنظيمية التي ترافق هذه الحماية وتضمن تجسيد الاستغلال المطلوب لها وفي أحيان كثيرة تلجأ الأنظمة الحكومية إلى إقرار الاستثمار في العقار الفلاحي كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية بمقابل خلق موارد مالية جديدة لإنعاش الاقتصاد الوطني.

ومن هذا التوجه عرفت فكرة الاستثمار في القطاع الفلاحي خلال السنوات الأخيرة أهمية بالغة في مختلف المخططات والاستراتيجيات الدولية كأحد الميادين التي يعول عليها كثيرا في المستقبل للمساهمة في تنويع عائدات الاقتصاديات المختلفة، وقيادة قاطرة التنمية المحلية جراء الاستغلال المحكم والمنظم للأراضي الفلاحية، وما يمكن أن ينتج عنه من منتجات طبيعية زراعية يتحقق من خلالها الاكتفاء الغذائي للسكان بالإضافة إلى توفير المواد الأولية لبعض الصناعات التحويلية.

والجزائر كغيرها من الدول النامية التي تسعى جاهدة للتخلص من التبعية الخارجية في تأمين غذائها بالرغم من امتلاكها لأراض فلاحية شاسعة وخصبة، تعمل باستمرار في جانب التأطير القانوني منذ أكثر من ثلاثة عقود على محاولة إيجاد إطار قانوني فعال لدفع الاستثمار في العقار الفلاحي نحو ما يتمشى وتطلعات مختلف الفاعلين في هذا المجال ويتلاءم مع التوجه الاقتصادي الحديث المنفتح على جلب الاستثمارات.

وبدأت هذه السياسة الاستثمارية مع أولى بوادر التخلص من ترسبات النظام الاشتراكي الذي لم يكن يولي اهتماماً للاستثمارات بشكلها الحالي كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية، وبصدور القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، تم استحداث المستثمرات الفلاحية بنوعها الجماعية والفردية كآلية تسمح باستغلال الأراضي الفلاحية في إطار منظم ، ما مكن المستثمرين من تجاوز البيروقراطية

الإدارية التي مارستها أجهزة الدولة في ظل نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية، من خلال ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية بهدف رفع الإنتاج والإنتاجية وفقاً لتوجيه عام للنشاطات الفلاحية حسب متطلبات السوق مع السعي إلى تطوير وإلغاء مركزية أجهزة الدعم الفلاحي بعدما كان دور الفلاح يقتصر على تقديم الجهد والعمل في القطاع الفلاحي دون حصوله على أي امتيازات متعلقة بحق استغلالهم للأرض.

كان تكريس الملكية الخاصة في دستور 1989 بموجب المادة 49 منه: « الملكية الخاصة مضمونة...»، ثم التوجه نحو خيار التنمية الاقتصادية، منعطفاً هاماً في محور مراجعة طرق استغلال الأراضي الفلاحية - ذلك أن العديد من أصحاب الأراضي الفلاحية طالبوا باسترجاعها بعدما صُنفت كأَمْلاك شاغرة أو بسبب تأميمها لغياب مجموعة الشروط القانونية الشكلية في مستندات اكتسابها، وهو ما خلق عدة عراقيل ومنازعات متعلقة بهذه العقارات الفلاحية فحال ذلك دون الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي وإنتاجيتها سواء كانت مستثمرات جماعية أو فردية.

وحاول المشرع الجزائري مساندة هذا التحول في سياسة الدولة ونظرتها الإيديولوجية الجديدة بإصدار مجموعة قوانين أهمها:

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 والذي يشمل التصنيفات التقنية والنظام القانوني للأَمْلاك العقارية بما فيها الأراضي الفلاحية، وضم كذلك أولى المبادئ والأحكام التي أسست للاستثمار الفلاحي من خلال تطرقه للاستثمار الفعلي والمباشر وغير المباشر وجزاء عدم استثمار الأراضي الفلاحية واعتباره تعسفاً في استعمال الحق وذلك بالنظر للأهمية الاقتصادية والوظيفية والاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

- القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأَمْلاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي الهادف إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن

الغذائي للبلاد، وتجسيد وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، من خلال تشجيع دورها ومساهمتها في التنمية الاقتصادية.

- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والذي ألغى القانون 87-19 بموجب المادة 34 منه.

وقد تخللت هذه القوانين العديد من النصوص التطبيقية والتنظيمية أهمها:

- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فبراير 1990 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبأه وشروطه.

لم يكتف المشرع الجزائري بهذه القوانين القطاعية لوحدها بقصد النهوض بتنمية المجال الفلاحي وتشجيع الاستثمارات فيه بل واكبه صدور قوانين تنظم الاستثمار في شتى القطاعات أهمها الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار والذي ألغيت أحكامه باستثناء المواد 18، 6 و 22 بموجب القانون 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

إن تنظيم العقار الفلاحي وفقاً لمتطلبات التنمية الاقتصادية المرجوة بما يحقق تطور الاستثمار في الأراضي الفلاحية يستوجب التوجه نحو تكييف المنظومة التشريعية مع تطلعات المستثمرين الفلاحيين وغيرهم من الشركاء في هذه العملية من خلال عقود استثمار للأراضي الفلاحية تستجيب لما يتوخاه المستثمر الفلاحي من تبسيط للإجراءات والشروط التي تسمح له بالاستفادة من الضمانات والآليات الحمائية المكرسة لذلك قانونياً بهدف إنجاح هذه العقود كوسائل مشجعة للاستثمار وتضمن حقوق المستثمرين من جهة وتحافظ على طبيعة وقيمة العقارات الفلاحية من جهة أخرى.

بدراستنا لعقود استثمار العقار الفلاحي فإننا حاولنا حصر مجال الدراسة والاقتصار على جانب من القطاع الفلاحي يتمثل في الأراضي الفلاحية باعتبارها حلقة من مجموع

حلقات النشاط الفلاحي في البلاد، والمتمعن في تعريف الفلاحة وما عرفه المصطلح من تشعب وتعدد في فروعها يفهم اهتمامنا في هذه الدراسة واقتصرنا على دراسة مجال الاستثمار في الأراضي الفلاحية.

فالفلاحة في معجم الألفاظ الزراعية للعالم مصطفى الشهابي(\*) يقابل المصطلح الفرنسي «agronomie» بـ «علم الفلاحة» و «زراعة علمية» ويقابل مصطلح «agriculture» بـ «زراعة» و «فلاحة» ويعرفه قائلاً: «فن زراعة الأرض، وهي حسب تعريفها الشامل فن استثمار النباتات والحيوانات الزراعية على أكمل وجه اقتصادي» كما اشتمل معجمه على تسع عشرة مجالاً للفلاحة<sup>(1)</sup>.

أما المجالات ذات الطابع الفلاحي فهي:

- كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني وتكاثره (المادة 2 من المرسوم التنفيذي 96-63 المؤرخ في 27 يناير 1996).

- كل نشاط يستند إلى الاستغلال أو هو امتداد له لاسيما خزن المنتوجات النباتية أو الحيوانية وتحويلها وتسويقها وتوضيبيها عندما تتولد هذه المنتوجات من الاستغلال (المادة 3 من المرسوم التنفيذي 96-63 المؤرخ في 27 يناير 1996)

- النشاطات المنجزة داخل مؤسسات الصيد البحري... (المادة 5 من المرسوم التنفيذي 96-63 المؤرخ في 27 يناير 1996)

فالعبارة حسب هذا النص القانوني فإن كل النشاطات التي تدخل ضمن هذه الفروع الثلاثة تدرج ضمن المجال الفلاحي كما يمكنها أن تكون موضوع استثمار وهذا ما يجعل دراسة عقود الاستثمار التي تشمل كل هذه الفروع غير ممكن في بحث واحد.

وأمام تقسيمات العقار الفلاحي التي جاء بها القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ووفقاً للمادة 23 منه التي تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية

(\*)- العالم مصطفى الشهابي هو الأمير مصطفى بن محمد بن سعيد بن جهجاه الشهابي (1893-1968) هو مهندس زراعي وباحث لغوي من الجمهورية السورية، من أهم آثاره: «معجم الألفاظ الزراعية بالفرنسية والعربية» بالإضافة إلى عدة مؤلفات حول الزراعة.

(1)- عبد اللطيف عبيد، المصطلح الفلاحي العربي تاريخه وقضاياها، مجلة المعجمية، تونس، العدد 8، 1992، ص 71.



- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة
- الأملاك الوقفية

فإننا استثنينا الأملاك الخاصة وكذلك الأملاك الوقفية من مجال دراستنا، وذلك لاعتبارات متعددة أهمها خضوع النوع الأول من الأملاك التي ذكرناها إلى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الذي يتضمن أحكاماً عامة لم تعرف تطوراً أو ظهور أنماط جديدة تتعلق باستغلالها، أما الأملاك الوقفية فهي تلك الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور كما أنها تخضع لقانون خاص بها.

ومن بين الاعتبارات التي أثنتنا عن معالجة الصنفين المذكورين من الأملاك العقارية، والاقتران على الأملاك الوطنية الخاصة منها على وجه التحديد هو العدد الهائل من النصوص القانونية المتعلقة بهذا الصنف من الأراضي الفلاحية والمتبوعة بالمناشير الوزارية المشتركة والتعليمات التي توضح كيفية التعامل مع هذه العقود، وكذلك طرق تطبيقها وكيفية معالجة المشاكل والعقبات التي تحول دون تنفيذها، واستغلالها مقارنة ببقية الأصناف ما يعكس التوجه العام للدولة نحو توسيع نشاطات الاستثمار الفلاحي من خلال الاهتمام بالعقود الاستثمارية في هذا المجال.

جاءت دراسة هذا الموضوع المعنون بـ: « الإطار التنظيمي لعقود استثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري » نظراً لأهميته إذ لا يمكن الحديث عن الاستثمار الفلاحي دون إبراز العلاقة القانونية والاقتصادية المتشابكة مع العقار الفلاحي، مع إبراز العقود المبرمة لأجل تجسيد هذه الآليات القانونية لاستغلال العقارات الفلاحية، فالمشروع الجزائري أيقن قيمة الأراضي الفلاحية لقيام واستمرار أي تنمية اقتصادية دائمة لا تتأثر باضطرابات السوق الدولية للطاقة، فأصدر العديد من النصوص القانونية والتنظيمية أهمها التكريس والحماية الدستورية للأراضي الفلاحية في دستور سنة 2016 الصادر بموجب القانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 حيث تنص المادة 19 منه على ما يلي: « تضمن الدولة الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة، تحمي الدولة الأراضي الفلاحية...»، وهذا لضبط كيفية استغلال والاستفادة من العقارات الفلاحية

بالإضافة إلى تصنيف هذه الأراضي الفلاحية وفق أصناف مختلفة أعطى لكل منها أحكاماً خاصة بها.

كما تسهم دراسة الإطار النظري لعقود استثمار الأراضي الفلاحية في تحليل وتفصيل النصوص القانونية التي صدرت في هذا الشأن لأجل البحث في مدى تمكن المشرع الجزائري من الإحاطة بمختلف أساليب استغلال العقارات الفلاحية والوقوف على ماهية هذه العقود من حيث طبيعتها ونشأتها وما يترتب عنها من التزامات وحقوق بالإضافة إلى طرق فض المنازعات المترتبة عنها.

**وتهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على مجموعة من الآليات القانونية التي نظمها المشرع الجزائري في مختلف النصوص المتعلقة بالعقار الفلاحي وطرق استغلاله، ومحاولة الإحاطة بالإطار التنظيمي لمجموعة العقود المبرمة في إطار استثمار الأراضي الفلاحية بالرجوع إلى الخلفية التاريخية والقانونية التي وجدت فيها هذه العقود، معتمدين في ذلك على النصوص القانونية والتنظيمية، ومجموعة آراء الفقهاء والباحثين إلى جانب المناشير الوزارية والتعليمات والمراسلات والوثائق التنظيمية والإدارية، والقرارات الصادرة عن الهيئات القضائية المختصة في فض المنازعات الناشئة، مع الرجوع كذلك إلى القواعد العامة في القانون الخاص والعام في المسائل التي يورد لها المشرع نص خاص.**

أما بالنسبة للدراسات السابقة فقد اعتمدنا في هذه الدراسة على مجموعة من المذكرات والمراجع التي تناولت عقود الاستثمار بشكل منفصل عن بعضها البعض وذلك لاختلاف النصوص القانونية المنظمة لكل نمط من أنماط الاستغلال للأراضي الفلاحية، و أحيانا كانت هذه الدراسات تعطي إشارة إلى هذه العقود الاستثمارية دون أن تصنفها بهذا المصطلح، كما كانت المواضيع المنشورة في مختلف المجالات تحوي العديد من المعلومات المتفرقة حول الموضوع، ومن جانب آخر تم الاستعانة بالنصوص القانونية والمناشير والتعليمات التنظيمية التي كانت تحتوي على كم هائل من المعلومات التي كان يكررها كل باحث يتناول هذا الموضوع ، وذلك لنقص المراجع المتخصصة في هذا الميدان.

ومن بين الدراسات التي اعتمدنا عليها في هذا البحث يمكن أن نذكر :

- رسالة دكتوراه بعنوان « النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي» للطالبة بقر سلمى حيث تناولت الدراسة المستثمرات الفلاحية وإجراءات إنشائها والحقوق والالتزامات

- المرتتبة عن إعداد العقد الإداري، وقد تم الاستعانة بهذه الدراسة لفهم المستثمرة الفلاحية باعتبارها محل العقود الاستثمارية الواقعة على العقارات الفلاحية.
- رسالة دكتوراه بعنوان « النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة » للطالبة سوسن بوصبيبات حيث تطرقت إلى تصنيفات العقار الفلاحي و تطوره في مراحل ما بعد الاستقلال، ثم عالجت هذه الرسالة عقد الامتياز الفلاحي باعتباره نمط حصري لاستغلال العقار الفلاحي.
- رسالة دكتوراه بعنوان « الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة » للطالبة شعابنة إيمان، تناولت فيها أحكام استثمار العقار الفلاحي من خلال تحديد الأسس والمبادئ وطرق تمويل الاستثمارات الفلاحية، مع تركيزها على نمط الامتياز الفلاحي لاستثمار العقار الفلاحي.
- رسالة ماجستير بعنوان «استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز» للطالبة حورية فراح، وقد تطرقت هذه المذكرة إلى عقود الاستصلاح بكل أنواعها التي نصت عليها مختلف القوانين باعتبارها عقود استثمارية للعقارات الفلاحية.
- كتاب للأستاذ محمودي عبد العزيز بعنوان استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري.
- كتاب للأستاذة كحيل حكيمه بعنوان استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري.
- إلى جانب هذه الدراسات تم الاعتماد خلال بحثنا على العديد من المقالات المنشورة في المجالات الوطنية والدولية، وحفزنا عدم تناول الباحثين لهذا الموضوع بالشكل الذي قدمناه، إلى محاولة جمع جميع عقود استثمار العقار الفلاحي التي نص عليها التشريع الجزائري انطلاقاً من المرحلة التي بدأت فيها الدولة ممثلة في هيئاتها الإدارية في إعداد عقود إدارية، كما صادفنا نقصاً بئس في المراجع التي تتناول عقد الشراكة الفلاحي باعتباره عقد استثماري نص عليه القانون رقم 10-03 إلا بعض الأبحاث التي حاولت فهم النصوص القانونية في هذا المجال.

إن ما يمكن قوله بشأن أسباب اختيار الموضوع، هو أن موضوع الاستثمار بصفة عامة يعتبر من المواضيع التي نالت قسطاً كبيراً من البحث وتطرق إليه جمع كثير من الباحثين باعتباره المحرك للاقتصاديات الحديثة والغاية التي تروم الدول بلوغها، إلا أن الاستثمار في العقار الفلاحي مازال يحمل بعض الإشكالات من حيث تنفيذه وإقناع المستثمرين به، وبالأخص في الدول النامية مثل الجزائر والتي شرّعت لحرية الاستثمار وبقيت مكبلة بالممارسات القديمة التي تسمح للدولة بالتدخل في انجاز المشاريع الاستثمارية، لذلك كان لابد من تسليط الضوء على هذا النوع من الاستثمار من خلال التطرق إلى النصوص القانونية والتنظيمية التي شكلت الإطار القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، ومحاولة فهم نظرة المشرع للعقود الاستثمارية المبرمة في هذا الصدد بغية تقديمها بصفة واضحة ومفهومة للمهتمين بالفلاحة، كمساهمة منا في إعادة بعث هذا القطاع الحيوي.

اشتملت هذه الدراسة على زاوية تاريخية من التنظيم القانوني للعقار الفلاحي، كان لزاماً علينا التطرق إليها باعتبارها النواة الأولى لمنشأ هذه العقود الاستثمارية ولا يمكن فهم حاضر هذه العقود إلا من خلال تصفح التاريخ القانوني، فاعتمدنا فيها على السرد التاريخي لما يتعلق الأمر بعرض المراحل الزمنية التي صدرت فيها النصوص التشريعية والتطورات الحاصلة على المستويين الوطني والدولي، كما استعملنا المنهج الوصفي عند التطرق إلى المفاهيم والتعاريف وتفصيل الأحكام العامة التي تتعلق بالعقود والاستثمار في الأراضي الفلاحية والتعريف بأهم أصنافها التي أوردها القانون، أما المنهج التحليلي فهو لمناقشة وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع مع التطرق لمختلف الاجتهادات القضائية والفقهية بخصوص المنازعات والإشكالات التي يطرحها الموضوع.

إن الوضع العام للعقار الفلاحي في بلادنا بما يعاني منه من إشكالات متشابكة ومعقدة في كثير من الحالات يستلزم الدراسة والتحليل لآليات منحه واستغلاله، ونقصد في هذا المقام مجموعة العقود التي تنظم استثمار الأراضي الفلاحية لأن فهم طبيعتها وتتبع مراحل إبرامها يوصلنا حتماً إلى وضع تصور واسع لسياسة الدولة في منح العقار الفلاحي، لذلك سنركز في بحثنا على تحليل هذه العقود التي تعتبر أساساً مهماً إذا ما أريد لهذا القطاع أن يصبح قطاعاً استراتيجي تبنى عليه مبادئ التنمية المستدامة.

ومن هذا المنطلق ستكون إشكالية هذا البحث تتمحور حول: مدى نجاعة النظام القانوني لعقود استثمار العقار الفلاحي المختلفة في تحقيق الاستغلال الواسع للأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات هي:

- ماهي عقود الاستثمار للعقار الفلاحي المختلفة التي كرسها مختلف قوانين الجمهورية بداية من عهد إنشاء المستثمرات الفلاحية بتطبيق القانون 87-19؟ وما أسباب اختلاف طرق وإجراءات الاستفادة منها؟

- ماهي إجراءات وشروط استغلال الأراضي في ظل عقود استثمار العقار المختلفة ضمن مايسمى بنظام الاستصلاح والامتياز والشراكة؟

- ماهي الآثار المترتبة عن إبرام هذه العقود بالنسبة للمستفيدين منها وبالنسبة للدولة مالكة الأراضي الفلاحية محل الاستثمار؟

-كيف تعامل المشرع الجزائري مع المنازعات المترتبة عن استغلال الأراضي الفلاحية وفقاً لأنماط استغلال مختلفة، آخذاً بعين الاعتبار التحول من الانتفاع الدائم إلى نظام الامتياز؟ وللإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم هذا البحث إلى بابين:

تناولنا في الباب الأول أهم الأنظمة القانونية المنظمة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال، مع الإحاطة بمفهوم استثمار العقار الفلاحي في مختلف القوانين المتعلقة بالاستثمار والعقار الفلاحي.

أما الباب الثاني ف جاء ليعرف بأهم تطبيقات عقود استثمار العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، وما يترتب على إبرام هذه العقود والمنازعات التي تنشأ نتيجة ذلك. فكانت خطة البحث المعتمدة في الدراسة كما يلي:

الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

الفصل الأول: تطور آليات استغلال العقار الفلاحي بعد استقلال الجزائر

الفصل الثاني: الأسس العامة لعقود استثمار العقار الفلاحي

الباب الثاني: تطبيقات عقود استثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري

الفصل الأول: الأنماط التعاقدية لاستثمار العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

الفصل الثاني: آثار عقود استثمار العقار الفلاحي والمنازعات الناشئة عنها

# الباب الأول:

الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار  
الفلاحي في الجزائر

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر:

حازت القوانين والمناقشات والقرارات المتعلقة بالعقارات حيزاً مهماً من السياسة الوطنية في الجزائر منذ الاستقلال، كما نالت تلك المتعلقة منها بالعقارات الفلاحية اهتماماً بالغاً انعكس من خلال التشريعات المهمة والكثيرة الصادرة في هذا الخصوص، حيث كان التوجه نحو استغلال العقارات الفلاحية أمر لا بد منه لأجل تحقيق الإنتاجية الزراعية التي تضمن الأمن الغذائي للبلاد، وذلك رغم اختلاف سبل استغلال هذه الأراضي الفلاحية.

كما حاول المشرع الجزائري تنويع أنماط استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية لأجل زيادة حجم الأراضي الزراعية الصالحة للحرث والقابلة للانتفاع منها، من خلال إيجاد آليات مختلفة للاستفادة من الأراضي الفلاحية، حسب البرامج والمشاريع الاستثمارية المراد تطبيقها، وتماشياً مع القوانين المنظمة للقطاع الفلاحي.

ولفهم هذه الأنماط المختلفة التي أوجدها المشرع الجزائري لاستغلال الأراضي الفلاحية، كان من الواجب التطرق إلى المراحل الهامة من تاريخ الجزائر المستقلة، التي عرفت نشاطاً لاستغلال الأراضي الفلاحية، بالإضافة إلى ضرورة فهم عملية الاستثمار في العقارات الفلاحية.

الفصل الأول: تطور آليات استغلال العقار الفلاحي بعد استقلال الجزائر

الفصل الثاني: الأسس العامة لعقود استثمار العقار الفلاحي

## الفصل الأول: تطور آليات استغلال العقار الفلاحي بعد استقلال الجزائر

ارتبط انتماء الأفراد وتقسيم الأوطان والأمصار عبر العصور بالأرض التي يعمرها عليها ويحددون حدودها الجغرافية ويتقاسمون فيها التاريخ بمراحله المختلفة، عندما يتوارثونها أو يتناقلون ملكيتها بتصرفات متعددة، فقد حافظ العقار على مكانته الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والثقافية منذ أن خلق الله البشر وأورثهم الأرض فكانت الخلافات والمنازعات عبر التاريخ البشري نتيجة التنافس والتسابق لامتلاك العقار، لذلك ذهبت العديد من الحضارات عبر التاريخ إلى وضع تشريعات وقوانين لتنظيم الملكية العقارية العامة والخاصة، وفقاً للمبادئ والأسس التي تقوم عليها هذه الحضارات، كما قسمت هذه العقارات حسب الهدف المرجو من امتلاكها سواء كان بغرض الفلاحة أو التوطن أو الصناعة أو السياحة.

نظم المشرع الجزائري كغيره من التشريعات الحديثة الملكية العقارية العامة والملكية العقارية الخاصة من خلال إصدار قوانين لتسييرها وحمايتها، منتهجاً في ذلك تدرجاً زمنياً وتنظيماً، في محاولة لقطع الصلة بالقوانين التي توارثها عن المستعمر خاصة منها تلك التي تتناقض مع السيادة الوطنية.

وقد أخذت هذه القوانين المتخصصة في العقار وبعض قوانين الاستثمار التي عالجت موضوع العقار على عاتقها محاولة إبراز الدور الاقتصادي والتنموي الهام الذي بات يلعبه العقار في أي سياسة تنموية حديثة مهما تنوعت المجالات.

ولأن الجزائر تمتلك إمكانات هائلة ومقومات متنوعة للنهوض بالقطاع الفلاحي واعتماده كمصدر دخل للثروة، فإنها انتهجت سياسة عقارية فلاحية مختلفة منذ الاستقلال وذلك تماشياً مع الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية لكل مرحلة، وقد طغى عليها الاهتمام باستغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها باعتبارها أحد أهم أنواع الأملاك العقارية.

لذلك فقد ارتأينا أن نتطرق في هذا الفصل الأول إلى عنصرين مهمين يساعدنا تسليط الضوء عليهما في فهم عقود استثمار العقار الفلاحي في الجزائر، أولاهما ضرورة تحديد ماهية العقار الفلاحي من خلال تعريفه والتطرق إلى تقسيماته وتصنيفاته التي جاءت بها مختلف القوانين، أما العنصر الثاني سنتطرق فيه إلى تطور النظام القانوني للعقار الفلاحي في الفترة الممتدة من بعد الاستقلال إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990



## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

---

باعتباره المحدد للقوام التقني والنظام القانوني للأملك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية<sup>(1)</sup>.

---

(1) - المادة الأولى من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

## المبحث الأول: ماهية العقار الفلاحي

لا يمكن الحديث عن استثمار الأراضي الفلاحية دون الوقوف على حقيقة ومصدر الأراضي الفلاحية باعتبارها عقارات قد تأخذ أشكالاً متنوعة بتنوع المحيط الجغرافي الذي تنتمي إليه، وهو ما يعطي للدولة الجزائرية امتيازاً جغرافياً قل ما تجتمع عناصره في حدود سياسية واحدة، فهي تضم مساحات شاسعة من السهول والهضاب والأراضي الصحراوية وشبه الصحراوية والجبال والأراضي الغابية.

أما المشرع الجزائري فقد اعتمد تقسيمات ثلاثة للأمولاك العقارية في قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup> بعد أن حددها بالأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية في المادة 02 منه وقسم الأراضي الفلاحية تقنياً وفق تصنيفات تخضع لعدة معايير.

## المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي

من خلال تعريف العقار بصفة عامة ووفقاً للقوانين الخاصة التي نظمت العقار الفلاحي يمكننا من تحديد مفهوم العقار الفلاحي.

## الفرع الأول: التعريف العام للعقار:

بهدف الوصول إلى تعريف قانوني جامع لمعنى العقار لابد من التطرق إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي.

## أولاً: التعريف اللغوي

العَقَارُ والعَقْرُ: المنزل والضيعة يقال: ماله دارٌّ ولاعقارٌ وخص بعضهم بالعقار النخل: يُقالُ للنخلِ خاصةً من بين المال: عقارٌ وفي الحديث: «من باع داراً أو عقاراً...»  
العَقَارُ بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك والمُعَقَّرُ: الرجل الكثير العقار<sup>(2)</sup>. وكلمة عقارات هي جمع عقار<sup>(3)</sup>.

(1)- المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، صنفت الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية:  
- الأملاك الوطنية وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة للدولة والولاية والبلدية  
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة  
- الأملاك الوقفية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة.

(2)- محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، «لسان العرب»، م 1، دار صادر، بيروت 1965، ص 597

(3)- أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتاب، الطبعة الأولى، 2008، ص 1528.

وقال في المصباح المنير: «العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل»<sup>(1)</sup>.

وعقارٌ كُلُّ شيءٍ: خيارُهُ، ويقال: في البيت عقارٌ حسنٌ أي متاعٌ وأداة<sup>(2)</sup>.

وروي في السنة النبوية المطهرة أحاديث مختلفة ورد فيها لفظ العقار نذكر منها ما جاء عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: «اشترى رجل من رجلٍ عقاراً له، فوجد الرجل الذي اشترى العقار في عقاره جرة فيها ذهب، فقال الذي اشترى العقار: خذ ذهبك مني إنما اشتريت منك الأرض ولم أبتع منك الذهب، وقال الذي له الأرض: إنما بعتك الأرض وما فيها، فتحاكما إلى رجل فقال الذي تحاكما إليه: ألكما ولد؟ قال أحدهما: لي غلام وقال الآخر: لي جارية قال أنكحوا الغلام الجارية، وأنفقوا على أنفسهما منه وتصدقا»<sup>(3)</sup> وقد ذكر الحافظ ابن حجر في شرح الحديث أن «المراد بالعقار هنا الدار»<sup>(4)</sup>.

ثانياً: تعريف العقار فقهاً:

توقف الفقهاء عند تعريف العقار اصطلاحاً عند نقطتين أساسيتين، اتفقوا على الأولى واجتمع رأيهم على دخول الأرض في مسمى العقار، وحصل الاختلاف فيما عدا الأرض من دورٍ وغراسٍ وغيرها من الأشياء هل تدخل في مفهوم العقار أم لا، وذهبوا في تفصيل هذه الجزئية إلى اتجاهين:

الاتجاه الأول: يعتبر أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط وأن الأشجار والبناءات لا يدخلان في مسمى العقار.

الاتجاه الثاني: ذهب إلى أن العقار يطلق على البناء والشجر كما يطلق على الأراضي<sup>(5)</sup>.

فيفهم من هذا الكلام أن كل الأراضي باختلاف أصنافها تدخل في مسمى العقار.

والعقار هو كل ماله أصل ثابت مثل الأرض والدار حسب ما جاء في القاموس الفقهي<sup>(6)</sup>، وهو كذلك كل ما كان خالص الملكية غير مرتبط برهن رسمي أو حيازي أو أي ديون

(1) - أحمد بن محمد بن علي الفيومي ، المصباح المنير في غريب شرح الكبير، المكتبة العامية، بيروت، ص 421

(2) - محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري ، «لسان العرب»، المرجع نفسه ، ص 597

(3) - أخرجه الإمام البخاري في صحيحه كتاب: أحاديث الأنبياء صلوات الله عليهم، في باب قوله تعالى « أَمْ حَسِبْتُمْ أَنْ أُصْخَبَ أَكْهَفٍ وَالرَّقِيمِ كَانُوا مِنْ أَيْنِنَا عَجَبًا » رقم الحديث: 3472 .

(4) - ابن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت ، 1397 هـ ، الجزء 6 ص 519

(5) - أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دار الميمان للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى، 2011، المملكة العربية السعودية، ص 37.

(6) - سعدي أبو حبيب، القاموس الفقهي، دار الفكر دمشق ، سورية، الطبعة الثانية، 1988، ص 257

أخرى، ولا يمكن نقله بدون تلف ويعود على صاحبه بدخل سنوي دائم الذي يسمى ريعاً، وذلك نتيجة استغلاله والانتفاع به<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً التعريف القانوني للعقار:

تشتمل الأملاك العقارية حسب المشرع الجزائري على كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية<sup>(2)</sup>، أما القانون المدني الجزائري فقد ميز العقار عن غيره من الأشياء عندما قسم الأشياء والأموال وعرفه في المادة 683 من نفس القانون بأنه « كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف...» و «...كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول». فالعقار في مفهوم المشرع يُعرّف باستقراره في حيز ثابت وهو غير قابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف، وهو ما ينطبق على الأراضي ويختلف عن المنقولات الأخرى التي يمكن نقلها دون تعرضها للتلف والهلاك.

غير أن المشرع في المواد القانونية اللاحقة لهذه المادة استعمل كلمتي «الأرض» تارةً و«العقار» تارةً أخرى، وجمع بينهما في المادة 697 بالنص على أنه: « إذا كانت الأرض المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار، بسبب بيع أو مبادلة أو قسمة أو من أي معاملة أخرى فلا يطلب حق المرور إلا على الأراضي التي تشملها تلك المعاملات» فالواضح أن المشرع أراد التفريق بين العقار والأرض، وجعل الأول أشمل وأعم من حيث معناه من الثاني، وهو ما يتناسب مع تعريف الملكية العقارية الذي ذكرناه آنفاً.

وبالنظر إلى طبيعة العقار وكونه لا يقبل الحركة أو تغيير مكانه، نجد المشرع الجزائري قد أسند الاختصاص الإقليمي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup> في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو محكمة مكان تنفيذ الأشغال<sup>(4)</sup>.

(1) - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، جامعة أحمد بوقرة، كلية الحقوق بودواو، بومرداس، تخصص قانون الأعمال، 2008-2009، ص 6.

(2) - المادة 2 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق.

(3) - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، ج ر، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

(4) - أنظر المادة 40 فقرة 1 من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

وينقسم العقار إلى ثلاثة أنواع هي:

العقارات بطبيعتها: وهي كل شيء يشغل حيزاً معيناً بشكل ثابت في مكانه ومستقر فيه ويشمل هذا المفهوم الأرض وسطحها دون ما يقام فوق السطح من مبان ومنشآت أو ما ينبت من زرع أو يغرس من شجر، وكذلك يشمل باطنها بعناصره المختلفة من صخور وأحجار وأتربة ورمال وجص ومعادن وغير ذلك<sup>(1)</sup>.

العقارات بحسب محلها (موضوعها):

اعتبر المشرع الجزائري مجموعة الحقوق العينية الأصلية والتبعية الواقعة على العقار أموالاً عقارية<sup>(2)</sup>، فحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق والاستعمال والسكن هي حقوق عينية أصلية لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى، بينما هناك حقوق أخرى تبنى على وجود حق شخصي للوفاء بها كالرهون الرسمية والحيازية وحق التخصيص وحقوق الامتياز<sup>(3)</sup>، وأضافت المادة 684 من القانون المدني الجزائري كل الدعاوى المتعلقة بهذه الحقوق العقارية باعتبارها تتضوي تحت مفهوم الأموال العقارية كما تعتبر هذه الدعاوى السبيل لحماية هذه الحقوق.

العقارات بالتخصيص:

تطرت الفقرة الثانية من المادة 683 قانون مدني جزائري إلى العقارات بالتخصيص بالنص على أنه «غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص» والواضح أن أصل العقارات بالتخصيص هي عبارة عن منقولات في الأصل وضعت في العقار خصيصاً لخدمته، أو لاستغلاله فيضفي العقار وهو الأصل على المنقولات وهي التابع صفة العقار بحكم هذا التخصيص فيعتبر القانون هذه المنقولات بطبيعتها عقاراً بالتخصيص عن طريق الافتراض

(1) - بن دوحة عيسى، بوشري مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، مارس 2016، ص 139.

(2) - أنظر المادة 684 من القانون 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

(3) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، طبعة 2009، ص 9

القانوني (fiction légale)<sup>(1)</sup> وبذلك فإنه يجب توفر مجموعة من الشروط ليصبح هذا المنقول عقاراً بالتخصيص :

- أن يوجد منقول بطبيعته وعقار بطبيعته
- أن يكون المنقول مملوكاً لصاحب العقار
- أن يكون المنقول مخصصاً لخدمة العقار

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يورد أمثلة للعقارات بالتخصيص على عكس التقنين الفرنسي الذي يعتبر المصدر الذي أخذ عنه التقنين الجزائري، فقد أورد تطبيقات عديدة للعقارات بالتخصيص في نصوص قانونه<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي في القوانين الخاصة:

لم تعرف القوانين الجزائرية المختلفة العقار الفلاحي ولكنها حددت الأحكام المتعلقة به وكذلك مجمل التصرفات الواقعة عليه من خلال قانون التوجيه الفلاحي، فقد نصت المادة 13 من هذا القانون على أنه يستلزم لمعرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه ضرورة إنشاء:

- فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة.

- خريطة لتحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

أما المادة 2 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري فقد نصت على أن: «الأمالك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية» لتليها المادة 3 التي تحدد القوام التقني للأمالك العقارية بما فيها الأملاك العقارية الفلاحية التي تشمل على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

(1) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، ج8، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة، ص30

(2) - l'article 524 /2 du code civil français du 21 mars 1804, décide : « Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination. Les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés aux mêmes fins sont soumis au régime des immeubles par destination. Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds : Les ustensiles aratoires ; Les semences données aux fermiers ou métayers ; Les ruches à miel ; Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ; Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ; Les pailles et engrais. Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure »

فالمشرع ربط العقار الفلاحي مباشرة بالأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وهو ما وجدناه في عديد النصوص القانونية وذلك مرده أن المعنى الأولي لفكرة العقار هو الأرض فهي التي تتميز بالثبات والاستقرار وعدم القابلية للنقل والحركة، كما أن الأراضي الفلاحية تعتبر جزء لا يتجزأ من الملكية العقارية الفلاحية.

إن المشرع قسم العقار إلى سبعة أصناف حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري يضم كل واحد منها مجموعة من الخصائص تتعلق بإنتاجها وكثافتها النباتية وشكلها والغرض من استغلالها وهذه الأصناف هي:

الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية: وهي تلك الأراضي المستخدمة خلال دورة زراعية لإنتاج محاصيل زراعية تستهلك مباشرة أو بتصنيعها وتتحدد طبيعة المحاصيل وكميتها ونوعيتها إضافة إلى عناصر بشرية ومادية على طبيعة العقار بما في ذلك نوعية تربته ومناخها وتضاريسها بما يعني ترتيبها أو تصنيفها<sup>(1)</sup>.

الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية: يقصد بالأراضي الرعوية هي كل أرض مخصصة للرعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، تستغل لمدة سنوات في رعي الحيوانات، أما الأراضي ذات الوجهة الرعوية فهي أراضي وليدة مراعي سابقة تدهورت ولم يعد فيها نباتات، إلا أنه يمكن إحيائها وبعث الأنواع النباتية فيها عن طريق استخدام تقنيات ملائمة<sup>(2)</sup>.

الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية:

جاء النظام العام للغابات الصادر بموجب القانون 84-12<sup>(3)</sup> المؤرخ في 23 يونيو 1984 لتنظيم الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية الأخرى، وحمايتها وتنميتها وتوسيعها وتسييرها واستغلالها والمحافظة عليها من الانجراف والتصحر والحرائق، ويقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة

(1) - حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، 2016-2017، ص 243.

(2) - أنظر المادتين 11 و12 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

(3) - القانون 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر، عدد 26، الصادرة في 26 يونيو 1984.

عادية<sup>(1)</sup>، أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي<sup>(2)</sup>. وقد اعتمد القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات في تعريف الغابات على كثافة الأشجار في الهكتار الواحد والتي تتراوح بين 100 شجرة و300 شجرة حسب جهة المناطق ونسبة التساقط فيها.

#### المساحات الحلقائية:

الأراضي الحلقائية هي أراضي مغطاة بأنواع نباتية هضابية بشكل غير منتظم، يطغى عليها نبات الحلفاء وتعتبر هذه المساحات معرضة للتدهور بفعل الإنسان من خلال الرعي فيها أو الحرق أو الحرث أو بفعل العوامل الطبيعية التي قد تؤدي إلى تعريتها أو جرفها<sup>(3)</sup>.

#### الأراضي الصحراوية:

اكتفى المشرع في قانون التوجيه العقاري بتعريف الأراضي الصحراوية على أساس نسبة تساقط الأمطار فيها وذلك في الحدود دون 100 ملم وهي ما يمثل الجزء الجنوبي من الوطن والذي يسود فيه المناخ الصحراوي<sup>(4)</sup>.

#### الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير:

هي كل الأراضي التي تشغلها بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مجمل تجهيزاتها ونشاطاتها حتى ولو كانت هذه الأراضي شاغرة وغير مبنية وغير مزودة بكل المرافق الضرورية وغير مهياة لاستقبال مشاريع استثمارية مختلفة في إطار النمو وتوسيع المدن، أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير<sup>(5)</sup>.

#### المساحات والمواقع المحمية:

لقد عرفت هذه المناطق بتسميات مختلفة عبر النصوص القانونية المختلفة المنظمة لها، ومن بين هذه التسميات ما جاء به قانون التوجيه العقاري لسنة 1990، حيث أطلق عليها

(1) - المادة 8 من القانون 84-12 يتضمن النظام العام للغابات، المرجع السابق.

(2) - المادة 14 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

(3) - المادة 16 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع نفسه.

(4) - المادة 18 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع نفسه.

(5) - أنظر المادتين 20 و 21 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع نفسه.



تسمية المساحات والمواقع المحمية، وتم إدراجها ضمن القوام التقني للعقارات، وتتسأ بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وذلك في إطار تاريخي أو ثقافي أو علمي أو معماري أو سياحي أو أثري، ويمكن تصنيفها إلى أماكن طبيعية و أماكن تاريخية، وكل صنف منها يخضع لقانون محوري خاص به ووصاية مختلفة تتمثل في وزارة الفلاحة بالنسبة للإمكان الطبيعية ووزارة الثقافة بالنسبة للأماكن التاريخية<sup>(1)</sup>.

ورغم أن مصطلح العقار الفلاحي يشتمل على متغيرات عديدة تدخل في مفهومه إلى جانب الأراضي الفلاحية إلا أن المشرع نادراً ما كان يشير إلى هذه العناصر التي قد تكون نباتاً مزروعاً في الأرض الفلاحية متصلاً بها بشكل يجعله جزءاً من العقار، فالأشجار والنخيل والمحصولات وغيرها إنما تكون عقاراً بفضل اندماجها في الأرض، فالأرض هي التي تغذيها وهي التي تضفي عليها صفة العقار، فإذا زال اندماجها بالأرض بأن قطع أو فصل زالت عنها صفة العقار<sup>(2)</sup>.

كما أنه من بين العناصر المهمة المكونة للعقار مجموعة المباني والمنشآت المقامة على الأرض الفلاحية فهي كذلك يمكن اعتبارها عقارات فلاحية بطبيعتها وذلك عندما يكون الغرض منها فلاحي تابع للنشاط الاستثماري الفلاحي المنجز على هذه الأرض، ومن أمثلة هذه المباني الطواحين والمعاصر (الزيتون) وغيرها، فهذه المباني إذا شيدت على أرض فلاحية فإنها تصبح عقاراً لإندماجها في هذه الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحويلها أو نقلها إلا إذا هدمت<sup>(3)</sup>.

وجدير بالذكر أن المشرع أشار إلى جملة الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة عند استغلالها من طرف المستثمر صاحب الامتياز، ووضح أن المقصود بها هو مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري<sup>(4)</sup>، وأوجب المشرع على المستثمر مستغل الأراضي

(1) - حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001، ص 5.

(2) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، المرجع السابق، ص 23

(3) - السنهوري، المرجع نفسه، ص 24

(4) - المادة 4 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010، المرجع السابق.

الفلاحية والأموال السطحية أن يفى بالتزامه الذي يقضي بالاستغلال خلال فترة سنة واحدة مع اعتبار كل تحويل لوجهتها الفلاحية أو تأجيرها من الباطن إخلال بالالتزامات<sup>(1)</sup> تصل الجزاءات فيه إلى حد فسخ عقد حق الاستغلال لهذا العقار.

وقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية باعتبارها المقصود من مصطلح العقار الفلاحي في مختلف القوانين المتعلقة بالقطاع الفلاحي بأنها: « الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو من خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله»<sup>(2)</sup>، وما يمكن فهمه من هذا التعريف للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هو ضرورة تحقق مجموعة من الشروط لإضفاء الصفة الفلاحية وهي:

يجب أن تكون الأرض منتجة إذا ما تدخل الإنسان في عملية تهيئتها للزراعة بتوفير مختلف الوسائل والمواد اللازمة لذلك فيقوم بحرثها وغرسها وسقيها وغير ذلك من الإسهامات لإعطاء إنتاج زراعي، والعلة في تدخل الإنسان هو تقريقها عن الأراضي التي تنتج دونما تدخل البشر كالأراضي الرعوية والغابية.

يتدخل الإنسان في عملية الإنتاج سنوياً من خلال الزراعات الحولية كالخضروات والحبوب وغيرها من المنتجات التي يتم جنيها خلال فترة معينة من السنة، أو يكون التدخل متعدد السنوات كزراعة الأشجار المثمرة.

يتصف المنتج الفلاحي الصادر عن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بميزة تربطه بهذا النوع من الأراضي وذلك من حيث أنه لا يمكن إنتاجه إلا بتدخل الإنسان، كما أنه موجه لإشباع حاجياته أو حاجات حيواناته أو يستخدم في الصناعة باستهلاكه مباشرة أو من خلال الصناعات التحويلية.

إن هذه الشروط تضمن أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية<sup>(3)</sup>، وهو ما أشار إليه القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر

(1) - المادة 29 من القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المرجع السابق.

(2) - المادة 4 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، المرجع السابق.

(3) - المادة 33 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، المرجع نفسه

1987 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم إلى أن الأراضي الفلاحية والوسائل الأخرى المتعلقة بها تتكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدرتهم على العمل ومع مناهج الإنتاج المتوفرة وقدرات الأراضي<sup>(1)</sup>.

---

(1) - المادة 3 من القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، المرجع السابق

## المطلب الثاني: الأصناف العامة للملكية العقارية الفلاحية:

على إثر صدور دستور سنة 1989 الذي كرس الملكية الخاصة في نص المادة 49 منه وحدد مكونات الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، كان لزاماً إعادة النظر في الملكية العقارية الفلاحية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الملكية العقارية، وهذا لأجل مواكبة التحولات الاقتصادية والسياسية التي كانت تتجه إليها البلاد، فأوجد المشرع الآليات القانونية التي تفك قيد احتكار الدولة لمختلف المعاملات العقارية.

ومنه جاء القانون 90-25 الذي يتضمن التوجيه العقاري في مادته 23 بتصنيفات قانونية عامة للأملاك العقارية الفلاحية سنقف على مفهومها فيما يلي:

### الفرع الأول: الأملاك العقارية الفلاحية المنتمية للأملاك الوطنية

تتضوي الأملاك العقارية الفلاحية ومختلف الحقوق العينية العقارية التي تمتلكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية والتي تتكون من:

الأملاك العمومية والخاصة للدولة

الأملاك العمومية والخاصة للولاية

الأملاك العمومية والخاصة للبلدية

وهو الأمر نفسه الذي نص عليه القانون 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية: « تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة...»<sup>(1)</sup>.

وتعرف الأملاك العمومية بأنها تلك الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها<sup>(2)</sup>، فهي أملاك لا تؤدي وظيفة مالية امتلاكية بسبب غرضها وتخصيصها لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام (الحدائق العامة - المستشفيات العمومية...) كما أن المشرع قد يتدخل في بعض الأحيان في تحديدها أو تعدادها لحمايتها<sup>(3)</sup>، كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-454<sup>(1)</sup> الذي يحدد شروط إدارة

(1) - المادة 2 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008. يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

(2) - المادة 25 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

(3) - عيسى بن دوحة، مريم بوشربي، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 141

الأماك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك. أما في دستور سنة 2016 جاءت المادة 18 بمايلي: « الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة...» أما المادة 19 منه فتتص على: « تضمن الدولة الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة تحمي الدولة الأراضي الفلاحية...».

إن عدم قابلية الأماك الوطنية العمومية للتصرف فيها ولا للتقادم والحجز<sup>(2)</sup> يبعدها من أن تكون موضوعاً لأي استثمار فلاحي، إلا أن إدراج الأراضي الصحراوية التي ليست لها سند ملكية ضمن الأماك العمومية للدولة<sup>(3)</sup> يطرح التساؤل حول غاية المشرع للمزاوجة بين الطبيعة القانونية لهذه الأراضي الصحراوية بعد تصنيفها ضمن ملكية الدولة، وخضوعها لإجراءات حماية هذا النوع من الأماك وبين اعتمادها في برنامج الاستصلاح المؤدي لتمليك العقار الفلاحي كشكل من أشكال استغلال الأراضي الفلاحية، وهو ما سنفصل فيه في قادم الدراسة.

أما الأماك الخاصة فهي مجموعة الأماك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وغير مدرجة في الأماك العمومية<sup>(4)</sup> وغير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وتخضع إدارة الأماك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأماك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام القانون 08-14 مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى<sup>(5)</sup>، وتشتمل الأماك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية إلى جانب التي تملكها المنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأماك الوطنية على أشكال من العقارات على شكل:

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يحدد شروط إدارة الأماك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج ر، عدد 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.  
(2) - المادة 4 من القانون 08-14 يتضمن قانون الأماك الوطنية، المرجع السابق.  
(3) - المادة 54 من القانون 08-14 يتضمن قانون الأماك الوطنية، المرجع نفسه.  
(4) - المادة 3 فقرة 2 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأماك الوطنية، ج ر، عدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990، المرجع السابق.  
(5) - المادة 4 فقرة 2 من القانون 08-14 يتضمن قانون الأماك الوطنية، المرجع نفسه.

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

- بنايات وأراضي غير مصنفة في الأملاك العمومية التي ملكتها أو اقتنتها الدولة أو آلت إليها وإلى مصالحها وهيئاتها الإدارية أو خصصتها لهذه الهيئات التابعة لها أو أنجزتها وبقيت ملكاً لها.
  - العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكاً للدولة.
  - الأراضي الجرداء التي بقيت ملكاً للدولة أو الولاية أو البلدية.
  - الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة .
  - الأملاك العقارية التي تملكها الولاية أو البلدية.
  - المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو البلدية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة<sup>(1)</sup>.
- وبالحديث عن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية باعتبارها محل عقود الاستثمار الفلاحي فإنها تتدرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة و التي كانت تسمى بالأراضي الزراعية أو ذات المآل الزراعي، ويستثنى منها الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل انجاز المهام الموكلة لها، وهو الإجراء الذي ينطبق على مايلي:

- المزارع النموذجية
- مؤسسات التكوين والبحث
- معاهد التنمية<sup>(2)</sup>

وفي هذا الشأن نجد أن المشرع وضع تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني، الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك عن طريق التخصيص وجعل استغلال هذه الأراضي الفلاحية يكون عن طريق الامتياز

(1)- المواد 17-18-19-20 من القانون 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

(2)- المادة 4 من القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المرجع السابق

عندما تكون هذه الأراضي ملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>(1)</sup>.

وتشتمل الأملاك الخاصة التابعة للدولة على مجموع القطع الأرضية الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية التي تمنح على شكل امتياز<sup>(2)</sup>، وكذلك الأراضي الفلاحية الخاضعة لنظام الامتياز بموجب القانون 10-03.

### الفرع الثاني: الأملاك العقارية الفلاحية المنتمية للأملاك الخاصة:

تبنى المشرع الملكية الخاصة بالنص عليها والتأكيد على احترامها في خضم التحول الحاصل في النظام الاجتماعي والسياسي والاقتصادي قبيل إصدار دستور سنة 1989 وذلك بالنص على «الملكية الخاصة مضمونة...» ، ورغم ورود تعريف حق الملكية في القانون المدني الجزائري في نص المادة 674 بأنها : «حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة» إلا أن تخصيص الدستور نص قانوني للملكية الخاصة كان تحولا واضحا باعتبار أن القانون 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري صدر في ظل نظام اشتراكي لا يعترف بملكية الفرد الخاصة.

ولما صدر القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري جاء بمفهوم أوضح للملكية الخاصة في مادته 27 بالنص على أن: «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها»، فحق الملكية هو أوسع الحقوق العينية من حيث نطاقها ويتفرع عنه جميع الحقوق العينية الأخرى، فمالك الشيء له حق استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه<sup>(3)</sup>، وهو ما جاء به الأستاذ عبد الرزاق السنهوري في تعريفه لحق الملكية بالقول: «أن حق ملكية

(1)- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر، عدد 02، الصادرة بتاريخ 12 يناير 2011.

(2)- المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه، ج ر، عدد 83، الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997، المرجع السابق

(3)- بن دوحة عيسى، بوشربي مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي، المرجع السابق، ص 142.

الشيء هو حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون»<sup>(1)</sup>.

إن سلطة المالك على العقار تختلف باختلاف نوع الملكية، وقد نظم القانون المدني أنواع الملكية في المواد 674 وما بعدها ويمكن إيجازها فيما يلي:

**الملكية التامة:** وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، فإذا كان موضوع الملكية أرضاً شملت ملكيتها مافوقها وماتحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها وذلك فيما عدا ما يستثنيه القانون أو الاتفاق<sup>(2)</sup>.

#### الملكية المجزأة:

عندما يتنازل المالك عن حقوقه في الملكية لفائدة الغير، تتجزأ ملكيته كأن يتنازل عن سلطته في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة<sup>(3)</sup>.

#### الملكية المشاعة:

أشار القانون المدني الجزائري إلى أنه إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع<sup>(4)</sup>، وهذا لا يتناقض مع امتلاك كل شريك في الشيوع لحصته ملكية تامة وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها ويستعملها دون أن يلحق الضرر بحقوق بقية الشركاء<sup>(5)</sup>.

وقد نظم المشرع الملكية المشاعة في المواد من 713 إلى 742 من القانون المدني ولاشك أن للملكية المشاعة مساوئ اجتماعية واقتصادية تجعل الاستمرار فيها أمر غير مرغوب فيه من طرف الشركاء بسبب مزاولته كل مالك سلطاته على الشيء الشائع ولاسيما الاستعمال والاستغلال ما يجعل المال الشائع عديم النفع من الناحية الاقتصادية<sup>(6)</sup>.

(1) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المرجع السابق 493.

(2) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص12.

(3) - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه.

(4) - المادة 713 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

(5) - المادة 714 من القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه.

(6) - محمد عقوني، الحق في طلب القسمة القضائية للعقار الشائع، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد السادس، ص381.



## الملكية المشتركة:

تختلف الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة وقد عرفها المشرع بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة<sup>(1)</sup> ومن أمثلة الأجزاء المشتركة التي ذكرها القانون : الأرض والأفنية والبساتين والجنائن والمداخل والمساعد والأدراج وغيرها<sup>(2)</sup>.

ومن ثمة لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يمتلكونها على الشيوع فيحظر عليهم قسمة البساتين والأفنية و المداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك<sup>(3)</sup>.

لم يكتفي المشرع بتكريس الملكية العقارية الخاصة في دستور 1989 وبعده دستور 1996، بل وضع آليات قانونية لحمايتها تم النص عليها في قانون التوجيه العقاري نذكر منها:

### 01-توقيف إجراءات التأميم وتكريس الملكية الخاصة:

ألغت المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أحكام الأمر رقم 71-73<sup>(4)</sup> المتضمن الثورة الزراعية، كمسعى مبدئي للحفاظ على ما تبقى من الأراضي الفلاحية الخاصة والتي لم يطلها التأميم، مع إخضاع ما بقي منها ملكاً للدولة لقانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها وحقوق من تخصص لهم والتزاماتهم<sup>(5)</sup>.

### 02-شمولية عملية استرجاع الأراضي المؤممة:

لقد كشف تطبيق قانون التوجيه العقاري 90-25 فيما يخص استرجاع الأرض المؤممة عن عراقيل ومنازعات عدة اعترضت العملية ما دفع بالمشرع إلى إحداث تعديلات على هذا القانون بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، حيث وسع هذا الأخير من

(1)- المادة 743 من القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه

(2)- المادة 745 من القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه

(3)- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص15

(4)- الأمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، عدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

(5)- المادة 83 من القانون 90-25 المتضمن بالتوجيه العقاري، المرجع السابق.

مجال تطبيق عملية استرجاعها الأراضي المؤممة ليشمل حتى الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة، لأن أصحابها كانوا قد اكتسبوها في أغلب الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الاستقلال<sup>(1)</sup>، وهو الشرط الذي كان يمنع استرجاع الأراضي<sup>(2)</sup>.

03- شهادة الحيازة: أوجد المشرع الملكية الخاصة للأمالك العقارية وأخضعها لأحكام الأمر 58-75 وجعل إثباتها وفقاً لعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري، كما اشترط على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل<sup>(3)</sup> وبالتالي فإن المشرع فرض شرط جديد لم ينص عليه في القانون المدني، إذ اشترط على من يدعي الحيازة أن يكون لديه سند حيازي يبررها أي جعل الحائز في حكم واضع اليد كما أنه لا تسلم هذه الشهادة إلا ضمن شروط وإجراءات معينة<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثالث: الأملاك العقارية الفلاحية المنتمية للأمالك الوقفية

عرفت الأملاك الوقفية باسم الحبوس وقد شاع استعمال الوقف بهذا المصطلح ببلاد المشرق العربي، بينما شاع مصطلح الحبس لدى فقهاء المالكية ببلاد المغرب العربي، والوقف والتحبيس والتسبيل بمعنى واحد<sup>(5)</sup>، وشهدت الملكية الوقفية بصفة عامة وجوداً قانوني في الجزائر منذ مرحلة الاستقلال في إطار النظام السياسي والاقتصادي السائد آنذاك وأما ذلك ما كان يسمى بنظام الأملاك الحبسية العامة، وظل الوجود القانوني للأوقاف قائماً مستمراً غير أنه عرف تطوراً في هذا السياق إلى غاية الوصول لوضع تقنين خاص يضبط الوقف من مختلف جوانبه سواء كتصرف قانوني أو كملك قائم بذاته<sup>(6)</sup>.

(1) - مهدي نوال - حيتالة معمر، الملكية الخاصة للعقار الفلاحي: حق بين الإطلاق والتقييد، مجلة القانون العقاري والبيئة،

المجلد 5، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، ص 206.

(2) - المادة 76 من القانون 90-25 المتضمن بالتوجيه العقاري، المرجع نفسه

(3) - المواد 29 و 30 من القانون 90-25 المتضمن بالتوجيه العقاري، المرجع نفسه

(4) - مهدي نوال، حيتالة معمر، المرجع نفسه، ص 206

(5) - أحمد لعطوي، المركز القانوني للعقار الوقفي في المنظومة الوقفية، مذكرة ماجستير، جامعة العلوم الإسلامية الأمير

عبد القادر، قسنطينة، ص 3

(6) - لعميري ياسين، بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 2019، ص 6.

البند الأول: الأملاك الوقفية قبل سنة 1991:

صدر أول قانون جزائري ما بعد الاستقلال ينظم الأملاك الحسبية<sup>(1)</sup> الهدف منه تحديد الأملاك الوقفية وتنظيم كافة التصرفات التي تطرأ عليها مع إخضاعها لسلطة وإدارة وزير الأوقاف، ولم يتضمن هذا المرسوم تعريف الأملاك الوقفية وإنما بين من خلال المادة 4 منه مقاصد الوقف التي تحقق أهدافاً اجتماعية ودينية وخيرية وفقاً للصالح الوطني والنظام العام وتماشياً مع تعاليم الشريعة الإسلامية. وقسمت الأملاك الوقفية إلى قسمين:

- الأحباس العمومية التي لا تقبل التقويت ولا تجري عليها المعاملات التجارية بناءً على إرادة المحبسين ويخصص مدخولها بصورة قطعية لأعمال الخير أو لصالح اجتماعي.  
- الأحباس الخاصة (المعقبة) والتي تشمل أملاكاً يخصص المحبس منفعتها لمستحقين معينين وعند انقراضهم تضم هذه الأملاك إلى عموم الأوقاف<sup>(2)</sup>.

استمر العمل في تنظيم الأملاك الوقفية إلى غاية صدور القانون رقم 84-11<sup>(3)</sup> الصادر بتاريخ 09 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة والذي جاء ليفصل في مسألة الأوقاف العائلية، وعرفت المادة 213 منه الوقف بأنه: «حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق»، والملاحظ أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح «المال» للدلالة على محل الوقف أو الحبس وهو نفس المصطلح الذي استعمله الفقهاء الشافعية والحنابلة في تعريفهم للوقف<sup>(4)</sup>. بينما استعمل الفقهاء المالكية مصطلح المنفعة والغلة لتعريف الوقف.

وبعد النص على الوقف والاعتراف به دستورياً<sup>(5)</sup> جاء التعريف بالأملاك الوقفية ضمن قانون التوجيه العقاري كصنف من الأملاك العقارية وعرفت بأنها الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات

(1) - نظمها المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964، يتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، ج ر، عدد 35، الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 1964.

(2) - أنظر المادة الأولى من المرسوم 64-283 المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، المرجع نفسه

(3) - القانون 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984.

(4) - أحمد لعطوي، مرجع سابق، ص 9

(5) - تنص المادة 49 من دستور سنة 1989 على مايلي: «... الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها

ويحمي القانون تخصيصها »

منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور<sup>(1)</sup>، فاقصر هذا القانون على تعريف الأملاك الوقفية باعتبارها جزء من المنظومة العقارية الوطنية.

إن هذه التعاريف التي ذكرناها للأملاك الوقفية جاءت ضمن نصوص قانونية عامة في تنظيم الوقف، فالقانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة أورد الوقف كشكل من التبرعات التي يكون محلها المال سواء كان عقاراً أو منقول أو حق، والتي تؤدي إلى انتقال ملكية المال أو خروجها من ذمة المالك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق، أما القانون 90-25 فقد جاء لتحديد القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية، وبالتالي ضرورة التطرق إلى قوام العقارات الفلاحية وغيرها من الثروات العقارية غير المبنية المصنفة كالأوقاف.

#### البند الثاني: الأملاك الوقفية في قانون الأوقاف 91-10

لقد أحالت المادة 32 من قانون التوجيه العقاري، تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص وهو ما تحقق بعد أقل من سنة، فبتاريخ 27 أبريل 1991 صدر القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف<sup>(2)</sup>، والذي نصت المادة الأولى منه على أن: «يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمايتها والشروط والكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها»<sup>(3)</sup> وقد أورد المشرع في هذا القانون تعريفات مختلفة الجوانب للوقف فالمادة 3 تنص على «الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير» أما المادة 4 تنص على «الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة» والمادة 5 تنص على «الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها»، فالملاحظ أن المشرع حاول تجميع كل العناصر الأساسية لتعريف الوقف في هذه المواد من خلال التطرق إلى محل الوقف والأحكام التي ترد عليه، ثم التركيز

(1) - نصت عليه المادة 31 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

(2) - القانون 91-01 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر، عدد 21، الصادرة بتاريخ 8 ماي 1991. المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 يتعلق بالأوقاف، ج ر، عدد 29، الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001.

(3) - المادة الأولى من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، المرجع نفسه.

على الوقف كالتزام على عاتق الواقف والإطار القانوني للوقف بصفته يتمتع بالشخصية المعنوية.

وما يلاحظ كذلك أن المشرع استحدث أحكاماً جديدة في قانون الأوقاف ضمن التعديل الذي صدر سنة 2001 فيما يتعلق بالتصرفات في الوقف من خلال إمكانية الاستغلال والاستثمار وتنمية الأملاك الوقفية من خلال التمويل الذاتي أو التمويل الوطني أو الخارجي، كما فرق بين الأملاك الوقفية العقارية في شكل أراضي فلاحية أو أشجار وبين الأملاك الوقفية الأخرى كالعقارات المبنية والمحلات وغيرها.

أما عن كيفية استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية إذا كانت أراضي فلاحية أو أشجاراً فيكون بأحد العقود التالية:

**عقد المزارعة:** والذي يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد.

**عقد المساقاة:** ويقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره.

**عقد الحكر:** الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض الموقوفة العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع دفع المستثمر لإيجار سنوي مقابل حق الانتفاع<sup>(1)</sup>.

**عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة:** والذي بموجبه توجب السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضاً وقفية مخصصة للفلاحة لاسيما منها:

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.

- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة والموثقة في أصلها كأوقاف عامة<sup>(2)</sup>.

(1)- أنظر المواد : 26 مكرر 1 ، 26 مكرر 2 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف، المرجع السابق.

مع العلم أن هناك عقود أخرى تم النص عليها في المواد اللاحقة كعقد المرصد وعقد المقاوله وعقد المقايضة وعقد الترميم أو التعمير وعقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن وهي عقود محلها الأملاك الوقفية وأراضي البناء والعقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 20 فبراير 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر، عدد 09، الصادرة بتاريخ 20 فبراير 2014.

**المطلب الثالث: القوام التقني للأراضي الفلاحية (تصنيفات أخرى للملكية العقارية الفلاحية)**  
يحوز العقار مكانة أساسية في أية تنمية اقتصادية، فلا يمكن قيام أي مشروع دون توفر وعاء عقاري يأويه، وقد أدرك المشرع الجزائري هذه الأهمية منذ بدايات توجه الدولة نحو نظام اقتصاد السوق المعتمد بشكل بالغ على المشاريع الاستثمارية وما توفره من مداخيل مباشرة وغير مباشرة لميزانية الدولة، وفي خضم ذلك كان للعقار الفلاحي نصيبه من الاهتمام من خلال إحاطته بمجموعة من القوانين المنظمة له سعياً لتحديد أصنافه وتقسيماته وما يترتب عن ذلك من أحكام تنظيمية، فالى جانب التصنيف العام للأراضي الفلاحية وردت تصنيفات أخرى تقوم بعضها على نوعية التربة الفلاحية (الفرع الأول) وأخرى على المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية (الفرع الثاني).

#### **الفرع الأول: التصنيف القائم على نوعية التربة الفلاحية:**

نتج عن المساحة الشاسعة للدولة الجزائرية تنوع وتباين في أقاليمها المناخية بالإضافة إلى التشكيلة التضاريسية والبيئية المتنوعة، ففيها المناطق السهلية والهضاب والمناطق المنخفضة والجبال والصحاري الكبرى وغيرها، وقد أدى هذا التنوع إلى اختلاف خصوبة أراضيها وقدرتها على الإنتاج الزراعي.

ووفقاً لذلك انتهج المشرع تقسيم الأراضي الفلاحية إلى مجموعات أربع وذلك تبعاً لمعايير وضوابط تتعلق بعلم التربة وانحدارها والمناخ الذي يشملها وكذلك إمكانية سقيها.

#### **البند الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً**

عرفها المشرع بأنها تلك الأراضي ذات الطاقة الإنتاجية العالية والتي تتميز بالعمق، الحسنة التربة بحيث أنها تكون مسقية أو قابلة للسقي<sup>(1)</sup>.

**البند الثاني: الأراضي الفلاحية الخصبة:** هي أراض فلاحية متوسطة العمق سواء كانت مسقية أو يمكن سقيها من خلال توفير تجهيزات، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي<sup>(2)</sup>.

#### **البند الثالث: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب:**

عرف المشرع هذا النوع من خلال مشتملاتها المختلفة التالية:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

(1) - المادة 6 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

(2) - المادة 7 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع نفسه.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية(1).

البند الرابع: الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة:

يمثل هذا النوع من الأراضي الفلاحية النموذج الأقل إنتاجية نظراً لاحتوائها على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق أخرى تتعلق بقلّة نسبة التساقط، والعمق والملوحة والبنية والانجراف(2).

فالملاحظ من خلال هذا التصنيف أن المشرع اعتمد على ضوابط مختلفة يتدخل ويحدد كل منها مدى خصوبة الأرض الفلاحية ، ويبدو هذا التصنيف مهم وعملي(تقني) يمكن أن يكون مرجع لتقييم الأراضي وتحديد قيمتها، كما يسمح بتشكيل خارطة لتوزيع الإنتاج الزراعي وتحديد المحاصيل الزراعية الصالحة لكل منطقة.

**الفرع الثاني: تصنيف للأراضي الفلاحية مبني على أساس المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية:** تطرق المشرع إلى تصنيف آخر للأراضي الفلاحية يعتمد على الإمكانيات الفلاحية في هذه المناطق وبالرجوع إلى طبيعة تضاريسها، فيفرق بين أراضي السهول وغيرها من الأراضي الفلاحية، وجاء ذكر هذا التصنيف في العديد من النصوص القانونية هي :

- القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989 المادتين 80 و 81 منه(3).
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية(1).

(1)- المادة 8 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق

(2)- المادة 9 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع نفسه

(3)- القانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 يتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر، عدد 54، الصادرة بتاريخ

31 ديسمبر 1988.



- الأمر 01-10 المؤرخ في 26 غشت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010<sup>(2)</sup>.

- المرسوم التنفيذي 12-124 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية<sup>(3)</sup>.

وجمع هذا التصنيف للأراضي الفلاحية بين شكل تكوين الأرض وموقعها الجغرافي وبين كمية التساقط فيها وذلك لأجل تحديد قيمة الإتاوة التي تخضع لها مقابل حق الامتياز، وينتج عن هذا التصنيف عدة مناطق:

المنطقة أ: تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل (شبه الساحلية) المستقيدة من كميات أمطار تساوي أو تفوق 600مم

المنطقة ب: تضم هذه المنطقة أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 450 و600مم.

المنطقة ج: وهي المنطقة التي تضم أراضي السهول وتكون كميات الأمطار فيها ما بين 350مم و450مم.

المنطقة د: وتضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم<sup>(4)</sup>.

لقد ميز المشرع فيما سبق بين المناطق الجبلية والمناطق الصحراوية والأراضي الفلاحية التي يقل نسبة التساقط فيها عن 350 مم<sup>(5)</sup> ليتم ضمها إلى المنطقة (د) ويضاف إلى هذا التصنيف للأراضي الفلاحية معيار إمكانية ري هذه الأراضي، فالإتاوة المطبقة على الأراضي الفلاحية المسقية مضاعفة من حيث قدرها على قيمة تلك المطبقة في الأراضي غير المسقية.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 84، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

(2)- الأمر 01-10 المؤرخ في 26 غشت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر، عدد 49، الصادرة بتاريخ 29 أوت 2010.

(3)- المرسوم التنفيذي 12-124 المؤرخ في الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 17، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2012.

(4)- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 12-124 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، المرجع نفسه.

(5)- المادة 4 من المرسوم 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية أضافت المنطقتين (م) الخاصة بالمناطق الجبلية والمنطقة (و) التي تتكون من الأراضي الصحراوية التي تقل نسبة التساقط فيها عن 100 مم.



## المبحث الثاني: تطور النظام القانوني للعقار الفلاحي الجزائري

يهدف بناء تصور عام وشامل حول أهم العقود الاستثمارية التي اعتمدها المشرع كأداة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مع إطلاق مختلف الآليات التي تربط مصير الأراضي الفلاحية بما يقدمه الفلاحون بتنظيم عملية الانتفاع بها وحماية ملكيتها، سنستعرض في هذا الجزء من البحث أهم المحطات التاريخية التي عرفها العقار الفلاحي منذ بسط الدولة سيادتها على الأرض، فقد خلق المستعمر البغيض غداة طرده من الوطن حالة من الفوضى في وضعية الملكية العقارية الفلاحية، ذلك أنه حرم الكثير من الفلاحين الجزائريين من أراضيهم وملكها للمعمرين إلى جانب ما منحه من أراض للجزائريين الذين كانوا يتعاونون مع إدارته.

أدركت أول حكومة جزائرية بعد الاستقلال مدى ضرورة بسط السيطرة والتنظيم على العقارات الفلاحية وتحديد إطار تشريعي جديد لتسييرها، على أن تتماشى هذه النصوص في شكلها الاستعجالي مع مقتضيات مرحلة ما بعد الاستقلال وهو ما جسده القوانين التي صدرت في هذا الشأن.

### المطلب الأول: العمل على استرجاع العقارات الفلاحية

تتوعدت الأساليب والطرق المادية والقانونية<sup>(1)</sup> التي استعملتها السلطات الفرنسية لتغيير التركيبة الزراعية التي كانت سائدة قبل الاستعمار، وأعدت الإدارة الفرنسية توزيع الملكية الزراعية وتغيير خارطتها، فصار المعمرون يملكون الأرض بموجب عقود صادرة عن الإدارة آنذاك في حين أصبح معظم الفلاحين يعملون في أراضيهم كمستأجرين لدى المستوطنين، وقد حملت هذه السياسة الفرنسية الاستدمارية في طياتها الكثير من الحقد والإقصاء، بعد أن

(1) أصدرت السلطات الفرنسية العديد من القرارات الحكومية التعسفية التي تم بمقتضاها مصادرة وحرمان الجزائريين من أراضيهم سواء من خلال استخدام القوة والعنف ضدهم وإرغامهم على ترك أراضيهم أو من خلال تطبيق هذه القوانين ومنها:

- قرار 31 جويلية 1841 لمصادرة أراضي القبائل الرحالة
- مراسيم 1844 و 1846 الخاصة بمصادرة الأراضي التي تعتبرها السلطة الفرنسية غير زراعية.
- قرارات 1871 الخاصة بمصادرة أراضي الأشخاص الذين ساهموا في ثورة الشيخ المقراني والشيخ الحداد.
- كما أصدرت السلطة الفرنسية مجموعة من القوانين من أجل إعادة توزيع الأراضي من خلال نقلها للمستوطنين أهمها:
- قانون ورنير «warnier» أو قانون الكولون الصادر بتاريخ 26 جويلية 1873.
- قانون 4 أوت 1926 (للتفصيل انظر المذكرة بعنوان : الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية لسوسن بوضيبيات الصفحة 24).

تم حرمان الجزائريين من خيارات أراضيهم الخصبة وتمكين المعمرين من عوائد بيع وتصدير المنتجات الزراعية، هذا إلى جانب القضاء على وحدة العروش والقبائل وتهيئهم عن فكرة الثورة والتحرر نتيجة سياسة التهجير والترهيب.

تمكن المعمرين من الاستيلاء على مساحات فلاحية شاسعة استغلت لزراعة الكروم والخضر والفواكه المختلفة إلا أن الوضع لم يستمر بعد افتكاك الاستقلال وهجرة المعمرين بأعداد كبيرة، فتميزت هذه الفترة بانتهاج السلطة الوطنية آنذاك خطة مستعجلة لاسترجاع العقارات الفلاحية وضمها إلى الأملاك الوطنية للدولة في اتجاهين بارزين:

### الفرع الأول: أراضي المستوطنين:

حاول المستعمر الفرنسي إحداث حالة من الارتباك في الاقتصاد الوطني بعد إعلان الاستقلال بلجونه إلى زعزعة هياكل الإنتاج الزراعي من خلال ترهيب المعمرين ودفعهم للهجرة الجماعية من أراضيهم الزراعية بعد أن خربوا وسائل الإنتاج وحولوا رؤوس أموالهم قصد إحداث العجز في الوسائل البشرية والمادية لإضعاف السلطة الجزائرية الحديثة وعدم تمكينها من الإمكانيات للنهوض بالتنمية<sup>(1)</sup>.

إلا أن تقطن الجزائريين الثوار لهذا المخطط وانتظامهم في مشروع بناء الوطن أثناء حملة الحرث سنة 1962 (التوزيع) كإجراء لتوفير الغذاء بعد أن خرب المعمرين محاصيلهم وأراضيهم<sup>(2)</sup> لحرمان الجزائريين منها، جاء في إطار الإجراءات المستعجلة لحل مشكلة شغور العديد من المؤسسات والأراضي الفلاحية، وتلا هذه المبادرات التعاونية خطوات قانونية اقتضتها متطلبات المرحلة ينحصر هدفها في إعادة تنظيم وإحصاء العقارات الفلاحية بالخصوص منها تلك التي كانت مستغلة من طرف المعمرين.

### البند الأول: مرحلة إعلان شغور أراضي المعمرين

دفعت حالة الأراضي الفلاحية غير المنظمة بالسلطة الوطنية إلى إصدار نصوص تشريعية اعتبرت ذات أهمية بالغة نظراً للحاجة آنذاك إلى إعادة النظر الشاملة في خارطة

(1) - صدوقي زروق، دراسة تقييمية لنظام المستثمرات الفلاحية الجماعية- دراسة حالة ولاية البليدة، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، ص 64.

(2) - سوسن بوصبيعات، الطبعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قانون خاص، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007، ص 19.

العقار الفلاحي، فصدر الأمر رقم 62-020<sup>(1)</sup> المؤرخ في 24 أوت 1962 الذي يتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، ثم تلاه إصدار المرسوم التنظيمي في السنة الموالية ويتضمن تنظيم الأموال الشاغرة<sup>(2)</sup>.

فلما وجد الفلاحون الجزائريون أنفسهم في مؤسسات زراعية بدون مسيرين يسهرون على تسييرها وتدير شؤونها نتيجة هروب الملاك المعمرين، قرروا التكفل بهذه المزارع والعمل على مواصلة استغلالها بطريقة جماعية وهو ما عرف فيما بعد بالتسيير الذاتي بعد تدخل الدولة لتقنيته<sup>(3)</sup>.

وما يلاحظ أنه رغم تمديد العمل بالنصوص القانونية الفرنسية لسد حالة الفراغ القانوني الذي وجدت الدولة الجزائرية نفسها فيه، واعتمادها على نصوص القانون المدني الفرنسي إلا ما يتعارض منه مع السيادة الوطنية<sup>(4)</sup>، فإن مفهوم شغور الأراضي الذي جاء به الأمر 62-020 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها يختلف عن مفهومها المتضمن في المبادئ العامة الواردة في نص المواد 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي<sup>(5)</sup>، فالمال الشاغر حسب هذين النصين هو مجموع الممتلكات غير المعروف مالكا وكذا ممتلكات الأشخاص الذين يموتون وليس لهم ورثة أو أولئك الذين تخلوا عن ممتلكاتهم وتعود ملكيتهم في هذه الحالات إلى الدولة<sup>(6)</sup>. أما الأمر 62-020 فقد تطرق في مادته الأولى إلى الأموال غير المستغلة والتي اعتبرها أموال شاغرة دون البحث في صفة مالكا أو شاغرها أكان

(1) - الأمر 62-020 المؤرخ في 24 أوت 1962 يتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، ج ر، العدد 12، الصادرة بتاريخ 07 سبتمبر 1962.

(2) المرسوم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 22 مارس 1963.

(3) سميشي فاتن، الملتقى المغاربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، عنوان المداخلة: «تطور وضعية العقار الفلاحي التابع للدولة وأنماط استغلاله في ظل الأنظمة المتعاقبة بعد الاستقلال» المنعقد يومي 12-13 مارس 2018، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، ص 355

(4) الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتعلق بمواصلة العمل بالتشريع الفرنسي، ج ر، العدد 2، الصادرة بتاريخ 11 جانفي 1963.

(5) حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1) بن يوسف بن خدة، 2016-2017، ص 17.

(6) - l'article 539 du code civil français du 21 mars 1804, décide : « Tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public »

Et l'article 713 décide : « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat »

معلوماً أو مجهولاً، جزائري أو أجنبي بالقول أنه: «من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، على عامل العمالة تحت مراقبة اللجنة المكلفة بالقضايا الاقتصادية، إدارة كل الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة التي لم يمارس بها الاستعمال، الشغل أو الاستغلال منذ شهرين من طرف صاحب الحق الشرعي»، وحددت فترة ثلاثين يوماً لعامل العمالة (الوالي) لإحصاء الأموال الشاغرة قصد حمايتها والمحافظة عليها، وله كل الصلاحيات والسلطة الواسعة لاتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على هذه الأموال، ومن بينها طرد شاغلي الأموال غير الشرعيين<sup>(1)</sup>.

أما مرسوم 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة فقد اعتبر أموال شاغرة كل الشركات والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري والصناعة التقليدية والمالية والمنجمية بالإضافة إلى الاستغلالات الفلاحية والغابية التي كانت موضوع معاينة شاغرة أو لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية عند تاريخ إشهار هذا المرسوم، أو توقف نشاطها أو استغلالها العادي دون أي مبرر شرعي عند تاريخ إشهار هذا المرسوم<sup>(2)</sup>. وأضاف العنوان الثاني من نفس المرسوم المحلات والمباني وأجزاء المباني كأموال شاغرة إذا كانت محل معاينة شغور قبل إشهار هذا المرسوم<sup>(3)</sup>.

جاء المرسوم 03-62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 لمنع جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الزراعية وعقود الإيجار الخاصة بالأموال الشاغرة المنقولة والعقارية باستثناء تلك التي تتم لصالح السلطات العامة أو لجان التسيير<sup>(4)</sup>، وفي هذا الصدد ذكر المرسوم بضرورة إعلان عقود البيع على مستوى دار البلدية التابعين لها أو مكان تواجد العقار في ظرف 15 يوم من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية وذلك تحت طائلة البطلان، مع تقديم الأوراق التي تثبت ملكية العقار ومساحته. وكل الأملاك التي تكون محل إلغاء بيع أو إيجار تدخل ضمن الأملاك الشاغرة<sup>(5)</sup>.

(1) - أنظر المادتين 2 و3 من الأمر 020-62 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، المرجع السابق

(2) - l'article 1 du décret n° 63-88 du 18 mars portant réglementation des biens vacants, JOR A .N° 15 du 22/03/1963

(3) - المادة 10 من المرسوم 63-88 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، المرجع السابق

(4) - المادة الأولى من المرسوم 03-62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتعلق بتنظيم التصرفات البيوع، الإيجارات الزراعية، وعقود الإيجار للأموال المنقولة والعقارية، ج ر، العدد 14، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 1962.

(5) - المواد 2 و5 من المرسوم 03-62 المتعلق بتنظيم التصرفات البيوع، الإيجارات الزراعية وعقود الإيجار للأموال المنقولة والعقارية، المرجع السابق

البند الثاني: إجراءات إعلان الشغور:

لم يتضمن الأمر 62-020 المتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة إجراءات معينة لإعلان حالة الشغور في العقارات المهملّة، ماعدا إثبات الإدارة عدم استغلال الأرض الفلاحية أثناء عملية الإحصاء واعتبارها شاغرة بقوة القانون، أما المرسوم 62-03 فقد تطرق إلى مختلف التصرفات المبرمة على الأملاك المنقولة والعقارية والتي قد تؤدي إلى نقلها إذا ما تقيّد الطرفين المتعاقدين بالآجال والشروط التي تم النص عليها، وبالتالي اعتبارها أموال شاغرة.

وقد دفع هذا الإبهام في تطبيق إجراءات إعلان الشغور بالمشروع إلى إصدار المرسوم 63-88 والذي جاء بإجراءات هامة أهمها:

- صدور قرار من عامل العمالة(الوالي) بخصوص حالات الشغور المثبتة بعد صدور المرسوم 63-88.
- ضرورة نشر هذا القرار خلال 15 يوم من تاريخ اتخاذه في الجريدة الرسمية(1).
- تحديد المبررات الشرعية التي تبرر عدم الاستغلال والتي عددها المشرع فيما يلي:
  - الآجال القانونية أو التعاقدية للعطل المدفوعة.
  - الإغلاق الموسمي المعتاد
  - الاستحالة الجسدية لصاحب المؤسسة بسبب الوفاة أو بسبب مرض مثبت(2)
  - بإمكان صاحب المصلحة الطعن في قرار التصريح بالشغور أمام القاضي الاستعجالي في أجل شهرين من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية(3).

(1)- المادة 6 من المرسوم 63-88 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ، المرجع السابق

(2)- المادة 3 من المرسوم 63-88 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ، المرجع نفسه

(3)- المادة 7 من المرسوم 63-88 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ، المرجع نفسه

### الفرع الثاني: الأراضي التابعة للأجانب:

شملت إجراءات استرجاع الأراضي وإحاقها بأملك الدولة متابعة وضعية الأراضي الفلاحية المحسوبة على الأشخاص الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، وهو ما نظمه المرسوم رقم 63-388<sup>(1)</sup> المؤرخ في 01 أكتوبر 1963. البند الأول: الأشخاص المعنويين بالإجراء:

أشارت المادة الأولى من المرسوم 63-388 إلى أنه تعتبر أملاك للدولة كافة الاستغلالات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية، أولئك الذين لا يثبتون استيفائهم للإجراءات القانونية المتبعة للحصول على الجنسية عند تاريخ صدور هذا المرسوم ، ويتعلق الأمر في هذه الحالة بالأراضي الفلاحية المستغلة من طرف الأجانب استغلالا فعليا عند صدور المرسوم وكذلك تلك التي يمتلكها أصحابها ولم يتم إحصاؤها ضمن الأملاك الشاغرة، فكل هذه الأراضي الفلاحية تصنف ضمن أملاك الدولة وذلك على خلاف الأراضي التي أحصيت كأملك شاغرة وتم انتقال ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102<sup>(2)</sup>.

### البند الثاني: تطبيق المرسوم رقم 63-388

تضمنت بقية مواد المرسوم 63-388 إجراءات إدراج الاستغلالات المعنية ضمن أملاك الدولة من طرف عامل العمالة ممثل الدولة، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

- يتم تحديد الاستغلالات التابعة للأشخاص الأجانب المطلوب إدراجها ضمن أملاك الدولة بموجب قرار صادر من عامل العمالة، الذي تقع في منطقة اختصاصه الأرض الفلاحية المعنية، أو من طرف وزير الفلاحة في حالة ما كانت الأرض الفلاحية موزعة بين عدة عمالات<sup>(3)</sup>.

(1)- المرسوم 63-388 ، المؤرخ في 01 أكتوبر 1963، يتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجنبية ضمن أملاك الدولة، ج ر، العدد 73، الصادرة بتاريخ 04 أكتوبر 1963.

(2)- الأمر 66-102 المؤرخ في 6 ماي 1966 ، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر، العدد 36، الصادرة بتاريخ 6 ماي 1966.

(3)- المادة 2 من المرسوم 63-388، المؤرخ في 01 أكتوبر 1963، المرجع نفسه.

- ضرورة تبليغ القرار لمالك الأرض الفلاحية أو مسيرها أو مستأجرها أو التابع أو الممثل المتواجد بالمكان، مع تبليغه بأمر الإخلاء ودعوته لحضور عملية الجرد التي تتم أثناء عملية الإخلاء<sup>(1)</sup>.

- أحال المرسوم 63-388 في مادته الرابعة كيفية استغلال هذه الأراضي المدرجة ضمن أملاك الدولة إلى أحكام المرسومين 62-02 المتضمن تأسيس لجان التسيير في الاستغلال الفلاحية الشاغرة وكذا المرسوم 63-95 المتضمن تنظيم وتسيير الاستغلال الفلاحية الشاغرة<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: استرجاع أراضي بعض الجزائريين:

استغل بعض الجزائريين ضعف النفوس فترة الاستعمار الفرنسي وغداة قيام الثورة التحريرية ليستحوذوا على بعض الأراضي الفلاحية سواء من خلال عملهم لدى الإدارة الفرنسية أو من خلال سطوهم على عقارات الفلاحين، وهو ما أدى بالسلطة الوطنية إلى إطلاق عملية استرجاع هذه الأراضي المغتصبة فيما يعرف بإقرار مبادئ الاشتراكية التي ترمي إلى التشارك والتعاون في الإنتاج، لذلك صدرت العديد من النصوص القانونية المرافقة لهذه العملية.

### البند الأول إدراج أراضي أعوان الاستعمار بأملك الدولة:

لم يسلم أعوان المستعمر الفرنسي من قياد وآغاوات و باشاغات من عملية استرجاع مختلف الأملاك التي اكتسبها وضمها إلى أملاك الدولة، فقد رأت السلطة الجزائرية أن العقارات الفلاحية الشاسعة التي اكتسبها هؤلاء الخونة كانت بدون وجه حق، حيث حصلوا عليها نظرا لمراكزهم السياسية أو العسكرية التي كانت في خدمة المستعمر، كما أن امتلاكهم تلك الملكيات يتعارض مع مبادئ الاشتراكية التي تهدف إلى تجميع الملكيات ووسائل الإنتاج في يد الدولة<sup>(3)</sup>.

(1)- المادة 3 من المرسوم 63-388 يتضمن إدراج الاستغلال الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ، مرجع سابق

(2)- المادة 4 من المرسوم 63-388 يتضمن إدراج الاستغلال الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ، المرجع السابق.

(3)- حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص24



## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

ومنه صدر القانون 63-276<sup>(1)</sup> بتاريخ 26 جويلية 1963 الخاص بالتملكات المسلوقة والمصادرة من قبل الإدارة الاستعمارية وقد قررت مادته الأولى اعتبار جميع الأموال المنقولة والعقارية التي سلبتها أو صادرتها الإدارة الاستعمارية، أو استناد منها القياد والآغات والباشاغات تعتبر ملك للدولة.

والملاحظ أن هذا القانون كان مباشرا في مقصده ولم يحدد إجراءات خاصة تتبع في عملية إدراج هذه التملكات ضمن أملاك الدولة كما هو الشأن بالنسبة للاستغلال الفلاحي التي لا يتمتع أصحابها بالجنسية الجزائرية والتي جاء نكرها في المرسوم 63-388.

تخضع الأراضي الفلاحية المسترجعة والتي كانت ملكا لأعوان المستعمر لأحكام المرسوم 63-98<sup>(2)</sup> المؤرخ في 28 مارس 1963 المنظم لعائدات الاستغلال والمؤسسات المسيرة ذاتيا وذلك حسب ما نصت عليه المادة 3 من القانون 63-276.

### البند الثاني: أراضي الأشخاص المعارضين للثورة الاشتراكية:

جاء دستور سنة 1963<sup>(3)</sup> بأهداف أساسية تقوم عليها الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في مادته 10 منها:

- صيانة الاستقلال الوطني وسلامة الأراضي الوطنية الوحدة الوطنية وتشجيع الديمقراطية اشتراكية، ومقاومة استغلال الإنسان في جميع أشكاله وهو ما استلزم تطبيقه من خلال الأمر 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن إنشاء لجنة من أجل مصادرة أموال الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية<sup>(4)</sup>.

وقد نصت المادة الأولى من الأمر 64-258 على دواعي إنشاء هذه اللجنة المكلفة بمصادرة أموال الأشخاص الذين يعارضون مبادئ الثورة الاشتراكية في إطار تطبيق التدابير الإنشائية لصيانة استقلال الأمة ومؤسساتها الجمهورية، وتخصص لهذا الشأن اعتمادات خاصة توضع لتسيير هذه اللجنة في ميزانية وزارة الداخلية.

(1)- القانون 63-276 ، المؤرخ في 26 جويلية 1963، الخاص بالتملكات المسلوقة والمصادرة من قبل الإدارة الاستعمارية، ج ر ، العدد 53 الصادرة بتاريخ 2 أوت 1963.

(2)- المرسوم 63-98 المؤرخ في 28 مارس 1963 يحدد قواعد توزيع عائدات الاستغلال والمؤسسات ذات التسيير الذاتي، ج ر، عدد 17 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1963

(3)- دستور سنة 1963، المؤرخ في 8 سبتمبر 1963، ج ر، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر 1963

(4)- الأمر 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 يتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، ج ر، العدد 29، الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 1964.



تصدر هذه اللجنة أحكامها بالمصادرة الكلية والجزئية للأموال المنقولة والعقارية التابعة لكل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية إذا ثبت أنهم:

- تعدوا على أمن الدولة أو استقلال الأمة.

- معارضتهم لتحقيق أهداف الثورة الاشتراكية المحددة في ميثاق مدينة الجزائر<sup>(1)</sup>.

ينشر المقرر الذي تصدره اللجنة في الجريدة الرسمية في ظرف 15 يوما بعد صدوره، لينتج عن ذلك مصادرة الأملاك المعنية وضمها لأموال الدولة، كما أن التدابير والمقررات والأعمال القانونية التي تتبع هذا الأمر غير قابلة للطعن فيها<sup>(2)</sup>.

إن ما يمكن استنتاجه بخصوص الإجراء الأولي الذي اتخذته السلطة الجزائرية فور حصولها على الاستقلال والمتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية وضمها إلى أملاك الدولة بقصد استكمال بسط السيادة الوطنية، اتسامه باختلاف الإجراءات المتبعة التي نصت عليها مختلف النصوص القانونية التي سبق ذكرها فقد اشترط المشرع إعلان شغور الأملاك التابعة للمعمرين قبل وضعها تحت حماية الدولة بخلاف الأملاك الأخرى التي أدرجت مباشرة ضمن أملاك الدولة وبمجرد مصادرتها من ملاكها.

وقد مهدت هذه النصوص القانونية المتعلقة بإحصاء وتحديد كيفية توزيع واستغلال الأملاك الشاغرة المحصية في هذه الفترة إلى مرحلة مهمة في تاريخ العقار الفلاحي في الجزائر بعد إحصاء ما يقارب 2.632.000 هكتار مسترجعة تابعة للدولة<sup>(3)</sup>، موضوعة تحت تصرف السلطة الوطنية الجزائرية قصد تحقيق أهداف الأيديولوجية الاشتراكية.

### المطلب الثاني: العقارات الفلاحية في ظل التسيير الذاتي:

رافق إجراءات حماية واسترجاع الأراضي الفلاحية غداة الاستقلال، وضمها إلى حظيرة الأملاك التابعة للدولة تصور إيديولوجي لطريقة استغلال هذه الأراضي بما يضمن مواصلة الإنتاج في الاستغلالات الفلاحية التي تركها المعمرين، ومنح جزء من هذه العقارات للفلاحين للإنتاج بها دون أن يكون لهم الحق في امتلاكها والحجز عليها، فيكون تسييرها من

(1) - المادة 3 من الأمر 64-258، يتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، المرجع نفسه

(2) - المواد 7 و 14 من الأمر 64-258، يتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، المرجع نفسه.

(3) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 26

طرف العمال وهو ما عرف بالتسيير الذاتي وأقره المرسوم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المنشأ للتسيير الذاتي للمؤسسات الفلاحية الشاغرة.

### الفرع الأول: مفهوم نظام التسيير الذاتي:

إن تحديد مفهوم نظام التسيير الذاتي في الفلاحة يقرب لنا فهم طريقة استغلال العقارات الفلاحية في هذه المرحلة لذلك سنعالج هذا المفهوم من خلال العنصرين التاليين:

#### البند الأول: نشأت نظام التسيير الذاتي

ظهرت بعد الاستقلال حركة عمالية عفوية استهدفت السيطرة على وسائل الإنتاج في المزارع والورشات الصناعية التي هجرها ملاكها من المستعمرين، تبنت هذه الحركات العمالية مشروع التسيير الذاتي كاستجابة لطموحات شرائح واسعة من المواطنين، ولم تكن هذه الهبة نتاجا لسياسة مخططة تم التنظير لها بقدر ما كان استجابة عفوية وفورية تحمل من الدلالة الرمزية ما يعبر عن رغبة العامل الجزائري في استكمال نيل استقلاله من خلال إلغاء علاقات العمل المبنية على الاستغلال والاضطهاد وانتقاله من حالة العبد المنتج إلى المالك السيد والمنتج في آن واحد<sup>(1)</sup>.

في المقابل فإن الحكومة الجزائرية ذهبت مع خيار التسيير الجماعي للمزارع كما هي تحت إشراف الدولة من خلال ما جاء في إعداد برنامج الإصلاح الزراعي الذي تحدد في مؤتمر طرابلس في شهر جوان 1962، ذلك أن الخيارات الأخرى المطروحة في المؤتمر استبعدت نظرا للاعتبارات التالية:

قد يؤدي بيع وتأجير المزارع الشاغرة للجزائريين إلى مخاطر سياسية واقتصادية واجتماعية تفتح الباب أمام توسع الرأسمالية العقارية وظهور الاحتكار والتفاوت الطبقي.

أما خيار توزيع هذه الأراضي على الفلاحين الفقراء قد يؤدي إلى وقوعهم في مشاكل مالية وفنية عديدة تؤثر على الإنتاج<sup>(2)</sup>.

(1) - بوطة عبد الحميد، المؤسسة الجزائرية من التسيير الذاتي إلى الخوصصة، دراسة سوسيو- تنظيمية، مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، العدد 29، ص 422.

(2) - فريد عبة، تقييم السياسات العقارية للقطاع الفلاحي في الجزائر والحلول المقترحة لحل الإشكالية العقارية، أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، العدد 20، ديسمبر 2016، ص 194.

إن اختيار التسيير الذاتي في تلك المرحلة كان هو المنهج الأفضل لتسيير مختلف الاستغلالات والمؤسسات التي تركها المستعمر وذلك حسب نظرة القيادة في الحكومة آنذاك وهو ما يبدو جليا من خلال مذكرات الرئيس الراحل أحمد بن بلة بقوله: «أما أنا فما بقيت على قيد الحياة وما بقيت عندي بقية فلن أترك شخصا في الجزائر يمس أئمن مكاسب الثورة: التسيير الذاتي»<sup>(1)</sup>.

أما فلسفة التسيير الذاتي فهي تمكين العمال والفلاحين من مؤسساتهم على شكل تنظيمات لها قيادة تقوم على تسيير المؤسسة ذاتيا دون تدخل الدولة وهو ما صرح به الرئيس بن بلة قائلا « هذه الاستثمارات والمؤسسات الاقتصادية التي أمنها، لم نفكر في لحظة ما أن تكل للدولة أمر تسييرها، كما لو كانت أملاك دولة، بل إن العمال أنفسهم الذين يجب أن ينتخبوا كوادهم ويسيروها بأنفسهم»<sup>(2)</sup>.

أشار المرسوم 02-62 المنشئ للجان التسيير المنصبة في المؤسسات الفلاحية الشاغرة إلى فكرة تسيير كل مؤسسة فلاحية شاغرة تضم أكثر من 10 عمال من طرف لجنة تسيير تتشكل من 03 أعضاء على الأقل<sup>(3)</sup>، وتختار رئيس يقوم بتبليغ قانون اللجنة ( constitution de comité) للسلطات الولائية(في العمالة)<sup>(4)</sup>، إلا أن هذا التشريع الذي صدر في وقت كانت فيه السلطة الوطنية بحاجة إلى كل شبر من أراضي الوطن اعتبر غير مكتمل الجوانب لتحديد معالم نظام التسيير الذاتي وجاء لضمان استغلال الأراضي الشاغرة التي تركها المعمرين وأصبحت أراضي مهملة، وقد ظلت هذه الممتلكات مسيرة لمدة عام من طرف لجان التسيير دون تدخل من السلطات المركزية وذلك بناء على المرسوم 02-62 وهو المكمل بمرسوم 23 نوفمبر 1962<sup>(5)</sup> واللذان ينصان على التسيير المؤقت

(1) - مذكرات أحمد بن بلة كما أملاها على روبيير ميرل، ترجمة العفيف الأخضر، دار الأدب، بيروت، ص182.

(2) - مذكرات أحمد بن بلة كما أملاها على روبيير ميرل، ترجمة العفيف الأخضر، دار الأدب، بيروت، ص 179

(3) - المادة الأولى من المرسوم رقم 02-62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، ينشئ لجان تسيير في المؤسسات والاستغلالات الفلاحية الشاغرة، ج ر، العدد1، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 1962.

(4) - المادة 2 من المرسوم رقم 02-62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، ينشئ لجان تسيير في المؤسسات والاستغلالات الفلاحية الشاغرة، المرجع نفسه.

(5) - المرسوم رقم 62-38 المؤرخ في 23 نوفمبر 1962، ينشئ لجان تسيير في المؤسسات الصناعية والصناعة التقليدية والمنجمية الشاغرة، ج ر، العدد 5، الصادرة بتاريخ 23 نوفمبر 1962.

للاستغلالات الفلاحية والأمالك الشاغرة إلى غاية صدور مراسيم مارس 1963 التي تنص على التسيير الذاتي (autogestion) للزراعة<sup>(1)</sup>.

البند الثاني : تعريف نظام التسيير الذاتي وخصائصه

إن عبارة التسيير الذاتي « autogestion » نجدها تتشكل من مقطعين «auto» ومعناها الذاتي و «gestion» التي تعني إدارة وتسيير، وبجمع المقطعين يتكون لنا مصطلح «التسيير الذاتي» أو «الإدارة الذاتية»<sup>(2)</sup>.

أما اصطلاحاً فقد برزت عدة تعاريف لمصطلح التسيير الذاتي تختلف حسب المجال الذي يوظف فيه ولكنها تلتقي في فكرة اختيار المسيرين ديمقراطياً وإعطائهم السلطة والحرية في التسيير.

ومن أهم هذه التعاريف :

«أن التسيير الذاتي هو أداة للتنظيم السياسي والاقتصادي والاجتماعي يشكل محتواه الإيديولوجي الطريق الرئيسي الذي اختارته الجزائر للانفتاح على الاشتراكية التي تحافظ على مصالح العمال وترقيتهم من مجرد إجراء إلى منتجين أحرار ومسؤولين عن طريق مشاركتهم الفعالة الواعية والمباشرة، والانتفاع بجزء من العائدات الناتجة من الاستغلال في إطار تبعية مخططات تنمية الوحدة الإنتاجية إلى المخططات الجهوية والوطنية»<sup>(3)</sup>

ويعرف الكاتب سيرج كوليتشيزك SERGE.K التسيير الذاتي بأنه ظاهرة اقتصادية واجتماعية وسياسية معقدة تظهر تلقائياً في ميدان الإنتاج وتتجه إلى أن تمتد إلى الحياة الاجتماعية برمتها، فهو يعني ضمناً التساؤل العالمي عن المجتمع من خلال مبدأ اشتراكي من نوع مثالي يعارض أي مركزية واستبداد، على أساس التخصيص الجماعي لوسائل الإنتاج وتشكيل مجموعات مستقلة من المنتجين والمستهلكين والمستعملين والمواطنين، وهو ينطوي على اتخاذ القرارات على جميع المستويات، إما مباشرة أو من خلال تفويض قابل

(1) - مليكة جرمولي، السياسة الفلاحية في الجزائر والإصلاحات الطارئة عليها «دراسة حالة البويرة»، رسالة ماجستير، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2005، ص 31.

(2) - رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 9.

(3) - رضا بوعافية، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2017-2018، ص 29.

لإلغاء من جانب جميع من تنطبق عليهم هذه القرارات فوراً أو من خلال وسائط، من هذه المشاركة الكاملة الناجمة عن التزام مسؤولياتهم الشخصية وإمكانية تقاسم الأرباح<sup>(1)</sup>. ويعتبر الدكتور فهمي منصور التسيير الذاتي بالجزائر بأنه «قيام العاملين في المزارع أو في المصنع بإدارة الوحدة وذلك بواسطة أجهزة منتخبة بين العاملين في الوحدة، على اعتبار أن الوحدة الإنتاجية ملكية جماعية للعاملين بها، ولا يمكن أن تكون ملكية شخصية لأي فرد أو أي مجموعة من العاملين، كما أنه من حق العاملين في الوحدة الاستفادة من ثمراتها»<sup>(2)</sup>.

إن هذه التعاريف باختلاف توجهات أصحابها تجتمع على إعطاء معنى عام للتسيير أو الإدارة الذاتية تقوم على تجسيد قيم تحرير الإنسان من الاستغلال والسيطرة من قبل الأنظمة التي يشعر فيها بأنه غريب وغير ذي صلة لكن هذا الجانب النظري لا ينبغي أن يخفي صعوبات التنفيذ في بيئة لا تتوفر فيها جميع الشروط مثل المستوى الثقافي وكفاءة المؤسسات<sup>(3)</sup>.

وبالتالي يمكن استخلاص أهم الخصائص التي يقوم عليها نظام التسيير الذاتي والمتمثلة في خاصتي الديمقراطية التي تسمح للمواطنين في المشاركة في تسيير مجموعة المؤسسات والاستغلالات الفلاحية من خلال إجراءات انتخاب الممثلين وكذلك الوسائل المتاحة لهم، أما الخاصية الثانية فهي صفة الذاتية التي كرسها النص القانوني 68-653<sup>(4)</sup> المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة في مادته الأولى حيث تعهد الدولة بتسيير هذه الاستغلالات الفلاحية إلى مجموعات العمال ويخضع هذا التسيير إلى قواعد التسيير الذاتي المحددة على الأخص في هذا الأمر.

ويترتب عن هذه الخصائص للوحدة المسيرة ذاتيا مجموعة من النتائج:

- الاستقلال الاقتصادي للوحدة الإنتاجية في إطار أهداف الخطة العامة.

(1) -SERGE KOULYTCHIZK , l'autogestion l'homme et l'état, «l'expérience algérienne», Paris, école pratique des hautes études- Mouton. P15.

(2) - عبد الحميد بوطبة ، المؤسسة الجزائرية من التسيير الذاتي إلى الخصوصية ، دراسة سوسيو- تنظيمية، المرجع السابق، ص423.

(3) -AHMED MAHSAS, l'autogestion en Algérie, éditions anthropos, 1975,P70

(4) - الأمر 68-653 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، عدد 15 الصادرة في 15 فيفري 1969.

- الاستقلال الإداري للوحدة الإنتاجية التي يسيروها العمال في إطار اللوائح التي تحددها الدولة.
- حصول العمال على أرباح من عوائد الوحدة الإنتاجية بعد خصم الحصة المقررة للمجموعة الوطنية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: مقومات نظام التسيير الذاتي في الفلاحة:

يقوم نظام التسيير الذاتي في العقار الفلاحي على ركيزتين أساسيتين، نصت عليهما مختلف التعاريف التي تعرضت لهذا المصطلح، وأشار لها المرسوم 02-62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 معطياً النواة الأساسية لهذين المبدئين الممثلين في وضع طريقة للاستغلال الجماعي للأرض الفلاحية مع انتفاع الفلاحين بها لفترة غير محددة، أما الركيزة الأخرى فهي اعتماد نظام التسيير الذاتي على تركيبة إدارية مميزة تسمح بتحقيق فكرة المشاركة الذاتية في التسيير.

#### البند الأول: طريقة الاستغلال الجماعي:

نصت المادة 05 من المرسوم 02-62 على فكرة مشاركة العمال والموظفون في إدارة المؤسسة جماعياً من خلال لجنة التسيير، ومشاركتهم كذلك في تقسيم الأرباح الناتجة، ذلك أن خدمة الأراضي الفلاحية تتطلب تضافر جهود مجموعة من الفلاحين والعاملين على خدمة الأرض إلى جانب الإمكانيات المادية والتجهيزات الفلاحية.

وقد جاء نص الأمر 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة أكثر وضوحاً وتفصيلاً في تحديد معالم نظام التسيير الذاتي للاستغلالات الفلاحية حيث حددت المادة الأولى منه مجال تطبيق هذا النظام من حيث الأراضي الفلاحية المعنية للاستغلال ونصت على « تؤسس الأرض وسائل الإنتاج الفلاحي الأخرى من الأموال المنقولة والعقارية المؤممة في شكل استغلالات...»، وقد سبق الحديث عن الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة أو تحت حمايتها والممثلة أساساً في تلك الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للمعمرين وكذا الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية أو أولئك الذين كانوا ضد تطبيق الفكر الاشتراكي أو أراضي الأشخاص الأجانب.

(1) - بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مرجع السابق، ص 10

إن طريقة الاستغلال الجماعي للعقارات الفلاحية لم تكن لتتطرق كلبنة لهذا النظام القائم على المشاركة الجماعية للعمال لولا الرغبة والإرادة التي كان يتمتع بها العاملون في هذه الاستغلالات، حاملين في نفوسهم هم استرجاع سيادة الأراضي وإكمال مسار البناء بعد الاستقلال .

ودفع هذا الواقع بالمشرع آنذاك إلى تنظيم مجموعات العمال وإعطائها الإطار القانوني الذي يتضمن استغلالها الجماعي للأرض الفلاحية فقد نصت المادة 8 من الأمر 68-653 على ما يلي: «أن مجموعة العمال هي جماعة من المنتجين تتمتع بهيئات للتعبير عن إرادتهم الجماعية لتسيير الاستغلال وحماية المصالح المشتركة لأعضائها وتتشكل هذه المجموعة من مجموع العمال المشاركين في الإنتاج وفي تسيير الاستغلال التابعين له»<sup>(1)</sup>، فالملاحظ أن النظرة العامة لجماعة العمال لم تتغير بين مواد النصين 62-02 والأمر 68-653 ذلك أن الأول افترض وجود مجموعة من العمال لا تقل عن 10 في كل مؤسسة فلاحية يخضعون للجنة تسيير تتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل ينتخبون من كافة العمال، أما النص القانوني الثاني فلم يقيد هذه المجموعات بأرقام قد تؤدي إلى تعطيل الهدف الأساسي من وراء تجمعهم وحصرهم في مجموعات قد تعتبر صغيرة إذا ما قورنت بمساحة الأراضي الفلاحية المراد استغلالها.

وبالمقابل فإن المشرع منح لمجموعة العمال صفة الشخص المعنوي بموجب المادة 9 بنصها على ذلك صراحة» تعتبر مجموعة العمال شخصاً معنوياً خاضعاً للقانون الخاص»<sup>(2)</sup>، أما المرسوم 63-88 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة فقد ربط فكرة منح الشخصية المعنوية للمزارع الشاغرة بعدد العاملين فيها والذي يشترط تجاوز 10 عمال، غير أن المزارع التي تعمل بأقل من عشرة عمال سيحصلون على الشخصية المعنوية بموجب مرسوم من والي الولاية (عامل العمالة)<sup>(3)</sup>.

إن المشرع أعطى آنذاك صفة الشخص المعنوي لمجموعة العمال وللمزارع الشاغرة باعتبارهم أشخاص وأموال عقارية تبعاً، وذلك ما يرتب على فكرة الاستغلال الجماعي

(1) - المادة 8 من الأمر 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع السابق

(2) - المادة 9 من الأمر 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع نفسه

(3) - المادة 4 من المرسوم 63-88 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، المرجع السابق.



للأراضي الفلاحية مجموعة من النتائج بناء على الاعتراف بالشخصية المعنوية لمجموعة العمال:

أولاً ذمة مالية:

منحت الدولة صاحبة الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتياً عهدة المحافظة التامة على هذه الأموال وتسييرها على أن يتم الانتفاع بها لمدة غير محدودة مع الاستقادة من جزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم<sup>(1)</sup>، دون التصرف في الأراضي والمباني المتواجدة في الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتياً أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية<sup>(2)</sup>.

لقد فصل المشرع بين الذمة المالية لمجموعة العمال والمقتصرة على حق الانتفاع من الاستغلالات لمدة غير محدودة، مع الاستقادة من جزء من ثمارها ومنتجاتها بما يتناسب مع مجهوداتهم وبين الذمة المالية للدولة والتي تضم الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتياً والتي لا يمكن نقل ملكيتها بالتقادم أو إيجارها أو الحجز عليها.

ثانياً: نائب للتعبير عن إرادتها والتقاضي باسمها:

اعتبر الأمر 68-653 في مادته 15 مجموعة العمال بأنها جماعة من المنتجين تتمتع بهيئات للتعبير عن إرادتهم الجماعية لتسيير الاستغلال وحماية المصالح المشتركة لأعضائها وهي تعمل وتعتبر عن آرائها بواسطة:

- الجمعية العامة للعمال
- مجلس العمال عند اللزوم
- لجنة التسيير
- الرئيس<sup>(3)</sup>

يتولى هذا الأخير تمثيل جماعة العمال في جميع نشاطات الاستغلال وهو يقوم بتنفيذ المقررات التي تتخذها الهيئات السابقة<sup>(1)</sup> ويمثل الاستغلال لدى الغير ويخول سلطة المرافعة أمام المحاكم وذلك بتفويض من الهيئات المختصة التابعة للتسيير الذاتي<sup>(2)</sup>.

(1) - المادتين 2 و3 من الأمر 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع السابق

(2) - المادة 5 من الأمر 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع نفسه.

(3) - المادة 15 من الأمر 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع نفسه.



إلا أن هذا الرئيس الذي يعبر عن مجموعة العمال باعتبارها نواة في الاستغلال الجماعي للأرض الفلاحية في نظام التسيير الذاتي والجهة المعهود لها تسيير الاستغلال وجد نفسه أمام سلطة المدير الذي يمثل الدولة وأعطيت له سلطات واسعة قد تتعارض مع تنفيذ مقررات لجنة التسيير التي قد تبدو غير مطابقة لمبادئ وقواعد التسيير الذاتي<sup>(3)</sup>.

ثالثاً: اكتساب الحقوق وترتب الالتزامات :

أعطت قوانين التسيير الذاتي في الفلاحة لمجموعة العمال دوراً بارزاً في حماية وحسن استغلال الأراضي الفلاحية ضمن مسعى تجسيد مخطط التنمية لاقتصادية والاجتماعية في تلك الفترة ولذلك شدد المشرع على شروط الانضمام إلى مجموعة العمال وعددها في المادة الأولى من المرسوم 69-15 المؤرخ في 15 فبراير 1969 المتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً وحقوق وواجبات أعضائها وهي:

- التمتع بالجنسية الجزائرية
- بلوغ سن 18 سنة كاملة
- التمتع بالحقوق الوطنية
- أن يقوم فعلياً بعمل مناسب لمؤهلاته
- أن لا يكون له مورد رئيسي من الدخل غير إنتاج عمله في الاستغلال
- إتمام فترة عمل مساوية على الأقل لـ 200 يوم في الاستغلال المعني خلال السنة الفلاحية وهي الشروط التي أشار إليها المرسوم 63-95 في مادته الثالثة، عند الحديث عن شروط الانضمام للجمعية العامة للعمال مع فارق تقدير مدة عمل العامل الدائم و6 أشهر<sup>(4)</sup>، ويترتب عن انضمام العامل لمجموعة العمال مجموعة من الحقوق والالتزامات.

(1)- المادة 19 من الأمر 75-42 المؤرخ في 17 يونيو 1975 يتضمن تعديل وتتميم الأمر 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، العدد 57، الصادرة بتاريخ 18 يوليو 1975.

(2)- المادة 27 من المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15 فبراير 1969 يتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً وحقوق وواجبات أعضائها، ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 15 فبراير 1969.

(3)- للتفصيل انظر سوسن بوصبيعات، الطبعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، ص32

(4)- المادة 3 من المرسوم 63-95 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والتقليدية والاستغلال الفلاحية الشاغرة، ج ر، العدد 17، الصادرة بتاريخ 29 مارس 1963.

الحقوق:

- الحق في تقاضي حصته من دخل الاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً بالإضافة لمكافآت الإنتاج وتسبيحاً قانونياً خلال السنة ناتج عن حصته في الدخل (المادة 11 من الأمر 68-653).
- الحق في التأمين الاجتماعي ونظام المنح العائلية (المادة 12 من الأمر 68-653)
- الحق في الراحة والعطل والتكوين المهني وحوادث العمل (المادة 13 من الأمر 68-653)
- الحق في الانتخاب والترشح لهيئات التسيير الذاتي
- الحق في الانسحاب من الاستغلال الفلاحي (المادة 2 من المرسوم 69-15)
- حق شراء منتجات الاستغلال
- إمكانية زرع حديقة عائلية لا تتجاوز مساحتها 05 آر.
- حق حيازة حظيرة عائلية لتربية المواشي في دائرة سكنه
- حق حيازة مسكن تابع للعمل في الاستغلال (المادة 3 من المرسوم 69-15)

الالتزامات

- الحفاظ على أموال الاستغلال والسهر على حسن صيانتها وتنميته.
- المساهمة بقدر كفاءتهم في الإنتاج وتكوين الدخل
- التقيد بالتشريع الخاص بالتسيير الذاتي وأنظمة الاستغلال
- المشاركة في اجتماعات هيئات التسيير الذاتي<sup>(1)</sup>.
- عدم التصرف في أراضي ومباني الاستغلال الفلاحية المسيرة ذاتياً أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها<sup>(2)</sup>.

البند الثاني: التركيبة الإدارية في نظام التسيير الذاتي:

استوجب تطبيق نظام التسيير الذاتي في الفلاحة الاعتماد على بناء إداري يمزج بين التنظيم والتسيير، لذلك أوجد المشرع عدة أجهزة إدارية لها اختصاصات ومهام محددة، تم الاعتماد عليها لتمثيل العمال وتسيير الاستغلال الفلاحية ونميز بين مرحلتين.

(1) - المادة 4 من المرسوم 69-15 يتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً وحقوق وواجبات أعضائها، المرجع السابق.

(2) - المادة 5 من الأمر 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع السابق

أولاً مرحلة مابعد الاستقلال إلى سنة 1968:

يعتبر المرسوم 62-020 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتعلق بحماية وإدارة وتسيير الأموال الشاغرة التشريع الأول الذي حدد الجهة الإدارية المخول لها ضمان الاستغلال الأمثل للعقارات الفلاحية الشاغرة حيث نصت المادة 10 منه على تعيين متصرف مسير (administrateur-gérants) من بين التقنيين أو المهنيين المهرة لضمان تسيير الاستغلالات ويكلف بالمهام التالية:

- متابعة تنفيذ أي عقد يفى بالالتزامات المرتبطة بحساب المؤسسة.
- اتخاذ أي تدابير ضرورية لعمله لاسيما المتعلقة بتنمية فوائده.
- توظيف أو تسريح الموظفين.
- مواصلة النظام المحاسبي القانوني والمحافظة عليه والنظام المستخدم في المؤسسة ويمنع على المتصرف المسير التصرف في أي حق أو ملكية عقارية للاستغلال الفلاحي ماعدا المحاصيل الزراعية ومواد التصنيع أو المعدة للبيع<sup>(1)</sup>.

بعد اقل من شهرين أصدر المشرع مرسوم آخر يتضمن تأسيس لجان التسيير الذاتي في الاستغلالات الفلاحية الشاغرة هو المرسوم 62-020 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 والذي يؤسس للجان التسيير المنتخبة من طرف العمال الدائمين وقدماء المحاربين وضحايا الثورة التحريرية المتواجدين في هذه المؤسسات، حيث تختار اللجنة رئيساً لها يقوم بالتصريح عن تأسيس اللجنة أمام العمالة للحصول على الاعتماد، وبمجرد حصوله على الاعتماد يتولى هذا الأخير المهام التي أوكلت للمتصرف المسير في المرسوم 62-020<sup>(2)</sup>.

لقد كانت الحاجة لخلق أجهزة إدارية جديدة واضحة بالنظر إلى حجم الأملاك الشاغرة وضرورة إخضاعها لنظام التسيير الذاتي، فصدر المرسوم 63-95 المتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية المنجمية والتقليدية والاستغلالات الفلاحية الشاغرة وجاء بأجهزة جديدة هي:

الجمعية العامة للعمال l'assemblée générale des travailleurs : تتكون الجمعية العامة للعمال من العمال الدائمين للمؤسسة أو الاستغلال الفلاحي، والذين يتم اختيارهم بناءً على

(1)- المادة 11 من المرسوم 62-020 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، المرجع السابق

(2)- المواد 1 و 2 من المرسوم 62-020 ينشئ لجان تسيير في المؤسسات والاستغلالات الفلاحية الشاغرة، المرجع السابق.

الشروط الواردة في المواد 3،4 و 5 من المرسوم 63-95، كما يتم تحديد عددهم بناءً على درجة تطور وتنمية المزرعة أو الشركة من طرف المدير بعد أخذ رأي المجلس البلدي لإنعاش التسيير الذاتي<sup>(1)</sup>.

تتولى الجمعية العامة للعمال مهام:

- المصادقة على مخطط التنمية للمؤسسة أو المزرعة في إطار المخطط الوطني والبرامج السنوية للتجهيز والإنتاج والتسويق.
- اعتماد القواعد المتعلقة بتنظيم العمل وتحديد وتوزيع المهام والمسؤوليات.
- الموافقة على حسابات نهاية السنة المالية
- انتخاب مجلس العمال عند الاقتضاء<sup>(2)</sup>.

#### مجلس العمال:

نظمت المادة 10 من المرسوم 62-95 مجلس العمال حيث يتم اختياره من بين أعضاء الجمعية العامة للعمال المنشأة في الاستغلالات الفلاحية التي يتجاوز عدد عمالها مائة (100) عامل دائم، على أن يختار أعضاؤه لمدة 3 أعوام لكل عهدة يجدد ثلثها كل سنة<sup>(3)</sup>.

ومن مهامه أن يصادق على النظام الداخلي ويقرر شراء أو بيع الأموال والتجهيزات وكذا فصل العمال وتعيين عمال جدد كما يقوم بانتخاب أعضاء لجنة التسيير ويراقب عملها<sup>(4)</sup>.

#### لجنة التسيير:

تضم لجنة التسيير من 3 إلى 11 عضو يتم انتخابهم من طرف مجلس العمال، وتعين كل سنة رئيساً لها من ضمن أعضائها، وتسهر اللجنة على تولي جميع مهام التسيير في المزرعة كما تتولى:

- تحديد المهام والمسؤوليات من خلال القواعد التنظيمية

(1)- المواد 2 و 5 من المرسوم 63-95 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والتقليدية والاستغلالات الفلاحية الشاغرة، المرجع السابق.

(2)- المادة 9 من المرسوم 63-95 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والتقليدية والاستغلالات الفلاحية الشاغرة، المرجع نفسه

(3)- المواد 2 و 5 من المرسوم 63-95 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والتقليدية والاستغلالات الفلاحية الشاغرة، المرجع نفسه.

(4)- حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز ، المرجع السابق، ص37

- الموافقة على حسابات نهاية السنة
- تحضير قرارات مجلس العمال
- تقرر في إطار الشراء والتسويق للمواد والمنتجات.
- معالجة صعوبات الإنتاج وتحديد نسبة تشغيل اليد العاملة الموسمية<sup>(1)</sup>

#### المدير:

سردت المادة 20 من المرسوم 63-95 مجموعة من المهام الموكلة للمدير سواء بصفته ممثلاً للدولة حيث يسهر على :

- مراقبة مدى مطابقة برامج الاستغلال والتنمية مع البرنامج الوطني
- يضمن شرعية العمليات الاقتصادية والمالية للمؤسسة أو الاستغلال الفلاحي خاصة منها ما يتعلق بوسائل الإنتاج ومراقبة احترام شروط انضمام العمال للأجهزة الإدارية.
- بالإضافة إلى مهام أخرى يمارسها تحت سلطة الرئيس منها:

- تنفيذ قرارات لجنة التسيير ومجلس العمال
- القيام بمختلف المعاملات المالية المتعلقة بتسيير المزرعة.
- يمسك ويراجع الجرد للعقارات والمنقولات بالإضافة إلى المحاسبة الخاصة بالمؤسسة أو الاستغلال الفلاحي.
- يضمن أمانة لجنة التسيير ومجلس العمال بالإضافة إلى الجمعية العامة للعمال ويقدم نسخة إلى الجهات المركزية<sup>(2)</sup>.

ويستنتج أن أجهزة التسيير الذاتي عرفت تداخلاً في بعض الصلاحيات الموكلة لها فالمدير بصلاحياته الواسعة وحضوره في مختلف الأجهزة قد يعرقل من التمثيل العمالي ويقيد بعض قرارات العمال إذا ما تعارضت مع التوجه العام للدولة، لذلك أضاف المشرع أجهزة أخرى تساعد في إنشاء وتنظيم أجهزة التسيير الذاتي العمالية منها: المجلس البلدي لإنعاش التسيير الذاتي<sup>(3)</sup>، وكذا الديوان الوطني للإصلاح الزراعي<sup>(1)</sup>.

(1)- المادة 16 من المرسوم 63-95 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والتقليدية والاستغلال الفلاحية الشاغرة، المرجع السابق.

(2)- المادة 20 من المرسوم 63-95 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والتقليدية والاستغلال الفلاحية الشاغرة، المرجع نفسه.

(3)- المادة 23 من المرسوم 63-95 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والتقليدية والاستغلال الفلاحية الشاغرة، المرجع السابق.

ثانياً : مرحلة ما بعد الأمر 68-653:

كرس الأمر 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة نفس الهيئات الإدارية التي سبق ذكرها والتي جاءت في المرسوم 63-95 ماعدا المدير الذي كان من بين الهيئات في المرسوم 63-95، بينما استبدله المشرع الجزائري بالرئيس في الأمر 68-653 واعتبره من الهيئات الأساسية المعبرة عن آراء مجموعة العمال<sup>(2)</sup>.

ألق بهذا الامر 68-653 مرسوم رقم 69-16<sup>(3)</sup> المتضمن تحديد اختصاصات وتسيير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة الذي أفرد الباب الأول منه للتفصيل في هيئات التسيير الذاتي وبصلاحيات واضحة ومفصلة.

إن عدم النص على منصب المدير كهيئة مخولة للتسيير وتنظيم الاستغلالات الفلاحية واستبداله بالرئيس يبرر طبيعة الصلاحيات الممنوحة له والتي تعكس تمثيله داخل الاستغلال الفلاحي المقنصر على تمثيل الدولة، فهو يعين من طرف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي للقيام بمهام إدارية بحتة بينتها المادة 30 من المرسوم 69-16 ويكون حضوره إلى اجتماعات التسيير بصوت استشاري فقط<sup>(4)</sup>.

بين المشرع كيفية انتخاب هيئات التسيير التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً وشروط انتخاب وإجراءات المراقبة والطمع من خلال المرسوم رقم 69-18<sup>(5)</sup>. والملاحظ أن المشرع استغنى عن مركز المدير كسلطة مراقبة في الأمر رقم 75-42 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة المعدل والمتمم، ليكلف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بمهمة توجيه الاستغلالات الزراعية المسيرة ذاتياً ومساعدتها وتنسيقها ومراقبتها، على أن تساعد المجالس التنفيذية للولايات<sup>(6)</sup>.

(1)- المرسوم 63-90 المؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن إحداث مكتب وطني للإصلاح الزراعي، ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 22 مارس 1963.

(2)- المادة 15 من الأمر 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع السابق

(3)- مرسوم رقم 69-16 المؤرخ في 15 فبراير 1969، المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 15 فبراير 1969.

(4)- المادة 30 من المرسوم رقم 69-16 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع نفسه

(5)- المرسوم رقم 69-18 المؤرخ في 15 فبراير 1969، يتعلق بانتخاب هيئات التسيير التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً، ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 15 فبراير 1969.

(6)- المادة 27 من الأمر 75-42 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع السابق.

تعاونيات قداماء المجاهدين لاستغلال العقار الفلاحي:

أوكلت الدولة في هذه المرحلة مهمة استغلال وتسيير بعض الأملاك الفلاحية والأموال والعقارات لأعضاء التعاونيات الممثلين في قداماء المجاهدين قصد الانتفاع بها لمدة غير محددة مع عدم قابلية هذه الاستغلالات الفلاحية للتصرف ولا يجري عليها التقادم وغير قابلة للحجر<sup>(1)</sup>، ويتم إنشاء هذه التعاونيات الخاصة بقدماء المجاهدين بموجب قرار يصدره وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ويجري جرد الأموال المنقولة وغير المنقولة والمواشي والغلات من قبل المصالح التقنية التابعة للوزارة الوصية<sup>(2)</sup>.

وأخضع المرسوم 71-251<sup>(3)</sup> المؤرخ في 22 سبتمبر 1971 المعدل والمتمم للمرسوم 69-120 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين في مادته الأولى المعدلة تعاونيات قداماء المجاهدين للقانون الأساسي العام للتعاون<sup>(4)</sup>.

اكتسبت تعاونيات قداماء المجاهدين طابع التسيير الذاتي للاستغلال الفلاحي الذي يوضع تحت تصرف أعضائها وذلك من خلال توليها مجموع قضاياها بواسطة هيئات تنشأ باكتساب هذه التعاونيات لصفة الشركة المدنية الخاصة بقوة القانون<sup>(5)</sup>.

ومن أهم هذه الهيئات الإدارية المسيرة للتعاونية:

- الجمعية العامة للأعضاء
- مجلس التسيير إذا ضمت التعاونية أكثر من 15 عضواً
- الرئيس
- المتصرف<sup>(1)</sup>

(1)- المادة 2 و3 من المرسوم 69-120 المؤرخ في 18 أوت 1969، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج ر، العدد 71، الصادرة بتاريخ 22 أوت 1969.

(2)- المادة 7 من المرسوم 69-120، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، المرجع نفسه.

(3)- المرسوم 71-251 المؤرخ في 22 سبتمبر 1971 المعدل والمتمم للمرسوم 69-120 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج ر، العدد 80، الصادرة بتاريخ 01 أكتوبر 1971.

(4)- الأمر 67-256 المؤرخ في 16 نوفمبر 1967 يتضمن القانون الأساسي العام للتعاونيات، ج ر، العدد 96، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1967.

(5)- المادة 1 من المرسوم 71-251، المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، المرجع نفسه

والتعاونية بهذه الصفة يمكن اعتبارها وحدة زراعية اشتراكية تملكها الدولة، كما يستفيد قداماء المجاهدين من جميع المزايا التي يحصل عليها عمال التسيير الذاتي الفلاحي وتقدم لهم وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي جميع التسهيلات الفنية مع اقتصار الانتماء لهذه التعاونية على قداماء المجاهدين لأجل إدماجهم في النشاط الاقتصادي الجزائري وتمكينهم من أسباب العيش بالنظر إلى دورهم أثناء ثورة التحرير<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: تقييم نظام التسيير الذاتي

حاولت السلطة الوطنية بعد الاستقلال إشراك جميع فئات المجتمع في بناء الوطن، الأمر الذي أعطى للنظام الاشتراكي وفكرة التسيير الذاتي قبولاً لدى المجتمع، وهو ما يفسر اندماج العديد من العمال والفلاحين في المؤسسات الاقتصادية والاستغلالات الفلاحية التي أعلنت الدولة شغورها وألحقت بعد ذلك إلى أملاك الدولة.

وأدى ارتكاز نظام التسيير الذاتي في مفهومه النظري على العامل والفلاح إلى سهولة تطبيق مبدأ الاستغلال الجماعي وسرعة تشكل أجهزة التسيير الذاتي التي كانت تسعى لتخليص الفلاح من العبودية لصاحب الأرض وتبعيته الاقتصادية لصاحب الملكية، وهو النظام الذي كان سائداً في فترة الاستعمار.

ورغم ترسانة القوانين التي صدرت في هذه الفترة في إطار استرجاع العقار الفلاحي وتأميمه من طرف الدولة وغيرها من النصوص التي كرست نظام التسيير الذاتي في الفلاحة إلا أن النتائج المحققة لم تعكس الجهود المبذولة من أجل إرساء قطاع فلاحي منتج يسهم في الاقتصاد الوطني ومن بين أهم أسباب فشل نظام التسيير الذاتي نذكر مايلي:

#### البند الأول: عدم تحقق الاستقلالية التامة للعمال عن الوصاية

منح المشرع من خلال الأمر 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي صفة الشخص المعنوي لمجموعة العمال باعتبارهم المسؤول الأول عن الاستغلالات الفلاحية والمسير المباشر الذي يسعى لحماية المصالح المشتركة لأعضائها كما تمارس مختلف سلطاتها في التسيير والرقابة بواسطة أجهزتها الإدارية التي حولها القانون والتي تكتسب شرعيتها عن طريق انتخاب أعضائها، فرغم أن المشرع في نظام التسيير الذاتي حاول تغيير نمط وفلسفة

(1) - المادة 7 من المرسوم 69-120 ، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، المرجع السابق

(2) - سوسن بوصبيعات ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 38.



هذه المزارع والسير بها إلى النظام الاشتراكي بدلا عن النظام الرأسمالي الذي كان مطبقاً خلال فترة الاستعمار فان عدم نضج العمال وحداثة التجربة جعلت فكرة الشخصية المعنوية للمزرعة غير قابلة للتطبيق، وحل بدل هذه الاستقلالية انفراد مدير المزرعة بالتسيير لصالح امتداد الوصاية وتوجيهها لمخطط وأعمال هذه المزارع<sup>(1)</sup>.

فقد أدى تمثيل الدولة من طرف المدير في الاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً ومنحه صلاحية اعتراض تنفيذ مقررات لجنة التسيير التي تبدو غير مطابقة لمبادئ وقواعد التسيير الذاتي إلى عرقلة عمل أجهزة وهيئات مجموعة العمال، هذا بالإضافة إلى إخضاع الاستغلال الفلاحي لمخطط حسابي وتدخلها لتمويل النفقات التي يعجز الاستغلال عن تمويلها مع اقتسام دخلها السنوي بين الاستغلال والدولة والجماعات المحلية<sup>(2)</sup>.

أما سياسة الاستغلال الفلاحي المسيرة ذاتياً فهي مرهونة بتوجيه وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي إلى جانب المجالس الشعبية البلدية لأجل توجيهها ومساعدتها وتنسيقها وإنعاشها ومراقبتها<sup>(3)</sup>.

إن يتضح لنا من عرض هذه النصوص القانونية مدى تدخل الدولة في تسيير الاستغلال الفلاحي جنباً إلى جنب مع هيئات التمثيل المنتخبة، وتغليب قرارات الإدارة في كثير من الأحيان، ما أدى إلى ظهور صراعات داخلية تداركها المشرع من خلال إلغاء منصب المدير في الأمر 75-42 المعدل والمتمم للأمر 68-653 المتعلقين بالتسيير الذاتي في الفلاحة.

### البند الثاني: قصور نظرة العمال لنظام التسيير الذاتي

صدرت قرارات 22 مارس 1963 من الحكومة آنذاك نتيجة ظروف سياسية واقتصادية واجتماعية كانت تمر بها البلاد، استوجبت وضع مختلف القطاعات في حالة نشاط وإنتاجية، وعندما باشر عمال التسيير الذاتي في الفلاحة عملهم لدى المزارع والاستغلال الفلاحية لم تكن لديهم الخبرة المهنية والوعي الضروريين لتسيير قطاع زراعي حديث، كما أن

(1) - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر

الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار، الطبعة الأولى، 2019، ص 16

(2) - المواد 21 و 22 و 26 من الأمر 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع السابق

(3) - المادة 30 من الأمر 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع نفسه

العمال كانت تنقصهم التربية الاشتراكية والتعود على نظام العمل الجماعي المنظم والدائم، فالاشتراكية لم تكن قد تغلغت بين العمال الذين مارسوا العمل في الاستغلالات الزراعية المسيرة ذاتياً، إذ لم يكن هنالك ما يعرف برب العمل ولا العمال كما كان عليه الأمر في عهد الاستعمار<sup>(1)</sup>.

ونظراً لعدم استكمال إجراءات انتخاب الأجهزة الإدارية في عديد المزارع ما أدى بهذه الهيئات الرقابية لعدم لعب دورها في التسيير وتوجيه العمال، وهو ما أدى إلى تفشي الاتكالية بين العمال حيث ضمن لهم رواتبهم حتى ولو لم يكن هناك إنتاج أين أصبحوا مجرد أجراء لدى الدولة<sup>(2)</sup>، وقد أدى هذا الوضع إلى ترتب عدة نتائج منها:

- انخفاض مستمر في الإنتاج الفلاحي لمختلف المواسم الفلاحية على العموم.
- انخفاض مردودية الهكتار بالرغم من زيادة المعتبرة في استعمال الأسمدة والمبيدات.
- تهميش العمال الفعليين في القطاع من طرف المدير المسؤول الأول على الاستغلالية.
- عدم توزيع الأرباح على معظم عمال الاستغلالية أدى بهم إلى الشعور بأن مختلف الشعارات والقوانين الخاصة بالقطاع المسير ذاتياً هي مجرد شعارات لا أساس لها من الصحة<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثالث: العقارات الفلاحية في ظل الثورة الزراعية:

أبان ميثاق الثورة الزراعية<sup>(4)</sup> في مقدمته على الإستراتيجية الاشتراكية التي كانت منتهجة آنذاك والتي قطعت مرحلة أولى في سبيل استقلال الوطن واسترجاع ثرواته من خلال استرداد أراضي المستوطنين لفائدة العمال وتمكينهم من تسييرها، وضرورة السير نحو القضاء على التوزيع غير المتساوي للأراضي الفلاحية الذي أدى إلى انخفاض مستوى معيشة المواطنين في الأرياف وحال دون ترقية كرامة الجميع بواسطة العمل.

(1) - سوسن بوصبيعات ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 39

(2) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 41

(3) - محمد بويهي، القطاع الفلاحي في الجزائر ومشاكله المالية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص 58

(4) - ميثاق الثورة الزراعية، ج ر، العدد 97، الصادرة في 30 نوفمبر 1971.

فرأت الدولة ضرورة إطلاق إصلاحات شاملة تطبق على جميع الأراضي الفلاحية بما فيها الملكيات الخاصة التي تمثل 25% من المساحة القابلة للزراعة وذلك للمساهمة في الصادرات الزراعية التي تنتجها الأراضي المسيرة ذاتياً التي تبلغ مساحتها ثلث 3/1 ما هو صالح للزراعة.

لقد كان مبدأ الثورة الزراعية هو «الأرض لمن يخدمها» دون استهداف حق الملكية لذلك صدر الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وكان الهدف منه هو القيام بتوزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الزراعي وأول هذه الوسائل هي الأرض<sup>(1)</sup>، ولم تكن فكرة هذا القانون وليدة المرحلة التاريخية التي صدر فيها وإنما كان هدفاً مسطراً وهو ما تضمنه ميثاق الجزائر لسنة 1964 الرامي إلى إلغاء الاستغلال الاقتصادي وإنهاء العلاقات الاستعمارية وتحقيق اشتراكية وسائل الإنتاج ونزع ملكية رأس المال الأجنبي المسيطر بتطبيق الثورة الزراعية<sup>(2)</sup>. جاء نظام الثورة الزراعية لي طرح فكرة أخرى لاستغلال العقار الفلاحي فما هي الأسس والدوافع التي يقوم عليها هذا النظام (الفرع الأول) وما هي الأراضي الفلاحية التي يمارس عليها (الفرع الثاني) ثم نمط الاستغلال الذي جاء به هذا النظام (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الأسس والدوافع التي يقوم عليها نظام الثورة الزراعية

قامت الثورة الزراعية في أبعادها المختلفة على أوضاع المعيشة المزرية التي تميز بها سكان الأرياف، فأريد منها أن تكون عاملاً لإزالة كافة النقائص التي عرقلت التنمية الفلاحية، واستبدالها بعلاقات إنتاجية مؤسسة على إشراك الفلاحين البسطاء مع أولوية العمل لملكية الأرض.

### البند الأول: مبادئ الثورة الزراعية

أشارت المواد الأولى من قانون الثورة الزراعية 71-73 إلى أهم المبادئ التي تقوم عليها الثورة الزراعية والمتمثلة في:  
أولاً : مبدأ «الأرض لمن يخدمها»:

لا يخفى أن السبب الرئيسي لقيام الثورة الزراعية هو حالة عدم المساواة في توزيع الأراضي<sup>(3)</sup>، لذلك جاءت المادة الأولى من القانون 71-73 بالنص على ذلك

(1) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع نفسه، ص 1629.

(2) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 42

(3) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 1626

بقولها «الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها» وهي إشارة إلى أن من يخدم الأرض مباشرة وبصفة شخصية يعتبر مالكا لها. وهذا الإجراء وجد للقضاء على كافة أشكال التغييب عن الأرض الأمر الذي تسبب في إهمالها أو استثمارها الناقص، والذي كان مبني على استغلال الملاك للفلاحين وتحويل الفوائد إلى المدن دون أن يستفيد منها سكان الأرياف.

ومنه أراد المشرع أن يحيي الرابطة بين الفلاح والأرض والتي تم فقدها خلال فترة الاستعمار من خلال تمكين الفلاح من الأرض نظير جهده وعرقه ليكون ذلك دافعا لزيادة الإنتاج<sup>(1)</sup>، كما يهدف هذا الإجراء إلى القضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان مع تحقيق التوزيع العادل للدخل الفلاحي.

#### ثانياً إسقاط حق الاستغلال لمن يهمل فلاحاً أرضه

لا يحق للمالكين الزراعيين الذين لا يسهمون فعلياً في الإنتاج في تملك الأراضي، كما يسقط كذلك حق المستغلين الذين يهملون فلاحاً أرضهم سواء كانوا مالكين أو غيرهم<sup>(2)</sup>، وقد أكدت المادة 28 أنه «يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال ويعتبر استغلال مباشر وشخصي للأرض من خلال خدمتها بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين، وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة وأن يعيش أساساً على الإيراد من هذا النشاط»<sup>(3)</sup>.

#### ثالثاً تحديد مساحة الأملاك الزراعية:

يسعى القانون 71-73 إلى تحديد الملكية الواسعة والذي يقصد منه إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية فقد نصت المادة 2 فقرة 2 على تحديد مساحة الأملاك الزراعية على أساس ألا تتجاوز طاقة عمل المالك وعائلته ما يسمح له بإنتاج دخل كافٍ لإعالتها<sup>(4)</sup>.

(1) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 46.

(2) - المادة 2 من القانون 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

(3) - المادة 29 من القانون 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه.

(4) - المادة 2 فقرة 2 من القانون 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه.

رابعاً تأمين حقوق الفلاحين على أراضيهم ونتائج عملهم

حيث تؤمن حقوق الفلاحين على الأراضي الفلاحية التي يحرثونها، دون أن يفقدوا مردودية أعمالهم .

خامساً تشجيع الدولة تجمع الفلاحين وخلق التعاونيات:

اعتبر المشرع التعاونيات إطاراً لتحضير صغار المستغلين وتكوينهم خاصة منهم أولئك الذين يفكرون إلى إمكانية التطور الفردي لإدارة وسائل الإنتاج، ويكون انضمامهم إلى هذه التعاونيات بشكل اختياري في إطار المشاركة الحرة المبنية على التعاون<sup>(1)</sup>.

البند الثاني: دوافع قيام الثورة الزراعية

رأى منظرو الثورة الزراعية مجموعة من الأسباب التي ولدت الضرورة للانتقال إلى هذا النظام على إثر انخفاض مستوى المعيشة للجماهير الريفية وعدم قدرتها على تحويل الأساليب الزراعية وقصورها في المشاركة في التنمية الاقتصادية وذلك نتيجة حالة عدم المساواة في توزيع الأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup> تتلخص هذه الدوافع فيما يلي:

أولاً التوزيع غير المتساوي للأراضي:

قدم ميثاق الثورة الزراعية مجموعة من الإحصاءات المتعلقة بالعقار الفلاحي في شكل عرض مفصل يبرز حالة العشوائية في التوزيع التي ميزت الأراضي الفلاحية، فبالنظر إلى المساحة الشاسعة للجزائر فإن المساحة القابلة للزراعة فيها تبقى ضعيفة نسبياً بالنظر للمناطق التي لم يتم استغلالها بشكل مناسب كالمساحات السهبية والصحراوية، كما أن ما استغل من الأراضي الزراعية في إطار التسيير الذاتي بلغ ثلث ما هو صالح للزراعة وهي الأرض الأكثر خصوبة والتي كانت مستغلة من طرف المستوطنين، أما الثلثان الآخران من المساحة القابلة للزراعة فيشغلها أزيد عن 5 ملايين نسمة<sup>(3)</sup>، وهذا ما يعني أن 3% من كبار المستغلين يملكون لوحدهم 15% من المساحة القابلة للزراعة بينما يمتلك 425000 فلاح مساحات تقل عن خمسة هكتارات ولا يجد أكثر من 750000 فلاح أراضي فلاحية ليسترزقون منها<sup>(4)</sup>.

(1) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع نفسه، ص 1632.

(2) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 1626

(3) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع نفسه، ص 1627

(4) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز ، المرجع السابق، ص 44.

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

وأشارت وثيقة ميثاق الثورة الزراعية إلى أن الأشخاص البرجوازيون الحضريون وغيرهم من الأشخاص الذين لا يمارسون الفلاحة يمتلكون ما يزيد عن 587500 مزرعة، تعتبر أراضيها قابلة للزراعة، إلا أنهم لا يعملون فيها وإنما يكتفون باقتطاع إيرادات الأرض، وهو ما يؤدي إلى استنزاف مداخيل سكان الأرياف.

عدد المزارع المستغلة	المساحة المستغلة	نسبتها من أراضي القطاع الخاص
16500	أزيد من 50 هكتار	25% من الأراضي الفلاحية الخاصة
147000	بين 10 و 50 هكتار	50% من الأراضي الفلاحية الخاصة
114000	بين 5 و 10 هكتار	15% من الأراضي الفلاحية الخاصة
310000	أقل من 5 هكتار	10% من الأراضي الفلاحية الخاصة

المصدر: تحقيق وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي فيما يتعلق بشمال الجزائر  
إن هذه الإحصاءات تظهر لنا بشكل جلي حجم اللامساواة بين أفراد المجتمع في توزيع الأراضي الفلاحية رغم الإجراءات التي جاء بها نظام التسيير الذاتي لإشراك الفلاحين الصغار في استغلال الأراضي، وهي العملية التي لم تعمم على كامل العقارات الفلاحية بالنظر إلى وجود ملكيات شخصية كانت تمثل نسبة مهمة من الأراضي الصالحة للزراعة، فكان مشروع الثورة الزراعية لتحقيق التوزيع العادل للأراضي بحسب حاجة الفلاح وعائلته موازاة مع حجم إمكانياته لخدمة الأرض.

### ثانياً مخلفات الاستعمار:

أصدر المستعمر الفرنسي منذ 1832 مجموعة من التشريعات والمراسيم كان هدفها تصفية الطابع الجماعي للملكيات الأراضي خاصة منها أراضي القبائل النائرة، ثم انتقل بعدها إلى أراضي الرعي والأراضي البور التابعة لأراضي العروش ثم غيرها من الأراضي. وقد صاحب ذلك استعمال المستعمر الناهب للأرض مجموعة من الأساليب والتبريرات للتحايل على أصحاب الأراضي وإن امتنعوا وتمسكوا بأراضيهم لجأ إلى القمع والتهجير<sup>(1)</sup> وقد أدت هذه المصادرات للأراضي الجزائرية إلى استيلاء المستوطنين الأوروبيين على ما يقرب 1325000 هكتار منذ سنة 1840 إلى غاية 1920، مضاف إليها ما تم شراؤه من

(1) - عبد النور بن سليمان، امتلاك الأراضي الفلاحية والرعية في العرف الجزائري - منطقة تارا أنموذجاً، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص 109.

أراضي فلاحية على العائلات الجزائرية بفعل أحكام القوانين العقارية الظالمة والضغط الممارسة عليهم إلى جانب الأراضي الرعوية والغابية، ومن جانب آخر فقد استغل بعض أعيان القبائل هذه الظروف التي يمر بها الفلاحون الضعفاء للاستيلاء على أراضيهم الفلاحية تحت حماية المستعمر الفرنسي بمقابل لعبهم دور الوسيط في إتمام بعض البيوع<sup>(1)</sup>، إلا أن نظام الثورة الزراعية جاء بهدف القضاء على هذه المخلفات السلبية للقوانين العقارية، بعد تأميم أراضي المستوطنين وتوزيعها على الفلاحين بشكل عادل يضمن مشاركة جميع الفلاحين في عملية الإنتاج.

### ثالثاً حالة اللااستقرار التي ميزت استغلال الأراضي

لقد قدم ميثاق الثورة الزراعية في مقدمته سرداً مفصلاً لواقع استغلال الأراضي الفلاحية التي كان من نتائجها حالة الركود في الإنتاج الزراعي ويعود السبب بالدرجة الأولى إلى طريقة الاستغلال غير المباشر للأراضي الفلاحية التي كان يمارسها عدد هام من المالكين، بمقابل تحويلهم للإيرادات الناتجة دون أن يستفيد الفلاحون وهم المستغلون الفعليون للأرض من عائدات عملهم سواء من خلال النفع المباشر أو من خلال تحسين ظروف معيشتهم في الريف.

لذلك فإن حصول التطور الهام والدائم في الأرياف يشترط تخصيص إيرادات الزراعة لتحسين ظروف المعيشة لجماهير الفلاحين وتطوير الزراعة<sup>(2)</sup>.

### **الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المعنية بنظام الثورة الزراعية**

شمل نظام الثورة الزراعية جميع المجالات والفروع الفلاحية التي لها علاقة مع زيادة الإنتاج الزراعي، ذلك أننا نرى أحكام الأمر 71-73 تطبق على :

- كل الأراضي الزراعية والمعدة للزراعة مهما كان نظامها العقاري
- النخيل
- الماشية من الغنم
- الأراضي الغابية أو المعدة للغابات ومساحات الحلفاء
- المياه المعدة للاستعمال الزراعي<sup>(3)</sup>.

(1) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 1628

(2) - المرجع نفسه،

(3) - المادة 13 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.



غير أن المشرع استثنى من هذه السلسلة الزراعية ما يلي:

- ماشية المزرعة حتى وان كانت تعيش على أرض زراعية مؤمنة كلياً أو جزئياً
- وسائل الإنتاج والتحويل والتعبئة<sup>(1)</sup>.

ولأجل تنفيذ مختلف التدابير المقررة في قانون الثورة الزراعية والمتعلقة منها بمنح الأراضي الزراعية والمعدة للزراعة وتأميمها تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية الذي هو عبارة عن هيئة وطنية لها فروع بلدية يخضع لسلطة وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي كاختصاص عام عندما يتعلق الأمر بالمحافظة على الأراضي الفلاحية ومنحها، كما يمكن تفويض هذا الاختصاص للوالي بالنسبة لأعمال التسيير وصيانة أموال الثورة الزراعية<sup>(2)</sup>.

يعمل الصندوق الوطني للثورة الزراعية على تجميع العقارات الفلاحية من خلال عملية التأميم والتحديد ليتم تخصيصها بعد ذلك طبقاً لشروط وأوضاع تتعلق بطريقة استغلالها واستثمارها، ويتكون هذا الصندوق من أشكال الأراضي التالية:

- أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة
  - الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والعائدة لأملاك الولاية أو الدولة، بما فيها تلك التابعة للمشروعات أو المؤسسات العمومية باستثناء الأراضي المخصصة للبحث والتعليم.
  - الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج وتحويل الإنتاج وتعبئته والمؤمنة طبقاً لأحكام الأمر 71-73
  - أراضي العرش الخاصة بالزراعة.
  - الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمتروكة ولا صاحب لها، أو لا وارث لها بعد قفل عمليات الثورة الزراعية في البلديات التابع لها هذه الأراضي<sup>(3)</sup>.
- لأجل حماية هذه الأراضي الفلاحية الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية أعطاه المشرع صفة الأملاك التابعة للدولة، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للاكتساب عن طريق التقادم ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها، كما لا يمكن إثقالها بأي حق عيني أو إيجار<sup>(4)</sup>،

(1)- المادة 14 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه.

(2)- المواد 18 و 26 من الأمر 71-73، المرجع نفسه

(3)- المادة 19 من الأمر 71-73، المرجع نفسه

(4)- المادة 22 من الأمر 71-73، المرجع نفسه



وهو الأمر الذي جاء دستور 1976 ليؤكد عليه من خلال نص المادة 14 وذلك بناءً على كيفية إدراج هذه الأراضي في الصندوق عن طريق تأميمها<sup>(1)</sup>، كما رتبت المادة 27 من الأمر 71-73 أحكاماً عقابية حفاظاً على الأملاك العقارية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية تتراوح عقوبتها بين الحبس من سنتين إلى خمس سنوات وغرامة تتراوح بين 500 دج و 5000 دج.

وقد بين المشرع كيفية إلحاق هذه الأراضي الفلاحية بالصندوق الوطني للثورة الزراعية في شكلين أساسيين هما :

#### البند الأول: إلحاق الأراضي الفلاحية بالصندوق عن طريق الضم:

أشارت المادة 19 من الأمر 71-73 إلى الأصناف أ، ب، د، هـ من الأراضي الزراعية والتي تلحق بالصندوق تحت عملية تأسيس الصندوق الوطني للثورة الزراعية وقوامه من الأراضي:

الأراضي العمومية: وهي تلك الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال بمقتضى مبدأ الحلول، أي أن الدولة الجزائرية حلت محل الدولة الفرنسية في كل الأراضي التي كانت تابعة لها<sup>(2)</sup>، والتي كانت تنظمها نصوص تشريعية فرنسية فأبقى عليها المشرع سارية المفعول بعد جويلية 1962، وتشمل هذه الأراضي الأصناف أ، ب المذكورة في المادة 19 من الأمر 71-73 وهي أراضي البلدية والولاية والدولة.

#### أراضي العرش:

يطلق على هذا النوع من الأراضي تسمية أراضي العرش في الوسط والشرق الجزائري وتسمى أراضي السابقة أو السبقية في الغرب الجزائري، وهي المكان الذي تتخذة العشيرة أو

(1) - تنص المادة 14 من دستور سنة 1976 على أنه : « تحدد ملكية الدولة بأنها الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة.

وتشمل هذه الملكية، بكيفية لا رجعة فيها : الأراضي الرعوية، و الأراضي المؤممة، زراعية كانت أو قابلة للزراعة، و الغابات، و المياه، وما في باطن الأرض، و المناجم، و المقالع، و المصادر الطبيعية للطاقة، و للثروات المعدنية الطبيعية و الحية للجرف القاري و للمنطقة الاقتصادية الخاصة «

(2) - سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة - ، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018، ص 54.

القبيلة باعتبارها كياناً اجتماعي له خصوصياته، لتمارس من خلاله سبل العيش الملائمة لعاداتها وتقاليدها<sup>(1)</sup>.

وعرف هذا النوع من الأراضي ذات الطابع الفلاحي والرعوي جدلاً كبيراً يتعلق أساساً بكيفية نشأتها وطبيعتها القانونية أهي ملكيات خاصة أو ملكية عامة، ويعود هذا التضارب في طبيعتها إلى اختلاف الكتاب في أصلها.

وأراضي العرش هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك إبان الحكم العثماني للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي، وقد كانت تسري على هذه الأراضي أحكاماً عرفية مع حظر عملية الإيجار والرهن والبيع والقسمة عليها<sup>(2)</sup>.

وفي ظل الاستعمار الفرنسي عرف هذا الصنف من الأراضي اهتماماً خاصاً من طرف الإدارة الفرنسية حيث كانت أراضي العروش مصدراً مهماً لتوسيع الوعاء العقاري للمستوطنين بفضل الترسانة القانونية التي أصدرها المشرع الفرنسي آنذاك<sup>(3)</sup>، وهو ما أدى إلى هجرة العديد من العروش لأراضيها جبراً واستغلالها من طرف المستوطنين.

أما بعد الاستقلال فإن النصوص القانونية المتعلقة بالعقارات لم تتطرق لأراضي العرش إلى غاية صدور الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، هذا الذي صنفها كأماكن وطنية (ملك للدولة) وفقاً للمادة 22 منه بعد أن ضمها إلى مجموع الأراضي المكونة لصندوق الثورة الزراعية<sup>(4)</sup>. وتجدر الإشارة إلى إن الدولة الجزائرية اتبعت إجراءات ضم أراضي العرش

(1) - نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 46.

(2) - سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 45.

(3) - من أهم تلك النصوص:

- القانون المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر المؤرخ في 16 جوان 1851.

- المرسوم الإمبراطوري المتضمن تحديد ملكيات العروش

- قانون وارني سنة 1873

- قوانين سنة: 1887-1897-1942.

(4) - أنظر المواد 19 و 22 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

إلى أملاكها بدل تأميمها كما هو الحال بالنسبة للملكيات الخاصة (كما سنرى) فإدماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية يوحي بأنها تعتبرها من أملاكها في الأصل<sup>(1)</sup>. وأظهر المشرع تمسكه بأراضي العرش بعد أن منح قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 الحق لمالكي الأراضي المؤممة الأصليين حق استرجاعها وفقاً لإجراءات معينة حددتها المواد من 75-82 من نفس القانون، واستثنى منها أراضي العرش الفلاحية الملحقة بالصندوق عن طريق الضم وأبقاها ملكاً للدولة<sup>(2)</sup>، ثم جاء الأمر 26-95 لينص على ذلك صراحة ويرفع كل التباس حول ملكية أراضي العرش بالنص على أنه: «تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش....»<sup>(3)</sup>.

لم يمنع النص على ملكية الدولة لأراضي العرش المشرع من اعتبار المستغل الشرعي لأراضي العرش إذا لم يخدمها بصفة مباشرة وشخصية في مرتبة المالك غير المستغل والذي تسري عليه الأحكام المتعلقة بالمالكين غير المستغلين<sup>(4)</sup>، بشرط أن يكون هذا الشخص الحائز لأرض العرش أو المنتفع منها قد تحصل عليها عن طريق الإرث أو بمقتضى منح حاصل وفقاً للأعراف المحلية قبل صدور الأمر 71-73 ونشره، أو عن طريق إثباته للحيازة الفعلية لتلك الأرض بدون تعدٍ أو عنف وبشكل هادئ، علني ومستمر وغير منقطع وغير مؤقت ولا مبهم منذ مدة 05 سنوات على الأقل<sup>(5)</sup>.

#### الأراضي الفلاحية المتروكة ولا صاحب ولا وارث لها

يشتمل الصندوق الوطني للثورة الزراعية على صنف آخر من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والتي تم ضمها بسبب أن لا صاحب لها أو لا وارث لها بعد قفل عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي تقع هذه الأراضي في نطاقها<sup>(6)</sup>.

(1) - نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، المرجع السابق، ص 70

(2) - نصت على ذلك المادة 83 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

(3) - المادة 13 من الأمر 26-95 المعدل والمتم للمادة 85 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق

(4) - المادة 144 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

(5) - المادة 138 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه.

(6) - المادة 19 فقرة هـ من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه.

ويقصد بالعقارات التي لا مالك لها تلك التي لم يكن لها مالك في يوم ما كالأرض الموات أو الأراضي التي أصبحت بدون مالك بعد أن فرط فيها أصحابها بالترك فباتت عقارات مهملة سائبة لا يعتني بها أحد ولا تنتسب لأحد<sup>(1)</sup>، وقد تكون هذه الأراضي المتروكة نتيجة انقطاع سلسلة الوارثين لها بسبب عدم وجود أبناء يرثونها، وهو ما يؤدي إلى ضمها للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

ويختلف هذا النوع من الأراضي عن الأراضي الفلاحية الشاغرة التي نظمتها نصوص قانونية خاصة سبق تناولها، ووجه الاختلاف من حيث معرفة مالك العقار في الأراضي الشاغرة بينما هو مجهول في العقارات المتروكة والتي لا صاحب ولا وارث لها<sup>(2)</sup>.

هذا وأضافت المادة 20 من الأمر 71-73 صنف آخر من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي يمكن إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية وهي تلك الأراضي الفلاحية الخاضعة لنظام التسيير الذاتي أو المعهود بها إلى التعاونيات الزراعية لقدماء المجاهدين ويتعلق الأمر ببعض القطع الأرضية التي لا تكون مستغلة بتاريخ نشر الأمر 71-73 بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ويتم ضمها بموجب نص تشريعي<sup>(3)</sup>.

#### البند الثاني: إلحاق الأراضي الفلاحية بالصندوق عن طريق التأميم أو التبرع

أولاً الإلحاق عن طريق التأميم: سارت الجزائر المستقلة كسائر الدول التي نالت استقلالها حديثاً طريق تأميم مقدرات وثروات شعوبها بعد أن كانت محتكرة من طرف المستعمر الأجنبي لعقود من الزمن، وانتشرت فكرة التأميم<sup>(4)</sup> (la nationalisation) مع انتشار الفكر الاشتراكي الذي يدعو إلى الملكية الجماعية للموارد المختلفة.

والتأميم لفظة مشتقة من كلمة أمة وهي تعني عملية نقل الملكية والإدارة المتعلقة ببعض أو كل وسائل الإنتاج إلى ملكية وإدارة الأمة بمجموعها وهي تستعمل عادة للإشارة إلى

(1) - نبيلة الكراي الوريمي، حائز العقار، مجمع الأطرش للكتاب المختص، الطبعة الأولى، تونس، 2015، ص 178.

(2) - مريم بوشري، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، سعد دحلب، البليلة، 2010، ص 29.

(3) - المادة 20 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه.

(4) - التأميم هو نقل ملكية قطاع معين إلى ملكية الدولة أي تحويله إلى القطاع العام. وهي مرحلة تمر بها الدولة المستقلة

عادة في إطار عملية نقل الملكية وإرساء قواعد السيادة بحيث تقوم الدولة بإرجاع ملكية ما يراد تأميمه إلى نفسها

الملكية العامة كمفهوم معاكس للملك الفردي»<sup>(1)</sup> وهو صورة من صور الاستهلاك تستجبه الدولة إذا كان فيه مصلحة عامة لقاء تعويض، وهو إجراء سيادي لا يتم إلا بقانون، ولا يجوز أن يتم بقرار إداري<sup>(2)</sup>.

ظهر مصطلح «التأميم» في القوانين الجزائرية من خلال مراسيم وأوامر مختلفة نذكر منها:

- مرسوم 64-138 المتعلق بتأميم المطاحن ومصانع السميد<sup>(3)</sup>.
- مرسوم 64-241 يتضمن تأميم دور السينما<sup>(4)</sup>
- الامر 66-93 المتضمن تأميم شركة مناجم الوزنة<sup>(5)</sup>.

كما تم النص على التأميم في القانون المدني الجزائري في مادته 678: « لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على إن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون» ولعل من ضمن أهم النصوص القانونية التي نصت على التأميم هو الأمر 71-73 الذي تطرق إلى تأميم الأراضي الفلاحية باعتبارها جزء مهم في عملية إتمام السيادة على التراب الوطني، وتناولت ديباجة الأمر 71-73 التأميم كوسيلة لتأسيس الصندوق الوطني للثورة الزراعية من خلال إدراج الأراضي والنخيل وإلحاقها بمجموع أملاك الدولة وذلك من خلال أوضاع ثلاثة هي:

#### تأميم الأراضي الفلاحية بسبب تغيب أصحابها

لقد أسست الثورة الزراعية لمبدأ « الأرض لمن يخدمها» سعياً لإلغاء الريع العقاري وتثبيت حقوق من يخدم الأرض من الفلاحين الصغار ليستفيدوا من خيراتها، فقد لوحظ آنذاك

(1) - [anntv.tv/new/showsubject.aspx?id=89328](http://anntv.tv/new/showsubject.aspx?id=89328)

تم الاطلاع على الموقع يوم 08 جوان 2020 على الساعة 23.00 مساء

(2) - محمد لعشاش، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة للأملاك الخاصة، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 108.

(3) - المرسوم 64-138 المؤرخ في 22 ماي 1964، المتعلق بتأميم المطاحن ومصانع السميد ومعامل العجين الغذائية والكسكي، ج ر، العدد 1، الصادر بتاريخ 29 ماي 1964.

(4) - المرسوم 64-241، المؤرخ في 19 أوت 1964، يتضمن تأميم دور للسينما، ج ر، العدد 46، الصادرة بتاريخ 3 نوفمبر 1964.

(5) - الأمر 66-93 المؤرخ في 6 ماي 1966، يتضمن تأميم شركة مناجم الوزنة، ج ر، العدد 36، الصادرة بتاريخ 6 مايو 1966.

حالة الإهمال التي طالت الكثير من الأراضي الفلاحية وكذلك حالات الاستغلال الجزئي لبعض الأراضي بما يتوافق وقدرات مستغليها في حين يبقى جزء منها غير مستغل.

وقد شكلت هذه الصور من عدم الاستغلال وضعية غير قانونية في الأمر 71-73 فيها المشرع الجزائري كحالات تغييب عن الأرض فقد نصت المادة 28 من الأمر 71-73 على أنه: « يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال » وعاد المشرع ليوضح الاستغلال المباشر والشخصي للأرض في أنه خدمة المالك للأرض بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة يعيش أساساً على الإيراد المترتب عن نشاط فلاحة الأرض<sup>(1)</sup>، وأكدت المادة 30 من نفس الأمر ذلك على أن تسري صفة المالك غير المستغل على كل شخص لا يستغل مباشرة أو شخصياً الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والتي يحوز حق ملكيتها. فكل مالك للأرض يعهد باستغلالها لشخص أو عدة أشخاص آخرين خلال السنة الزراعية مقابل ريع أو أجر نقدية أو عينية يعتبر مالكاً غير مستغل.

كما يعتبر مالكاً غير مستغل كل من يتخلى عن أرضه طيلة مدة سنتين زراعتين متتاليتين على الأقل وسابقتين لتاريخ 30 نوفمبر 1971.

يعتبر المالك الزراعي متغيباً عن الأرض في الجزء غير المستغل منها وتؤم الأراضي وكذا وسائل الإنتاج المرتبطة بها في هذه الحالات لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(2)</sup>. ويعهد باستغلالها إلى العمال الموجودين فيها والفلاحين الذين لا يملكون الأرض ويعيشون في نفس البلدية أو الناحية.

وقد استنتى المشرع حالات ثلاث من التأميم هي:

- الأراضي ذات المساحات الصغيرة التي اضطر ملاكها إلى البحث عن مداخيل أخرى خارج مزرعتهم لتحسين مستوى معيشتهم.
- الملاك الذين تركوا أراضيهم هروباً من الحرب ولاسيما على الحدود.
- الملاك العاجزين عن خدمة الأرض واستغلالها من المسنين والنساء والأطفال

(1)- أنظر المادة 29 من الأمر 71-73 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق

(2)- المادة 31 من الأمر 71-73 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه

وعديمي الأهلية البدنية أو القانونية<sup>(1)</sup>.

كما أفرد المشرع أحكاما خاصة بالمرأة المالكة غير المستغلة للأرض إلى جانب تلك التي تطرقت إلى المالك المستغل (الرجل)، وذلك يرجع إلى وضعية الإحلال التي قد تترتب عن إحلال الزوج أو أحد الأصول المباشرين في حالة عدم زواجها أو أحد فروعها المباشرين أو أحد إخوتها أو أخوالها أو أعمامها في عملية الاستغلال<sup>(2)</sup>.

#### تحديد الملكيات الواسعة كأساس لتأميم الأراضي:

استعان المشرع بمبدأ التحديد لتأميم الأراضي غير المستغلة إلى جانب فكرة تغيب المالك عن أرضه، ويقصد بالتحديد هو إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية ومن جهة أخرى هو إجراء لإلغاء الملكيات الواسعة ذات الزراعات الكثيفة التي لا تسمح بالاستخدام الأقصى لطاقت العمل العائلية الواحدة<sup>(3)</sup>، وقد صاغ قانون الثورة الزراعية معيارا موضوعيا يبين الحد الأقصى للملكية الزراعية التي يمكن للمالك الاحتفاظ بها وذلك حسب كل إقليم، حيث يؤخذ الدخل الأدنى لكل عائلة متوسطة تعيش فقط من إيراد يعادل ثلاثة أمثال دخل عائلة مستخدم في مزرعة مسيرة ذاتيا، يعمل خلال 250 يوما في العام، على أن تنطبق هذه المساحة على ثلاثة أمثال مساحة الحصص التي تمنحها البلديات للمستفيدين من قانون الثورة الزراعية<sup>(4)</sup>.

ويطبق تحديد كل ملكية خاصة زراعية أو معدة للزراعة بشكل تقطع فيه المساحة الزائدة التي يتعين إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، على أن يشمل التحديد الأرض والنخيل دون أن يمتد إلى وسائل الإنتاج الأخرى.

وبغرض تقادي الآثار السلبية التي قد تنجم عن عملية تأميم أو تحديد الأراضي الفلاحية أقر المشرع الحق في التعويض لكل مالك لأرض أو نخيل أو وسائل إنتاج زراعي مؤمنة في إطار عمليات الثورة الزراعية، وذلك باستثناء ما تم امتلاكه خلال حرب التحرير الوطني<sup>(5)</sup>، ويجدر الذكر أن الإحصائيات الموثقة إلى غاية سنة 1981 أشارت إلى إلحاق ما مساحته

(1) - ذكر ميثاق الثورة الزراعية هذه الحالات الثلاث ثم عادت المادة 43 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية وفصلت في هذه الاستثناءات .

(2) - أنظر المواد 55 و 59 من الأمر 71-73 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه.

(3) - أنظر ميثاق الثورة الزراعية ، المرجع السابق، ص 1630

(4) - سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 48

(5) - أنظر ميثاق الثورة الزراعية ، المرجع نفسه، ص 1631



462500 هكتار عن طريق عملية التحديد و456000 عن طريق التأميم من الأراضي التي ضمت لصندوق الثورة الزراعية<sup>(1)</sup>.

#### أراضي الجماعات العمومية والخاصة غير المستغلة:

تطرق الأمر 71-73 إلى أنواع من الملكية الزراعية أو المعدة للزراعة التي يملكها مالكون غير قائمين بالاستغلال المشار إليه في هذا الأمر، وهو الوضع الذي يؤدي إلى ضم الأراضي الزراعية أو الأجزاء منها غير المستغلة إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية، ذلك أن النظام الحالي لهذه الأراضي لا يمكن من تحقيق الاستثمارات الهامة وتحقيق الهدف الأساسي للثورة الزراعية الرامي إلى استغلال كل الأراضي الفلاحية موازاة مع تشغيل أكبر عدد من الفلاحين الصغار.

فالملكية الزراعية أو المعدة للزراعة المملوكة لشخص معنوي تابع للقانون الخاص تعد كأرض عائدة لمالك غير مستغل وتؤم بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية باستثناء الأراضي التي تملكها مؤسسة خيرية أو تعاونية<sup>(2)</sup>.

أما الملكية الزراعية أو المعدة للزراعة والمؤسسة كوقف عام إذا ما آلت إلى إحدى المصالح العامة أو الهيئات ذات النفع العام فإن هذه الأراضي تعد من الأوقاف العمومية وتخرج عن نطاق التأميم طالما بقيت نسبتها إلى هذه الهيئات فإذا زالت هذه الأخيرة حلت الدولة محلها في تبعية الأرض الزراعية وتلحق بالصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(3)</sup>.

بالنسبة للأراضي الزراعية المؤسسة كوقف خاص فإن عدم استغلالها من أصحاب الاستحقاق الوسيط بصفة مباشرة وشخصية يعدهم هذا الأمر بمثابة مالكين غير مستغلين، وتطبق عليهم الإجراءات المذكورة سابقاً بخصوص التأميم، أما إذا كانوا يستغلونها فيتم تأميم ما تجاوز قدرتهم على الاستغلال وفي حدود المسموح به للتملك، تحل الدولة محل الجهة الآيل إليها الوقف إذا ما زالت تلك الجهة المالكة تطبيقاً لمبدأ الحلول<sup>(4)</sup>.

يعتبر المالكون للأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة على الشيوخ غير مستغلين إذا لم يستغلوا بشكل مباشر وشخصي الحصص التي يملكونها وهذا ما يؤدي إلى تأميمها بتمامها

(1) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 56

(2) - المادة 33 من الأمر 71-73، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق

(3) - سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 47

(4) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع نفسه، ص 58



لفائدة الصندوق وهذا بخلاف وسائل الإنتاج والتحويل أو التعبئة التي تبقى ملكاً مشاعاً بين المالكين الشركاء<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً الإلحاق عن طريق التبرع:

لم يُثر الأمر 71-73 فكرة التبرع بالأراضي الفلاحية لإلحاقها بصندوق الثروة الزراعية باعتبار التبرع ينطوي على نقل للملكية بدون مقابل وهو ما اعتبرته المادة 168 من نفس الأمر باطلاً بحكم القانون في حالة إبرام عقود نقل الملكية بين الأحياء ضمن أية بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثروة الزراعية طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ 30 نوفمبر 1971 وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثروة الزراعية، سواء كان النقل بعوض أو مجاناً...»<sup>(2)</sup>.

غير أن الأمر 72-22 المؤرخ في 07 يونيو 1972 المتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيبيين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة رخص بصفة استثنائية وخلافاً للمادة 168 المذكورة أعلاه بالعمليات التي تهدف إلى التنازل عن حقوق عينية عقارية تتعلق بأراضي خاصة فلاحية أو معدة للزراعة على أن تكون مساحتها تساوي أو تقل عن 5 هكتارات غير مسقية أو 50 آر مسقية أو غابات نخيل مغروسة بـ 20 نخلة<sup>(3)</sup>، على أن يقع التنازل عن هذه الحقوق العينية العقارية أولياً لفائدة أحد أفراد عائلة صاحب حق الملكية أو عند الاقتضاء لفائدة الدولة ولحساب الصندوق الوطني للثروة الزراعية<sup>(4)</sup>.

ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من صفة المتخلي غير المشتغل تسليم شهادة وتخضع عقود نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الزراعية أو المعدة للزراعة لمنح تصريح من رئيس المجلس الشعبي البلدي لنفس المكان الذي توجد فيه تلك

(1) - للتفصيل أنظر المواد 39 و 40 و 41 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثروة الزراعية، المرجع السابق.

(2) - المادة 168 من الأمر 71-73 ، المتضمن قانون الثروة الزراعية، المرجع نفسه

(3) - المادة 2 من الأمر 72-22 المؤرخ في 7 يونيو 1972 يتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيبيين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، ج ر، العدد 51 ، الصادرة بتاريخ 27 يونيو 1972.

(4) - المادة 3 من الأمر 72-22، المرجع نفسه

الأملاك<sup>(1)</sup> وكانت الحصيعة تسجيل 2310 حالة تبرع تمثل 75243 هكتار من الأراضي الفلاحية التي ضمت إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية، مما يعبر عن حالة الاقتناع بالثورة الزراعية كسياسة اقتصادية واجتماعية ضرورية لتنمية الريف<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: طريقة استغلال أراضي الثورة الزراعية:

لم يقتصر دور الثورة الزراعية على توسيع الوعاء العقاري الفلاحي التابع للدولة بمختلف الطرق القانونية التي سبق ذكرها وذلك في خطوة لاحقة لتلك التي بدأتها الحكومة المستقلة غداة الاستقلال والرامية إلى ضم الأملاك الشاغرة تمهيداً لإقرار نظام التسيير الذاتي في الفلاحة.

وقد اكتسبت العقارات الفلاحية التي ألحقت بالصندوق الوطني للثورة الزراعية خصوصية من حيث طريقة وآلية استغلالها التي ينبغي أن تعمل على تنظيم الاستغلال بما يضمن كرامة العمل وتنمية الزراعة في وقت واحد، وأن تحقق الهدف من الثورة الزراعية بالقضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان وتحرير مبادرة صغار الفلاحين وتأمين مشاركتهم وانتفاعهم من استثمار الطاقات الزراعية التي تحظى بها مختلف الأراضي الفلاحية<sup>(3)</sup>، ولذلك حددت ثلاث طرق لاستغلال الأرض ضمن نظام الثورة الزراعية.

وعملاً على استقرار واستمرار حق الانتفاع المكرس في نظام التسيير الذاتي احتفظ قانون الثورة الزراعية بنظام التسيير الذاتي في الفلاحة مع منح الاستقلالية وتعزيزها لجماعات العمال ليستفيدوا بشكل أفضل من ثمار ومنتجات الاستغلال الزراعية التي تمنحها لهم الدولة<sup>(4)</sup> (سبق لنا تناول هذا الجزء)، كما أقر الأمر 71-73 شكلاً آخر لاستغلال الأراضي الزراعية والمعدة للزراعة وهو النظام التعاوني الذي يعمل على ترقية

(1) - المواد 1 و3 من المرسوم رقم 72-114، المؤرخ في 7 يونيو 1972، يتضمن تطبيق الأمر المتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيبين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، ج ر، العدد 51، الصادرة بتاريخ 27 يونيو 1972.

(2) - سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 55

(3) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 1631

(4) - تنص المادة الأولى من الأمر 75-42 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة على: «أن الأرض ووسائل الإنتاج الزراعية الأخرى من أموال وعقارات مؤمنة تعد كأساس للاستغلال الزراعية ويعهد بتسيير هذه الاستغلالات الزراعية من الدولة إلى جماعات العمال، ويخضع هذا التسيير لقواعد التسيير الذاتي المحددة على وجه الخصوص في هذا الأمر كما أنها تدرج في إطار مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية»، مرجع سابق.

الفلاحين الذين يعيشون من خدمة الأرض من خلال توسيع الاشتراكية الزراعية ودمج المزارع الصغيرة(البند الأول) دون التخلي عن طريقة الاستغلال الفردي أو الخاص للأرض (البند الثاني) على أن يخضع منح الأراضي المقرر في هذا النظام إلى شروط وإجراءات خاصة(البند الثالث).

#### البند الأول: النمط التعاوني في الزراعة

عرف التنظيم الفلاحي الجزائري التعاونيات عندما نظمها الأمر رقم 67-256<sup>(1)</sup> المؤرخ في 16 نوفمبر 1967 والأمر 70-72<sup>(2)</sup> المؤرخ في 02 نوفمبر 1970 المتعلقين بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة أما المرسوم 69-120 المؤرخ في 18 غشت 1969 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 71-251 المؤرخ في 22 سبتمبر 1971 فقد تضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين.

وتكاد تتفق مجمل هذه النصوص على أن التعاونيات الفلاحية هي هيئات اقتصادية واجتماعية للمنتجين تشكل بحرية وتسير على وجه ديمقراطي من قبل الفلاحين ومربي الحيوانات، ويجب عليها أن تحقق الأسبقية لتجنيد الفلاحين الصغار والمتوسطين ومربي الحيوانات وإحاطتهم بالإطارات لقيادتهم إلى التعاون المتين في جميع ميادين النشاط الفلاحي<sup>(3)</sup>.

وقد أعطاه القانون صفة الشركات المدنية الخاصة المتكونة من أشخاص ولها رأسمال قابل للتغيير وتخضع في تسييرها لتنظيم خاص تهدف إلى تسيير وانجاز جميع أشغال الإنتاج الفلاحي<sup>(4)</sup>.

وعلى غرار التعاونيات التي سادت في نظام التسيير الذاتي اعتمدت الثورة الزراعية على نوع من الشراكة الديمقراطية لترقية الفلاحين في إطار حر واختياري يضمن التمهيّن للتسيير

(1)- الأمر 67-256 المؤرخ في 16 نوفمبر 1967، المتضمن القانون الأساسي العام للتعاونيات، ج ر، العدد 96، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1967.

(2)- الأمر 70-72 المؤرخ في 2 نوفمبر 1970، يتعلق بالتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة، ج ر، العدد 94، الصادرة بتاريخ 10 نوفمبر 1970.

(3)- المادة الأولى من المرسوم 70-162 المؤرخ في 2 نوفمبر 1970، يتضمن القانون الأساسي للتعاون الفلاحي، ج ر، العدد 94، الصادرة بتاريخ 10 نوفمبر 1970.

(4)- المادة الأولى من الأمر 70-72، يتعلق بالتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة، المرجع نفسه.

الجماعي لوسائل الإنتاج<sup>(1)</sup>، وقد حددت القوانين سالفه الذكر أنواع مختلفة لهذه التعاونيات<sup>(2)</sup> أهمها :

- التعاونية الزراعية للاستغلال المشترك
- التعاونية الزراعية للإنتاج
- التعاونية الزراعية للخدمات.

أوضح ميثاق الثورة الزراعية أن الانضمام للتعاونية الفلاحية هو اختياري، إلا أن تخصيص أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية يستوجب التزام المستحقين للأراضي بالانضمام للتعاونية ولا يسري هذا الالتزام إلا على تعاونيات الخدمات كمرحلة أولى وهو ما نصت عليه المادة 198 من الأمر 71-73 بالنص على : « إن الانضمام إلى التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات هو إجباري ودائم بالنسبة للمستحقين بعنوان الثورة الزراعية» ويسري هذا الحكم على المستغلين الزراعيين الفرديين والجماعيين<sup>(3)</sup>.

تقوم التعاونيات على احتواء المزارع الصغيرة غير القادرة على تحمل تكاليف الإنتاج وتعمل على تطويرها بالوسائل العصرية ذات التكاليف الكثيرة بما يحقق مشاركة الاستثمارات وتنمية أواصر العلاقات بين الفلاحين بقصد استغلال أراضيهم وتبادل الخبرات والمعارف، كما تسهل التعاونيات على الدولة إحصاء الفلاحين المستغلين الصغار وإمكانية تنظيم مساعدتهم وتنمية مزارعهم عن طريق القروض الممنوحة<sup>(4)</sup>، وقد تكونت نتيجة تطبيق قانون الثورة الزراعية حوالي 620 تعاونية إنتاجية و 887 تعاونية زراعية للاستغلال المشترك و 524 مجموعة تعاونية تحضيرية للاستثمار، فيما استفاد 99776 فلاحاً يمثلهم 87% فلاحاً في تعاونية إنتاجية و 13% بصفة فردية<sup>(5)</sup>.

(1) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 1632

(2) - هناك 10 أنواع من التعاونيات ولكل اختصاصها ويمكن اختصارها فيما يلي :

1- المجموعة التعاونية التحضيرية للاستثمار، 2- المجموعة الزراعية للمالكين على الشيوع، 3- مجموعة التعاون الفلاحي، 4- التعاونية الزراعية للإنتاج الثورة الزراعية، 5 - التعاونية الزراعية للاستغلال المشترك، 6- التعاونية الزراعية للخدمات الاختصاصية، 7- التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، 8- تعاونية تسويق الخضار والفواكه للولاية، 9 - تعاونية تربية الماشية، 10 التعاونية الزراعية للخدمات والتموين .

(3) - أنظر المواد 196-198 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

(4) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع نفسه، ص 1633.

(5) - مليكة جرمولي، السياسة الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق، ص 46

البند الثاني: الاستغلال الخاص للأراضي الفلاحية

قامت الثورة الزراعية على مبدأ تحديد الملكيات الواسعة وتأميم الأجزاء التي لم يستغلها مالك الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة، كما أن الأمر 71-73 لم ينكر الملكيات الخاصة لوسائل الإنتاج ولم يقضي عليها من خلال إجراءات التأميم الرامية إلى مكافحة ظاهرة التغيب عن الأرض وتحديدها، بل نظمها في قالب يسمح بالتوزيع العادل للأراضي الفلاحية والقضاء على الاستغلال، وهو ما نصت عليه المادة 32 عندما استثنت المالكين لبعض الحقوق العقارية من عملية التأميم بغض النظر عن كونهم مالكين مستغلين أو غير مستغلين لهذه الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>، كما أن تحديد الملكيات الزراعية يخضع لأساس عدم تجاوز طاقة عمل المالك وعائلته وذلك في حدود ما يسمح له بإنتاج دخل كافٍ لإعالتها<sup>(2)</sup>.

ورافق عملية تحديد وتأميم الأراضي الزراعية غير المستغلة تدابير أخرى كان الهدف منها إنشاء قاعدة قانونية عصرية تنظم الملكية الخاصة للأراضي منها إحصاء هذه الأوعية العقارية وتصفية جميع وضعياتها في نطاق الثورة الزراعية، بالإضافة إلى إنشاء سجل مسحي يسمح بالاستغلال المستقبلي لهذه الأراضي الزراعية<sup>(3)</sup>.

هذا وقد رتب المشرع حق التعويض لفائدة كل مالك خاص شملت أرضه الزراعية أو المعدة للزراعة كلياً أو جزئياً تدابير التأميم لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية مع استثناء الملاك الخواص الذين امتلكوا أراضيهم خلال حرب التحرير الوطني<sup>(4)</sup>، على أن يصرح كل مالك زراعي خاص بمكان مسكنه العائلي للمجلس الشعبي للبلدية التي يرغب في إحصائه فيها بتلك الصفة خلال الشهر التالي لنشر الأمر 71-73 في الجريدة الرسمية<sup>(5)</sup>.

(1) - يتعلق هذا الاستثناء من التأميم بالوضعيات التالية (المادة 32 قانون الثورة الزراعية):

«أ- الحقوق الناشئة عن الملكية العقارية الزراعية أو المعدة للزراعة والتي لا تتجاوز مساحتها نصف هكتار من الأرض المسقية.

ب - الحقوق الناشئة عن الملكية العقارية الزراعية أو المعدة للزراعة التي لا تتجاوز مساحتها 5 هكتارات من الأرض غير المسقية.

ج- حقوق الملكية الناشئة عن عدد من النخيل لا يتجاوز 20 نخلة»

(2) - المادة 2 فقرة 2 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق

(3) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 1633.

(4) - المادة 97 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه

(5) - المادة 170 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع نفسه

حاول المشرع ترتيب الملكية الخاصة في تنظيم قانوني جديد يمكن من استغلالها بشكل يتماشى مع الرؤية الاشتراكية رغم عدم تقاطع المبدئين نظرياً، كما عملت الجهات القائمة على القطاع الفلاحي لتمكين الفلاحين الخواص من المعونة التقنية والمالية للدولة باعتبارها حق مكتسب لهم على غرار بقية المستغلين الآخرين<sup>(1)</sup>.

البند الثالث: شروط وآثار الاستفادة من عقد منح الأراضي:

تعتبر مرحلة منح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية لمستحقيها من أهم خطوات تنفيذ برنامج الثورة الزراعية، ذلك لأنه يتجسد فيها تحقيق التوزيع العادل والمتساوي لوسائل الإنتاج الزراعي بين الفلاحين إلا أن هذا المنح يخضع لشروط معينة يستلزم توفرها (أولاً) ليقابل ذلك ترتب آثار على عقد المنح (ثانياً) أولاً شروط الاستفادة من الأراضي الزراعية:

حدد المشرع كيفية تخصيص الحصص الممنوحة من الأراضي المتوفرة بناءً على شروط هي:

الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية:

إن الأراضي الزراعية والمعدة للزراعة أو النخيل الممنوحة في شكل حصص بعنوان الثورة الزراعية أخضع لمبدأ التحديد وذلك في شكل يكون فيه الحد الأدنى من دخل عائلة متوسطة تعيش من إيراداتها فقط مساوياً لدخل عائلة عامل في مزرعة مسيرة ذاتياً يقوم بـ 250 يوم عمل في السنة بتاريخ 1971/11/30<sup>(2)</sup>، ومنه فالاستفادة من الأرض تكون في حدود مساحة يستطيع الشخص خدمتها، ذلك أن 250 يوم عمل في السنة كمجهود لا يمكن أن يغطي مساحة تتجاوز نصف هكتار في الأرض المسقية و 5 هكتارات في الأرض غير المسقية، أما فيما يخص النخيل فلا تتجاوز الملكية الناشئة أكثر من 20 نخلة<sup>(3)</sup>.

كما قد تتحدد مساحة كل حصة ممنوحة بموجب الناحية المطبق فيها نظام الثورة الزراعية مع مراعاة جودة التربة وقابليتها للري ونوع الزراعات المطبقة فيها والمساحات الدنيا

(1) - ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 1633.

(2) - المادة 110 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق

(3) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 63

والقصوى من الحصة الممنوحة والأعداد الدنيا والقصوى من الوحدات المكونة لحصة النخيل الممنوحة لكل مستحق<sup>(1)</sup>.

الشروط المتعلقة بالمستفيد من المنح:

يتم اختيار المستحقين لأراضي الثروة الزراعية بناء على مجموعة من الشروط ذكرتها المادة 119 من الأمر 71-73 وهي:

- أن يكون المستفيد من جنسية جزائرية.
- أن يتمتع بحقوقه المدنية.
- عدم معاداته لثروة التحرير الوطني.
- بلوغه سن الرشد عند تاريخ المنح
- التأهيل البدني الجيد لخدمة الأرض
- احترافه الفلاحة
- أن لا يجمع بين صفة الاستحقاق والعضوية في جماعة المزارع المسيرة ذاتياً أو تعاونيات قداماء المجاهدين.
- عدم توفره على أي مورد دخل دائم عدا نشاطه الفلاحي
- أن يكون فلاحاً بدون أرض أو أن يكون من صغار الفلاحين.
- إلا أن هؤلاء المرشحين من الفلاحين يستفيدون من الأراضي الزراعية والمعدة للزراعة حسب أولوية ترتيبهم في بلديتهم من بين:
- العمال الزراعيون الذين جرى استخدامهم في الأراضي التي شملتها تدابير التأميم بعنوان الثروة الزراعية.
- قداماء المجاهدين الذين ليست لهم أرض أو أبناء الشهداء الذين لم يستفيدوا من أي تدابير تتعلق بإعادة ترتيبهم.
- الفلاحون الذين ليست لهم أرض وصغار الفلاحين الذين تقع أراضيهم الزراعية في البلدية المعنية<sup>(2)</sup>.

(1) - المادة 110 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثروة الزراعية، المرجع السابق

(2) - المادة 120 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثروة الزراعية، المرجع نفسه

ثانياً: الآثار المترتبة عن عقد المنح:

إن توفر الشروط السابق ذكرها يؤدي إلى استحقاق منح أراضي الثورة الزراعية وفقاً لعقد تكون بنوده مطابقة لمضمون العقود النموذجية للمنح، يتم بين الدولة والمستفيدين يكون محله نقل حق عيني هو حق الانتفاع المؤبد الذي يمكن انتقاله إلى فرع الذكور على عمود النسب دون الإناث<sup>(1)</sup>، ويترتب على هذا العقد حقوق والتزامات:

**1- الحقوق:**

نظم المرسوم رقم 72-109<sup>(2)</sup> المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية عقد المنح الذي يستفيد منه الفلاح المستحق وتطرق إلى مجمل الحقوق المترتبة عن انعقاد عقد المنح الفردي المبرم بين وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بالإضافة للصندوق الوطني للثورة الزراعية وفي نطاق اختصاصه العام بتسيير الصندوق ممثلاً بالوالي من جهة وبين الشخص المستفيد من القطعة الأرضية الزراعية (المستحق) من جهة أخرى ويمكن إجمال هذه الحقوق فيما يلي:

- استفاضة الفلاح المستحق بموجب عقد المنح من حق الانتفاع المؤبد على القطعة الأرضية الممنوحة له، وله حق التصرف في غلتها وإنتاج عمله (المادة 5 من المرسوم 109-72)

- إمكانية نقل حق الانتفاع المؤبد إلى الفروع الذكور من عمود النسب وذلك بشرط توفر شروط الاستحقاق في المستحق الجديد، مع تعهده بالتكفل بالأشخاص الذين لا مورد لهم وكانوا يعيشون تحت كنف المستحق الأول بالإضافة إلى كفالة هذا الأخير إذا أصبح غير أهل للعمل (المادة 6 من المرسوم 109-72)

- إعفاء المستحق من جميع الرسوم والضرائب طيلة 5 سنوات من تاريخ عقد المنح (المادة 125 من الأمر 71-73)

- للمستحق الحق في حالة استرداد أرضه بداعي الضم العقاري أو الاستثمار من إعادة تنصيبه في قطعة جديدة أو استخدامه بصفة دائمة بما يوفر له دخلاً مساوياً لإيراد

(1)- أنظر المواد: 123-124-130 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

(2)- المرسوم 72-109 المؤرخ في 7 يونيو 1972، يتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية، ج ر، العدد 51، الصادرة بتاريخ 27 يونيو 1972.



- القطعة كما يستفيد في هذه الحالة من تعويض إعادة تنصيبه أو تعويض إعادة تحويله(المادة 10 من المرسوم 109-72)
- يستفيد المستحق كذلك من المساعدة التقنية للدولة التي تسهل عليه إنتاج أرضه وتحسينها (المادة 11 من المرسوم 109-72)
- حق المستحق من التموين بأي إنتاج أو أي مادة ضرورية لاستغلال أرضه أو تحسين الاستغلال(المادة 12 من المرسوم 109-72)
- الحق في الضمان لتصريف المنتجات الزراعية بطريقة مربحة(المادة 13 من المرسوم 109-72).
- الحق في استعمال المنشآت التقنية أو المائية المخصصة للزراعة مع إمكانية المشاركة في تسيير ومراقبة المجموعة التعاونية التحضيرية أو تلك المنضم إليها) المادتين 14 و 15 من المرسوم 109-72).
- الاستفادة من شروط التمويل على شكل قروض أو إعانات لشراء التجهيزات أو المنتجات الضرورية للاستغلال(المادة 16 من المرسوم 109-72).
- استفادة المستحق من إعانة التنصيب الأول في أرضه كمساعدة من الدولة ريثما يبدأ الإنتاج ( المادة 17 من المرسوم 109-72)
- استفادة المستحق من السكن والعلاج بعد تقديم طلب للمجلس الشعبي البلدي(المادة 19 من المرسوم 109-72)
- إمكانية المستحق التخلي عن حقوقه في القطعة التي يحوزها دون طلبه التعويض(المادة 20 من المرسوم 109-72)

## 2-الالتزامات:

- تطرق الأمر 71-73 وكذا المرسوم 109-72 إلى مجموع الالتزامات المترتبة على المستحق بمجرد إبرامه عقد المنح وهي التزامات تتعلق باستغلاله للأرض الزراعية وأهمها:
- الالتزام بالشروط المحددة في عقد المنح لاسيما وحدة الاستغلال المعهود به إليه فلا يحق له التصرف في حقوق الملكية على الاستغلال الذي ينتفع منه<sup>(1)</sup>.

(1)- المادة 22 من المرسوم 109-72، المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية، المرجع السابق

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

- وجوب الانتظام في تعاونية زراعية للإنتاج خاصة بالثورة الزراعية(المادة 23 من المرسوم 72-109).
- الالتزام بالسكن في مكان الاستغلال إذا كان فيه مكان للسكن(المادة 24 من المرسوم 72-109)
- كل مستحق ملزم بالعمل شخصياً ومباشرة في الاستغلال الجماعي(المادة 25 من المرسوم 72-109)
- المسؤولية الشخصية للمستحق عن صيانة التجهيزات التابعة للاستغلال الجماعي(المادة 26 من المرسوم 72-109)
- مسؤولية المستحق عن الاستخدام العقلاني للوسائل الموضوعة تحت تصرفه(المادة 27 من المرسوم 72-109)
- التزام المستحقين بالانضمام إلى التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات ومراعاة قانونها الأساسي(المادتين 29 و 30 من المرسوم 72-109)
- الالتزام بأداء الأتاوى والرسوم المرتبطة باستعمال المنشآت والتجهيزات بالإضافة إلى تسديد القروض الممنوحة لهم(المادتين 31 و 32 من المرسوم 72-109)
- التقيد ببرامج التهيئة العقارية والمساهمة بأعمالهم في مختلف الأشغال ذات الصالح الجماعي(المادتين 33 و 34 من المرسوم 72-109)
- الالتزام بمراعاة مناهج الإنتاج وأهدافه وأنظمتها المقررة في إطار مخطط التنمية الزراعية(المادة 37 من المرسوم 72-109)

ويؤدي عدم الامتثال للالتزامات الناشئة عن العقد إلى عقوبات تمتد إلى فقدانهم حقوقهم في الاستغلال<sup>(1)</sup>، وفي حالة نشوء أية منازعة تتعلق بسحب حق المنح أو إسقاطه أو تطبيق إحدى العقوبات المقررة جراء مخالفة أحكام قانون الثورة الزراعية فإنه يتم عرضها أولاً للحل الودي أمام لجنة التوفيق المستحدثة على مستوى البلدية، وفي حالة استمرار النزاع دون التوصل لحل تكون المحاكم العادية هي صاحبة الولاية للفصل في النزاع<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر المواد 127 و 128 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، والمادة 44 من المرسوم 72-109 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية، المرجع السابق

(2) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 65

### المطلب الرابع: الأراضي الفلاحية في ظل الإصلاحات الهيكلية

أدى غياب نظرة واقعية وموضوعية لمختلف جوانب الإصلاح الفلاحي، مع تشبع برامج التنمية المتبعة في تلك الفترة بالفكر الاشتراكي إلى تركيز الدولة على إجراءات تنظيمية وقانونية تسعى في مجملها إلى حصر الحظيرة العقارية الفلاحية وتنظيم استغلالها بما يكفل استمرار إنتاجيتها والحفاظ على وجهتها الفلاحية، وأظهر هذا الوضع ازدواجية في الاستغلال بقيت مطبقة حتى مطلع الثمانينات من القرن الماضي، واحتفظ المشرع ببعض الأحكام المتعلقة بنظام التسيير الذاتي إلى جانب تطبيق أسس الثورة الزراعية وبرامجها.

إلا أن النتائج التي أفرزتها هذه السياسة الفلاحية لم تكن على قدر تطلعات الحكومة التي كانت تأمل في تحقيق إنتاج يساهم بمداخيله المالية في تجاوز أزمة انخفاض أسعار البترول وتأثر الخزينة العمومية بذلك، فقامت الدولة بمراجعة آلية الاستغلال المطبقة في الأراضي الفلاحية فكانت البداية بإصدار التعلية الرئاسية رقم 14 المؤرخة في 17 مارس 1981<sup>(1)</sup> ثم إصدار القانون 83-83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي وما تلاه من تعديلات (الفرع الأول)، وبعدها القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الأمر الذي أدى إلى ميلاد المستثمرات الفلاحية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: أراضي المستصلحات الفلاحية

أدركت الحكومة الجزائرية في تجربتها الاشتراكية لاستغلال العقار الفلاحي حاجتها لاستغلال مختلف العقارات التي تذخر بها الجزائر قصد زيادة إنتاجها الزراعي وتحقيق مساهمته في التنمية والأمن الغذائي، فأصدر المشرع نصوص قانونية تُعنى باستغلال المساحات الغابية والرعوية والسهبية والصحراوية وحتى الجبلية.

وأطلق برنامج للاستصلاح الفلاحي كان الهدف منه بالدرجة الأولى هو توسيع نطاق الأراضي الفلاحية الخصبة والمنتجة وتنظيم استغلالها مع المحافظة عليها بما يضمن عدم

(1) - أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة،

تحول وجهتها الفلاحية، مع إقرار القانون 83-18<sup>(1)</sup> المنظم لهذه العملية وتكريس مبدأ الملكية العقارية الخاصة التي غابت عن القوانين السابقة.

وجاءت النصوص القانونية التي تناولت استصلاح الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري بشكليين مختلفين من طرق الاستغلال، فيجتمعان في كيفية تهيئة الأراضي الصحراوية أو السهبية أو الجبلية لتحويلها إلى أراضي فلاحية صالحة للزراعة، ويختلفان في مآل هذه الأراضي بعد استصلاحها، فمن هذه النصوص ما يؤدي إلى كسب ملكية الأرض بشرط فاسخ ومنها ما يؤدي إلى منح الامتياز لاستغلال هذه الأراضي كما هو الحال في المرسوم التنفيذي 97-483 الذي يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه مع إمكانية تحول الامتياز إلى تنازل عن الأرض<sup>(2)</sup>.

انطلاقاً من ذلك فإن الأراضي محل الاستصلاح تختلف تبعاً لطبيعة عملية الاستصلاح المقررة على المستفيد.

#### البند الأول: أراضي الاستصلاح المؤدي للتمليك

صدر القانون 83-18 في وقت سادت فيه الفلسفة الاشتراكية في شتى مفاصل الحكم، فكانت سياسة الدولة آنذاك قائمة على مفهوم الملكية العامة التي تعبر عن نهج وحدة الأموال التابعة للدولة سواءً كانت عقارات أو منقولات، وجاءت المادة 4 من القانون 83-18 لتحديد نطاق تطبيق عملية الاستصلاح المنصب على حيازة الملكية والمتعلق بالأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنضوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح.

فالملاحظ أن الأراضي المعنية بالاستصلاح هي الأراضي الصحراوية أو المنضوية على مميزات مماثلة وكذلك «الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح» هذا وقد أضافت المادة 28 من المرسوم رقم

(1)- القانون 83-18، المؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 34، الصادرة بتاريخ 16 أوت 1983.

(2)- حورية فراخ، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، المرجع

83-724<sup>(1)</sup> الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 صنفًا آخر من الأراضي وهي المناطق الجبلية، فيفهم أن الأراضي التي يهدف المشرع إلى استصلاحها هي تلك الأراضي العاجزة عن الإنتاج، وغير المنتفع بها وغير المخصصة، وهو ما يفهم كذلك من خلال تركيزه على الأراضي الصحراوية أو الأراضي التي لها نفس مميزاتها، والمعروف أن من مميزات الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية أنها فقيرة وضعيفة الخصوبة بطبيعتها<sup>(2)</sup>. إلا أن المشرع استثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(3)</sup> وهو ما يعني أن الاستصلاح لا يشمل الأراضي الفلاحية والغابية<sup>(4)</sup> والحلفائية والرعية وأراضي العرش وأراضي البلديات وكذلك الأملاك الفلاحية الوقفية التي أدمجت في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، غير أن إلغاء نظام التسيير الذاتي بموجب القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، ثم إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري أفرغ المادة 3 من القانون 83-18 من أثرها القانوني<sup>(5)</sup>.

كما تستثنى الأراضي الموجودة ضمن المحيط العمراني والأراضي المحمية والأراضي التابعة للقطاع الخاص المعترف بها والأراضي الواقعة في المناطق السهلية باستثناء التي

(1) - المادة 28 من المرسوم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 ويحدد كيفية تطبيق القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية على: «تخضع لأحكام هذا المرسوم من حيث الإجراءات حيازة الملكية الفلاحية في المناطق الجبلية خاصة عن طريق استصلاح قطعة أرض لا تناسب مساحتها خصائص مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا...»، ج ر ، العدد 51، الصادرة بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

(2) - عبد المجيد بن موسى، ملكية الأرض عن طريق الاستصلاح بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية، أدرار، العدد 40، ص330.

(3) - المادة 2 من القانون 83-18، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المرجع السابق، المرجع السابق

(4) - المرسوم التنفيذي رقم 01-87 المؤرخ في 5 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفية الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، سمح بإمكانية الترخيص بالاستغلال عن طريق الاستصلاح في شكل عمل استثماري يهدف إلى جعل أراضي الأملاك الغابية الوطنية منتجة وتثمينها عن طريق مجموعة من الأعمال نصت عليها المادة 2 منه.

(5) - حورية فراخ ، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، المرجع السابق، ص 22.

يتوفر فيها مورد للمياه، والأراضي الموجهة للاستثمار العمومي، وأراضي القطاع العسكري<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن تعيين مواقع الأراضي الفلاحية المراد استصلاحها تحدد في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين:

- الشكل الأول بمبادرة من الجماعات المحلية

- الشكل الثاني: بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح<sup>(2)</sup>.

ويتم حصر الأراضي وتحديدتها بعد أخذ رأي المصالح التقنية التابعة للفلاحة، الري، أملاك الدولة<sup>(3)</sup>، وتتوج هذه العملية بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم إن وجدت، ذلك أن هذا التحديد قد يقع على أراضي مملوكة للغير، وهذا ما جاء تطبيقاً لأحكام المادة 4 من المرسوم 83-724<sup>(4)</sup>.

عرف كذلك الاستصلاح المؤدي للتملك في أحكام المرسوم 92-289 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، وقد جاء هذا النص عقب صدور القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ولم يكن امتداداً للقانون 83-18 أو تعديلاً له أو تطبيقاً لأحكامه بل لم يتم الإشارة فيه بتاتاً إلى هذا النص رغم توافق النصين القانونيين في آلية استغلال الأراضي الصحراوية عن طريق استصلاحها. إلا إن هذا المرسوم بقي حبراً على ورق ولم يعرف التطبيق على أرض الواقع ولم يتم منح أي أراضي للاستصلاح في إطاره، في حين ظل القانون 83-18 ساري المفعول وقد تجسد من تطبيقه منح مشاريع استصلاحية<sup>(5)</sup>، وسمح نص المرسوم 92-289 للمشروع الجزائري بتدارك التعارض الذي حصل بين قانون الاستصلاح لسنة 1983 وقانون الأملاك

(1)- المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، وزارة الفلاحة والصيد البحري،

(2)- المادة 2 من المرسوم 83-724، يحدد كليات تطبيق القانون 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، المرجع السابق.

(3)- المادة 3 فقرة 2 من المرسوم 83-724، المرجع نفسه.

(4)- محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، المرجع السابق، ص 293

(5)- حورية فراخ، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، المرجع نفسه، ص 50.

الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم لاسيما المادة 4 منه والتي تقرر للأمولاك الوطنية العمومية حماية قانونية خاصة تتمثل في عدم قابليتها للتصرف فيها ولا للتقادم أو الحجز بالإضافة إلى المادة 12 في فقرتها الأخيرة التي تنص على أنه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملك<sup>(1)</sup>.

البند الثاني: الأراضي الفلاحية محل الاستصلاح عن طريق الامتياز:

دفعت نتائج برنامج الاستصلاح في إطار القانون 83-18 الحكومة الجزائرية إلى التفكير في توسيع مجال استصلاح الأراضي من خلال إيجاد آلية أخرى قد تشجع الفلاحين المستثمرين على استصلاح الأراضي غير المنتجة، وبعث الحياة فيها قصد المساهمة في الإنتاج الوطني.

وكانت الإضافة المطلوبة من خلال نص المادتين 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18<sup>(2)</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة بالمادة 148 من الأمر رقم 95-27<sup>(3)</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 1996 اللتين أسستا للمرسوم رقم 97-483 ، وقد سمحت المادتين بمنح أراضي تابعة للأمولاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على وجه الحصر طابع الصالح العام ولاسيما انجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية، وهو ما نصت عليه المادة الأولى من هذا المرسوم، بحيث تمنح هذه القطع الأرضية كامتياز ضمن المساحات الاستصلاحية المحددة<sup>(4)</sup>.

ويقصد بالمساحات الاستصلاحية تلك المساحات المحددة من طرف الهيئات المعنية سواء كانت صحراوية أو سهبية أو جبلية كمحيطات استصلاح قياساً على نوعية التربة والموصفات الجيولوجية وكذا المناخية، مع مراعاة توفر المياه فيها باعتباره الدعامية الأساسية

(1) - محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، المرجع السابق، ص 298

(2) - المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر، العدد 88، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1993.

(3) - الأمر 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، العدد 82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1995.

(4) - المادة 1 من المرسوم 97-483 ، منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، أعبائه وشروطه، المرجع السابق.



لأي مشروع فلاحي<sup>(1)</sup>، ويتم ضبط حدود مساحات الاستصلاح بقرار وزاري مشترك بين قطاعات ثلاثة هي الفلاحة، الري والمالية وذلك وفق معايير تقنية واقتصادية تراعي ضوابط حماية المحيط<sup>(2)</sup>.

وحددت المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل مجال تطبيق هذا النوع من الاستصلاح في ثلاثة مناطق هي:  
أولاً: المناطق الصحراوية:

عرفت المادة 18 من قانون التوجيه العقاري المناطق الصحراوية وفقاً لنسبة التساقط فيها والتي لا تتعدى 100 ملم، وتتربع الصحراء الجزائرية على مساحة قدرها 1987600 كيلومتر مربع وبذلك تغطي مساحة تزيد نسبتها عن 83 % من المساحة الكلية للجزائر المقدر بـ 2 381 741 كيلومتر مربع<sup>(3)</sup>.

#### ثانياً: المناطق الجبلية:

أضاف المشرع الجزائري المناطق الجبلية كفضاءات يمكن استصلاحها ومن ثم استغلالها والاستثمار فيها في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حيث اعتبر القانون رقم 01-20<sup>(4)</sup> المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة المناطق الجبلية كفضاءات حساسة يستوجب تحديد أعمال تكاملية لحمايتها وتثمينها<sup>(5)</sup>.

وتعرف المناطق الجبلية بأنها كل الفضاءات المشكلة من سلاسل و/أو من كتل جبلية والتي تتميز بخصائص جغرافية كالتضاريس والعلو والانحدار وكذا كل الفضاءات المجاورة

(1) - حاجي نعيمة، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد 16، ص 403.

(2) - المادة 4 من المرسوم 97-483، منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، أعبائه وشروطه، المرجع السابق.

(3) - محمد رشدي جرابية، الصحراء الجزائرية - دراسة في الجغرافيا، مجلة البحوث والدراسات، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الواد، العدد 24، صيف 2017، ص 343

(4) - القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر، العدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

(5) - انظر المواد 12 و 13 و 14 من القانون 01-20 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المرجع نفسه



لها والتي لها علاقة بالاقتصاد وبمعايير تهيئة الإقليم وبالأنظمة البيئية للفضاء الجبلي المقصود والتي تعد بدورها مناطق جبلية<sup>(1)</sup>.

وتصنف المناطق الجبلية إلى أربعة أصناف هي: المناطق الجبلية العالية والجبلية متوسطة العلو وسفوح الجبال والمناطق المجاورة<sup>(2)</sup>.

#### ثالثا: المناطق السهبية:

حدد المرسوم رقم 75-166<sup>(3)</sup> المؤرخ في 30 ديسمبر 1975 المناطق السهبية في الملحق التابع له وبين حدودها الأربعة، وتتوسط السهوب الجزائرية المنطقة الساحلية والصحراء القاحلة على شكل شريط إقليمي ممتد من الحدود الجزائرية المغربية إلى الحدود الجزائرية التونسية وبطول يقدر بحوالي 1000 كلم وعرض يقارب 300 كلم أحيانا وذلك بين الخطين المتساوي المطر 400 ملم و 100 ملم<sup>(4)</sup>.

وبهدف تقييم الثروة الفلاحية في السهوب وتحقيق التطوير المتكامل فيها تم إنشاء المحافظة السامية لتطوير السهوب تحت وصاية وزارة الفلاحة ويكون مقرها بمدينة الجلفة<sup>(5)</sup>.

نشير إلى أن القانون 90-25 أثار إمكانية استصلاح الأراضي الرعوية والحلفائية ما يمكن المستفيدين فردياً أو جماعياً من حقوق التمتع الدائم الذي يمكن أن يحول إلى حق ملكية طبقاً لأحكام القانون 83-18 وذلك كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحث<sup>(6)</sup>، إلا أن عدم صدور نصوص قانونية تنظم كيفية الاستفادة من حق التمتع الدائم في الأرض الرعوية والحلفائية، وبعد ذلك تملكها بشرط استصلاحها جعل المادتين عقيمتين وغامضتين.

(1) - المادة 2 من القانون 04-03 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد 41، الصادر بتاريخ 27 يونيو 2004.

(2) - مدور وليد، قواس مصطفى، ملتقى: «المدن الجزائرية عبر العصور: في القديم والحاضر والمستقبل»، عنوان الداخلة: التعمير المصغر كآلية لاستصلاح المناطق الجبلية- نموذج منطقة وادي عبيد الاوراس، المدرسة العليا للأساتذة الجزائر العاصمة، يومي 17 و 18 جانفي 2011، ص 323.

(3) - المرسوم 75-166 المؤرخ في 30 ديسمبر 1975، يتضمن تحديد المناطق السهبية، ج ر، العدد 3، الصادرة بتاريخ 9 يناير 1976.

(4) - رفيق زنون، الاستصلاح الزراعي في السهول العليا الغربية الجزائرية، رسالة ماجستير، كلية علوم الأرض، جامعة وهران - السانبا، 2009-2010، ص 9

(5) - المرسوم رقم 81-337 المؤرخ في 12 ديسمبر 1981، يتضمن إنشاء المحافظة السامية لتطوير السهوب، ج ر، العدد 50، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 1981.

(6) - أنظر المواد 64 و 65 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، المرجع السابق.

## الفرع الثاني: المستثمرات الفلاحية:

استعجلت أزمة انخفاض أسعار البترول في أواخر الثمانينات وتفاقم أزمة المديونية ضرورة القيام بإصلاحات اقتصادية وهيكلية من ضمنها التوجه نحو تشجيع الاستثمار بإصدار العديد من القوانين في شتى المجالات، وكان للقطاع الفلاحي نصيبه في هذا الشأن حيث صدر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 كنمط جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بأهداف مغايرة وفقاً لنظام المستثمرات الفلاحية التي أصبح فيها الاستغلال للأراضي الفلاحية في شكل حق انتفاع دائم بعد أن كان حق الانتفاع لمدة غير محدودة في ظل نظام التسيير الذاتي ثم عرف بحق الانتفاع المؤبد في أثناء تطبيق الثورة الزراعية.

وباعتبار أن دراستنا تجعل من هذه الجزئية مرتكز لفهم مختلف عقود استثمار العقار الفلاحي فإننا سنتطرق فيها إلى تعريف المستثمرة الفلاحية (البند الأول) ثم طبيعتها القانونية (البند الثاني) ثم نعرض على طبيعة الأراضي الفلاحية التي يشملها نظام المستثمرات الفلاحية (البند الثالث).

### البند الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية

أحدث المشرع تنظيم هيكلي بشري بموجب القانون 87-19 من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة سماه «المستثمرة الفلاحية» ويقابله في النص الفرنسي مصطلح « l'exploitation agricole » الذي كان يستعمله المشرع للتعبير عن الاستغلال<sup>(1)</sup>، ثم للتعبير عن استغلال التعاونيات<sup>(2)</sup>.

ولم يأتي القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية بتعريف دقيق للمستثمرة الفلاحية إلا أنه حدد كيفية تكوينها ومضمون قانونها الأساسي الذي ينظم وجودها ككيان مستقل يضمن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثلاً، فيمكن بذلك تعريفها على أنها: « وحدة فلاحية مستقلة بذاتها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي عن الذمة المالية للشركاء المكونين لها، ولها وعاء عقاري معين الحدود في العقد الإداري من الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مع التزام المنتج الفلاحي باستثمارها واستغلالها

(1) - المادة الأولى وعنوان الباب الأول من الأمر 68-653، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، المرجع السابق.

(2) - المادة 114 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

شخصياً وبصفة مباشرة بأمواله الخاصة كما لو أنها ملك له، مقابل استفادته من حقوق وامتيازات طبقاً للقانون»<sup>(1)</sup>.

وعرفها الأستاذ بن رقية بن يوسف: «المستثمرة الفلاحية هي اصطلاح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانوناً ملك للشخص الذي يستغلها أو للغير»<sup>(2)</sup>.

ولأن تعريف المستثمرة الفلاحية في القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي جاء في ظل دستور غير الذي صدر فيه القانون 87-19 فإن المشرع أعطى من خلاله للنشاطات الفلاحية معناً أوسع وأعمق يتعلق بالتحكم التقني والاستغلال العلمي للمنتجات النباتية والحيوانية المتأتية من المستثمرة الفلاحية على امتداد دورة الإنتاج (تخزين المنتج - توضيحه - تحويله - تسويقه)<sup>(3)</sup>. ومنه جاء تعريف المستثمرة الفلاحية بأنها: «وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية»<sup>(4)</sup>، فالملاحظ أن هذه التعريفات للمستثمرة الفلاحية انصبت على عنصر الاستثمار في وسائل الإنتاج المتوفرة واستغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقد إداري يجمع بين أفراد المستثمرة لأجل تحسين المنتج الفلاحي والمساهمة في الاقتصاد الوطني.

وتأخذ المستثمرات الفلاحية شكلين هما المستثمرات الجماعية المكونة من ثلاثة منتجين فلاحيين أو أكثر يجتمعون بمبادرة منهم قصد الانتفاع الدائم على الشيوع من قطعة أرضية يمارسون عليها حقهم وفقاً لحصص متساوية<sup>(5)</sup> بصفة حرة مع التزام كل منتج بالحصول على حصة واحدة والانتظام في مستثمرة جماعية واحدة، أما المستثمرات الفردية فإنها تعتبر الاستثناء من القاعدة العامة من حيث تكوينها، ماعدا الحالة الخاصة بالنخيل<sup>(6)</sup>،

(1) - محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة 2019، ص 22

(2) - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 163.

(3) - المادة 45 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008، المرجع السابق.

(4) - المادة 46 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، المرجع نفسه.

(5) - أنظر المواد 11 و 12 من القانون 87-19، المرجع السابق.

(6) - المادة 9 من القانون 87-19، المرجع نفسه.

وقد رخص فيها لمنتج فلاحي واحد أن يستغل المستثمرة ويتمتع بحق الانتفاع الدائم على كامل أراضيها التي يحدد وعائها العقاري في العقد الإداري المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة، ثم يخضع للتسجيل والشهر العقاري على غرار المستثمرة الفلاحية الجماعية<sup>(1)</sup>. وباستقراء مواد القانون 87-19 يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص للمستثمرة الفلاحية هي:

- تجانس المستثمرات الفلاحية الجماعية من حيث شكلها وتطابق مساحتها مع عدد المنتجين المكونين لها وقدرتهم على العمل (المادة 3 من القانون 87-19)
- إمكانية نقل الحقوق العينية العقارية (حق الانتفاع الدائم وحق امتلاك مكونات ذمة المستثمرة ماعدا الأرض) وكذا قابليتها للتنازل والحجز (المواد 6-7-8 من القانون 87-19).
- تعتبر الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هي محل العقد الإداري المتعلق باستغلال المستثمرة الفلاحية.
- المستثمرات الفلاحية الجماعية هي شركة أشخاص مدنية تخضع للقانون المدني الجزائري وأحكام القانون 87-19 (المادة 13 من القانون 87-19)
- يقتصر منح الحقوق العينية العقارية المذكورة أعلاه عند إنشاء المستثمرات الفلاحية على الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، باستثناء أولئك الذين خانوا حرب التحرير الوطني (المادة 10 من القانون 87-19)

#### البند الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية

أقر القانون 87-19 استعمال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في شكل مستثمرات فلاحية تستغل جماعياً وعلى الشبوع حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة المشتركين بصفة حرة مع إمكانية الاستغلال الفردي لهذه الأراضي، ويترتب عن هذا الاستغلال بهذا الشكل تسليم عقد إداري يأذن بالتكوين الأولي للمستثمرة الفلاحية.

(1) - محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص 25.

إن إشهار عقد المستثمرة الفلاحية يكسبها صفة الشخص المعنوي وتأخذ طابع الشركة المدنية التي تخضع للقانون المدني والقانون 87-19 (أولاً) مع إخضاع بعض أحكامها لخصوصيات معينة (ثانياً)

#### أولاً المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية

نصت المادة 13 من القانون 87-19 على أن المستثمرة الفلاحية الجماعية هي شركة أشخاص مدنية تقوم بممارسة نشاطات فلاحية تضي عليها الطابع المدني وهو ما نصت عليه المادة 45 من القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي<sup>(1)</sup> وبالتالي خضوعها للأحكام المنصوص عليها بموجب القانون المدني الجزائري كقاعدة عامة فيما يتعلق بأحكام الشركات المدنية، وتطبق صفة الشركة على المستثمرة الفلاحية الجماعية دون الفردية ذلك أن المستفيد في المستثمرة الفردية لا يمكنه تشكيل شركة مدنية ذات شخص واحد<sup>(2)</sup>.

إن المستثمرات الفلاحية الجماعية تقوم عند تكوينها على الاعتبار الشخصي لذلك اعتبرها المشرع شركة أشخاص، يملك الشركاء فيها حرية اختيار بعضهم البعض وهو ما يجعلهم متضامنين فيما بينهم بصفة مطلقة وهو ما أشارت له المادة 17 بالنص على أنه يلزم أعضاء المستثمرة الفلاحية بما يتعهد به أحدهم باسم المستثمرة وذلك بصفة تضامنية ومطلقة.

ولتكوين المستثمرة الفلاحية اشترط القانون 87-19 توفر مجموعة من الأركان بعضها تعتبر ضرورية لنشأة المستثمرة باعتبارها شركة أشخاص مدنية (أركان موضوعية) وأخرى تم اشتراطها لاستكمال تكوين المستثمرة الفلاحية (أركان شكلية).

#### الأركان الموضوعية:

تقوم المستثمرة الفلاحية في شكل شركة عند تحقق الأركان الموضوعية اللازمة لإتمام عقد الشركة والمتمثلة في:

**الرضا:** من خلال تطابق إرادة ثلاثة منتجين أو أكثر لتكوين جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية.

(1) - تنص المادة 45 من القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي على مايلي: « ... تكتسب النشاطات الفلاحية الطابع المدني »

(2) - سوسن بوضيغات ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 99

**المحل:** استغلال الأراضي الفلاحية لأجل تحسين الإنتاج والإنتاجية وعصرنة أساليب ووسائل الإنتاج.

**السبب:** الرغبة في تحقيق الأرباح عن طريق استغلال الأراضي الفلاحية

أما الأركان الموضوعية الخاصة للشركة فهي:

تعدد الشركاء: وهو ما اشترطته المادة 11 من القانون 87-19 بالنص على : « يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت المادة 9 أعلاه وباختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية، على أن يكون هؤلاء الشركاء أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية»<sup>(1)</sup>

نية المشاركة: لقد منحت المادة 11 الحرية للمنتجين لاختيار بعضهم البعض لتكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية وتنعكس هذه النية في تضافر جهود المشاركين من أجل التعاون الايجابي للقيام بالالتزامات التي فرضتها القوانين المنظمة وكذا لتقديم الحصص وإدارة المستثمرة الفلاحية والإشراف عليها<sup>(2)</sup>.

تقديم الحصص:

ألزم قانون المستثمرات الفلاحية أعضاء الجماعات المشتركين تقديم حصص متساوية عند استغلال الأراضي جماعياً وعلى الشيوخ، ولا يجوز حصول المنتجين على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة<sup>(3)</sup> وهو ما نصت عليه كذلك المادة 419 من القانون المدني الجزائري كما يلي: «تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة وأنها تخص ملكية المال لا مجرد الانتفاع به، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك»، وتتمثل هذه الحصص في حق الانتفاع الذي يمنح للمنتجين الأعضاء في المستثمرة الفلاحية بالإضافة إلى التزام كل واحد منهم بالمساهمة الشخصية والمباشرة في الاستغلال<sup>(4)</sup>.

اقتسام الأرباح وتحمل الخسائر:

بمقابل مشاركة كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة شخصية ومباشرة وتمتعهم بنفس الحقوق فإنه يتعين على الأعضاء اقتسام الأرباح وتحمل الخسائر، حيث يرتبط

(1) - المادة 10 من القانون 87-19 ، المرجع السابق

(2) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 78

(3) - المادة 9 من القانون 87-19 ، المرجع نفسه

(4) - انظر المواد 12 و 21 من القانون 87-19 ، المرجع نفسه

العنصرين ببعضهما، فلا يمكن للأعضاء المطالبة بالأرباح دون أن تكون مشاركتهم في أشغال المستثمرة الفلاحية الجماعية شخصية ومباشرة ومستمرة، وهو ما أكدته المحكمة العليا في العديد من القرارات التي أصدرتها تطبيقاً لهذا المبدأ، حيث جاء في أحد هذه القرارات أنه : « لا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال مباشرة وشخصياً وفي الإطار الجماعي»<sup>1</sup>

الأركان الشكلية:

يقع البطلان على عقد الشركة وما يلحقه من تعديلات إذا لم يكن مكتوباً<sup>(2)</sup>، وهو ما ذهب إليه المشرع في تنظيمه لكيفية تكوين المستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة أشخاص مدنية من خلال نص المادتين 11 و 12 من القانون 87-19 حيث أحالت المادة 11 كيفية تكوين المستثمرة إلى نص تنظيمي (لم يصدر) والمادة 12 ربطت بين تقديم العقد الإداري التأسيسي وضرورة تقديم المنتجين الفلاحيين (المؤسسين) لعقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرتهم.

أما النص التنظيمي الذي صدر بعد ذلك فهو المرسوم التنفيذي 90-50<sup>(3)</sup> المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 87-19 فإنه لم يحدد كيفية تكوين المستثمرة الفلاحية، بل تطرق إلى مرحلة إثبات الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمنتجين المعنيين من خلال تحرير عقد إداري تعده الإدارة المكلفة بأموال الدولة ويحرر العقد في نسخة أصلية ونسخة أخرى تخصص للإشهار والحفظ العقاري، وثالثة للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>(4)</sup>.

(1) - قرار المحكمة العليا رقم 410746 المؤرخ في 10 أكتوبر 2007، مجلة لمحكمة العليا لسنة 2008، العدد الأول، ص 201

(2) - المادة 418 من القانون المدني الجزائري تنص على: «يجب أن يكون عقد الشركة مكتوباً وإلا كان باطلاً، وكذلك يكون باطلاً كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد»

(3) - المرسوم التنفيذي 90-50 المؤرخ في 06 فبراير 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، وكيفيات ذلك، ج ر، العدد 6، الصادرة في 1990/02/06.

(4) - المادة 2 من المرسوم 90-50، المرجع نفسه.



فالأوضح من هذه النصوص أنه يشترط قبل تحرير العقد الإداري لفائدة المنتجين أن تتكون المستثمرة الفلاحية بطريقة قانونية غير أن القانون لم يوضح الشكلية الواجب إتباعها من أجل ذلك، ومنه فإن تكوين المستثمرة الفلاحية يخضع لمبادرة المنتجين الفلاحيين وباختيار متبادل بينهم ويكون بموجب عقد رسمي مثبت بعقد عرفي تصريحي<sup>(1)</sup>، يضمن فيه المنتجين تراضيه واتفاقهم على تشكيل مستثمرة فلاحية جماعية ثم يقدم إلى مصالح أملاك الدولة للقيام بما يلزم لإعداد العقد الإداري<sup>(2)</sup>.

تعتبر المستثمرة الفلاحية الجماعية بمجرد تكوينها واكتسابها شكل شركة أشخاص مدنية شخصاً معنوياً<sup>(3)</sup> وهو ما يرتب استقلالها بذمة مالية غير الذمة المالية لأعضائها، وتتمتع كذلك بالأهلية القانونية التامة<sup>(4)</sup> في الاشتراط والالتزام والتعاقد طبقاً للقانون المدني الجزائري وأحكام القانون 87-19 تبعاً لنص المادة 14 من هذا الأخير.

لم يشر القانون 87-19 إلى خصوصية تعيين مدير أو نائب يعبر عن إرادة المستثمرة الفلاحية الجماعية كشركة أشخاص مدنية كما نص على ذلك القانون المدني الجزائري في مادته 427 فيما يخص الشريك المنتدب للإدارة والمعني بنص خاص في عقد الشركة<sup>(5)</sup>، إلا أن أحكام إدارة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي جاءت في القانون 87-19 جاءت موافقة لما ورد في المادة 428 من القانون المدني الجزائري وذلك أنه يمكن للمنتجين الفلاحيين تنظيم علاقاتهم باتفاق لا يحتج به على الغير (المادة 15 من القانون 87-19) كما يتعين عليهم جميعاً المشاركة المباشرة والشخصية في الأشغال ضمن إطار جماعي وذلك باتفاقهم على طريقة المشاركة وتوزيع المهام داخل المستثمرة (المادة 21 من القانون 87-19)، فالمشرع لم ينص على كيفية تعيين مدير أو نائب يقوم بتمثيل المستثمرة الفلاحية الجماعية

(1) - المادة 12 من القانون 87-19 ، المرجع السابق

(2) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 79

(3) - المادة 417 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق

(4) - لقد نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على منح الأشخاص الاعتبارية أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون إلا أن المستثمرة الفلاحية الجماعية تكتسب الأهلية القانونية الكاملة عند تكوينها ما يجعلها أهلاً للتقاضي كمدعي أو مدعى عليه، كما بإمكانها مزولة جميع التصرفات القانونية.

(5) - تنص المادة 427 من القانون المدني الجزائري على أن : « للشريك المنتدب للإدارة بنص خاص في عقد الشركة أن يقوم بالرغم من معارضة الشركاء الآخرين بأعمال الإدارة، وبالتصرفات التي تدخل في نطاق نشاط الشركة العادي على شرط أن تكون أعمال الإدارة والتصرفات خالية من العش »



ضمن العقد الإداري المنشأ ما يطرح إشكالية تمثيل المستثمرة أما القضاء عند نشوء نزاع مع الغير أو إخلال بشروط استغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية.

### ثانياً خصوصيات متعلقة بالمستثمرات الفلاحية الجماعية

أعطى المشرع للمستثمرة الفلاحية الجماعية أحكاماً تميزها في طبيعتها ذلك أنها مع اشتمالها على صفة الشركة المدنية للأشخاص فإنها تختص بمايلي:

#### 1- خصوصية ازدواجية الصفة في المنتج الفلاحي

يلتزم الشريك في الشركات المدنية بتقديم حصة إما من مال أو من عمل ولا يلزم بهما معاً بخلاف حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية حيث يلتزم العضو فيها بتقديم حصته المتمثلة في حق الانتفاع الدائم والحقوق العينية العقارية في المستثمرة، كما يلتزم من جهة أخرى وفي نفس الوقت بالمشاركة الشخصية والمباشرة في استغلال المستثمرة الفلاحية ولا يمكن الفصل بين هذين الالتزامين<sup>(1)</sup> وهذا ما يمنح المنتج الفلاحي العضو في المستثمرة صفة الشريك وصفة العامل.

#### 2- مبدأ الباب المفتوح:

جاءت أحكام القانون 87-19 باستثناء آخر يميز المستثمرة الفلاحية الجماعية عن الشركات المدنية للأشخاص حيث نصت المادة 32 أن انسحاب عضو من المستثمرة أو حدوث أي ظرف يغير تشكيلة المستثمرة لا يؤدي إلى التقسيم، كما انه لا يؤثر على وجود المستثمرة أي عقاب أو إجراء قانوني يسلط مباشرة أو شخصياً على أحد أعضاء المستثمرة الجماعية<sup>(2)</sup>، فلكل عضو فيها الحق في الانسحاب منها متى أراد دون أن تتأثر عكس ما هو عليه الحال في شركة الأشخاص المدنية إذ أنها تنتهي بمجرد انسحاب أحد الأعضاء كما أن لكل شخص تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد 9 و 10 و 24 من القانون 87-19 الحق في الانضمام إلى المستثمرة الفلاحية عندما يقل عدد أعضائها عن العدد المذكور في العقد الأصلي<sup>(3)</sup>.

(1) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 80

(2) - المادة 22 من القانون 87-19، المرجع السابق

(3) - سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 99

ترتكز خاصية الباب المفتوح التي تميز الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية بمرونة إجراءات الانضمام والانسحاب منها، وهو ما انعكس على عملية تداول حصص الشركاء والحقوق العينية العقارية الأخرى وقابليتها للنقل والتنازل والحجز<sup>(1)</sup>.

#### البند الثالث: الأراضي الفلاحية التي يشملها نظام المستثمرات الفلاحية

كانت بوادر سياسة إعادة الهيكلة التي باشرتها الحكومة الجزائرية واضحة من خلال طبيعة النصوص القانونية المؤطرة للقطاع الفلاحي والصادرة في تلك الفترة، والتي كانت تستهدف ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل في شكل مستثمرات فلاحية تتمتع بالاستقلالية وتعمل على رفع الإنتاج.

ولتحقيق ذلك استوجب احتواء جميع الأراضي الفلاحية باختلاف طريقة استغلالها وصبها في قالب المستثمرة الفلاحية، وهو ما أكدته المادة الأولى التي بينت مجال تطبيق القانون 87-19 بالنص على « يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 19 من القانون 84-16 المؤرخ في 30 يونيو 1984 وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم... »

وبالرجوع إلى أحكام القانون 84-16 المتعلق بالأمولاك الوطنية<sup>(2)</sup> نجده قد صنف الأراضي الزراعية أو ذات المآل الزراعي المشكلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذلك الأراضي المخصصة للقطاع المسير ذاتياً ضمن الأملاك الاقتصادية للدولة<sup>(3)</sup> التي تعتبر من الأملاك الوطنية غير القابلة للتصرف فيها وغير قابلة للتقادم أو الحجر عليها<sup>(4)</sup>.

وقد أعطى دستور سنة 1989 مفهوماً مغايراً للأملاك الوطنية حيث أصبحت تتكون من الأملاك العمومية والأملاك الخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، وهو نفس التقسيم الذي نجده في القانون 90-30<sup>(5)</sup> المتعلق بالأملاك الوطنية وقد أدرجت

(1) - تنص المادة 8 من القانون 87-19 على ما يلي: « تكون الحقوق العينية العقارية الممنوحة على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء الجماعات، قابلة للنقل والتنازل والحجز، طبقاً لأحكام هذا القانون والتشريع المعمول به »

(2) - القانون 84-16 المؤرخ في 30 يونيو 1984، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر، العدد 27، الصادرة بتاريخ 3 يوليو 1984.

(3) - المادة 19 من القانون 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية، المرجع نفسه

(4) - المادة 8 من القانون 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية، المرجع نفسه

(5) - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990.

الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي تملكها الدولة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لحق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع العام وحق امتلاك جميع الأملاك الأخرى التي تدخل في مشتقات الأملاك المستثمرة المقدمة للمنتجين الفلاحيين المعنيين عدا الأرض فإنها تخضع لأحكام القانون 87-19<sup>(2)</sup>.

إلا أن إلغاء القانون 84-16 بموجب نص المادة 139 من القانون 90-30 المتعلقين بالأملاك الوطنية ألغى أثر الإحالة الصادر في المادة الأولى من القانون 87-19 وكان من الواجب تعديل نص هذه المادة مباشرة بعد صدور القانون 90-30<sup>(3)</sup>.

لقد ضمت الأراضي الزراعية أو ذات المآل الزراعي، الرعوية أو ذات المآل الرعوي المشكلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية المذكورة في نص المادة 19 من القانون 84-16 الأنواع التالية من الأراضي الفلاحية التي تعتبر نطاقاً لتطبيق المستثمرات الفلاحية وهي:

- أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة
- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة العائدة لأمالك الولاية أو الدولة.
- أراضي العرش الخاصة بالزراعة.
- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المتروكة ولا صاحب لها أولاً وارث لها<sup>(4)</sup>.
- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المؤممة أو المتبرع بها لصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحدد في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، أو للأشخاص الذين لم تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في القانون سالف الذكر، أضف إلى ذلك الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة والتي لم يطالب بها أصحابها ولم تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 85 مكرر 1 من نفس القانون<sup>(5)</sup>..
- الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي والتي سبق ذكرها.

(1)- المادة 18 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع نفسه

(2)- المادة 105 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع نفسه

(3)- سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي : حالة المستثمرة الفلاحية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، ص 15

(4)- المادة 19 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

(5)- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 110

إلا أن المشرع استثنى بعض الأصناف من الأراضي الفلاحية من مجال تطبيق القانون 87-19 وهي الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها وينطبق هذا الإجراء على الخصوص على ما يأتي:

- المزارع النموذجية<sup>(1)</sup>
- مؤسسات التكوين والبحث
- معاهد التنمية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة:

قام برنامج التجديد الفلاحي والريفي على سياسة قوامها توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية، بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات إلى جانب تلك المستثمرات الموجودة بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والتي يستفيد أعضائها من إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وخص القانون 10-03 المستفيدين من إنشاء مستثمرات جديدة بإجراءات معينة لمنحهم حق الامتياز، وذلك نظرا لاستغلالهم محيطات فلاحية هي الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة وللخواص.

وجاء المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011<sup>(3)</sup> لتنظيم هذه الأراضي المتوفرة والعمل على إحصائها ومن ثمة العمل على منحها في إطار حقوق الامتياز، ذلك أن مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والتي كانت خاضعة للقانون 87-19 قد استفاد مستغلوها أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية من حق امتياز في إطار أحكام القانون 10-03 بعد الوفاء بالتزاماتهم<sup>(4)</sup>.

(1)- المادة 2 و 5 من المرسوم 89-52 المؤرخ في 18 أبريل 1989 يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، عرفت المزارع النموذجية بأنها: « مستثمرة فلاحية مهمتها إنتاج عتاد نباتي وحيواني ضروري لتحقيق مخططات الإنتاج الوطنية، تتكون كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري كما تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي »، ج ر ، العدد 16، الصادرة بتاريخ 19 أبريل 1989.

(2)- المادة 4 من القانون 87-19، المرجع السابق.

(3)- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، رقم 108/أ.و. المؤرخ في 23/02/2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

(4)- المادة 5 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المرجع السابق.

البند الأول: تكوين الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة:

يمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة من طرف إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد ترخيص الوالي<sup>(1)</sup>، ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري<sup>(2)</sup>.

وذهب المشرع في مشروع تكوين حافظة الأملاك العقارية المتوفرة إلى إصدار منشور وزاري مشترك رقم 1809 بتاريخ 05 ديسمبر 2017<sup>(3)</sup>، ينظم ويحدد إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وقد اقتصرت المادة 17 من القانون 10-03 على عدد الأشخاص أصحاب الأولوية في منح الامتياز بعد إعلان الترشح للأراضي المتوفرة، فيما جاءت العديد من المواد القانونية ضمن نفس القانون بأوضاع محددة ينتج عنها وجود أراضي فلاحية متوفرة.

وبالرجوع إلى نص المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والملحق التابع له والمتعلق بإجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز المنشأ بالقانون رقم 10-03 نجده يُرجع تكوين الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة إلى الأراضي الناتجة عن:

- فسح عقود الامتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بالتزاماتهم.
- عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع إلى عقود امتياز.
- عدم إيداع الورثة لملفاتهم.
- الأراضي غير الممنوحة.

وهي نفس الأحكام المذكورة في الملحق بهذا المنشور غير أنه يمكن أن تتكون الأراضي الفلاحية المتوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية عندما تكتسب الدولة أملاكها الخاصة بوسائل القانون الخاص، وذلك عن طريق عملية الشراء، التبادل والتبرعات، وإما بوسائل

(1)- المادة 17 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المرجع السابق

(2)- المادة 2/4 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المرجع نفسه.

(3)- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية، رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

القانون العام استثناءً كممارسة حق الشفعة، وبالإضافة إلى ذلك فإن ملكية الدولة للأراضي الفلاحية قد تنجم عن استرجاعها للأراضي الشاغرة وتلك التي لا صاحب لها<sup>(1)</sup>، وقد أورد المشرع في القانون 10-03 العديد من هذه الأحكام في المواد : 15-25-26-28-29-30 منه والتي تعتبر مصادر لتكوين الأراضي المتوفرة التابعة للدولة.

#### البند الثاني: الأشخاص المرشحين لتلقي الأراضي المتوفرة

بعد تحديد الأراضي المتوفرة المعنية بالمنح في إطار امتياز الأراضي المتوفرة، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجمهور بفتح المجال للترشح وذلك عن طريق إعلانات تنشر على الأقل مرة واحدة في يوميتين وطنيتين إحداها باللغة العربية والأخرى باللغة الفرنسية، بالإضافة إلى تعليق الملصقات بمقرات الولايات والدوائر والبلديات التي توجد بها هذه الأراضي المتوفرة وفي كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي الكائنة بالولاية<sup>(2)</sup>.

على أن يحتوي هذا الإعلان:

- أماكن المواقع وقوام الحقوق الواجب منحها بشكل مفصل ودقيق.
- مضمون ملف الترشح
- مكان إيداع الملف
- بيان التاريخ الأقصى لإيداع الملفات.

واشترط القانون 10-03 أن يكون المرشحون من الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية مع ضرورة احترام الأولويات التي حددتها المادة 17 من نفس القانون والتي تشمل:

- المستثمرون أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

(1) - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2017، ص 17.

(2) - قرار مؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر، عدد 44، الصادرة بتاريخ 15 سبتمبر 2013.

والملاحظ أن المشرع اعتمد في تحديد الأولوية عند منح الأراضي المتوفرة على تحقيق عامل استقرار المستثمرات الفلاحية وتمكين المستثمرين من اكتساب عدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية قطعها متلاصقة وغير متفرقة إحداها عن الأخرى، كما شجع المرشحين أصحاب الخبرات العلمية والتقنية الذين يرغبون في الاستثمار وذلك بغرض إنشاء مستثمرات عصرية تساهم في التنمية الفلاحية بتقديم برامج استثمارية فلاحية تحقق مناصب الشغل وتعمل على تطوير عناصر الفلاحة.

ولأجل قبول ترشيحاتهم فإنه يتوجب على المعنيين تقديم ملف يحتوي على طلب خطي باسم المرشح، يبين فيه كافة معلوماته الشخصية، ويكون مرفوقاً باستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، على أن يبين المرشح في هذه الاستمارة عضويته المفترضة في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية، مع تحديد مكانها بدقة ليستفيد من شروط الأولوية في المنح.

ويتعين على المرشح تقديم نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، وتفصيل عن مشروعه لتعزيز وعصرنة المستثمرة إذا كان من المرشحات الذين لديهم مؤهلات علمية وتقنية، يُعده المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية، أو مكتب دراسات معتمد من طرف هذا الأخير، وبالطبع لابد من تقديم الشهادة التي تثبت هذه المؤهلات وكل وثيقة أخرى تدعم ملف طلب المنح<sup>(1)</sup>.

تدرس طلبات الترشح لامتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة من طرف لجنة خاصة يرأسها الوالي أو ممثله وتتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله
- مدير أملاك الدولة للولاية أو ممثله.
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

على أن تعتمد هذه اللجنة على معايير تقنية للفصل بين المرشحين الذين لديهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ترتبط هذه المعايير ببرنامج الاستثمار والمؤهلات المقدمة للجنة والقدرات

(1) - الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809/أ و بتاريخ 05 ديسمبر 2017 يتضمن إجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز المنشأ بالقانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010.

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

المالية للمشروع وإمكانيته إحداث مناصب الشغل وأجل الانجاز وإنتاج البذور والشتائل والنباتات المخصصة للتكاثر.

وبعد تحديد قائمة المرشحين المقبولين تحرر اللجنة محضرا يوقعه الوالي أو ممثله، ويستدعى هؤلاء المرشحين المقبولين لتوقيع دفاتر الشروط إلى جانب توقيع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لترسل بعد ذلك هذه الوثائق إلى مصالح أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد الامتياز واستكمال إجراءات الشهر العقاري والتسجيل<sup>(1)</sup>.

---

(1) - قرار مؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، المرجع السابق.



## الفصل الثاني: الأسس العامة لعقود استثمار العقار الفلاحي

لم تتمكن الدولة الجزائرية من تحقيق الأهداف التي كانت تنشدها من خلال تطبيق أسلوب التسيير الذاتي والثورة الزراعية في مجال استغلال العقار الفلاحي، لذلك كان لزاماً عليها التوجه إلى أساليب أكثر فاعلية لتنشيط القطاع الفلاحي والدفع به إلى مرحلة الإنتاج الذي يسهم في الاقتصاد الوطني، لاسيما وأن الظروف الاقتصادية للبلاد آنذاك كانت تستدعي من القائمين على الاقتصاد الوطني تنويع مصادر تمويل الخزينة الوطنية وقد تم فعلاً خلال أواخر الثمانينات التوجه إلى بعث تشريعات تنظم تسيير العقار الفلاحي التابع للدولة، في سبيل توسيع رقعته، وإيجاد عقود استثمارية جديدة تسمح باستثمار الأراضي الفلاحية والأمالك المتصلة بها من طرف الفلاحين المتواجدين فعلياً، مع استقطاب فلاحين أو مستثمرين جدد.

## المبحث الأول: ماهية استثمار العقار الفلاحي

أبانت الإصلاحات التي باشرتتها الدولة الجزائرية مع بداية الثمانينات من القرن الماضي على فشل وقصور أنظمة الاستغلال المعتمدة منذ الاستقلال، وعدم قدرتها على تسيير العقار الفلاحي بالشكل الذي يحقق التنمية ويرفع الإنتاجية ضمن الاقتصاد الوطني، الأمر الذي أدى إلى مراجعة السياسة الفلاحية بما يتماشى مع التوجهات الاقتصادية العالمية الرامية نحو تشجيع المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات، إلا أن التخلص من تركة النظام الاشتراكي المتغلغل في شتى الميادين وتجسده في مفاصل الإدارة الجزائرية صعب من تحقيق التحول إلى نظام جديد لاستغلال العقار الفلاحي، وهو ما يعكسه تطبيق الدولة لنظام الاستصلاح الفلاحي كأسلوب جديد لتسيير العقار الفلاحي وفقا للقانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 كشكل من الاستثمار الذي يشمل الأراضي الصحراوية من خلال استصلاحها ثم استغلالها، وهو ما يسهم في تنمية الإنتاج الزراعي إلى جانب خلق مساحات فلاحية جديدة.

وفي سنة 1987 أصدر المشرع القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي عرف بقانون المستثمرات الفلاحية وذلك بهدف تدارك الأخطاء السابقة من خلال تنظيم حقوق المستفيدين من العقارات الفلاحية المستثمرة، إلا أن هذا القانون تم إلغاؤه بموجب قانون التوجيه الفلاحي الذي جاء بشكل جديد للاستثمار عن طريق الامتياز وهو ما نص عليه القانون بعد ذلك القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

لقد ساهمت هذه المراحل المختلفة في تاريخ استغلال العقار الفلاحي في الجزائر في بلورة مفهوم الاستثمار في العقار الفلاحي (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى مفهوم عقود استثمار العقار الفلاحي (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: مفهوم استثمار العقار الفلاحي:

يتطلب منا ضبط مفهوم استثمار العقار الفلاحي التطرق إلى تعريف الاستثمار بشكل عام (الفرع الأول) ثم ربطه بالعقار الفلاحي (الفرع الثاني) مع تحديد أهدافه (الفرع الثالث) وأخيرا تحديد أصنافه (الفرع الرابع).

## الفرع الأول: تعريف الاستثمار

سنتناول في هذه النقطة تعريف الاستثمار لغة ثم اصطلاحا وبعده التعريف القانوني

### البند الأول: الاستثمار لغة

يعود أصل الكلمة «استثمر» في اللغة إلى الفعل «ثمر» والتَّمَرُ: حمل الشجر وأنواع المال والولد: ثمره القلب ، ويقال أثمر الشجر: إذا خرج ثمره وثمر ماله : نماه، يقال ثمر الله مالك أي كثره وأثمر الرجل: كثر ماله<sup>(1)</sup>.

أما في القرآن الكريم فقد وردت الكلمة في مواضع كثيرة ومنها قوله تعالى: « أَنْظُرُوا إِلَى ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ »<sup>(2)</sup>

وما جاء في السنة النبوية من أحاديث كثيرة تشير إلى هذا المصطلح نذكر حديث نهي النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الثمر حتى يزهي<sup>(3)</sup>.

والاستثمار في اللغة مصدر استثمر يستثمر وهو يدل على طلب الاستثمار<sup>(4)</sup>، ويقال استثمر المال : ثَمَّرَهُ

والاستثمار : هو استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية وإما عن طريق غير مباشرة كسواء الأسهم والسندات<sup>(5)</sup>

### البند الثاني: تعريف الاستثمار اصطلاحا

تمتد فكرة الاستثمار في الزمن الماضي وقد ارتبطت بقدرة الفرد على تثمير ماله ونماءه، ونظراً لتعدد مجالات الاستثمار في يومنا هذا فإننا نشهد استخدام واسع لهذا اللفظ من قبل

(1)- للمزيد أنظر محمد بن مكرم بن منظور الإفرقي المصري ، «لسان العرب»، مادة (ثمر)، م 1 ، دار صادر، بيروت 1965، ص 503 ، 504

(2)- سورة الأنعام، جزء من الآية رقم 99

(3)- جاء في الحديث رقم 2083 من كتاب صحيح البخاري : « حدثنا ابن مقاتل: أخبرنا عبد الله: أخبرنا حميد الطويل، عن أنس رضي الله عنه: أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى أن تباع ثمرة النخل حتى تزهر قال أبو عبد الله: يعني حتى تحمر» من كتاب الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه المشهور بصحيح البخاري، للإمام أبي عبد الله محمد بن اسماعيل البخاري.

(4)- محمد علي سويلم، عقود الاستثمار (دراسة مقارنة)، دار المطبوعات الجامعية جورج عوض، الاسكندرية، الطبعة الأولى، 2014، ص 16.

(5)- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط ، مكتبة الشروق الدولية، ط 4، 2004، مصر، ص 100

المختصين في المحاسبة والاقتصاد والإدارة والمالية، ولا يخرج مفهومه عن كونه «الإضافة إلى الطاقة الإنتاجية أو الإضافة إلى رأس المال»<sup>(1)</sup>.

في المجال المحاسبي يعرف الاستثمار باعتباره تلك الوسائل المادية والقيم غير المادية ذات المبالغ الضخمة التي اشترتها أو أنشأتها المؤسسة، ليس بغرض بيعها بل لاستخدامها في نشاطها لمدة طويلة<sup>(2)</sup>، أي أن الأصول المنقولة أو العقارية وكذلك الخدمات التي تقدمها المؤسسة والتي تبقى لمدة طويلة دون انقطاع لديها يمكن أن نعتبرها استثماراً.

ويعتبره البعض أنه التضحية بمنفعة حالية يمكن تحقيقها من إشباع استهلاكي حالي من أجل الحصول على منفعة مستقبلية يمكن الحصول عليها من استهلاك مستقبلي أكبر<sup>(3)</sup>.

أما اقتصادياً فإن الاستثمار مبني على تقديم الموارد المالية قصد توظيفها والتضحية بها في الحاضر، بغية تحقيق إيرادات مضاعفة في المستقبل فيعرف بأنه: «التوظيف المنتج لرأس المال أو توجيه المدخرات نحو استخدامات تؤدي إلى إشباع حاجة أو حاجات اقتصادية» كما يعرف بأنه «أي استعمال لرأس المال بهدف تحقيق الربح في المستقبل مهما كان شكل هذا الاستعمال»<sup>(4)</sup>، ذلك أن تخصيص الموارد المالية والوسائل اللازمة لبعث مشروع استثماري لأجل إنتاج سلعة أو خدمة مطلوبة في السوق، سوف يستلزم ذلك الطلب على عناصر أخرى في السلسلة الإنتاجية كاليد العاملة والفنية والمواد الأولية المستخدمة في التصنيع وضرورة استعمال الآلات والتكنولوجيات اللازمة ثم البحث عن الأسواق لتسويق المنتج الذي ينتظر منه أن يلبي حاجات المستهلكين بمقابل تحقيق عائدات مالية تفوق تكلفة الإنتاج.

ويتفق المستثمرين وأصحاب المال في نظرهم للاستثمار من خلال تركيزهم على القيمة المالية المستثمرة في الحين بغرض الحصول على دخل في المستقبل، وذلك بغض النظر عن شرعية المشروع الاستثماري وما يحققه من فوائد للاقتصاد، وبالتالي فإن هدفهم هو

(1) - طلال كداوي، تقييم القرارات الاستثمارية، دار اليازوري ، 2007، ص3.

(2) - عبد القادر بابا، سياسة الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2003-2004، ص34.

(3) - قاسم نايف علوان، إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 2، 2012، الأردن، ص29.

(4) - محمد معلم احمد، الاستثمار وحمايته الجنائية (دراسة تأصيلية تطبيقية على جمهورية جيبوتي)، رسالة دكتوراه، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2011، ص10.

تحقيق عوائد مالية وفوائد بشرائهم لسندات أو أسهم لمؤسسات حكومية أو شركات مساهمة قد تستغل حصيلتها لتمويل أهداف مختلفة، والفكرة الرئيسية لهذا الاتجاه هي أن الأموال المدخرة قد خصصت لشراء عوائد مستقلة تتخذ شكل فوائد أو أرباح<sup>(1)</sup>.

#### البند الثالث: تعريف الاستثمار قانوناً

حاول فقهاء القانون ومشرعيه إيجاد تعاريف للاستثمار باعتباره عملية اقتصادية لا يمكن تجسيدها إلا من خلال تحديد القواعد القانونية التي تنظم مختلف جوانبه وأمام اختلاف الأنظمة الدولية من حيث سياستها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية لنظرتها لمفهوم الاستثمار فان هذه التعاريف بدت متباينة في تحديد عناصر الاستثمار.

#### أولاً تعريف الاستثمار في الاتفاقيات الدولية:

تطرقت بعض الاتفاقيات الدولية إلى موضوع الاستثمار في خضم تنظيمها لعلاقتها الدولية ومن أهمها معاهدة واشنطن سنة 1965 وذلك في خضم إنشائها لمركز فض منازعات الاستثمار التابع للبنك الدولي والمعروف اختصاراً بالأكسيد(ICSID)، وقد حال تباين الآراء بين المشاركين دون تحديد ماهية الاستثمار، وذلك نظراً لمخاوف دول العالم النامي من تدويل جميع منازعاتهم القانونية مع المستثمرين الأجانب كنتيجة لتقييد تعريف الاستثمار<sup>(2)</sup>.

أم اتفاقية آسيان لترويج وحماية الاستثمارات فقد عرفت الاستثمار بأنه: «يشمل كل نوع من أنواع الأصول» بحيث تم ترتيبها وفق خمس مجموعات من الاستثمار تشمل الممتلكات المنقولة وغير المنقولة، والأسهم والسندات والرهن والمطالبات النقدية ذات القيمة المالية والملكية الفكرية والامتيازات الممنوحة للأعمال التجارية<sup>(3)</sup>.

(1) - محمد علي سويلم، عقود الاستثمار (دراسة مقارنة)، المرجع السابق، ص 23.

(2) - يحي اكرام بدر، «مفهوم الاستثمار» في المادة 25 من معاهدة واشنطن، المجلة الدولية للقانون، جامعة قطر ، 2014، ص17.

(3) - عبد الكريم بعداش، الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996-2005، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2007-2008، ص32.

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

على مستوى الاتفاقيات العربية والمغربية نجد أن اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي الموقعة بالجزائر سنة 1990 عرفت الاستثمار بأنه: « استخدام رأس المال في أحد المجالات المسموح بها، في بلدان اتحاد المغرب العربي»<sup>(1)</sup>.

إن اختلاف هذه التعاريف في نظرتها للاستثمار نابع من مدى تضيق أو انفتاح الدول المستثمرة للمجالات المسموح فيها بالاستثمار، وكذلك مدى اعتبار القوانين المنظمة للتعاملات الاقتصادية التي تدرجها ضمن المشاريع الاستثمارية كأطر قانونية ترمي إلى استقطاب الاستثمار وتحريره وإلا فهي تسعى للتدخل في تنظيم الاقتصاد وتوجيهه ضمن فكرة حماية الاستثمار.

ومن جهة أخرى فإن القوانين الدولية تطرقت إلى مصطلح الاستثمار الأجنبي باعتبارها تنظم اتفاقيات تبرم بين دولتين أو عدة دول، الأمر الذي يستلزم وجود طرفين أجنبيين عن بعضهما تربطهما عقود استثمارية قد تتسع مجالاتها أو تضيق.

### ثانياً تعريف المشرع الجزائري للاستثمار:

لم تتطرق قوانين الاستثمار في الجزائر قبل سنة 2001 إلى تعريف الاستثمار بل اكتفت بمحاولة إرساء المبادئ العامة التي يقوم عليها الاستثمار من خلال تحديد أهدافه تارةً وتنظيم حركة رؤوس الأموال ودوره مع إبراز الضمانات القانونية الخاصة به<sup>(2)</sup>.

إلا أن انفتاح الاقتصاد الجزائري على الاستثمارات الأجنبية والوطنية وتنظيمها بموجب القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، ثم صدور الأمر رقم 01-03<sup>3</sup> المتعلق بتطوير الاستثمار، الذي أورد تعريفاً للاستثمار في المادة 2 منه بالنص على أنه: « يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل، أو إعادة الهيكلة.

(1) - المرسوم الرئاسي رقم 90-420، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن المصادقة على الاتفاقية لتشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي، الموقعة في الجزائر بتاريخ 23 يوليو 1990، ج ر، عدد 6، الصادرة بتاريخ 06 فبراير 1991.

(2) - الأمر 66-284، المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، يتضمن قانون الاستثمارات، ج ر، عدد 88، الصادرة في 17 سبتمبر 1966.

<sup>3</sup> - الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.

المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.  
استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية»<sup>(1)</sup>.

وقد جاء هذا التعريف شاملاً للاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذلك الاستثمارات المنجزة بناءً على منح الامتياز و/أو الرخصة<sup>(2)</sup>.

والملاحظ أن المشرع حاول من خلال المادة 2 أن يعرف الاستثمار من خلال تقديم أشكال وصور النشاطات والمشاريع الاستثمارية التي يسمح الأمر 01-03 بإدراجها ضمن مسمى الاستثمارات، وقد شملت هذه الأصناف الثلاثة مفاهيم مختلفة للاستثمار فإما أن يتمثل الاستثمار في إنشاء مشروع جديد أو توسيع مشروع قائم، أو أن يكون في شكل مساهمة نقدية أو عينية أو أن يكون الاستثمار بشراء مشاريع مجسدة ضمن السوق بصفة كلية أو جزئية في إطار الخوصصة.

وبتحقق صورة من هذه الصور الثلاث فإننا نكون أمام فعل الاستثمار، أما عندما يكون أحد طرفي اتفاقية الاستثمار شخص معنوي أو طبيعي أجنبي فإننا نكون بصدد استثمار أجنبي يعامل فيه هؤلاء الأشخاص بنفس معاملة المستثمر الوطني<sup>(3)</sup>.

وقد عدّل المشرع الجزائري في قانون الاستثمار لسنة 2016 من نظرتة للاستثمار، فكان تعريف الاستثمار فيه يقتصر على شكلين من المشاريع:

- اقتناء أصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل.

- المساهمات في رأسمال شركة<sup>(4)</sup>.

إلى جانب ذلك فإن هذه الاستثمارات تخضع عند تجسيدها إلى مختلف القوانين والتنظيمات السارية، لاسيما ما يتعلق منها بحماية البيئة مع التقيد بالنشاطات والمهن

(1) - المادة 2 من الأمر 01-03 ، المرجع السابق.

(2) - المادة الأولى من الأمر 01-03 ، المرجع نفسه.

(3) - المادة 14 من الأمر 01-03، المرجع نفسه .

(4) - المادة 2 من القانون 16-09، المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد46، الصادرة بتاريخ 3 أوت 2016.

المقننة<sup>(1)</sup>، وشهدت هذه الفترة تكريس حرية الاستثمار دستورياً من خلال النص على أن: «حرية الاستثمار والتجارة معترف بها، وتمارس في إطار القانون...»<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: استثمار العقار الفلاحي:

مافتتت الجزائر منذ استقلالها تسعى لتفعيل مكانة العقار بشتى أشكاله لأجل بعث التنمية الاقتصادية التي تحقق لها الاستقرار، لاسيما منه العقار الفلاحي الذي يعتبر ثروة لا تنضب ناهيك عن المساحات الكبيرة المخصصة للزراعة وتلك التي تم استصلاحها في إطار مختلف القوانين.

غير أن الاستثمار الفعلي للعقار الفلاحي بدأ مع اعتماد المشرع على نظام المستثمرات الفلاحية كنظام جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، والأخذ بتدابير ترمي إلى تشجيع مبادرات إنشاء مستثمرات فردية أو جماعية تكون في منأى عن تدخل الدولة في تسييرها.

ويخول القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوقهم وواجباتهم، سلطة المنتجين لاستغلال الأرض واستعمالها مقابل احتفاظ الدولة بملكية الرقبة.

وقد كان الهدف من هذا النمط في الاستغلال هو دفع أعضاء المستثمرة الفلاحية إلى توظيف أموالهم وفوائدهم إلى جانب المشاركة في الإنتاج ضمن مسعى النهوض بالاقتصاد، وهو ما ذهبت إليه الحكومة أثناء عرضها لمشروع القانون 87-19 أمام المجلس الوطني الشعبي بتعريفها للمستثمرة الفلاحية على أنها: «تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال»<sup>(3)</sup>

ورافق عملية منح الأراضي الفلاحية المستغلة في شكل مستثمرات فلاحية للمنتجين الفلاحيين، آلية أخرى لاستثمار العقار الفلاحي على اثر صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفية منح قطع أراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه، وجاء هذا الإجراء لزيادة نسبة الأراضي الفلاحية الصالحة للزراعة قصد استغلالها في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز.

(1) - المادة 3 من القانون 16-09، المرجع السابق

(2) - المادة 43 من دستور سنة 2016

(3) - حفيظة عطوي، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، مجلة البحوث

العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 6، العدد 2، 2019، ص127



وقد اعتبر المشرع هذا الشكل من الاستصلاح بأنه: « عملية استثمار ترمي إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة والى تثمينها»<sup>(1)</sup> ومعنى ذلك أن الاستصلاح هو تلك العملية الاستثمارية التي تهدف إلى جعل الأراضي البور الميثة أراضي صالحة للزراعة واستغلالها في الإنتاج حتى تساهم في تطوير الاقتصاد<sup>(2)</sup>.

أما قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 فقد اعتبر عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفياً في استعمال حق الاستغلال، مع وجوب الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر لكل مالك لحقوق عينية عقارية أو حائزها<sup>(3)</sup>، واعتد المشرع الجزائري بالاستغلال الفلاحي الفعلي لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل الواقع على قطعة أرض فلاحية عند تحديده لمفهوم الأرض المستثمرة.

وينصب الاستثمار في العقار الفلاحي على نشاط استصلاح الأراضي البور الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية عن طريق الامتياز، كما يتحقق في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بنفس آلية الاستغلال، وذلك بهدف الرفع من الطاقة الإنتاجية للأملاك العقارية وتثمينها مع التزام المستثمر بإدارة مستثمرته مباشرة وبصفة شخصية مع ضمان الحماية والاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها والممنوح امتيازها<sup>(4)</sup>.

لقد سمح لنا هذا السرد لمختلف أشكال الاستثمار المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية من بلورة تعريف لاستثمار العقار الفلاحي وهو: « تلك الأعمال التي ترمي إلى استحداث نشاطات فلاحية جديدة و/أو توسيع قدرات الإنتاج الفلاحي من خلال استصلاح الأراضي البور وتثمينها، أو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها من طرف شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية».

وباستقراء المادتين : 5 من المرسوم التنفيذي 97-483 الذي يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية

(1) - المادة 2 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

(2) - فاطمة الزهراء محمودي، النظام القانوني للاستثمار عن طريق الاستصلاح في التشريع الجزائري، مجلة القانون، جامعة غليزان ، العدد الثالث ، جوان 2012، ص 347

(3) - المادة 48 من القانون 90-25 ، المرجع السابق.

(4) - المادة 22 من الأمر 10-03 ، المرجع السابق.

والمادة 4 من القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، نجد أن المشرع الجزائري قد اشترط الجنسية الجزائرية في المستثمر المستصلح بالامتياز عند التنازل والمستثمر صاحب الامتياز وهو ما يجعل هذه العروض الاستثمارية موجهة للمستثمرين المحليين فقط دون الأجانب عندما يتعلق الأمر بامتلاك العقار الفلاحي، رغم ما يجلبه المستثمر الأجنبي من معدات وآليات وتكنولوجيا تساهم بشكل ناجع في تطوير الفلاحة في بلادنا، ولعل مردُّ استثناء المستثمر الأجنبي من تملك العقار الفلاحي بهذه الطرق يرجع لفكرة سيادة الدولة الجزائرية على أراضيها، والتي يعززها النص الدستوري القاضي بعدم جواز التنازل أو التخلي البتة عن أي جزء من التراب الوطني<sup>(1)</sup>، غير أن المشرع الجزائري قد كفل للأجانب حق تملك العقارات في الجزائر عبر مختلف التصرفات والوقائع القانونية، سواء تلك التي تحدث آثارها ما بعد الموت، أو التي تترتب آثارها حال حياة المتعاقدين، ولكن ذلك وفق قيود وضوابط محددة تستهدف المحافظة على النظام العام وحماية المصلحة الوطنية<sup>(2)</sup>، ومن بين هذه القيود والضوابط ما جاء في مواد القانون رقم 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983 والمتعلق بحرية المعاملات<sup>(3)</sup>، حيث يخضع تصرف المالك الأجنبي في ملكيته إلى استصدار رخص مسبقة يتعين الحصول عليها قبل الشروع في أي تصرف قانوني على ملكيته، فجاء في المادة الثانية من القانون 83-344 أنه: « تخضع العمليات المبينة في المادة السابقة إلى الترخيص الإداري مهما كان مبلغها ».

ومن جهة أخرى فإننا نلاحظ أن المشرع الجزائري عندما اعتبر الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة فإنه اعتبر المستفيد منها هو المستثمر صاحب الامتياز، وبالتالي فإنه قرن عملية الاستثمار باستغلال الأرض باعتبار الاستغلال هو القيام بالأعمال اللازمة والمراد منها الحصول على ثمار الشيء ومنتجاته ويكتسب

(1) - المادة 14 من دستور سنة 1996 ، المعدل والمتمم تنص على أنه: « لا يجوز البتة التنازل أو التخلي عن أي جزء من التراب الوطني. »

(2) - توفيق زيداني، حق الأجانب في التملك العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، العدد الثالث عشر، جويلية 2018، ص428

(3) - القانون 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق بحرية المعاملات، ج ر، العدد 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.

صاحب الشيء السلطة على ما يغله الشيء من ريع أو دخل إلا في الحالة التي ينزل فيها المالك لغيره عن هذه السلطة، فيكون من حق هذا الغير الحصول على ثمار الشيء كالمستثمر في العقار الفلاحي<sup>(1)</sup>.

كما أخطت المشرع في ترجمة مصطلحي exploitation و exploitant الواردين في النصوص الفرنسية الخاصة باستثمار العقار الفلاحي والتي تعني «استغلال» و «استغلال» بمفاهيم أخرى أوردها في الطبعة العربية (الوطنية) لنفس النصوص، فنجدها تأخذ معنى: «استغلال ومستغل أو منتج فلاحي أو مستثمر فلاحي واستثمار» وقد نتج عن هذا الاختلاف في النسختين العربية والفرنسية من القوانين، وقوع العديد من الباحثين في هذا المجال في تباين نظرتهم لأنماط استغلال العقارات الفلاحية وذلك منذ تم النص على «المستثمرة الفلاحية» في القانون 87-19، وهذا ما يدفعنا إلى تنبيه المشرع الجزائري لضرورة ضبط هذه المصطلحات واختيار المناسب منها في مشاريع القوانين المنظمة للعقار الفلاحي مستقبلاً<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: أهداف الاستثمار في العقار الفلاحي:

أدركت الجزائر في السنوات الأخيرة حاجتها الماسة للاستثمار في الفلاحة أكثر من أي وقت مضى بالنظر إلى تغير العديد من المعطيات والمعايير التي تحكم الاقتصاد، فقد كانت صادرات المواد الطاقوية المختلفة تغطي عجز بقية القطاعات الأخرى ومنها الفلاحة وتسد مكانها في موازنة الدولة، ويجسد ذلك حجم وارداتها من المواد الغذائية خاصة الحبوب والخضر<sup>(3)</sup>، وهو ما أدى بالحكومة إلى إعداد سياسة تنموية واقتصادية بهدف دعم الانتقال إلى نموذج الاقتصاد الفلاحي كبديل للمحروقات، فتم تكييف النصوص القانونية وفقاً لتوجه استثماري يقوم على خدمة العقار الفلاحي أولاً ومن ثمة تنمية بقية الفروع الزراعية، وحددت

(1) - عبد المجيد بن موسى، عنصر الاستغلال وأثره في ملكية الأراضي الفلاحية - دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أدرار، 2008، ص 71

(2) - بقر سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2003، ص 13

(3) - دفع هذا الوضع بالمصالح الفلاحية إلى توسيع المساحات المزروعة بالحبوب باعتبارها تحتل مكاناً استراتيجياً في النظام الغذائي الجزائري والاقتصاد الوطني، فأصبح معدل المزروعات من الحبوب يمثل 40% من المساحة الزراعية أي بحوالي 3385560 هكتار ( من الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية أطلع عليه يوم 2021/01/03

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

المنظومة القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي أهم الأهداف المسطرة لتحقيق التنمية الفلاحية من خلال تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحقيق الأمن الغذائي في البلاد وترمي هذه السياسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف:

- مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي<sup>(1)</sup>.
- ضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية وضمان حماية الأراضي والاستعمال الرشيد للمياه ذات الاستعمال الفلاحي
- ضمان ديمومة المستثمرات الفلاحية والمحافظة عليها بواسطة هياكل فلاحية ملائمة تسمح بالتطور المطلوب مع عصرنتها وتكثيف الإنتاج الفلاحي فيها.
- المحافظة على الثروة العقارية وتثمينها من خلال التحديد الدقيق للنمط الملائم لاستغلال الأراضي الفلاحية.
- المساهمة في توسيع القدرة الفلاحية وتثمينها بأعمال الاستصلاح و/ أو بإعادة تنظيم العقار الفلاحي<sup>(2)</sup>
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي من خلال الاعتناء بها والعمل على إثمارها<sup>(3)</sup>.
- جلب الاستثمار والمهارة من خلال السماح للمستثمرين باللجوء إلى الشراكة الوطنية مما يسمح بتشجيع وضمان الاستثمارات وعصرنة المستثمرات في إطار الشراكة<sup>(4)</sup>.

(1) - المادة 2 من القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي ، المرجع السابق.

(2) - المادة 4 من القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي ، المرجع نفسه.

(3) - المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق

(4) - المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري.

#### الفرع الرابع: أصناف الاستثمار:

قسم الباحثون الاستثمار إلى أصناف عديدة تختلف تبعاً للمعايير المعتمدة في تفريقها، إلا أننا سنقتصر على معايير ثلاثة تمكنا من الإحاطة بأصناف استثمار العقار الفلاحي في الجزائر وهي:

#### البند الأول: حسب الشخص القائم بالاستثمار:

يمكننا هذا المعيار من التفريق بين ثلاثة أنواع من الاستثمار هي:

#### أولاً استثمار العقار الفلاحي بشكل فردي:

يقوم الاستثمار الفردي على مساهمة شخص واحد يملك رأسمال المشروع، ويموله من مدخراته الخاصة أو من بيع أصول منتجة أو أقل إنتاجاً لديه عن طريق الاقتراض من مصادر التمويل المتاحة<sup>(1)</sup>، أما إذا تعلق الأمر باستثمار العقار الفلاحي فإن المشرع الجزائري قد أمكن المستثمر استثنائياً من استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب القانون 87-19<sup>(2)</sup>، ويتمتع هؤلاء المستفيدون بصفة فردية من قطع أرضية فلاحية لاستثمارها بنفس الحقوق ويخضعون لنفس الالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية<sup>(3)</sup>، وبعد إلغاء القانون 87-19 أصبح المستثمر صاحب الامتياز يمنح له حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بصفة فردية عن طريق الامتياز إذا اختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويفصل فيه هذا الأخير طبقاً للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية<sup>(4)</sup>.

#### ثانياً: استثمار العقار الفلاحي بشكل جماعي

تنشأ المشاريع الاستثمارية الجماعية في شكل شركة أشخاص أو أموال، تتميز بالشخصية المعنوية المستقلة عن شخصية الشركاء فيها<sup>(5)</sup> وهو الاتجاه الذي تبناه المشرع

(1) - صبرينة حمود، دور السياسة البيئية في توجيه الاستثمار في الجزائر، المرجع السابق، ص 82

(2) - المادة 9 من القانون 87-19، المرجع السابق،

(3) - المادة 38 من القانون 87-19، المرجع نفسه.

(4) - المادة 11 فقرة 2 من القانون 03-10، المرجع السابق

(5) - صبرينة حمود، دور السياسة البيئية في توجيه الاستثمار في الجزائر، المرجع نفسه، ص 82

الجزائري في تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية المكلفة باستغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 19 من القانون 84-16 المتعلق بالأموال الوطنية. وتتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية باجتماع إرادة ثلاثة منتجين فلاحيين أو أكثر بناءً على عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم وتعد هذه الجماعة شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد طبقاً لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به<sup>(1)</sup>.

وقد حافظ المشرع على الاستثمار الجماعي للعقار الفلاحي في القانون 10-03 الذي جاء بالامتياز كنمط لاستثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، حيث يمنح هذا الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 والذين يحوزون عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي<sup>(2)</sup>. ويعد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية، وتكتسب هذه الأخيرة الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد، أما في نظام الاستثمار عن طريق استصلاح الأراضي فان المشرع الجزائري جعل الاستفادة من الأراضي لاستثمارها يتم بشكل فردي.

#### البند الثاني: حسب جنسية المستثمر

رغم انفتاح الاقتصاد الجزائري على الاستثمارات الأجنبية وتسخير الدولة لمنظومة قانونية هدفها تشجيع الاستثمارات عن طريق منحها الحوافز والضمانات، إلا أن معيار جنسية المستثمر لازال مهيمناً على سياسة اختيار وتفضيل الاستثمارات الوطنية منها، أما عندما يتعلق الأمر باستثمار العقارات الفلاحية فإن المشرع سلك اتجاهين متلفين بجنسية المستثمر الذي يرغب في استغلال الأراضي الفلاحية:

#### الاتجاه الأول:

لم يعتمد المشرع الجزائري في هذا الاتجاه على جنسية المستثمر الفلاحي عند منحه حق الامتياز لاستغلال العقارات الفلاحية، فكل شخص طبيعي أو معنوي يمكنه الانتفاع من الأراضي المتوفرة التابعة للأموال الخاصة في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية

(1) - المادة 11 من القانون 87-19، المرجع السابق.

(2) - المادة 5 من القانون 10-03، المرجع السابق

والجبلية والسهبية<sup>(1)</sup>، فجاء النص عن المستفيدين من أحكام المرسوم التنفيذي 483-97 بشكل موسع يشمل كل الأشخاص بدون استثناء وحتى الأجانب منهم.

وفرض هذا الاتجاه المتبنى من طرف المشرع بخصوص جنسية المستفيدين من أراضي الاستصلاح إلى تكييف تعريف عقد الامتياز الوارد في قانون التوجيه الفلاحي بما لا يتعارض أو يتناقض مع مقتضيات منح الأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي 483-97 وهو ما نستشفه من ذكره لمصطلح «الشخص» عند تحديده لصفة المستفيد من حق استغلال العقارات الفلاحية<sup>(2)</sup>، وهو ما أكدته كذلك المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي بالنص بأنه: «... يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزامياً على كل مستثمر فلاحي شخصاً طبيعياً أو معنوي...» أما المادة 47 من نفس القانون فقد عرفت المستثمر الفلاحي بأنه: «كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطاً فلاحياً...».

فالملاحظ من سرد هذه المواد أن المشرع يكون قد تعمد عدم تحديد جنسية المستثمر للعقار الفلاحي بهدف جذب المستثمرين الأجانب والاستفادة من إمكانياتهم المادية والتكنولوجية والبشرية في استصلاح الأراضي البور والتي هي بحاجة إلى تهيئتها. وأرفق هذه الأحكام بترتيبات أخرى لا تسمح للأجانب بامتلاك الأرض الفلاحية رغم منحهم حق استغلالها وخدمتها، إذ يجوز أن يمنح حق الامتياز للمستثمرين الأجانب وذلك لتشجيع الاستثمار الأجنبي في القطاع الفلاحي، لكن لا يجوز التنازل لهم عن ملكية الأرض موضوع الامتياز، ويقتصر التنازل على ذوي الجنسية الجزائرية دون غيرهم<sup>(3)</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 5 في فقرتها الثانية من المرسوم 483-97 حين حددت المستفيدين من التنازل في الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية والأشخاص المعنويين الذين يكون كل المساهمين من بينهم من ذوي الجنسية الجزائرية.

(1) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 483-97، المرجع السابق.

(2) - المادة 3 فقرة 2 من قانون التوجيه الفلاحي التي تنص على أن: «الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية»

(3) - نعيمة حاجي، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد 16، ديسمبر 2018، ص 403



الاتجاه الثاني:

اعتبر المشرع الجزائري جنسية المستثمر الجزائرية أمر أساسي إذا ما أراد الاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة للقانون 87-19 وذلك عندما تطرق إلى الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون 10-03 والذي نصت المادة 4 منه على أن «الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها...».

ولا يختلف القانون 10-03 في توجهه هذا عن القانون 87-19 الملغى، حيث نصت المادة 10 من هذا الأخير على أنه: «تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم تكن لهم مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني»، كما أن إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقود تستوجب عدم المساس بالمراكز القانونية للمنتفعين حرصاً على تجنب الوقوع في التناقضات.

لكن وجود هذين الاتجاهين في نفس المنظومة التشريعية يطرح تساؤلات عديدة عن إرادة الدولة الجزائرية في تحرير استثمار العقار الفلاحي وفتحه أمام الأجانب قصد النهوض به بما يجلبونه من خبرات فلاحية متقدمة وتكنولوجيات حديثة ناهيك عن رؤوس الأموال المحتمل استثمارها في القطاع الفلاحي.

وجاء منع المشرع الجزائري للأجانب من حيازة الأراضي المستصلحة بعد منح الامتياز لهم في المرسوم التنفيذي 97-483 بخلاف ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 83-344 المتعلق بحرية المعاملات في مادته الأولى والتي أجازت للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من جنسية أجنبية إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية والارتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهن العقارية والرهن الحيازية والعقارية والحكر....<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لعقود الشراكة التي تهدف إلى إثمار وتثمين وزيادة القدرة الإنتاجية للمستثمر بما فيها المنشآت، فلا يمكن إبرامها إلا مع الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو

(1) - المادة الأولى من المرسوم 83-344، المرجع السابق.



الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع المساهمين فيها من جنسية جزائرية<sup>(1)</sup>، ومنه يظهر لنا جليا موقف المشرع الجزائري من السماح للأجانب بالاستثمار في العقارات الفلاحية.

#### البند الثالث: حسب المدة الزمنية:

تعتمد بعض التصنيفات للاستثمار على عنصر الزمن للتفريق بين الاستثمارات قصيرة الأمد والمبنية على تمويل محدود بمدة قصيرة، وبين الاستثمارات طويلة الأمد التي يتوزع فيها التمويل على فترة طويلة، كما أضاف البعض من الباحثين الاستثمارات متوسطة الأمد وهي تلك التي تكون مدتها بين القصيرة والطويلة.

- الاستثمار قصير الأمد هو الذي تقل مدة انجازه عن السنتين.
- الاستثمار متوسط الأجل هو الاستثمار الذي تزيد مدة انجازه عن السنتين وتقل عن السبع سنوات.

- الاستثمار طويل الأجل هو الاستثمار الذي تجاوزت مدة انجازه سبع سنوات<sup>(2)</sup>.  
ومما لا شك فيه أن استثمار العقار الفلاحي في القوانين الجزائرية جاء بأسس جديدة تنظم طريقة استغلال الأراضي الفلاحي تختلف عن تلك المعهودة في مشاريع الاستثمار المختلفة، ذلك أن فكرة استثمار العقارات الفلاحية خاصة منها تلك التابعة للأموال الخاصة للدولة تم إعدادها في إطار سياسة تنموية تقوم على توسيع الوعاء العقاري الصالح للزراعة ومنحه في إطار برامج إنمائية بغرض زيادة الإنتاج، دون منح اعتبار لتقسيم هذه الاستثمارات بحسب مدة انجازها، حيث حدد لكل نمط استغلال للأراضي الفلاحية والمستصلحة آجال معينة قانوناً يلتزم المستثمر باحترامها وإلا اعتبر مخالفاً بشروط عقد الاستثمار المبرم مع الدولة.

واستحدث قانون التوجيه العقاري مبدأ الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية واعتبار الشخص غير المستغل لأرضه الفلاحية متعسفاً في استعمال الحق الممنوح له على خلاف القانون المدني الجزائري الذي وسع من حرية التصرف والاستعمال والاستغلال الموضوعة

(1) - المادة 21 من القانون 10-03 ، المرجع السابق

(2) - محمد معلم أحمد، الاستثمار وحمايته الجنائية (دراسة تأصيلية تطبيقية على جمهورية جيبوتي)، المرجع السابق، ص30.

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

في يد المالك<sup>(1)</sup>، فالأرض الفلاحية التي لم تستغل استغلالاً فلاحياً فعلياً لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل لا يمكن اعتبارها أرض مستثمرة، ويترتب على عدم استثمارها بعد عملية المعاينة إنذار المستثمر ليستأنف استثمارها في حدود اجل جديد مدته 01 سنة وإلا آلت هذه الأرض الفلاحية لمستغل جديد<sup>(2)</sup>، ويذكر أن هذه المدة راعى فيها المشرع الجزائري قدرات الأرض والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها الأرض وهو ما يعمل على تحقيق فكرة التوازن بين احترام الحقوق والحريات الفردية بغية تمكين صاحب الحق العيني العقاري من استغلال حقه في الظروف المناسبة التي تحقق له المنافع من جهة وبين المصلحة الجماعية المحققة من الأرض الفلاحية وحمايتها بالشكل الذي يضمن استغلالها ويحقق الأمن الغذائي<sup>(3)</sup>.

لقد كان تراجع المشرع عن منحه الأراضي الفلاحية للانتفاع المؤبد بها في قانون التوجيه الفلاحي على اثر تعريفه للامتياز كحق لاستغلال العقارات الفلاحية، توجهها جديداً لتحديد المدة المخصصة لاستثمار الأرض، ثم جاء القانون 10-03 بأحكام أخص حول مدة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد<sup>(4)</sup>.

أما بالنسبة للأرض المستصلحة فإن القانون 83-18 يطبق في حالة انجاز مشروع استصلاحى صغير يتكفل بمصاريفه المترشح<sup>(5)</sup> خلال مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة<sup>(6)</sup>، أما الاستثمار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 92-189 فيتعلق

(1) - نذير شوقي، ملاحظات على قوانين الاستصلاح الزراعي بالجزائر، مجلة آفاق علمية ، المركز الجامعي تلمسان، العدد الثالث، ص140.

(2) - أنظر المواد 49- 50- 51 من القانون 90-25، المرجع السابق.

(3) - عبد الغني حسونة، استغلال العقار الفلاحي الخاص في إطار نظام الحلول، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد 10، المجلد1، جوان 2018، ص121.

(4) - لم تشر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 والمادة 4 من القانون 10-03 إلى عدد المرات المسموح فيها للمستثمر صاحب الامتياز بتجديد مدة الامتياز، وعند تجديده لمرة واحدة يكون المستثمر قد استغل الأرض لمدة 80 سنة وهي فترة زمنية طويلة مقارنة مع متوسط العمر الذي يقضيه الفلاح في خدمة الأرض.

(5) - نذير شوقي ، المرجع نفسه، ص 144

(6) - المادة 11 من القانون 83-18، المرجع السابق.

بإنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الاستراتيجية وتساهم الدولة في الاستصلاح عن طريق التكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول وتوصيل الطاقة للمستثمرة<sup>(1)</sup>. وتطبق الاستثمارات الرامية إلى بعث طاقات وقدرات الأملاك العقارية لأجل جعلها منتجة والمذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 97-483 كاستصلاحات للأراضي يباشرها المستثمر المستصلح، مع إمكانية مساهمة الدولة بتكفلها كلياً أو جزئياً ببعض الأعمال الضرورية، لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح<sup>(2)</sup>، ويكلف مدير مشروع التنمية المتكاملة الذي تعينه وزارة الفلاحة والصيد البحري بتحديد مدة انجاز الاستصلاح كما يمكن أن يمدد الأجل بفترة مساوية للأولى إذا قدر حدوث مانع الاستصلاح بالقوة القاهرة<sup>(3)</sup>.

**المطلب الثاني: مفهوم عقود استثمار العقار الفلاحي:**

اقتضى تنظيم القطاع الفلاحي في الجزائر تدخل المشرع عبر مختلف المراحل التي عاشتها البلاد وكان للأراضي الفلاحية النصيب الأوفر من هذه القوانين باعتبارها موضع تداخل للمصالح الخاصة للفلاحين والمصالح العامة التي تقوم عليها الدولة على رعايتها. وقد سلكت الدولة في استثمارها للأراضي الفلاحية والأراضي المستصلحة نمط مميز يراعي ويستجيب لسياستها الفلاحية المخططة، دون إلغاء وتحيد للفلاح والمستثمر الفلاحي سواء كان مالكا أو مستغل لهذه الأراضي الزراعية، فمن خلال العقود الاستثمارية التي تبرم بين الدولة أو أحد الأجهزة الإدارية التابعة لها من ناحية بين المستثمر من ناحية أخرى وذلك في شكل عقود امتياز ترتب مجموعة حقوق لصالح المستثمر تمكنه من استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية الممنوحة له مع التزامه باستغلالها واستثمارها.

**الفرع الأول: تعريف عقود الاستثمار:**

لم تورد القوانين الجزائرية في أحكامها نصوصا تعرف عقد الاستثمار وإنما تطرقت إلى المقصود بالاستثمار وفقا لمنظور اقتصادي تبنته الدولة الجزائرية في إطار سياسة تنموية عامة، كما لم يتم النص عليه ضمن العقود المسماة الواردة في القانون المدني الجزائري

(1) - أنظر المواد 1 و2 من المرسوم 92-289 ، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، المرجع السابق.

(2) - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المرجع السابق

(3) - المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 والمتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الواقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل.

وبالتالي فإننا نجد أحكامه القانونية تخضع للقواعد العامة في انعقادها بالإضافة إلى قواعد خاصة بهذا النوع من العقود.

والغاية من عقد الاستثمار هي الاشتراك أو المشاركة في شركة أو مزرعة أي تمييز الأموال المنقولة أو غير المنقولة لأجل جني الأرباح<sup>(1)</sup>.

وتقوم عقود الاستثمار على اتفاق بين الدولة والمستثمر الراغب في الاشتراك في المشروع الاستثماري من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية، وهنا نجد عقود استثمار تبرمها الدولة أو إحدى هيئاتها الإدارية مع المستثمر الوطني وتسمى عقود استثمار وطنية، وعقود أخرى قد احتلت مكانة هامة في العلاقات الاقتصادية الدولية وهي الأكثر انتشارا واستعمالا من طرف الدول وتسمى بعقود الاستثمار الأجنبية لتعاقد الدولة فيها مع مستثمر أجنبي عنها، فعقود الاستثمار هي اتفاقية بين طرفين تتم وفق ضمانات الطرفين لنجاح النشاط الاستثماري المتفق عليه وفق اللوائح والقوانين التي تحفظ الحق للطرفين<sup>(2)</sup>.

ويمكن تعريفه كذلك بأنه: «عقد للقيام بتوظيف الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، أو بطريقة غير مباشرة ك شراء الأسهم والسندات لأجل تحقيق ربح يتم توزيعه على الأطراف بحسب النسب المتفق عليها»<sup>(3)</sup>.

ويغلب من أمثلة تطبيقات اتفاقيات الاستثمار ما تبرمه الدولة فيما يخص عقاراتها، وذلك لإبعاد هذه العقارات عن سطوة قانون الإيجار، ولأن عقاراتها في الغالب يجب أن تكون مخصصة للنفع العام، فهي أي الدولة تغلب مصلحتها على مصلحة المستثمر وعقودها أو بالأصح اتفاقاتها بهذه الخصوصية إدارية... تختلف عن اتفاقات الاستثمار فيما بين الأفراد بعيدا عن الدولة<sup>(4)</sup>.

وبالنظر لمجالات الاستثمار المختلفة فإن المستثمر يجد نفسه أمام خياران من الاتفاقات الممكن إبرامها، فإذا كانت الاستثمارات محلية فإنها تشمل جميع الفرص المتاحة للاستثمار

(1) - أحمد حسين جلاب الفتلاوي، النظام القانوني لعقد الاستثمار، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2017، ص 16.

(2) - مهيب عبد الجبار فياض، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار، مجلة الدراسات العليا، جامعة النيلين، السودان، المجلد 14، عدد 2-53، ص 117

(3) - أحمد حسين جلاب الفتلاوي، النظام القانوني لعقد الاستثمار، المرجع السابق، ص 19

(4) - إيثار موسى، مقال قانوني حول عقد الاستثمار واتفاق الاستثمار، أطلع عليه من الموقع يوم 2021/01/25

<https://www.mohamah.net/law/>

في السوق المحلي من خلال أدوات استثمار مثل العقارات والأوراق المالية والذهب والمشروعات التجارية<sup>(1)</sup>، أما إذا كانت استثمارات خارجية (أجنبية) فإن المستثمر يبرم اتفاقاً (عقد استثمار) مع الدولة المضيفة من خلال فرص الاستثمار المتاحة والمسموح ولوجها.

وقد تم ملاحظة أن جل التعريفات لعقود الاستثمار الواردة في المراجع التي اعتمدنا عليها كانت خاصة بعقود الاستثمار الدولية، التي تبرم بين الدولة المضيفة للاستثمار والشخص الأجنبي سواء كان ممثلاً في الدولة الأجنبية نفسها من خلال أجهزتها الإدارية أو من خلال رعاياها، وهذا الطرح فيه إقصاء لعقود الاستثمار المحلية التي تبرمها الدولة بغية تنفيذ مخططاتها التنموية بإشراك مستثمرين وطنيين يملكون الخبرة والدراسة اللازمة في مجال عملهم ويملكون رؤوس الأموال التي تحتاجها الدولة لإنجاز مشاريعها الاستثمارية، كما قد يملكون التكنولوجيا والتقنية اللازمة لتطوير مشاريعهم.

ولا تقتصر عقود الاستثمار على أن تكون عقوداً أحد أطرافها الدولة أو إحدى الأجهزة الإدارية التابعة لها، ولكن الحاجة الاقتصادية لبعث المشاريع وتشجيع المستثمرين على زيادة إنتاجهم كان قد فرض على الدول اللجوء إلى عقود استثمار من طبيعة خاصة يتم إبرامها بين المستثمرين من جهة وبين أشخاص آخرين سواء كانوا طبيعيين أو معنويين في إطار الشراكة بين الخواص.

وبالتالي يمكننا تعريف عقود الاستثمار بأنها: فئة من العقود التي لم يسميها القانون الجزائري، تبرمها الدولة ممثلة في أجهزتها الإدارية أو رعاياها مع الأشخاص العامة أو الخاصة، الطبيعية أو المعنوية، الأجنبية أو الوطنية، حيث يلتزم فيها الأطراف ببنود الاتفاق الرامي إلى انجاز مشروع استثماري وذلك في إطار برنامج الدولة الاستثماري المسطر لتحقيق التنمية الاقتصادية مع ضمان الربح للمستثمر.

#### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار:

إن محاولة فقهاء القانون تعريف عقد الاستثمار أنتج تعريفات مختلفة الأسس ذلك أن هذه التعريفات ارتكزت على جوانب ومعايير متباينة ساهمت في صياغتها منها شكل العقد،

(1) - ماجد أحمد عطا الله، إدارة الاستثمار، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2011، ص 26

ومميزاته، وكذلك طبيعة أطرافه وإمكانية اشتغالها على الطرف الأجنبي، وهو ما أدى إلى إغفال جوانب أخرى في تعريف عقد الاستثمار.

وأدى هذا التباين في تحديد مفهوم عقد الاستثمار إلى اختلاف الفقه القانوني في تحديد الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار، وفي هذا الصدد سنتطرق إلى اتجاهات ثلاثة حاولت البحث في ذلك، حيث يرى الاتجاه الأول أن عقود الاستثمار هي عقود دولية أما الاتجاه الثاني فيرى بالطبيعة الخاصة لعقود الاستثمار بينما يرى اتجاه ثالث بأن عقود الاستثمار هي عقود إدارية.

#### البند الأول: الطبيعة الدولية لعقود الاستثمار

عرف بعض فقهاء القانون عقد الاستثمار بالنظر إلى طرفيه وكون احدهما أجنبي عن الآخر، حيث يرون بأنه « تلك العقود التي تبرم بين الدولة من ناحية وبين مستثمر أجنبي (فرد أو شركة) من ناحية أخرى، وعادةً في شكل عقود امتياز بفرض تنمية استغلال الثروات الطبيعية في إقليم الدولة المتعاقدة»<sup>(1)</sup>، فالدولة المستقطبة للاستثمارات الأجنبية تقوم بإبرام اتفاقات مع أطراف أجنبية سواء بصفة مباشرة أو من خلال أجهزة الإدارة التابعة لها، وعلى ذلك تم استثناء تلك العقود التي يبرمها الأفراد أو الجهات الخاصة التابعين لأكثر من دولة من عقود الاستثمار الدولية كما يستوجب أن يكون الطرف الثاني في العقد المبرم مع الدولة أجنبياً دولةً كانت أو أشخاصاً طبيعيين أو معنويين<sup>(2)</sup>.

وتقوم مبررات هذا الاتجاه في اعتبار عقود الاستثمار عقوداً دولية في الحجج التالية:

- عدم اختلاف العقد الدولي عن الاتفاقية في أنهما اتفاقات تعقدها الدول لتنظيم علاقة قانونية دولية.
- عقود الاستثمار هي عقود تسعى إلى تحقيق التنمية، فلا تقوم بها إلا الدولة من خلال اتفاقياتها الدولية التي تبرمها مع أطراف دولية أخرى.

(1) - عالية يونس الدباغ، مقدار وسن، عقد الاستثمار، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، كلية القانون، جامعة الموصل، المجلد 16، العدد 2، شباط 2009، ص 365.

(2) - ابراهيم محمد القعود، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار الدولية، مجلة العلوم القانونية والشرعية، كلية القانون، جامعة الزاوية، كلية القانون، ليبيا، العدد السابع، ص 288

- تبرم عقود الاستثمار في صورة اتفاقيات دولية تنشئ عنها آثار على عاتق الدولة المتعاقدة فيؤول الاختصاص في فض المنازعات إلى هيئات دولية متمثلة في التحكيم الدولي، غالباً يتم استبعاد القوانين الداخلية لفض المنازعات<sup>(1)</sup>.

كما عرفت اتفاقية فيينا المعاهدة بأنها: «الاتفاق الدولي المعقود بين الدول في صيغة مكتوبة والذي ينظمه القانون الدولي سواءً تضمنته وثيقة واحدة أو وثيقتان متصلتان أو أكثر ومهما كانت تسميته الخاصة»<sup>(2)</sup>، وهو التعريف الذي يمكن تطبيقه على عقود الاستثمار المبرمة بين الدولة المصدرة للاستثمار والدولة المضيفة له في إطار اتفاقية فيينا<sup>(3)</sup>.

إلا أن عقود الاستثمار التي تبرمها الدولة في إطار تحقيق تنميتها الاقتصادية وبعث مشاريعها الاستثمارية المبرمجة في مخططاتها المختلفة لا تقتصر على عقود الاستثمار الدولية فقط، ذلك أن ثمة العديد من المعايير التي يتم بناءً عليها اختيار عقود الاستثمار المقررة والمعول عليها لاستغلال مختلف أملاك الدولة، ولعل من أهم هذه المعايير طبيعة النظام الاقتصادي في الدولة ومدى انفتاحه على مختلف العروض الاستثمارية.

إن احتكار الدولة الجزائرية منذ الاستقلال لمجال استغلال العقارات الفلاحية من خلال الإطار القانوني الذي ينظم هذه العملية والذي تم فيه إدراج الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة<sup>(4)</sup>، مع ضرورة استثمارها في شكل عقد امتياز، أما الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة فإنه يتم استثمارها واستغلالها:

- في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.

- في شكل ملكية عقارية فلاحية بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستثمرون<sup>(5)</sup>.

(1) - أحمد سيد أحمد السيد، أحمد حمود أحمد الحبسي، خصائص عقد الاستثمار وطبيعته القانونية، المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية، جامعة القاهرة، كلية الحقوق، المجلد 4، العدد 4، 2018، ص 148.

(2) - المادة 1/2/أ من اتفاقية فيينا لقانون المعاهدات، لسنة 1969 أطلع عليه يوم 2021/06/14 من الموقع : <http://hrlibrary.umn.edu/arabic/viennaLawTreatyCONV.html> جامعة منيسوتا مكتبة حقوق الإنسان.

(3) - أحمد سيد أحمد السيد، أحمد حمود أحمد الحبسي، خصائص عقد الاستثمار وطبيعته القانونية، المرجع نفسه، ص 148

(4) - المادة 18 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، المرجع السابق.

(5) - أنظر المادتين 17 و 18 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، المرجع السابق.



هذا بالإضافة إلى أن عقود الاستثمار المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر يتم إبرامها مع أشخاص جزائريين طبيعيين (1) أو معنويين (2) وهو ما ينفي عنها صفة العقود الدولية.

#### البند الثاني: الطبيعة الإدارية لعقود الاستثمار

تقسم الأعمال الإدارية إلى نوعين، أعمال إدارية انفرادية من طرف الإدارة وحدها وإبرادتها المنفردة وهي القرارات الإدارية وأعمال إدارية اتفاقية تصدر بناءً على تبادل الرضا بين جهة الإدارة وطرف آخر طبيعي أو معنوي خاص أو عام (3).

وبالنظر لأهمية العقود الإدارية التي تبرمها الدولة وأجهزتها الإدارية في تسيير المرافق العامة ولتنظيم نشاطها الإداري وتحقيق التنمية من خلال منح بعض الامتيازات لأشخاص طبيعيين أو معنويين يمتلكون الخبرة والمعرفة الفنية واليد العاملة الكفأة، بالإضافة إلى رؤوس الأموال اللازمة لقيام هذه المشاريع الاستثمارية، أصبح اعتماد الدولة الجزائرية على هذه العقود يعرف انتشارا واسعا في مختلف القطاعات كالسياحة والصناعة والخدمات، بل امتدت هذه العقود إلى قطاعات كان نمط الاستغلال فيها محتكرا في الدولة كالفلاحة.

وتعرف العقود الإدارية بأنها عقود يبرمها شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، أي أن يتضمن العقد شروطا استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص (4)، فيقوم هذا العقد على ثلاثة أسس مهمة وهي:

- تمثل الإدارة كطرف في هذا العقد أو أي شخص من أشخاص القانون العام.

- وجود رابطة بين العقد والمرفق العام من حيث إنشائه أو تنظيمه أو تعديله أو تسييره.

- اعتماد وسائل القانون العام في التعاقد (الشروط الاستثنائية وغير المألوفة في القانون الخاص) (5).

(1) - المادة 4 من القانون 10-03 ، المرجع السابق

(2) - المادة 5 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

(3) - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 213.

(4) - طعيمة الجرف، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970، ص 431.

(5) - بيرك فارس حسين، محمد موسى خلف، عقد الاستثمار في تصفية النفط الخام وطبيعته القانونية، دراسة تحليلية في التشريعات العراقية، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العراق، المجلد 4، السنة 4، العدد 14 ، ص 44.



إن عقود استثمار العقار الفلاحي التي اعتمدها المشرع الجزائري تحقق العناصر التي حكمها الفقهاء لإضفاء الصفة الإدارية على العقود، فمن خلال استقراء النصوص القانونية التي نظمت عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح وعقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فإننا نجد أماناً عدة أسباب كافية لاعتبار هذه العقود عقود إدارية ومن هذه الأسباب نذكر مايلي:

- إلحاق الأراضي محل هذه العقود بالأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة وفقاً لنص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم، وأخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي في إضفاء الصفة العمومية لعقود الامتياز بالاعتماد على المبادئ المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبناء على ذلك تعتبر عقود امتياز تسيير أو استغلال الأملاك الوطنية في الجزائر عقداً إدارياً<sup>(1)</sup>.
- كون أحد أطراف عقود استثمار العقار الفلاحي الدولة أو أحد الأجهزة الإدارية التابعة لها والمتمثلة في إدارة الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup> في عقود الاستصلاح عن طريق الامتياز، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة كمثل للدولة في حالة عقد الامتياز الوارد في القانون 10-03 وان كانت مديرية أملاك الدولة هي المكلفة بإعداد العقد النهائي<sup>(3)</sup>.
- أن من أهم معايير تمييز العقد الإداري هو وجوده بهدف التنمية في الدرجة الأولى من خلال تحقيق المصلحة العامة<sup>(4)</sup>، وهو ما جاء في مختلف القوانين المنظمة لعقود استثمار العقار الفلاحي حيث يهدف عقد الامتياز بعد الاستصلاح إلى استثمار طاقات الأملاك العقارية وجعلها منتجة واستعمالها بعقلانية ومثالية<sup>(5)</sup>، أما قانون التوجيه الفلاحي لسنة 2008 والذي جاء بالامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية فقد نص

(1) - رضوان عايلى، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد 20، جوان 2018، ص 122.

(2) - أنظر نص المادة 9 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

(3) - المادة 17 من القانون 10-03، المرجع السابق.

(4) - أحمد سيد أحمد السيد، أحمد حمود أحمد الحبسي، خصائص عقد الاستثمار وطبيعته القانونية، المرجع السابق، ص 146.

(5) - المادتين 2 و 3 من المرسوم 97-483، المرجع نفسه.

على أهداف ترمي إلى تحسين مستوى الأمن الغذائي وحماية الأراضي والاستعمال الرشيد للمياه ذات الاستعمال الفلاحي<sup>(1)</sup>.

- أن الطابع المؤقت لعقود استثمار العقار الفلاحي معيار آخر يدل على إدارية هذه العقود حيث يمنح امتياز القطع الأرضية المستصلحة لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع عملية الاستصلاح<sup>(2)</sup>، ويمنح الامتياز في القانون 10-03 لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، فلا يجوز إبرام هذه العقود بصورة مؤقتة لأن ذلك يوحى بتنازل الإدارة العمومية على ملكها العمومي<sup>(3)</sup>.

- تتضمن هذه العقود شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص ومن ضمنها إرفاق العقد بدفتر شروط يتضمن كيفية الاستفادة من بعض الحقوق والالتزامات المترتبة على عاتق الطرفين، وفي حالة إخلال المستثمرين بالتزاماتهم التعاقدية يتم فسخ العقد بطريقة إدارية غير أنه بإمكان المستثمر المتضرر الطعن أمام الجهات القضائية<sup>(4)</sup>.

إن الصفة الإدارية لعقود استثمار العقار الفلاحي أصبغت بأحكام قانونية خاصة في بعض هذه العقود كتلك التي نظمها المشرع الجزائري بخصوص الامتياز الفلاحي في القانون 10-03 حيث يخول حق الامتياز حق تأسيس رهن لفائدة هيئات القرض<sup>(5)</sup>، بالإضافة إلى قابلية حق الامتياز للتنازل والتوريث والحجز وفق إجراءات خاصة<sup>(6)</sup>.

#### البند الثالث: عقود استثمار أخرى للعقار الفلاحي:

في سبيل استقطاب رؤوس الأموال الراغبة في الاستثمار الفلاحي، استحدث المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون 10-03 آلية جديدة لاستثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة لاسيما المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية وكذلك المزارع

(1)- المادة 2 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، المرجع السابق.

(2)- المادة 9 من المرسوم 97-483، المرجع السابق

(3)- رضوان عايلي، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، المرجع نفسه، ص123

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

كذلك نص المرسوم 97-483 في مادته 14 على أن عقد الامتياز لاستصلاح الأراضي يفسخ بالطرق القضائية اذا لم يف صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية المنصوصة ضمن بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها

(5)- المادة 12 من القانون 10-03، المرجع نفسه.

(6)- المواد 13-14-15-25 من القانون 10-03، المرجع نفسه

النموذجية عن طريق إبرام اتفاقات شراكة لمدة محددة على شكل عقود استثمارية تسمح بتحقيق أهداف الدولة في تنمية القطاع الفلاحي.

ونص المشرع على عقد الشراكة المبرم مع المستثمرات الفلاحية بموجب المادة 21 من القانون 10-03 حيث سمح لهذه المستثمرات بإبرام عقود شراكة مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري مع تمتع المساهمين فيه بالجنسية الجزائرية، أما الشراكة في المزارع النموذجية فقد نظمتها التعليمات رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011 التي تحدد مراحل وكيفية وشروط تنفيذ الشراكة بين المزارع النموذجية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين<sup>(1)</sup>.

والملاحظ أن عقود الاستثمار التي تكون في شكل شراكة في القانون الجزائري وفي القطاع الفلاحي تحديدا جاءت بمناسبة عقود الامتياز التي يتحصل عليها المستثمرون أصحاب الامتياز بموجب تطبيق أحكام القانون 10-03 وكذلك بموجب الامتياز الممنوح للمزارع النموذجية التي تحولت إلى مؤسسات عمومية اقتصادية بهدف الاستثمار الأمثل للأراضي الفلاحية والمساهمة في تطوير طرق الزراعة مع استعمال التكنولوجيا الحديثة في عمليات تطوير البذور وإنتاجها وتحسين نسل الشتلات<sup>(2)</sup>، ما يؤدي حتما إلى بعث التنمية الاقتصادية وزيادة الإنتاجية.

وبصدد تحديد طبيعة عقد الشراكة الذي جاء به القانون 10-03 نجد المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 قد جاء بتوضيحات بخصوص هذا الأمر ونص على أن الشراكة في مفهوم القانون 10-03 لا تشكل إجارا ولا تنازلاً، وإنما هي اتفاق بين المستثمرين أصحاب الامتياز من جهة وأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري من جهة أخرى، حيث يساهم كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج ويتعين على صاحب الامتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة<sup>(3)</sup>.

(1)- التعليمات رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011، الصادرة عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية، المتضمنة شروط وكمييات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة على مؤسسات عمومية اقتصادية.

(2)- سراتي العياشي، باديس سعودي، الشراكة بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 10، العدد 01، أبريل 2019، ص 825.

(3)- المنشور الوزاري المشترك رقم 1809/أو، المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، المرجع السابق.

إن خضوع الشراكة بهذا الشكل في مختلف مراحلها لرقابة السلطة الوصية على القطاع الفلاحي مباشرة أو من خلال أجهزتها الإدارية سواء من خلال وضع المزارع النموذجية تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة<sup>(1)</sup> أو بإخضاع عقد الشراكة لشكلية معينة مع وجوب إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إبرام العقد<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: خصائص عقود استثمار العقار الفلاحي:

تنشأ عقود الاستثمار نتيجة اتفاق طرفين على تجسيد مشروع استثماري يعود بالنفع والأرباح عليهما، على أن يخضع هذا المشروع الاقتصادي لسياسة الدولة المضيفة من حيث تطبيق مخططاتها التنموية في المجالات التي يتاح فيها الاستثمار، وتشارك عقود استثمار العقار الفلاحي مع غيرها من عقود الاستثمار في خصائص عامة (البند الأول) وتستقل بخصائص خاصة بها (البند الثاني) تميزها، وسنتطرق إلى كلا النوعين من الخصائص:

البند الأول: الخصائص العامة لعقود استثمار العقار الفلاحي: تتميز هذه العقود بخصائص هي:

#### أولاً توافرها على أركان العقد:

كغيرها من العقود تقوم عقود استثمار العقار الفلاحي على أركان العقد المعهودة: الرضا، السبب والمحل، وإن كان هذا الأخير منصباً على أنواع من الأراضي حددتها مختلف القوانين المنظمة للعقار الفلاحي باستصلاحه أو استغلاله من خلال تحديد مجال تطبيقها، والتي لم تدع للمقبل على عملية الاستثمار ريب في معرفتها، مع اشتراط توفر هذه الأراضي المعنية بالاستثمار، وعدم وضع الدولة لقيود تنظيمية تخص طرق منحها كما يشترط أن تكون هذه الأراضي موجودة ومعينة أو قابلة للتعيين.

أما بالنسبة لسبب إبرام هذه العقود فيندرج ضمن أهداف سياسة التوجيه الفلاحي الرامية إلى زيادة إنتاجية القطاع الفلاحي ومردوديته من خلال مضاعفة الأراضي الصالحة للزراعة واستغلالها بشكل منظم للمحافظة على قدراتها.

(1)- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 89-52، المؤرخ في 18 أبريل 1989، يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، ج ر، عدد 16، الصادرة في 19 أبريل 1989.

(2)- المادة 26 من المرسوم 10-326، المرجع السابق.

وتبرم عقود استثمار العقار الفلاحي برضا طرفي العقد، حيث يعلن المستثمر سواء كان مستصلاً أو مستغلاً للأراضي الفلاحية عن نيته في الاستثمار بإعداد ملف إداري يقدم إلى الهيئة المؤهلة للمنح، يتضمن طلب يحدد موقع الأرض ومساحتها<sup>(1)</sup>، أو طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بالنسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية

- أو قرار من الوالي<sup>(2)</sup>.

ثانياً تعتبر من العقود الشكلية:

لما كان محل عقود استثمار العقار الفلاحي هي عقارات فان المشرع الجزائري قرر إجراءات شكلية خاصة بهذه العقود تتعلق أساساً بتحريرها من طرف الإدارة المؤهلة قانوناً لذلك، فلا يمكننا تصور عدم تطلب هذه العقود للكتابة حيث لا يعقل انعقادها بالرضا لوحده، فتميزها بطبيعة خاصة واحتوائها على شروط غير مألوفة يفرض على مبرمها ضبها في شكل معين<sup>(3)</sup>.

فقد اشترط المشرع تكوين ملف يتضمن طلب الحصول على حق الامتياز لاستصلاح أو استغلال الأراضي يودع لدى الإدارة المؤهلة قانوناً لذلك ليتم تحرير العقد الذي يخول المستثمر الشروع في الاستثمار، كما يبرم عقد الشراكة للاستثمار في المستثمرة الفلاحية تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر<sup>(4)</sup>.

ثالثاً من العقود الملزمة لجانبي الاتفاق:

يرتب عقد الاستثمار التزامات متقابلة في حق طرفيه، فالمستثمر يلتزم بالعديد من الالتزامات الثابتة في هذا العقد<sup>(5)</sup>، ورغم التباين بين طرفي العقد في طبيعة الالتزامات

(1)- المادة 7 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

(2)- المادة 9 من القانون 10-03، المرجع السابق.

(3)- عائشة كاملي، عقود الاستثمار العلمي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018، ص 33.

(4)- المادة 21 من القانون 10-03، المرجع نفسه.

(5)- أحمد سيد أحمد السيد، أحمد حمود أحمد الحبسي، خصائص عقد الاستثمار وطبيعته القانونية، المرجع السابق، ص

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

المرتتبة نتيجة اختلاف المراكز القانونية للطرفين إلا أنه يقع على عاتق كل واحد منهما أداءً معيناً لمصلحة الطرف الآخر، على أن تتحدد هذه الالتزامات في القوانين الناظمة لهذه العقود، أو تكون ضمن بنود الاتفاقيات المنشأة لهذه العقود.

ونظمت النصوص القانونية الخاصة باستثمار العقار الفلاحي الجزائري مجموعة الحقوق والالتزامات التي تترتب عند إبرامها حيث خُصص الفصل الرابع والسادس من القانون 03-10 للنص على الالتزامات المترتبة على المستثمر صاحب الامتياز والعقوبات المقررة عند إخلاله، كما تم النص على التزامات الدولة ممثلة في أجهزتها الإدارية لمنح حق الامتياز للمستثمرين، أما المستثمر المستصلح للأراضي فإنه يكون ملزماً باحترام دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 483-97 ويخضع للالتزامات المنصوص عليها في المادة 4 منه.

### رابعاً من عقود المعاوضة:

يعرف العقد بعوض بأنه: « العقد الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء، أو فعل شيء ما»<sup>(1)</sup>، ويظهر العوض جلياً في عقود استثمار العقار الفلاحي حيث يتحصل كل طرف فيه على عوض أو مقابل عما يقدمه، فقرار المنح الذي تختص به الإدارة أحد المستثمرين دون غيره يقابله التزام هذا المستثمر باستغلال الأرض الفلاحية أو استصلاحها بما يحقق له الربح المباشر، مع مساهمته في زيادة الإنتاجية الفلاحية لتحقيق التنمية.

### البند الثاني: الخصائص المميزة لعقود استثمار العقار الفلاحي:

#### أولاً إقرارها بواسطة قوانين خاصة:

نظم المشرع شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بموجب القانون 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، واستثنى منه الأراضي الفلاحية التي أخضعها لقانون خاص هو القانون 03-10 وذلك بالنظر لطبيعة هذه الأراضي التي لا يمكن إخضاعها لإجراءات المنح المقررة في قانون الصفقات العمومية، كما سبق أن نظم المشرع الامتياز لاستصلاح الأراضي الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 483-97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997.

(1)- المادة 58 من القانون 05-10 ، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم

ثانياً اتسام هذه العقود الاستثمارية بالزمنية:

أي أنها تكون عادةً طويلة المدة ومتعددة العمليات، وذلك يختلف عن غيرها من العمليات الحينية فعقود الاستثمار هي نشاطات تتعلق باستغلال الموارد الطبيعية خلال مدة زمنية طويلة وعلى نحو يسمح فيه بإقامة منشآت وتجهيزات دائمة تظل مملوكة للطرف المستثمر طوال مدة العقد<sup>(1)</sup>.

ثالثاً تعتبر عقود تنموية مرفوقة بتحفيزات:

أفرزت سياسة التوجيه الفلاحي التي أقرتها الدولة مجموعة من عقود استثمار العقار الفلاحي وذلك لعدم تحقيقها الأهداف التنموية المرجوة من أنظمة تسيير العقار الفلاحي التي كانت معتمدة من قبل، ويرجع اعتماد المشرع على نمط الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في مختلف القوانين إلى تحقيق المشاركة الإرادية للشركاء في مجهودات الدولة من أجل تنمية الفضاءات.

ويستفيد المستثمرين في هذا المجال من امتيازات خاصة وحقوق إضافية كالإعفاءات الضريبية بشكل كلي أو جزئي، ويكون الهدف منها استقطاب المستثمرين الوطنيين والأجانب.

(1) - احمد لمصطفى محمد صالح الصادق، التحكيم في منازعات عقود الاستثمار، رسالة دكتوراه، قسم القانون، جامعة شندي، السودان، 2012، ص151.

### المبحث الثاني: استثمار العقار الفلاحي في قوانين الاستثمار الجزائرية:

أراد مقرررو السياسة الزراعية في الجزائر منذ الاستقلال تحديث القطاع الزراعي، ويدل على ذلك تلك الدراسة التي أجرتها وزارة الزراعة مطلع الاستقلال والتي أشارت إلى «ضروريات تقنية» كبرى تقوم على وضع خطط زراعية، سياسة الجرارات، سياسة الأسمدة، سياسة البذور...<sup>(1)</sup>، ما يعني توجه الدولة نحو الاستثمار في الأراضي الزراعية بغية تحقيق تنمية زراعية مستدامة تسهم في الاقتصاد الوطني.

إلا أن تطبيق هذه السياسات الاستثمارية مر بعدة مراحل مختلفة تدرجت فيها نظرة المشرع لمبادئ الاستثمار المحلي والأجنبي تبعا لما يتماشى مع السياسة الاقتصادية والاجتماعية وكذلك الوضع الأمني الذي عاشته البلاد في مرحلة ما، وهو ما أدى إلى تعدد هذه القوانين واختلاف نظرتها لاستثمار العقار الفلاحي.

### المطلب الأول: وضعية العقار الفلاحي في قوانين الاستثمار قبل 1990:

عرفت فترة ما قبل سنة 1990 في كنف النظام الاشتراكي إصدار مجموعة من قوانين الاستثمار في ظروف سياسية واقتصادية كان لها الدور البارز في كتابة أحكام وإجراءات تطبيق هذه القوانين، إلى جانب اختلاف أنماط استغلال الأوعية العقارية الفلاحية المسيرة من طرف الدولة.

### الفرع الأول: قانون الاستثمار 63-277

رغم حداثة استقلالها وعدم استقرار منظومتها القانونية لاعتمادها على نصوص القانون المدني الفرنسي بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، إلا أن المشرع الجزائري أصدر أول قانون للاستثمار رقم 63-277 بتاريخ 26 جويلية 1963 بهدف تحديد الضمانات العامة والخاصة المتعلقة بالاستثمارات الإنتاجية في الجزائر وكذلك الحقوق والالتزامات والامتيازات المقررة للمستثمرين الأجانب قصد جلب رؤوس الأموال الأجنبية<sup>(2)</sup>.

(1) - منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، أكتوبر 2000، ص 89.

(2) - أنظر المادتين 1 و 2 من القانون 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بقانون الاستثمارات، ج ر، العدد 53، الصادرة في 2 أوت 1963



وتركز الاهتمام في هذا القانون على تقديم الضمانات للمستثمرين الأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين من خلال حرية الاستثمار والتنقل واختيار الإقامة بالنسبة للمستخدمين والمسيرين في المؤسسات الأجنبية ناهيك عن مساواة المستثمرين الوطنيين والأجانب أمام القانون عندما يتعلق الأمر بالإجراءات الضريبية، بالإضافة إلى حمايتهم من نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

إلى جانب هذه الضمانات العامة فإن القانون 63-277 المتعلق بالاستثمارات نظم إجراءات استفادة المؤسسات المنشأة سواء كانت جديدة أو تلك القديمة التي تمت توسعتها من امتيازات مختلفة كحمايتها من المنافسة الخارجية في إطار السياسة الجمركية وتمكينها من مختلف الطلبات الخاصة بالدولة والمتعلقة بالصفقات العمومية للأشغال أو اللوازم<sup>(2)</sup>، وتستفيد المؤسسات المنشأة عن طريق اتفاقية من ضمانات ويتعلق الأمر بتلك التي يشتمل برنامج استثمارها على قيمة 5 ملايين دينار في مدة 3 سنوات على أن ينجز المشروع في قطاع يتسم بالأولوية أو منطقة ذات أولوية أو أن يخلق المشروع أكثر من 100 منصب عمل دائم للجزائريين<sup>(3)</sup>، ويمكن لهذه الاتفاقيات المنشأة لهذه المؤسسات أن تنص على الامتيازات الواردة في الاعتماد، زيادةً على هذا يستفيد من تجميد النظام الجبائي لمدة 15 سنة<sup>(4)</sup>.

إلا أن عدم ثقة المستثمرين في هذا القانون التي غدتها حالة عدم اليقين السائدة في المناخ السياسي والاقتصادي في هذه الفترة ناهيك عن حملة التأميمات التي باشرتها الدولة أدت إلى عدم تطبيق هذا النص على الواقع<sup>(5)</sup>.

(1) - أنظر المواد من 3 إلى 6 من القانون 63-277، يتعلق بالاستثمارات، المرجع السابق.

(2) - أنظر المواد من 8 إلى 9 من القانون 63-277، يتعلق بالاستثمارات، المرجع نفسه.

(3) - مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الصناعي)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2017/2018، ص 13.

(4) - حنان اوشن، المناخ القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر - دراسة مؤشراية، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 3، ديسمبر 2016، ص 55.

(5) - AMMAR GUESMI, LE CADRE JURIDIQUE DES INVESTISSEMENTS ETRANGERS EN ALGERIE ET EN FRANCE, revue algérienne des sciences juridiques et politique 2000, volume 37, N°4, p211.

ويذكر بعض الباحثين أنه تم تسجيل مشروعين استثماريين فقط خلال هذه الفترة<sup>(1)</sup>، وهو ما يعكس مدى فشل هذا القانون في استقطاب المشاريع الاستثمارية نتيجة عدة أسباب أهمها اختلاف السياسة الاقتصادية الاشتراكية التي تتبناها الدولة آنذاك مع مبادئ قانون الاستثمار 63-277 الداعية إلى حرية الاستثمار، ليس هذا فقط بل اتجاه الدولة في هذه الفترة إلى استرجاع العقارات وبقية الثروات الوطنية، وكان للأراضي حيزاً واسعاً من الاهتمام من طرف السلطات الوطنية بضمها للأموال الشاغرة وإعادة توزيع الأراضي على الفلاحين قصد استغلالها وتحسين إنتاجيتها، غير أن قانون الاستثمار 63-277 لم ينص على أي إجراءات تخص استثمار العقار الفلاحي واستغلاله.

### الفرع الثاني: قانون الاستثمار الصادر بموجب الأمر 66-284<sup>(2)</sup>

صدر قانون الاستثمارات الثاني في 15 سبتمبر 1966 وجاء في مقدمته معرض الأسباب التي دعت إلى إعداده وإقراره من طرف مجلس الثورة، ورغم أن المشرع لم يحدد عن نهجه في استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية إلا أنه حاول في هذا القانون تنظيم تدخل الرأسمال الخاص في التنمية الاقتصادية الوطنية مع تكريسه احتكار الدولة والهيئات التابعة لها لتحقيق مشاريع الاستثمارات في القطاعات الحيوية للاقتصاد الوطني، مع اعتراف الدولة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين أو الأجانب بإمكانية تحقيق الاستثمارات في القطاعين الصناعي والسياحي، وتنظيم كفاءات تدخل الرأسمال الخاص الوطني أو الأجنبي في شركات الاقتصاد المختلط<sup>(3)</sup>.

ومن جانب آخر فإن القطاعات الحيوية للاقتصاد الوطني ظلت من دون تحديد، نظراً لعدم صدور نصوص قانونية تنظيمية تحدد مفهوم هذه القطاعات الحيوية بموجب الفقرة الثالثة من المادة 2 من الأمر 66-284.

(1) - ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007، ص 111.

(2) - الأمر 66-284، المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، يتضمن قانون الاستثمارات، ج ر، عدد 88، الصادرة في 17 سبتمبر 1966.

(3) - المادتين 1 و 2 من الأمر 66-284، المتعلقة بالاستثمارات، المرجع نفسه.

وحافظ هذا القانون على الكثير من الضمانات والمنافع التي تم إقرارها لأجل استقطاب رؤوس الأموال في القطاعين الصناعي والسياحي الذين تم التركيز عليهما على اعتبار أن الهدف الأساسي كان هو مضاعفة الطاقات الإنتاجية للأمة إلى أقصى حد. وما يلاحظ كذلك على قانون الاستثمارات أنه لم يشر إلى آليات الاستثمار في القطاع الفلاحي، كما لم يشرك ممثلين من وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي ضمن أعضاء اللجنة الوطنية للاستثمارات المكلفة بمنح تراخيص الاستثمار<sup>(1)</sup>، وهذا راجع في رأينا إلى توجه الدولة إلى نمط استغلال خاص بالأراضي الفلاحية يقوم على الاستغلال الجماعي من طرف مجموعات العمال الذين عهدت لهم الدولة التسيير الذاتي للأرض في إطار مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهم ملزمون بالسهر على تنميتها مقابل الانتفاع بها لمدة غير محدودة<sup>(2)</sup>.

ولعل أهم السلبات التي سجلت خلال مراحل تنفيذ قانون الاستثمارات هو تلك التجاوزات التي نالت من الأراضي الفلاحية على إثر صدور الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات<sup>(3)</sup>، وذلك لصالح تلبية حاجات الأفراد من العقارات المخصصة للبناء وتكوين الاحتياطات العقارية وهو ما أدى إلى الاستيلاء على أراضي تابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي وأراضي كانت ممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين وبعض الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(4)</sup>.

أما في إطار استحداث وتوسيع المناطق الصناعية بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>(5)</sup> فإن إنشاء

(1)- المادة 27 من الامر 66-284 ، المتعلق بالاستثمارات، المرجع السابق.

(2)- المادة 2 من الأمر 68-653، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، المرجع السابق.

(3)- الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد19، الصادرة في 5 مارس 1974.

(4)- المادة 5 من الأمر 74-26 ، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، المرجع نفسه

(5)- مرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، عدد 20 ، الصادرة في 09 مارس 1973.

المنطقة الصناعية سنة 1970 التابعة لبلدية سكيكدة والتي تعتبر الأولى بعد الاستقلال قد تطلب إنشاؤها اقتطاع ما يساوي 1400 هكتار من الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: حالة العقار الفلاحي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1982 و 1988

بعد أن جمع المشرع بين الأحكام المنظمة للمشاريع الاستثمارية الوطنية والأجنبية في الأمر 66-284 للاستثمارات الملغى بموجب المادة 41 من القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني<sup>(2)</sup>، قرر الفصل بين هذه الاستثمارات وبالتالي تمييز المستثمر الوطني عن المستثمر الأجنبي وإفراد قوانين خاصة تنظم المراكز القانونية لكل منهما.

فجاء القانون 82-11 لتحديد مجال وشروط ممارسة النشاطات الناجمة عن الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية باستثناء تلك المنجزة أو المبادر بها في القطاع الفلاحي الخاص وتجارة التجزئة وكذلك الاستثمارات التي يبادر بها الحرفيون ورجال الفن والمهن الحرة في إطار ممارسة أنشطتهم المهنية<sup>(3)</sup>.

وتتجز المشاريع الاستثمارية وجوباً في إطار هذا القانون بعد الحصول على اعتماد مسبق عندما تكون بقصد الإنشاء أو التوسيعات الجديدة ولا يشترط الاعتماد بالنسبة لاستثمارات التجديد، كما تتراوح قيمة الاستثمارات المعنية بهذه الأحكام بين ثلاثة ملايين دينار جزائري وثلاثون مليون دينار جزائري<sup>(4)</sup>.

أما المشاريع التي يكون فيها الأجانب طرفاً في إنشاء شركات مختلطة الاقتصاد مع مؤسسة أو عدة مؤسسات جزائرية اشتراكية فقد نظمها القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها<sup>(5)</sup>، ويتم إنشاء هذه

(1) - مخلوف لكحل ، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الصناعي)، المرجع السابق، ص 21.

(2) - القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر، عدد 34، الصادرة في 24 أوت 1982.

(3) . المواد 5 - 6 - 7 من القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، المرجع نفسه.

(4) - المواد 2 - 13 - 15 من القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، المرجع نفسه.

(5) - القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982، المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها، ج ر، العدد 35 ، الصادرة في 31 أوت 1982.

الشركات المختلطة وفقاً لبروتوكول اتفاق ينص على محمل التزامات الأطراف ومسؤولياتهم بالإضافة إلى المساهمة التي يقدمها الطرف الأجنبي (التكنولوجيا، البراءات، والطرق والبرامج...) وكيفية تكوين المستخدمين الجزائريين العاملين في هذه الشركات مع تحديد العائد الذي يتحصل عليه الطرف الأجنبي<sup>(1)</sup>، ويسمى هذا النوع من الاستثمارات بالاستثمار الأجنبي المشترك الذي ينجز بموجب اتفاق بين الطرف الجزائري والأجنبي ويتم الاتفاق عليه بموجب قرار وزاري مشترك<sup>(2)</sup>.

وبالتالي فقد وضع هذا القانون اللبنة لعقود الاستثمار الأجنبية في القانون الجزائري وحدد أهم البنود الواردة في بروتوكول الاتفاق المبرم على شكل معاهدة على وعد بالتعاقد وفقاً لأحكام المادة 71 من القانون المدني الجزائري<sup>(3)</sup>.

وفي سنة 1988 قرر المشرع التخلي عن نظام الاعتماد المسبق والإجباري في إنشاء المشاريع الاستثمارية الاقتصادية الخاصة الوطنية بموجب القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 يوليو 1988<sup>(4)</sup> والذي ألغى القانون 82-11 في مادته 14 وذلك نتيجة تغير نظرة الدولة لهذا النوع من الاستثمارات ومحاولتها مواكبة الإصلاحات الاقتصادية التي تم البدء فيها في هذه الفترة، والتي كان من أهمها إصدار القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>(5)</sup>.

وفي هذه المرة كذلك فإن المشرع نأى عن إدراج العقارات الفلاحية في عملية الاستثمار التي كان يهدف لها القانون 88-25 والرامية إلى توجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية المعترف بأولويتها بموجب قوانين التخطيط على المديين المتوسط والسنوي<sup>(6)</sup>، في الوقت الذي صدر فيه القانون رقم 87-19 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم على شكل مستثمرات

(1)- المواد 1 - 4 - 6 من القانون 82-13 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة للاقتصاد وسيرها ، المرجع السابق.

(2)- مخلوف لكحل ، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الصناعي)، المرجع السابق، ص 25.

(3)- المادة 3 من القانون 82-13 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة للاقتصاد وسيرها ، المرجع نفسه.

(4)- القانون رقم 88-25 المؤرخ في 28 أوت 1988 ، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج ر، عدد 28، الصادرة في 13 يوليو 1988.

(5)- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1980 ، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر، عدد 2 الصادرة في 13 يناير 1988.

(6)- المادة 2 من القانون 88-25 ، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، المرجع نفسه.

فلاحية جماعية أو فردية تسعى لاستغلال الأراضي الفلاحية بشكل أمثل وفعال يساهم في رفع الإنتاج.

### المطلب الثاني: وضعية العقارات الفلاحية في قوانين الاستثمار بعد سنة 1990

اعتمد المشرع على آليات لاستغلال العقارات الفلاحية، مختلفة عن تلك التي كانت سائدة في مراحل التسيير الذاتي والثورة الزراعية، فنجده اتجه إلى عملية استصلاح الأرض ثم تملكها لمستغليها وفقاً لأحكام القانون 83-18 ومن جهة أخرى شجع الفلاحين على إنشاء مستثمراتهم الخاصة بهم بشكل جماعي أو فردي وهو ما يعتبر حسب رأينا بداية التوجه نحو الاستثمار الفعلي للعقار الفلاحي.

إلا أن مجموع الإصلاحات التي باشرتها الدولة في المجال الاقتصادي وانعكاسها على استثمار العقارات بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة خاصة أدت إلى تبني آليات جديدة للاستثمار من خلال قوانين الاستثمار وإنشائه لهيئات خاصة لمتابعة الاستثمار الفلاحي.

### الفرع الأول: مساهمة النصوص القانونية في تفعيل استثمار العقار الفلاحي:

لقد كانت المادة 18 من دستور سنة 1989<sup>(1)</sup> اللبنة الأساسية للتقسيم الحديث للأموال الوطنية إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة من بينها الأراضي الفلاحية، وجاء القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ليجسد هذا التقسيم الذي فرض على الدولة تبني عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقارات، وكانت البداية بتوظيف عقود الامتياز في القطاع الاقتصادي لأول مرة عند إصدار المرسوم التشريعي 93-12<sup>(2)</sup> المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار، حيث يمكن أن تبرم اتفاقية استثمار بين وكالة ترقية الاستثمارات لحساب الدولة والمستثمر إذا كانت المشاريع الاستثمارية لها أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني وبالتالي استفادتها من امتيازات إضافية<sup>(3)</sup>، كما نظمت قوانين المالية الصادرة في فترة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وفقاً

(1)- نصت المادة 18 من الدستور الجزائري لسنة 1989 على مايلي: « الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة...»

(2)- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 64، الصادرة في 10/10/1993.

(3)- المادة 15 من المرسوم التشريعي 93-12، المرجع نفسه.

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

لأسلوب الامتياز لأجل أن يستفيد المستثمرين من العقارات لإنجاز استثماراتهم وهو ما جاء في نصوص المواد 161 من قانون المالية لسنة 1992<sup>(1)</sup> والمادة 117 من قانون المالية 1994<sup>(2)</sup>.

أما القانون 01-03<sup>(3)</sup> المتعلق بتطوير الاستثمار فقد نص على منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة، أما إذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية العامة فتتبرم الإدارة ترخيصاً باستغلال واستعمال لشغل الأمكنة، إذ يتم استغلالها عن طريق رخصة أو عقد شغل مؤقت لهذه العقارات بحكم الطبيعة القانونية لهذه الأملاك التي لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو التنازل<sup>(4)</sup>.

وبالنظر للصعوبات التي لاقاها المستثمرون للحصول على عقارات خاصة بالاستثمار فإن المشرع أصدر إلى جانب العديد من النصوص القانونية في هذا المجال، نص الأمر رقم 11-06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(5)</sup>، وقد استثنى هذا القانون من مجال تطبيقه الأراضي الفلاحية، وكذلك فعل المشرع عند إصداره للأمر 08-04<sup>(6)</sup> المؤرخ في 03 سبتمبر 2008 الذي يلغي الأمر 11-06، وذلك بناء على إصداره لقانون التوجيه الفلاحي الرامي إلى جعل الفلاحة الوطنية مساهماً أساسياً في تحسين الأمن الغذائي للبلاد وتتمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، والاعتماد في استثمارها على آلية عقود

(1)- المادة 161 من القانون 91-25 المؤرخ في 18/12/1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، العدد 65، الصادرة في 18/12/1991.

(2)- للتفصيل في الموضوع أنظر: محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بودواو، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2008-2009، ص 109.

(3)- القانون رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، العدد 47، الصادرة في 22/08/2001

(4)- كريمة باشا شايب، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، ص 299.

(5)- الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 53، الصادرة في 30 أوت 2006.

(6)- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.



الامتياز حيث يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>.

ولم ينص قانون التوجيه الفلاحي على تفاصيل نظام الامتياز على أراضي أملاك الدولة الخاصة الموجهة للاستغلال الفلاحي، بل أحال ذلك إلى نص تشريعي يصدر لاحقاً، وفعلاً فقد صدر القانون الخاص بنمط تسيير الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة وهو القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010<sup>(2)</sup>، وتلاه المرسوم التنفيذي 10-326 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. ومن الواجب أن نذكر في هذا الصدد عقد الامتياز الممنوح لاستثمار قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحات، والرامي إلى تثمين هذه الأراضي واستصلاحها والذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 97-483، حيث يمكن لكل شخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً، جزائري الجنسية أو أجنبي الحصول على امتياز قطع أرضية، إلا أن تحويل هذا الامتياز إلى تنازل بمقابل اختص به القانون الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية والأشخاص المعنويين الذين يكون فيهم كل المساهمين من ذوي الجنسية الجزائرية<sup>(3)</sup>.

لقد ساهمت الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية في صياغة نظام قانوني وضع أسساً جديدة للاستثمار تقوم على تقديم الضمانات والامتيازات للمستثمرين الوطنيين والأجانب ما يسمح بخلق مناخ استثماري مستقطب للمشاريع الاستثمارية، وكان آخر هذه النصوص القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>(4)</sup> الذي جاء لتنظيم الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات، وما يستشف من دراسة هذه القوانين هو عدم تناولها لاستثمار العقار الفلاحي ضمن نصوصها والإحالة على قوانين قطاعية نظمت استثمار العقار الفلاحي وفقاً لعقود استثمار خاصة بهذا النوع

(1)- المادة 17 من القانون 08-16 التعلق بالتوجيه الفلاحي، المرجع السابق.

(2)- رضوان عايلي، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد 20، جوان 2018، ص123

(3)- أنظر المواد 2 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، الرجوع السابق.

(4)- القانون رقم 16-09، المؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 46، الصادرة في 03 أوت 2016.



من العقار الذي له مميزات تختلف عن العقارات الصناعية والسياحية، كما كانت نظرة الدولة الجزائرية للأراضي الفلاحية بشيء من الخصوصية.

### الفرع الثاني: إنشاء الهيئات المكلفة باستثمار العقار الفلاحي:

لم يكتف المشرع بتحديد الإطار القانوني لاستثمار العقارات الفلاحية بل أوجد كذلك بعض الهيئات الإدارية المكلفة بحماية ومتابعة عملية استغلال الأراضي الفلاحية، ومنح لها مجموعة من الصلاحيات التي تمكنها من أداء مهامها، على أن تكون هذه الهيئات تحت وصاية الوزارة المكلفة بالفلاحة.

### البند الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 (OFFICE NATIONAL DES TERRES AGRICOLES)، وفي سنة 2009 تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، وذلك تطبيقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي استحدثت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجراً في علاقاته مع الغير<sup>3</sup>.

### أولاً مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 96-87 :

لقد تم إنشاء الديوان تكريساً لفكرة الرقابة الإدارية المنصوص عليها في المواد 50 و 51 من قانون التوجيه العقاري، وذلك في إطار تدخل الدولة لمراقبة مدى تطبيق الاستثمار الفعلي والمباشر للأراضي الفلاحية، وبهذا فقد أنيطت إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مجموعة من المهام التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 96-87، انطلاقاً من اعتبار الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية واجباً على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وقد

1 - المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 1996.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 61 الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009

3 - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المرجع نفسه.

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

بين قانون التوجيه العقاري أن كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية تعتبر غير مستثمرة إذا لم تستغل استغلالاً فلاحياً فعلياً لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمعاينتها وإذا ثبت عدم استثمارها ينذر المستثمر من طرف الديوان لأجل أن يقوم بالاستثمار فيها مجدداً غير أنه إذا ظلت هذه الأرض الفلاحية على حالة عدم الاستثمار بعد انتهاء أجل سنة واحدة يقوم الديوان بالإجراءات التالية:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقه المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض هذه الأرض للتأجير.
- أو بيعها إذا كانت خصبة جداً أو خصبة.<sup>1</sup>

غير أن وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير اللذين أشارت إليهما المادة 51 أعلاه تكون في الحالات التي تثبت فيها القوة القاهرة أو العجز المؤقت للمالك على استغلال الأرض المعنية، وتهدف هذه الإجراءات إلى حث المستثمرين على الاستثمار الفعلي للأراضي الممنوحة لهم وتحسين هياكل المستثمرات العقارية.

ويشجع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استعمال كافة الوسائل التقنية والمالية الهادفة إلى تحديث المستثمرات الفلاحية والسهر على تجديد معلوماتها بشكل منتظم، كما يلتزم بالتنازل على المستثمرات الفلاحية التي قام باستعادتها أو تهيئتها لفائدة الفلاحين الشباب أو الفلاحين الذين كانوا محل عملية نزع ملكيتهم للمنفعة العامة<sup>2</sup>، كما يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون 90-25 المذكور أعلاه.

وأضاف المرسوم التنفيذي 09-339 مجموعة من المهام التي يكلف بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومنها:

- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض، وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه لهذا الغرض.

1 - المادة 51 من القانون 90-25، المرجع السابق.

2 - سوسن بوضيبيات ، المرجع السابق، ص 183.

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

- ضمان متابعة شروط استغلال الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز.
- السهر على ألا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

### ثانياً مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في القانون 10-03:

مع صدور القانون 10-03 صار للديوان مهام فعلية بعد أن كانت مهامه مجرد حبر على ورق، وتعززت هذه المهام بالنصوص التطبيقية لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 10-326 حيث أصبح للديوان دور في تنفيذ إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بموجب تطبيق القانون 10-03 مع التنسيق الدائم مع اللجنة الولائية عند دراسة ملفات المستثمرين الراغبين في التحويل، حيث تشير المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 إلى أنه يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد الامتياز باسم كل مستثمر، ويتم إرسال عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل.

إلى جانب ذلك يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كذلك:

- بمراقبة مدى تنفيذ التزامات المستثمرين أصحاب الامتياز.
- ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز.
- الفصل في طلبات المستثمرين للخروج من حالة الشيوخ وإنشاء المستثمرات الفردية.
- الترخيص باكتساب أكثر من حق امتياز للمستثمر الواحد.
- استغلال أراضي المستثمرات الفلاحية في حالة الفسخ أو وفاة أحد المستثمرين أو حالة إسقاط حق الامتياز وفي حالة المنازعات القضائية<sup>1</sup>.
- إنشاء وتطوير قاعدة البيانات لتحديث البطاقة الوطنية للمستثمرات الفلاحية للأملاك الوطنية.
- تسيير ملف الاراضي الفلاحية الشاغرة وفقاً لأحكام المادة 17 من القانون 10-03
- متابعة عقود الشراكة والاستثمار المحققة طبقاً للمادة 21 من القانون 10-03.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع السابق

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

والملاحظ أنه أصبح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام وأدوار عديدة تسمح له بالتدخل في كل مراحل استثمار العقار الفلاحي بدءاً بتسيير الأراضي الفلاحية المتاحة واسترجاعها إلى غاية إعادة منحها لمستثمرين جدد.

### البند الثاني: ديوان التنمية الزراعية الصناعية بالأراضي الصحراوية:

اهتمت الدولة الجزائرية بالاستثمار في الأراضي الصحراوية من خلال تشجيع آلية الاستصلاح وكذلك فتح المجال أمام المستثمرين للخوض في ميدان ترقية الاستثمار الفلاحي القائم على دمج القطاع الصناعي مع القطاع الفلاحي، وذلك من خلال التوجه نحو الصناعات التحويلية وتنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية.

لذلك جاء إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية كثمرة لتلك التوصيات الداعية إلى تنويع الاستثمار الفلاحي في الصحراء لاسيما بعد النتائج التي تحققت في العديد من المدن الصحراوية.

### أولاً استحداث ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية:

بهدف تعزيز القدرات الوطنية الزراعية والزراعية الصناعية جاء إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-265<sup>1</sup> المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويتم وضعه تحت وصاية وزارة الفلاحة.

وقد تم إنشاء هذا الديوان لأجل فتح المجال أمام المستثمرين الراغبين في المشاركة في الاستثمار الفلاحي الاستراتيجي عن طريق استصلاح الأراضي وبهدف تطوير الشعب الاستراتيجية التي تركز عليها الدولة في الحفاظ على الأمن الغذائي.

وحدد المجال الخاص بتدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية وفقاً للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-265 وفقاً لمعيار نسبة تساقط الأمطار، والذي أفرز 20 ولاية صحراوية هي: أدرار - الأغواط - بسكرة - بشار - تامنغست - ورقلة - ايليزي

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر، العدد 57، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2020.

- تندوف - الوادي - غرداية - تيميمون - برج باجي المختار - أولاد جلال - بني عباس - إن صالح - أن قزام - توقرت - جانت - المغير - المنبعة<sup>1</sup>.  
ويحدد مقر هذا الديوان بولاية المنبعة ويمكن تحويله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي وبناء على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة، ويدير الديوان مجلس إدارة ويسيره مدير عام يساعده مساعد مديرة ولجنة خبرة وتقييم تقني، ويشتمل إدارياً على:

- قسم لترقية وتنمية الاستثمار الفلاحي بالأراضي الصحراوية.
- قسم الوسائل.
- محطات الديوان.

ويزود الديوان بشباك وحيد على مستوى الولايات التي أنشأت بها محطات الاستصلاح<sup>2</sup>

ثانياً: المهام الموكلة لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية:

- أسندت للديوان العديد من المهام التي ترمي إلى تنظيم الاستثمار في الأراضي الصحراوية وجعلها محفظة عقارية منتجة للغذاء، وهذه المهام هي:
- تحديد المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية ويقوم بدراسة تقنية معمقة عن طريق مكاتب دراسات متخصصة حول جدوى هذا الاستثمار.
  - الفصل في الملفات التي يعرضها حاملو المشاريع على أساس معايير انتقاء تحدها لجنة الخبرة والتقييم التقني.
  - القيام بمنح المحيطات الموجهة للاستصلاح طبقاً للإجراءات المعمول بها.
  - إعداد شهادات التأهيل الخاصة بالامتياز وتسليمها لحاملي المشاريع الاستثمارية المقبولين من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني.
  - القيام بتنصيب المستفيدين عن طريق تعليم قطع الأراضي ويليه التوقيع على دفتر الشروط.

1 - المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 يونيو 2021 يحدد الولايات التي تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر، العدد 53، الصادرة في 08 يوليو 2021.

2 - المادة 2 من القرار المؤرخ في 21 مارس 2021، يحدد التنظيم الداخلي لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر، العدد 30، الصادرة في 22 أبريل 2021.

## الباب الأول: الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

- القيام بتشكيل الملفات الإدارية الخاصة بالامتياز وتبليغ عقود الامتياز التي تعدها مصالح أملاك الدولة للولاية، للمعنيين، وإشهارها بالمحافظة العقارية وفقاً للتشريع المعمول به.
- مرافقة حاملي المشاريع للحصول على المزايا المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال الاستثمار وكذا كل الأعمال المرتبطة بإنجاز وسير المشروع.
- ضمان متابعة وتقييم تجسيد مشاريع الاستثمار والسهر على احترام دفتر الشروط الموقع وبرنامج الأعمال المقدم من طرف المستفيدين. ويمكن للديوان أيضاً:
  - القيام بكل الدراسات والأبحاث ذات الصلة بمجال نشاطه،
  - القيام بتأدية كل خدمة، بناء على طلب من المستثمرين،
  - تنظيم، بطلب من المستثمرين، أعمال تكوين وبرامج تحسين المستوى، لفائدة مستخدميه، بالتعاون مع مؤسسات التكوين والبحث المعني
  - تنظيم الملتقيات والأيام الدراسية والندوات وغيرها من التظاهرات ذات الصلة بمجال نشاطه<sup>1</sup>.

1 - الموقع الخاص بديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية أطلع عليه يوم 2024/03/08

[/https://odas.madr.gov.dz/ar/presentation-ar](https://odas.madr.gov.dz/ar/presentation-ar)

## خلاصة الباب الأول:

اهتم المشرع الجزائري بالعقار الفلاحي في مختلف النصوص المنظمة له، وحدد أحكامه ومجمل التصرفات الواقعة عليه، من خلال القوانين الإطار التي تطرقت إلى الأملاك العقارية وحدد مفهومها، فقد جاءت المادتين 2 و3 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري بتحديد للقوام التقني للأملاك العقارية بما فيها الأملاك العقارية الفلاحية.

وجاءت تصنيفات الأراضي الفلاحية بشكل دقيق، لكل صنف منها خصائص تميزه عن غيره من حيث طبيعته وشكله وإمكانية استغلاله والغطاء النباتي فيه، وكذلك نسبة التساقط، وهو ما يساعد في تحديد طريقة الاستغلال الأنسب لكل نوع من الأراضي الفلاحية.

وقد مرت العقارات الفلاحية بمراحل عديدة في تكوينها منذ أن نالت الدولة استقلالها سنة 1962، فبعد استرجاعها من قبضة المستعمر الفرنسي وتأميمها توجهت الدولة إلى منحها للعمال والفلاحين لاستغلالها فيما عرف بالتسيير الذاتي الذي أقره المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 أول مرة، ومن بعد ذلك استغلت هذه العقارات الفلاحية تحت نظام الثورة الزراعية التي اعتمدت فيها الدولة على مبدأ "الأرض لمن يخدمها" وذلك في ظل الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، والهادف إلى تحقيق توزيع عادل لوسائل الإنتاج الزراعي.

إلا أن هذين النظامين لم يحققا الأهداف التي كانت تصبو إليها الدولة الحديثة المنفتحة على الاستثمار، فبدأت مرحلة جديدة من الإصلاحات الهيكلية في القطاع الفلاحي، حيث ظهرت آليات جديدة لاستغلال العقارات الفلاحية في شكل انتفاع دائم واستصلاح للأراضي وإنشاء مستثمرات فلاحية فردية وجماعية مع توسيع الاستغلال ليشمل حتى الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية.

ومع انفتاح الدولة الجزائرية على الاستثمار في مختلف القطاعات كان لابد من إيجاد آليات تتماشى مع هذا النسق، وهو ماتم فعلاً خلال أواخر الثمانينات عندما أطلقت الدولة أشكال مختلفة لآليات استغلال العقار الفلاحي وأوجدت عقود استثمارية جديدة لتسمح باستثمار الأراضي الفلاحية والأملاك المتصلة بها من طرف المستثمرين المتواجدين بها مع تشجيع واستقطاب مستثمرين جدد.

# الباب الثاني:

تطبيقات عقود استثمار العقار الفلاحي  
في القانون الجزائري



### الباب الثاني: تطبيقات عقود استثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري

لم يقتصر التشريع العقاري في الجزائر على إلزامية استغلال واستثمار العقارات الفلاحية بل تعدى ذلك إلى النص على عقود استثمارية تنظم العلاقة التعاقدية لاستثمار العقار الفلاحي وهي الجزئية التي سنبحثها في هذا الباب من الأطروحة والتي سنقف فيها على الأنماط التعاقدية لاستثمار العقار الفلاحي في التشريع الجزائري (الفصل الأول) ومن جانب آخر سنبحث الآثار المترتبة عن هذه العقود والمنازعات المتعلقة بها (الفصل الثاني)

## الفصل الأول الأنماط التعاقدية لاستثمار العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

استقر المشرع الجزائري على اعتماد أحكام قانونية تنظم طرق وأساليب استغلال العقارات الفلاحية وتبين الأحكام المتعلقة التي تقع عليها وفقا لطبيعتها ومن أجل تحقيق هذه الأهداف كانت الآليات التعاقدية إطاراً للاتفاقات بين مالك الرقبة والمستغل أو المستثمر.

وتكتسي الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية أهمية بالغة في مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية لذلك كان منحها واستغلالها محاطاً بإجراءات خاصة استلزم من المشرع تنظيمها في قوانين خاصة لا تدرج ضمن الإجراءات العامة لاستثمار العقارات<sup>(1)</sup>، حيث أن عملية استثمارها ارتبطت بعقود استثمارية أوجدها المشرع لتلبية برامج حكومية إنمائية تتماشى مع طبيعة الأراضي محل هذه العقود.

ورغم غياب مصطلح «عقود استثمار العقار الفلاحي» عن المصادر والمراجع التي بين أيدينا، إلا أننا ارتأينا إطلاق هذا المصطلح على مجموعة الصيغ التعاقدية التي نظمت استثمار العقار الفلاحي في الجزائر، وتم تخصيص كل عقد استثمار فلاحي بنص قانوني ينظمه ويؤطره، ناهيك عن النصوص التنظيمية الأخرى التي تشرح وتفصل مضامينه، ووفقاً لذلك فإننا قسمنا هذه الأنماط التعاقدية إلى ثلاثة عقود هي:

- عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح
- عقد الامتياز وفقاً للقانون 10-03
- عقد الشراكة كآلية للاستثمار الفلاحي

---

(1)- تنص المادة 2 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على: « تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:  
- الأراضي الفلاحية... »

## المبحث الأول عقد الاستصلاح وفقاً للقانون 83-18 والمرسوم 97-483:

على إثر تبدد الأفكار الاشتراكية التي سادت مختلف القطاعات وكانت سبباً معيقاً أمام حيازة الملكية العقارية وتملكها من طرف الأشخاص، حاولت الجزائر خلق التنمية الفلاحية لضمان أمنها الغذائي فكانت سياستها الزراعية تهدف إلى استغلال المساحات الفلاحية الكبيرة غير المستغلة من جهة، ومن جهة أخرى العمل على استثمار التنوع الإقليمي الذي تتميز به الدولة الجزائرية من خلال استصلاح العقارات الصحراوية والسهبية والغابية... فكان التوجه العام في القطاع الفلاحي مبني على مقاربتين اختارهما المشرع الجزائري لتسيير العقارات الفلاحية مع بداية مرحلة الإصلاحات التي عرفتها البلاد آنذاك، تعتمد الأولى على أحكام القانون 87-19 الذي يهدف إلى إنشاء مستثمرات فلاحية يستفيد أصحابها من حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية، أما الاتجاه الآخر من هذه السياسة فقد اهتم بالعقارات محل عملية الاستصلاح وفقاً للقانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 (المطلب الأول)، وفي مرحلة لاحقة من برنامج الاستصلاح استحدث المشرع الجزائري وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 نظام الامتياز على القطع الأرضية الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية (المطلب الثاني) والذي يخضع لإجراءات وشروط محددة عند منح الامتياز.

### المطلب الأول: عقد الاستصلاح المؤدي لتمليك العقار الفلاحي:

اهتم المشرع باستثمار العقارات الواقعة في المناطق المعزولة وغير المهيأة للزراعة فيها كالأراضي الصحراوية، من خلال إدماج هذه الأراضي بعد استصلاحها ضمن الأراضي الفلاحية المنتجة، فأصدر القانون 83-18 التعلق بحيازة الملكية العقارية الذي يهدف إلى تحقيق حيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح وتحديد شروط نقل ملكيتها لمستثمريها<sup>(1)</sup>.

(1)- المادة 1 من القانون 83-18 ، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المرجع السابق.

## الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح

إن استصلاح الأراضي وعمليات الري والصرف ليست مسألة الأزمنة الحديثة فقط ولكنها تذهب في التاريخ بعيداً حيث عالجت مشاكلها أقدم المجتمعات البشرية وأقدم الحضارات في بابل وفي الصين وفي مصر القديمة وفي الهند وفي سواها من البلدان<sup>(1)</sup>. وقد دعت الشريعة الإسلامية الغراء إلى استصلاح الأراضي البور وإحياءها من خلال تشريع «إحياء الموات» قصد تعمير الأرض والاستفادة من خيراتها، وقد أخذ المشرع الجزائري بهذا الأساس عندما أصدر القانون 83-18 ثم المرسوم التنفيذي رقم 97-483<sup>(2)</sup> الذين قدما تعريفين مختلفين للاستصلاح.

### البند الأول: استصلاح الأراضي في الشريعة الإسلامية

يعرف الاستصلاح في الشريعة الإسلامية بـ «إحياء الموات» قال تعالى « وَءَايَةٌ لَهُمْ الْأَرْضُ الْمَيِّتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ »<sup>(3)</sup>.

والأرض الموات هي الأرض التي تعذر زرعها لانقطاع الماء عنها أو لغلبته عليها أو لكون طبيعتها غير صالحة للإنبات، ويشترط لاعتبارها مواتاً أن تكون بعيدة عن العمران غير قريبة منه، لأنها إن كانت قريبة من العمران انتفع بها في غير الزراعة فتتعلق بها مصالحه فتكون منها الطرق ومسائل ماء ومطر حمامته وملقى ترابه ولم يختلف في ذلك أحد من أهل العلم<sup>(4)</sup>.

أما إحياء الأرض الموات فهو جعل الأرض صالحة للزراعة ويكون ذلك بالتصرف والانتفاع، من خلال البناء عليها أو زراعتها أو غرسها ونحو ذلك، وإذا كان ثمة مانع من الانتفاع فعليه إزالته كإيصال الماء إليها بإقامة السدود وحفر الآبار وإذا كانت تربتها فاسدة أصلحها بالحرث والري والتسميد<sup>(5)</sup>.

(1) - كارل نوبا، استصلاح الأراضي (الري والصرف والمقننات المائية للأشجار والمحاصيل في المناطق الجافة والرطبة وطرق الري المختلفة)، ترجمة طه الشيخ حسن، دار علاء الدين، الطبعة الثانية، دمشق، 2000، ص 6.

(2) - المرسوم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، أعبائه وشروطه، ج ر، العدد 83، الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

(3) - سورة «يس» ، الآية رقم 33

(4) - الإمام محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 108

(5) - حورية فراح ، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة

ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008 ، ص 13

وثبتت شرعية إحياء الموات في السنة النبوية المشرفة من خلال أحاديث متعددة نذكر منها:

- «من أحيأ أرضاً ميتة فهي له»<sup>(1)</sup>.

- «من أعمر أرضاً ليست لأحد فهو أحق بها»<sup>(2)</sup>.

والدلالة من هذه الأحاديث هو إباحة إحياء الأرض الميتة التي لا مالك لها ولم ينتفع بها أحد فيحييها الشخص بالسقي أو الزرع أو الغرس أو البناء أو بالتحويط على الأرض بمقدار ما يسمى حائطاً في اللغة، ويشرع الإحياء لحاجة الناس إلى موارد الزراعة وتعمير الكون، مما يحقق لهم رفاهاً اقتصادياً، ويوفر ثروة عامة كبرى<sup>(3)</sup>.

البند الثاني: استصلاح الأراضي في القانون 83-18 والمرسوم التنفيذي 92-289

أخذ المشرع الجزائري بنظام الاستصلاح اقتداءً بما عرف في الشريعة الإسلامية بإحياء الأرض الموات، من خلال القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، فقد عرفت المادة 8 منه الاستصلاح بأنه: « كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال » وتطرقت نفس المادة في فقرتها الثانية إلى طبيعة الأعمال التي من شأنها جعل الأراضي المستصلحة قابلة لاستغلالها وذكرت هذه الأعمال على سبيل المثال لا الحصر: «ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة و تنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها»<sup>(4)</sup>.

والملاحظ أن القانون 83-18 انتهج آلية استصلاح الأراضي كسبب لكسب الملكية العقارية الفلاحية كخطوة للتخلص من النظام الاشتراكي وتمهيداً لإقرار الملكية الخاصة التي كرسها بعد ذلك دستور سنة 1989، وبالتالي التوجه نحو النظام الرأسمالي وهو ما تؤكدته المادة الأولى من القانون 83-18 الذي يهدف إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة<sup>(5)</sup>.

(1)- ابن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، تحقيق الشيخ ابن باز، دار السلام، الرياض، طبعة 1، سنة 1997، الجزء 5، ص 18

(2)- ابن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، المرجع نفسه، ص 20.

(3)- وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته (الشامل للأدلة الشرعية والآراء المذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحاديث النبوية وتخريجها)، دار الفكر، سورية، الطبعة الرابعة، ص 4616

(4)- المادة 8 فقرة 2 من القانون 83-18، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المرجع السابق.

(5)- المادة الأولى من القانون 83-18، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المرجع نفسه.

ويفهم من استقراء هذه المواد أن الاستصلاح هو طريقة استثمارية تناشد فيها الدولة الأشخاص الطبيعية المتمتعة بحقوقها المدنية أو الأشخاص الاعتبارية التابعة للنظام التعاوني من إمكانية استصلاح الأراضي قصد حيازتها والاستفادة منها<sup>(1)</sup>.  
أما نص المرسوم التنفيذي رقم 92-289<sup>(2)</sup> الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها فقد عرف الاستصلاح من خلال الأعمال المتعلقة بـ:

- تجنيد المياه
  - التموين بالطاقة
  - سبل الوصول إلى المساحات
  - استصلاح الأرض وتهيتها وسقيها وصرف مياهها
  - انجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة<sup>(3)</sup>
- ونظراً لأن بعض هذه الأعمال المتعلقة باستصلاح الأرض يتطلب القيام بها تدخل الدولة كما هو الحال بالنسبة للتموين بالطاقة وتجنيد المياه<sup>(4)</sup> فإن المادة الثالثة حددت مجال مساهمة الدولة في الاستصلاح وبالخصوص عن طريق التكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول والتراكيب الخاصة بإيصال الطاقة<sup>(5)</sup>.

(1) - محمودي فاطمة الزهراء ، النظام القانوني للاستثمار عن طريق الاستصلاح في التشريع الجزائري، مجلة القانون، جامعة معسكر، العدد 3 ، جوان 2012، ص 347

(2) - المرسوم رقم 92-289 ، المؤرخ في 6 يوليو 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، ج ر، العدد 55، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 1992.

(3) - المادة 2 من المرسوم 92-289 ، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، المرجع نفسه.

(4) - نظمت المادة 71 من القانون 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005، المتعلق بالمياه كيفية استعمال الموارد المائية بما فيها المياه الموجهة للاستعمال الفلاحي من طرف الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون العام أو الخاص بموجب رخصة أو امتياز يسلم من قبل الإدارة المختصة، ج ر، العدد 60، الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 2005.

(5) - المادة 3 من المرسوم 92-289 ، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، المرجع نفسه.

### الفرع الثاني إجراءات عقد الاستصلاح في القانون 83-18:

جاءت أحكام القانون 83-18 بإجراءات شجاعة من قبل المشرع الجزائري تنفيذاً لسياسة فلاحية تهدف إلى الانتفاع من الأراضي العاجزة عن الإنتاج وجعلها صالحة للاستغلال، بإخضاعها لبرنامج استثماري يتماشى مع طبيعتها، ولما كانت عملية الاستثمار التي يقوم بها المستثمر المستصلح تتطلب بذل مجهودات في استصلاحها وتخصيص إمكانيات مادية معتبرة في ذلك، أوجد المشرع مقابلاً لهذا المجهود حيث مكن من نقل ملكية هذه الأراضي المستصلحة إلى المستصلح بعد استيفاء إجراءات وشروط معينة.

#### البند الأول تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها:

لقد سبق وأن أشرنا إلى الأراضي محل الاستصلاح في القانون 83-18 وهي الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنضوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة، والممكن استخدامها للفلاحة بعد استصلاحها<sup>(1)</sup>، وتم استثناء الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية ونظام التسيير الذاتي بموجب المادة 2 من القانون 83-18، وبالمقابل فإن المشرع أضاف صنف آخر من الأراضي الخاضعة لأحكام وإجراءات حيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح وهي المناطق الجبلية<sup>(2)</sup>.

ومن أجل تشجيع عملية الاستصلاح في الأراضي اقترح المشرع الجزائري شكلين مختلفين يمكن من خلالهما تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها، وذلك بمبادرة من الجماعات المحلية (البلدية)، أو من طرف المترشح «للاستثمار»<sup>(3)</sup>، وهو ما جاء في المادة الثانية(2) من المرسوم 83-724 والتي تنص على: « يمكن أن تحدد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متمايزين:

- الشكل الأول بمبادرة الجماعات المحلية
- الشكل الثاني بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح»

(1)- المادة 4 من القانون 83-18 ، المرجع السابق

(2)- المادة 28 من المرسوم 83-724 ، المرجع السابق

(3)- محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 15، جانفي 2017، ص293.

فتصدر قائمة المساحات المحددة وفقاً للشكل الأول بموجب قرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني، على أن تقسم هذه المساحات إلى قطع أرضية توافق أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها وأعمال التهيئة المحتملة<sup>(1)</sup>.

أما الأراضي المستصلحة التي تتحدد بمبادرة من المترشحين فهي كل الأراضي الأخرى ما عدا المساحات المعينة وما يتصل بها مباشرة، مع مراعاة الأراضي المستثناة من القانون 83-18<sup>(2)</sup>.

#### البند الثاني شروط الاستفادة من المنح:

نظم المرسوم 83-724 كيفية حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي، حيث يستوجب على المترشح الجزائري الجنسية الراغب في الاستصلاح تقديم طلب مكتوب إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المعنية بالاستصلاح، مرفوقاً بملف الترشيح المكون من الوثائق التالية:

- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها مع تقدير مساحتها تقريباً
- عرض لبرنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام بها.
- مبلغ الاستثمار المخصص لهذه العملية.
- مخطط مختصر في حالة اختيار المرشح لقطع أرضية تقع خارج المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكناً<sup>(3)</sup>.

ومن جهتها فإن المصالح المكلفة باستقبال ملفات المترشحين (الدائرة)، ملزمة بتقييد هذه الطلبات في دفترين مخصصين لذلك حسب تاريخ ورودها، مع تسليم وصولات إيداع لكل مرشح يقوم بإيداع ملفه، ويخصص الدفترين توالياً للمواقع المطلوب استصلاحها بمبادرة الجماعات المحلية أو باختيار المترشحين.

ويشترط على المرشح أن يقوم بكل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، في شكل أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي وسقيها وغراسة الأشجار

(1)- المواد 4 و 5 من المرسوم 83-724، المرجع السابق

(2)- المادة 7 من المرسوم 83-724، المرجع نفسه

(3)- المادة 9 من المرسوم 83-724، المرجع نفسه



والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها، بالإضافة إلى إمكانية انجاز سكنات مخصصة للمزارع وعائلته وكل بناء لازم للاستغلال داخل المزرعة(1).

ومن بين هذه الشروط كذلك وأهمها هو إلزام المشرع الجزائري المرشح للاستثمار عن طريق استصلاح الأرض وزراعتها بالتقيد ببرنامج وآجال استصلاح أراضيها خلال مدة خمس (5) سنوات، مع إمكانية تمديد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة(2).

#### البند الثالث: إجراءات يداع ومعالجة ملفات الاستصلاح

بعد تقديم المرشح للاستصلاح طلباً مكتوباً إلى رئيس الدائرة الواقع في مقرها قطعة الأرض المراد استصلاحها، تحال الملفات المقبولة لدراستها على اللجنة التقنية التابعة للدائرة والتي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية، مصالح الري وإدارة أملاك الدولة، حيث تصدر هذه اللجنة رأياً تقني حول إمكانية تجسيد مشروع الاستصلاح من عدمه، مع ضرورة أن يرفق الرأي بعدم الموافقة بأسباب الرفض في أجل أقصاه شهر واحد(3).

ترسل الملفات المقبولة إلى المجلس الشعبي البلدي مقر دائرة اختصاص الأراضي محل طلب الاستصلاح مرفوقة برأي اللجنة التقنية قصد التداول بشأنها، ويلزم القانون كذلك المجلس الشعبي البلدي بإصدار مداولة في هذا الشأن على أن يتم فيها ذكر الملفات المقبولة وتسبب عدم قبول الملفات المرفوضة(4).

بعد ذلك ترسل هذه المداولات إلى الوالي المختص إقليمياً ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية.

إذا رفض الوالي ملف المرشح الطالب للاستصلاح وجب بيان سبب هذا الرفض وتبليغه للمرشح لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقاً للقانون، وكذلك الأمر عندما يكون قبول طلب الاستصلاح مصحوباً بتحفظات أو بإسداء تعليمات تقنية خاصة بالمشروع(5).

(1) - أنظر المادتين 8 و 9 من القانون 83-18 المرجع السابق.

(2) - المادة 11 من القانون 83-18 المرجع نفسه.

(3) - المادة 11 من المرسوم 83-724، المرجع السابق.

(4) - المادة 13 من المرسوم 83-724، المرجع نفسه.

(5) - المادة 14 من المرسوم 83-724، المرجع نفسه.

غير أن المرسوم 83-724 تطرق إلى حالة عدم تسلم طالب الاستصلاح لأي رفض مع عدم صدور أي قرار من الوالي بعد انقضاء مده ثلاثة(3) أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب حسب ما جاء في نص المادة 16 منه، فإن طلبه يعد مقبولاً، كما يلزم المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك.

وجدير بالذكر أن القانون رقم 83-18 والمرسوم 83-724 لم يحدد شكل الشهادة التي يستلمها المستصلح والتي تعتبر ذات قيمة بالنسبة له، حيث يمكنه تقديمها لإثبات استقاداته، كما لم يتم تحديد مضمونها وإجراءات إصدارها، أي أنها تكون نتيجة مداولة للمجلس الشعبي البلدي أو بقرار فردي من رئيسه.

إذا صادق الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي ووافق على طلبات الاستصلاح المعروضة عليه، فإنه يصدر قرار الاستقادة مصحوباً بمداولات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطعة الأرضية إذا دعت الحاجة لذلك، لترسل كلها إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة قصد إعداد عقد الملكية المقترن بالشرط الفاسخ<sup>(1)</sup>.

وقد حدد القرار المؤرخ في 14 ماي 1984<sup>(2)</sup> نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، والذي يحتوي على معلومات أساسية فيه هي:

- تعيين دقيق للأراضي الفلاحية وتحديد أصل ملكيتها وسعرها بالدينار الرمزي، مع الإشارة إلى التكاليف والشروط خاصة منها ما يتعلق بعملية الاستصلاح وارتباطها بشرط البطلان، المصاريف والحقوق المرتبطة بتحرير العقد وأخيراً توقيع الأطراف على العقد.

وبناءً على اشتراط المشرع الجزائري لانتقال ملكية العقارات ضرورة إشهار محرراتها<sup>(3)</sup>،

(1)- المادة 15 من المرسوم 83-724، المرجع السابق.

(2)- قرار مؤرخ في 14 ماي 1984، يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 35، الصادرة في 28 أوت 1984.

(3)- تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري أنه: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار»، كما نصت المادة 29 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 على أنه: «يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري».

فإن هذا العقد يسجل ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً طبقاً للتنظيم المعمول به في هذا المجال<sup>(1)</sup>.

#### البند الرابع: معاينة برنامج الاستثمار عن طريق الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ

قيد المشرع الجزائري نقل الملكية وامتلاك الأراضي المستصلحة بشرط فاسخ، يتمثل في وجوب انجاز برنامج الاستصلاح الذي يقترحه المستصلح وتصادق عليه الإدارة خلال مهلة خمس (5) سنوات، باستثناء حالة القوة القاهرة<sup>(2)</sup>، ولذلك فإن المجلس الشعبي البلدي يحتفظ بملف كل مالك طوال مدة الاستصلاح، ويمنح للمستثمر قرار الاستفادة الذي يعد بمثابة إذن بالشروع في أشغال استصلاح الأرض الممنوحة، ليطلب المالك بعد انتهاء عملية الاستصلاح من المجلس الشعبي البلدي رفع شرط بطلان العقد<sup>(3)</sup>، وفقاً لتقدير اللجنة المشكلة لمعاينة انجاز برنامج الاستصلاح المقدم في ملف الاستثمار، وتتكون اللجنة من:

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي
- الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين
- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية
- الممثل المحلي لمصالح الري
- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة<sup>(4)</sup>.

تقوم هذه اللجنة بعد كل عملية معاينة بإصدار تقرير توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ونسخة أخرى إلى المستصلح، حيث يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي رفع الشرط الفاسخ من الوالي إذا كان تقرير المعاينة ايجابياً في غضون 15 يوماً الموالية لتاريخ تسليم التقرير، على أن يكون قرار الوالي القاضي برفع الشرط الفاسخ خلال الشهر الذي يقدم فيه الطلب، ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والمالك، كما يودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان، أما إذا قدمت اللجنة تقريراً سلبياً عن برنامج الاستثمار لعدم وفاء المستصلح بالتزامه بعد انقضاء أجل خمس (5) سنوات مع عدم

(1)- المادة 2/15 من المرسوم 83-724، المرجع السابق.

(2)- المادة 10 و 11 من القانون 83-18، المرجع السابق.

(3)- المادة 18 من المرسوم 83-724، المرجع نفسه.

(4)- المادة 21 من المرسوم 83-724، المرجع نفسه.

تذرع المالك بالقوة القاهرة، فإن الوالي يرفع القضية إلى القضاء المختص بناءً على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إيداع وثبوت شرط البطلان<sup>(1)</sup>.

ويلاحظ أن بعض هذه الإجراءات المنصوص عليها في أحكام القانون 83-18 والمرسوم 83-724 لا يتم تطبيقها واحترامها، حيث لا يتم إرسال ملف المرشح المستفيد من المنح المؤقت للأرض محل الاستصلاح إلى مديرية أملاك الدولة لأجل تحرير العقد الإداري، وإنما تمنح للمستثمر نسخة من القرار الصادر عن الوالي بغرض مباشرة أشغال الاستصلاح وفقاً لما جاء في المادة 16 من المرسوم 83-724

وبعد معاينة اللجنة التقنية لمشروع الاستصلاح وتقدير مدى التزام المستصلح بإنجازه وانتهاء كافة إجراءات المعاينة، أي بعد مضي خمس (5) سنوات وصدور التقرير الإيجابي المثبت بقرار رفع الشرط الفاسخ، عندها يمكن للمستثمر أن يطلب إصدار عقد البيع بالدينار الرمزي من طرف أملاك الدولة<sup>(2)</sup>.

ويعود سبب لجوء الإدارة إلى هذا الإجراء من أجل تفادي إبطال العقود المبرمة في حالة تحريرها قبل انطلاق المستثمر في الاستصلاح، ذلك أن عدم التزام المستثمر بشروط الاستصلاح المنصوص عليها في القانون وإخلاله بتنفيذ مشروع الاستصلاح يلزم الإدارة بإبطال العقد بناءً على تقرير المعاينة السلبي<sup>(3)</sup>، لذا فإن عدم تحرير العقد من طرف الإدارة والاكتفاء بقرار الاستفادة الممنوح للمستثمر يجنب الإدارة إجراءات التقاضي لإبطال العقد، والاقتصار على إلغاء القرار الإداري الأول فقط.

### الفرع الثالث منح الملكية عن طريق الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 92-289

بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، وحرصه على إعطاء عناية خاصة بالأراضي الصحراوية وتحديدها تبعاً لنسبة الأمطار المتساقطة فيها والتي لا تتجاوز 100 ملم<sup>(4)</sup>، أشار في المادة 19 منه إلى إصدار قانون خاص يحدد قواعد وأدوات وكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أراضي فلاحية، وهو ما يعني استصلاحها لأجل الاستثمار فيها، إلا أن النص الوحيد الذي صدر بعد ذلك

(1)- المادة 25 من المرسوم 83-724، المرجع السابق.

(2)- محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 295

(3)- المادة 24 من المرسوم 83-724، المرجع نفسه.

(4)- المادة 18 من المرسوم القانون 90-25، المرجع السابق.

تطبيقاً للمادتين سالفتي الذكر هو المرسوم التنفيذي 92-289 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، حيث نصت المادة الأولى منه على: «يحدد هذا المرسوم، عملاً بالأحكام التشريعية، شروط التنازل عن أراضي صحراوية وكيفيات اكتسابها، تلك الأراضي المحددة بمفهوم المادة 18 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، والمتعلقة بالأملك الخاصة التابعة للدولة، في إطار المساحات الاستيعابية قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية»

والواضح أن هذا المرسوم التنفيذي لا يعتبر تعديلاً أو إلغاءً للقانون 83-18 رغم تناولهما لآلية الاستصلاح المطبقة على الأراضي غير الصالحة للزراعة قصد تحويلها إلى أراضي زراعية منتجة، وإنما أراد منه المشرع أن يوجد شكلاً جديداً للاستصلاح يتماشى مع توجهات الدولة الاقتصادية بالنظر إلى الوضع الصعب الذي كانت تعيشه البلاد في هذه الفترة، وتوجهها نحو الزراعات الاستراتيجية التي تسهم في التنمية الاقتصادية كزراعة الحبوب والبقول الجافة، وتربية الحيوانات والزراعات الصناعية، كما رتب مقابلاً مالياً ملائماً للتنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، على خلاف القانون 83-18 الذي يتم فيه تملك الأراضي المستصلحة بمقابل الدينار الرمزي، وجاء المرسوم التنفيذي 92-289 بشروط محددة للاستفادة من الملكية لاستصلاح الأراضي (البند الأول) كذلك فإنه قرر إجراءات يجب إتباعها في هذا المنح (البند الثاني)

#### البند الأول شروط اكتساب ارض استصلاحية في المرسوم 92-289:

لقد حصر المرسوم التنفيذي 92-289 مجال تطبيقه على الأراضي الصحراوية المحددة في نص المادة 18 من قانون التوجيه العقاري، وحدد شروط للتنازل عن هذه الأراضي الصحراوية أهمها الشروع في استصلاحها وفقاً للمفهوم الذي أقرته المادة 2 من هذا المرسوم، حيث يستوجب على كل مرشح لاكتساب أرض استصلاحية مباشرة الأعمال المتعلقة بتجديد المياه وتوفيرها للسقي، وتزويد المستثمرة بمصادر الطاقة وتسهيل الوصول إليها، من خلال شق الطرق والممرات، بالإضافة إلى استصلاح الأرض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها، وانجاز كل الأعمال التي تندرج ضمن سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة.

تضمن المرسوم التنفيذي 92-289 شرطاً آخر يتعلق بالشخص الذي يرغب في اكتساب أراضي استصلاحية، حيث نصت المادة 5 منه على أنه: «يمكن كل شخص طبيعي جزائري الجنسية أو كل شخص معنوي يكون المساهمين فيه جزائريين الجنسية أن يترشح لاكتساب أرض استصلاحية حسب شروط هذا المرسوم»، فالملاحظ أن المشرع الجزائري اشترط الجنسية الجزائرية في المستفيدين من هذه الأراضي الاستصلاحية رغم أن صيغة التنازل عنها تتم بمقابل مادي في شكل عقد بيع، مع تخلي المشرع عن شرط الشخص الاعتباري التابع للنظام التعاوني في القانون 83-18، وفتح المجال أمام الأشخاص المعنوية الذين يكون المساهمين فيها جزائري الجنسية، كما يتعهد هذا المستثمر بالالتزام بكافة الشروط الواردة في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الشروط التي تطبق على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية<sup>(1)</sup>.

فيلتزم المشتري بإنجاز برنامج الاستصلاح الموصوف مفصلاً ومقدراً لأشغال الاستصلاح وفق مخطط للأشغال الواجب القيام بها، ومبلغ المساهمة الشخصية للمرشح وكذلك مبلغ القروض المالية التي يمكنه الحصول عليها<sup>(2)</sup>.

ويشترط على المشتري حسب المادة 11 من المرسوم 92-289 دفع ثمن الأرض المستصلحة، حيث أنه لا يتم التنازل عن الأرض إلا بمقابل تعين قيمته في دفتر الشروط مع احتساب الحقوق والرسوم المطلوبة لدى مفتشية الأملاك الوطنية، مع إمكانية تسديد ثمن البيع بالتقسيط خلال مدة أقصاها خمسة (5) أعوام، ووجوب دفع المشتري في هذه الحالة لقسط أول قدره 20 % من ثمن البيع<sup>(3)</sup>.

وأخيراً فإنه على المشتري احترام آجال انجاز برنامج الاستصلاح والتي يتم تقييدها ضمن محتوى المادة 9 من دفتر الشروط من طرف المستفيد أو المستصلح، والملاحظ أن هذا النوع من الاستصلاح لم تحدد مدته القانونية وإنما ترك أمر تقديرها إلى صاحب البرنامج الاستثماري الذي يكون على دراية بحجم الاستثمار، ناهيك أن اختيار المترشحين لاستصلاح

(1) - دفتر شروط نموذجي يحدد الشروط التي تطبق على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، ج ر، العدد 55، الصادرة في 19 يوليو 1992.

(2) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 92-289، المرجع السابق.

(3) - المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الشروط التي تطبق على التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، المرجع السابق.

الأراضي الصحراوية يكون على أساس نجاعة برنامج الاستصلاح وواقعية آجال إنجازه والموارد المالية والتقنية التي يسخرها المترشح بالإضافة إلى عدد مناصب العمل المطلوب توفيرها<sup>(1)</sup>.

### البند الثاني إجراءات التنازل عن الأرض المستصلحة:

تضمن المرسوم التنفيذي 92-289 إجراءات اكتساب المترشحين لأراضي صحراوية في المساحات الاستصلاحية بعد تحديد هذه الأخيرة بموجب قرار مشترك بين وزيرى الفلاحة والري وذلك قصد ضبط حدود هذه المحيطات الاستصلاحية وتجزئتها وفقاً لمساحة المستثمرة وكيفية الاستثمار فيها<sup>(2)</sup>، وتكمن أهمية هذه التفاصيل في ضبط ووصف الأراضي والمزروعات عند ملئ دفتر الشروط.

ولأجل الترشح لاكتساب الأراضي يقدم المرشح ملفاً يتكون من الوثائق التالية:

- طلب يبين فيه موقع الأراضي ومساحتها
- صيغه دفتر الشروط المطلع عليها كما يجب
- ملفاً تقنياً واقتصادياً يشمل ما يلي:
- تفاصيل برنامج الاستصلاح
- الكشف الوصفي والتقديري لأشغال الاستصلاح
- مخطط أشغال الاستصلاح
- خطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمرشح ومبلغ القروض المالية التي يمكنه الحصول عليها.
- نسخة طبق الأصل من القانون الأساسي مصادق عليها بالنسبة للأشخاص المعنويين أو مشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاؤها.
- شهادة الجنسية

يودع هذا الملف كاملاً لدى الهيكل المختص في استصلاح الأراضي الصحراوية<sup>(3)</sup>، ويعود الاختصاص في هذا الشأن لمحافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية المنشأة

(1)- المادة 8 من المرسوم 92-289، المرجع السابق.

(2)- المادة 4 من المرسوم 92-289، المرجع نفسه.

(3)- المادة 7 من المرسوم 92-289، المرجع نفسه.



بموجب المرسوم رقم 86-222 المؤرخ في 2 ديسمبر 1986<sup>(1)</sup> ، والموضوع تحت وصاية وزير الفلاحة.

ويتم الإعلان على الأراضي موضوع الاستصلاح في شكل طلب عروض تخضع للإشهار في الصحافة بالإضافة إلى تعليقها على مستوى مقرات الولايات والدوائر والبلديات، على أن يتضمن الإعلان مقر وعنوان محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية مع تحديد الوثائق المطلوبة من المرشحين وأجال إيداع هذه العروض.

وكما سبق الذكر فإن المحافظة<sup>(2)</sup> ملزمة بتقديم كل المعلومات الضرورية للمرشحين والتي على أساسها يقدمون عروضهم للترشح، وهي:

- وصف دقيق لمحيطات الاستصلاح وأعمال التهيئة المنجزة على عاتق الدولة
  - المنتجات الزراعية التي تعتبر كمنتجات استراتيجية.
  - كفاءات دفع الثمن والضمانات المطلوبة في حالة الدفع بالتقسيط
  - الارتفاقات المرتبطة بمحيطات الاستصلاح
  - معايير التقييم المعمول بها وتأثيرها على تقييم وتصنيف العروض
- على أن يحدد آجال إيداع العروض بتسعون (90) يوماً من تاريخ الإعلان<sup>(3)</sup>.
- يتم تقييم العروض المودعة لدى المحافظة وفقاً لمعايير حددتها المادة 8 من المرسوم 92-289 وهي:

- قوام برنامج الاستصلاح وآجال انجازه.
  - القدرات التقنية والمالية.
  - عدد مناصب العمل المطلوب توفيرها.
- على أن يتلقى كل مرشح رداً على طلبه خلال أجل ستون (60) يوماً على الأكثر من تاريخ قفل إيداع الملفات، وتكون ردود المحافظة على ثلاثة أشكال<sup>(4)</sup>:

(1)- المرسوم رقم 86-222 المؤرخ في 2 سبتمبر 1986، يتضمن إنشاء محافظة لتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، ج ر، العدد 36، الصادرة في 03 سبتمبر 1986.

(2)- المحافظة هي محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية.

(3)- حورية فراح، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، المرجع السابق، ص44.

(4)- المادة 9 من المرسوم 92-289، المرجع السابق.



بقبول ملف الترشيح :

فتعد المحافظة مقررًا يوضح قبول طلب الاكتساب والإذن بإتمام إجراءات البيع، على أن يرسل هذا المقرر مرفوقاً بملف الترشيح المعتمد إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليمياً لأجل مباشرة إجراءات تحرير عقد البيع الإداري الذي يلحق به دفتر الشروط الموقع من الطرفين.

قبول الملف مع إبداء التحفظات عليه

بعد إخطار المرشح بهذا الرد يمكنه رفع التحفظات المبداءة على الملف في أجل شهرين.  
عدم قبول للملف:

لم يشر المرسوم 92-289 إلى حق المترشح الذي رفض طلبه في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة، في حين نجد أن المنشور الوزاري رقم 570 المؤرخ في 14 ديسمبر 1992 نص على إمكانية الطعن أمام لجنة وزارية مختلطة تنعقد للفصل في هذه الطعون<sup>(1)</sup>. والملاحظ أن المشرع الجزائري حاول تبسيط إجراءات الحصول على أراضي استصلاحية واكتسابها وفقاً لأحكام المرسوم 92-289 ، وذلك تنفيذاً لبرنامج الدولة آنذاك الساعي إلى توسيع المساحات الفلاحية الصالحة للزراعة وإنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الاستراتيجية وما يدعم هذا الرأي هو تدخل المشرع بنصوص قانونية تبين مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح عن طريق التكفل ببعض الأشغال المهمة للمستثمرين من قبيل مشاريع تجنيد المياه ومد الطرق والممرات وتقريب الطاقة الكهربائية من هذه المستثمرات.

(1)- بن تريعة مها، الأحكام المطبقة على استغلال الأراضي الصحراوية الموجهة للمشاريع الاستصلاحية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدينة، المجلد 3، العدد 2 ، 2017 ، ص 532.

## المطلب الثاني عقد امتياز أراضي الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 97-483 :

لقد اتضح جلياً اضطراب السياسة الفلاحية في الجزائر خلال العقدين الثامن والتاسع من القرن الماضي، وعدم تحقيق الأهداف والنتائج المسطرة ضمن المخطط الوطني لسنة 1992<sup>(1)</sup>، لاسيما ما جاء في المادة الثالثة ويخص:

- تعزيز الظروف اللازمة للتنمية المطردة للإنتاج الفلاحي، ولاسيما استقرار الهياكل الزراعية وتقديم المساعدة للزراعات الاستراتيجية وتكييف منظومة القروض الفلاحية.

- النهوض بأعمال واسعة النطاق لاستصلاح أراضي جديدة في مناطق جنوب البلاد، من خلال تطبيق وسائل اقتصادية وتقنية وتنظيمية ملائمة.

ولعل فشل آلية الاستصلاح التي جاء بها المرسوم التنفيذي 92-289 وعدم إفرازها لأي مستثمرات استصلاحية هو ما دفع بالمشروع لإطلاق برنامج استصلاح للأراضي يتعدى المناطق الصحراوية ليمتد ويشمل المناطق الجبلية والسهبية، من خلال اعتماد آليات أخرى لاستقطاب المستفيدين من هذه المشاريع، فقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه بآلية جديدة في مجال الاستصلاح والتنازل عن الملكية العقارية التابعة للدولة، تتمثل في الامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل وهو ما لم يكن في قوانين الاستصلاح لسنة 1983 والرسوم التنفيذية رقم 92-289، اللذين نصا على منح حق الملكية للمستفيدين فور مباشرتهم عملية الاستصلاح واستيفائهم للشروط المنصوص عليها مع إجراء المعاينة للمشروع.

### الفرع الأول مفهوم الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 97-483:

أفضى تأثر المشرع الجزائري بالقانون المتعلق بترقية الاستثمار الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 إلى انتهاج سياسة وطنية تسعى للاستثمار في جميع الميادين المنتجة والمنمية للقدرات من خلال إعادة التأهيل أو الهيكلة، فجاء مفهوم الاستصلاح كآلية لبعث الأراضي الفلاحية وتحسين إنتاجيتها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-483 في شكل يتوافق مع سياسة الحكومة الاستثمارية، حيث نصت المادة الثانية من

(1) - القانون رقم 91-26 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن المخطط الوطني لسنة 1992، ج ر، العدد 65، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

هذا المرسوم على: أنه « يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة والى تثمينها »، وتشتمل الأشغال المتعلقة باستصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية أو السهلية على عمليات مختلفة يباشرها المستثمر المستصلح قصد تهيئة هذه العقارات وجعلها قابلة للفلاحة، ورغم عدم تفصيل المشرع في طبيعة هذه العمليات ونوعيتها التي تنصب على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة، إلا أنه ألزم المستثمر أن يقدم تفاصيل دقيقة عن برنامج الاستصلاح من خلال إعطاء كشف وصفي وتقديري لهذه الأشغال مع الالتزام بتوفير الأموال الضرورية لانجاز مشروع الاستصلاح بغض النظر عن عمليات الدعم والمساعدة التي تقدمها الدولة<sup>(1)</sup>، وتتراوح عمليات الاستثمار الرامية إلى استصلاح الأرض في أمور سبعة ذكرها السادة الفقهاء المالكية عند حديثهم عن إحياء الأرض الموات وهي :

- بتفجير ماء لبئر أو عين فتملك به، وكذا تملك الأرض التي تزرع بها
- بإزالة الماء منها إذا كانت الأرض غامرة بالماء
- ببناء الأرض
- بسبب غرس الشجر فيها.
- بسبب تحريك الأرض بحرثها ونحوه
- يكون بسبب قطع شجر بها بنية وضع اليد عليها
- بسبب تكسير حجرها وتسويتها<sup>(2)</sup>.

فاستصلاح الأراضي قد يختلف من مكان إلى آخر حيث أن استصلاح الأراضي الصحراوية يختلف عن استصلاح الأراضي السهلية، كما أن الاستصلاح في المناطق الجبلية يختلف عن الاستصلاح في المناطق الصحراوية والسهلية وذلك من حيث العمليات والأشغال المنصبة على كل نوع، وكذلك الإمكانيات المادية والمالية اللازمة لتهيئة كل منها، وهو ما يراه الدكتور عبد الوهاب مطر الداهري في اختلاف مفهوم استصلاح الأراضي الزراعية باختلاف المناطق وتبعاً لظروف الطبيعة لهذه المناطق أو تلك، فان شبكة الري

(1)- المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل، ج ر، العدد 83، الصادرة في 17 ديسمبر 1997.

(2)- أبي البركات أحمد بن محمد بن أحمد الدردير، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، الجزء

الرابع، دار المعارف، القاهرة 1986، ص93.

والبزل (le drainage) وغسل التربة استصلاحاً، ويعتبر حفر الآبار وتعديل الأرض وتسويتها لاستصلاحها أيضاً، وباختصار أن كل ما من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة والغرس استصلاحاً<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح فإن المشرع أبرز إمكانية تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بالنفقات المترتبة عن بعض الأعمال الضرورية لتهيئة المساحات الاستصلاحية، كجلب المياه والتزويد بالطاقة الكهربائية وشق طرق العبور إلى هذه المساحات المستصلحة<sup>(2)</sup>، وهي نفس الأعمال التي ذكرها المشرع في المرسوم رقم 289-92 مع اختلاف طريقة تدخل الدولة للمساهمة في عملية الاستصلاح.

### الفرع الثاني شروط منح الامتياز على الأراضي محل الاستصلاح:

جاءت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 483-97 بالمبرر القانوني الذي على أساسه تم منح قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية، والذي نصت عليه المادة 148 من الأمر رقم 27-95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996<sup>(3)</sup>، حيث يكون هذا المنح في شكل امتياز قابل للتنازل عنه بشروط محددة قانوناً، وعرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 483-97 بأنه: « تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية»، وهو ما يعتبر نتيجة للتوجه الاقتصادي للدولة في مجال الاستثمار حيث نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12-93 المتعلق بترقية الاستثمار إلى إمكانية تقديم تنازلات قد تصل إلى الدينار الرمزي في شكل شروط امتيازية عن أراضي تابعة للأملك الوطنية لصالح الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة<sup>(4)</sup>.

(1) رشيد زوزو، تجربة استصلاح الأراضي الصحراوية في أبعدها السوسيو-اقتصادية، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، جامعة محمد خيضر، العدد 9، مارس 2014، بسكرة، ص 161.

(2) المادة 3 من المرسوم التنفيذي 483-97، المرجع السابق.

(3) الأمر رقم 27-95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، العدد 82، الصادرة في 31 ديسمبر 1995.

(4) المادة 23 من المرسوم التشريعي 12-93، المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق.

وبالنظر إلى أهمية الامتياز كآلية مستحدثة للاستثمار في العقار الفلاحي فإننا سنتناوله فيما يلي من بحثنا مع الاقتصار في هذه الجزئية على الامتياز على الأراضي المستصلحة، وترتبط شروط منح الامتياز على الأراضي الاستصلاحية بعنصرين أساسيين تطرق لهما المرسوم 97-483 وهما الأشخاص المستفيدين من المنح وطبيعة الأراضي محل المنح. البند الأول: الأشخاص المعنيين بمنح الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 97-483:

أدى التوجه الاستثماري الذي اتبعته الحكومة الجزائرية عقب إصدار المرسوم التشريعي الخاص بترقية الاستثمار 93-12 إلى إحداث إصلاحات في طريقة استغلال العقار الفلاحي، وهو ما أدى بالمشروع إلى توسيع دائرة المستفيدين من برنامج استصلاح الأراضي في شكله الجديد، حيث كانت دعوة المترشحين الراغبين في الحصول على امتياز قطع أرضية موجهة لكل شخص طبيعي أو معنوي<sup>(1)</sup> دون اشتراط الجنسية الجزائرية عليهم، وهو ما يعطي الانطباع بفتح الاستثمار في العقار الفلاحي أمام المستثمرين الأجانب للدخول في مشاريع استصلاح للأراضي الصحراوية والسهبية وحتى الجبلية في شكل منح امتياز لمدة معينة بمقابل الانتفاع بهذه الأراضي، والالتزام بإنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة مع تخصيصه (المستثمر) وتوفيره للأموال الضرورية لإنجاز عمليات الاستصلاح التي تتطلبها الأرض في سبيل تهيئتها للزراعة.

ويأتي هذا الاستقطاب للمرشحين دون اعتبار جنسيتهم على خلاف المرسوم التنفيذي رقم 92-289 الذي اشترط الجنسية الجزائرية للشخص الطبيعي الراغب في استصلاح الأراضي والجنسية الجزائرية للمساهمين في الشخص المعنوي المترشح لاكتساب الأرض الاستصلاحية، ومخالفاً بذلك القانون رقم 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية في نص مادته الثالثة التي تمنح حق تملك أراضي عن طريق استصلاحها للأشخاص الطبيعيين الجزائريين المتمتعين بحقوقهم المدنية والأشخاص الاعتباريين التابعين للنظام التعاوني والذين يحملون الجنسية الجزائرية.

وأعطت التعليمات الوزارية رقم 237 المؤرخة في 21 ماي لسنة 2000 والمتعلقة بتأهيل واختيار المرشحين لاستصلاح الأراضي عن طريق منح حق الامتياز (الصادرة عن وزارة

(1) - المادة 5 فقرة 1 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

الفلاحة) الحق في الأولوية عند منح الامتياز للشباب المتكون والمتخصص، وكذلك الأشخاص الذين يملكون مؤهلات تقنية والقاطنين في منطقة مشروع الاستصلاح<sup>(1)</sup>.

غير أن عملية تحويل الامتياز الممنوح في إطار استصلاح الأراضي إلى تنازل عن هذه الأخيرة لا يستفيد منه إلا الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية والأشخاص المعنويين الذين يكون كل المساهمين من بينهم ذوي جنسية جزائرية<sup>(2)</sup>، ومن هذا النص يتبين لنا موقف المشرع الجزائري الرافض لتمليك الأجانب للعقارات الفلاحية في حين بإمكانهم الاستثمار لمدة معينة في إطار الامتياز قصد الاستفادة من خبراتهم وإمكاناتهم المادية في استصلاح الأراضي وتهيئتها للفلاحة.

#### البند الثاني طبيعة الأراضي محل منح الامتياز لأجل الاستصلاح:

استمر المشرع الجزائري في سياسة استغلال الأراضي المصنفة كأماكن وطنية خاصة تابعة للدولة وذلك عندما حدد مجال تطبيق المرسوم رقم 97-483، الذي جاء بألية استثمار جديدة للعقارات الفلاحية تتمثل في منح الامتياز على القطع الأرضية الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية التي يتم ضبط حدودها بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية وفق معايير تقنية واقتصادية تراعي حماية المحيط<sup>(3)</sup>، وهذا تجسيدا لمشروع الدولة الرامي إلى تكوين مستثمرات فلاحية منتجة في شكل مشاريع اقتصادية.

أما المادتين 2 و 3 من دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم فقد حددتا طبيعة الأراضي المتوفرة التابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة والمعنية بعملية الاستصلاح والمحصورة في ثلاثة أنواع من الأراضي، تتوزع على المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، وقد سبق لنا تعريف هذه المناطق وتحديد خصائصها.

(1)- حورية فراح، المرجع السابق، ص60.

(2)- المادة 5 فقرة 2 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

(3)- المادة 4 من المرسوم 97-483، المرجع نفسه.

وقد أدى تعميم تطبيق هذا المرسوم على عدة مناطق مختلفة إلى صدور العديد من القرارات الوزارية المشتركة التي تضبط حدود المساحات الاستصلاحية المتوفرة مع تحديد إحداثياتها ومساحتها بالهكتار والتي تم منحها في هذا الإطار<sup>(1)</sup>.

ولأجل تعميم آلية الامتياز في الأراضي المستصلحة على الأراضي الخاصة التابعة للخواص جاء المرسوم التنفيذي رقم 98-372<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-483 بالفقرة الثانية من المادة 4، التي أعطت للخواص فرصة الاستفادة من مساهمة الدولة الكلية أو الجزئية في عملية الاستصلاح بالعمليات المتعلقة بجلب المياه أو تزويد المستثمرة بالكهرباء أو شق الطرق إليها، من خلال تعهد الملاك المعنيون بالانضمام إلى برنامج الاستصلاح الذي يعده مسبقاً مدير المشروع وذلك بشرط تواجد أراضيهم ضمن المحيطات المحددة<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث إجراءات الحصول على الامتياز للأراضي الاستصلاحية والمتنازل عنها:

سنتناول هذه الإجراءات التي جاء بها المرسوم 97-483 وفقاً لما يلي:

البند الأول إجراءات إعداد عقد الامتياز حسب المرسوم 97-483:

بعد ضبط حدود مساحات الاستصلاح المقترحة لإنجاز مشاريع استثمارية وتحديدها بقرار وزاري مشترك، يتم فتح المجال أمام المستثمرين الراغبين في الحصول على امتياز هذه القطع الأرضية والذي يكون متاحاً لجميع الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، جزائريين أو أجانب، على أن يقدموا للهيئة المؤهلة ملفاتهم التي تحتوي وجوباً على ما يلي:

- طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها
- استمارة دفتر الشروط المستكمل المعلومات حسب المطلوب قانوناً
- ملف تقني واقتصادي يتكون من:
- تفاصيل برنامج الاستصلاح

(1)- تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997، نذكر كمثال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22/06/1999 الذي يتضمن ضبط حدود مساحة استصلاح الأراضي الفلاحية بسطح عزي بزاوية كنته ولاية أدرار والتي تتربع على مساحة 447.64 هكتار، ج ر، العدد 70، الصادرة في 06 أكتوبر 1999.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر، العدد 88، الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1998.

(3)- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 98-372، المرجع نفسه.

- كشف وصفي وتقديرى لأشغال الاستصلاح
- خطة انجاز أشغال الاستصلاح
- مخطط يبين فيه طريقة تمويل المشروع ومقدار الحصة المالية الشخصية للمستثمر التي يرغب في استثمارها مع تقديم تقدير للمبلغ المقترض المحتمل أن يحصل عليه<sup>(1)</sup>.

أما إذا لم يقدم المترشح ملف تقني واقتصادي عن المشروع فيلزمه اكتتاب التزام يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح المعد مسبقاً من قبل مدير المشروع<sup>(2)</sup>، وتطبيقاً لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 أكتوبر 1998 الذي يحدد تشكيلة وعمل اللجنة المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز أراضي في المساحات الاستصلاحية<sup>(3)</sup>، وتتألف هذه اللجنة حسب المادة 2 من هذا القرار الوزاري، على مستوى كل ولاية معنية ببرنامج الاستصلاح وتتشكل من:

- الوالي رئيساً للجنة
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير الأملاك الوطنية
- مدير الري
- مدير العمل والحماية الاجتماعية والتكوين المهني
- ممثل عن المجلس الشعبي الولائي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني
- ممثل الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية.

كما يمكن لهذه اللجنة استدعاء كل شخص من شأنه مساعدتها في أعمالها. بعد تسلم اللجنة الولائية لملفات المترشحين أو تعهداتهم من مديرية المصالح الفلاحية، فإنها تقوم بدراستها والبت فيها في أجل لا يتجاوز 15 يوماً، وفي ختام اجتماعها تضبط

(1) - المادة 7 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

(2) - المادة 7 فقرة 2 من المرسوم 97-483، المرجع نفسه.

(3) - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 أكتوبر 1998، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج ر، العدد 95، الصادرة في 20 ديسمبر 1998.



قائمة بأسماء المترشحين المقبولين بالنسبة لكل محيط استصلاح وتبلغها للمصالح العامة للامتيازات الفلاحية مع تبليغ المترشحين بالنتائج المخصصة لطلبهم في اجل لا يتجاوز شهراً واحداً<sup>(1)</sup>.

تعد إدارة الأملاك الوطنية قرارات الترخيص بالامتياز بعد تلقيها قائمة المترشحين المقبولين من اللجنة، وتبلغها إلى المترشحين في أجل 15 يوم، وترسل هذه القرارات<sup>(2)</sup> إلى مدير الأملاك الوطنية التابعة للولاية المختص إقليمياً مرفوقة بالملف المتضمن بطاقة تعيين المشروع ودفتر الشروط ممضي من طرف المترشح من جهة، والهيئة العامة للامتيازات الفلاحية أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية من جهة أخرى، وذلك قصد تحرير عقد الامتياز<sup>(3)</sup> الذي يتم تبليغه للمترشح في أجل لا يتجاوز 15 يوماً بعد إرسال الملف<sup>(4)</sup>.

إلا أن معاينة دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 نجده قد قرن إمضاء صاحب الامتياز بإمضاء مدير الأملاك الوطنية، وذلك خلافاً لما أشارت إليه الفقرة اثنين من المادة 8 من القرار الوزاري المشترك محل الدراسة.

#### البند الثاني تحويل الامتياز إلى تنازل:

لم يحدد المرسوم التنفيذي 97-483 ولا دفتر الشروط الملحق به مدة الامتياز المتحصل عليه في المساحات الاستصلاحية، ذلك أن مدة الامتياز تخضع لخطة انجاز أشغال الاستصلاح التي يقدمها المترشح ويتم الاتفاق عليها بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح، مع قابلية عقد الامتياز للتجديد وذلك قبل سنة من انقضائه<sup>(5)</sup>.

(1) - حورية فراخ، المرجع السابق، ص 65.

(2) - أشارت المادة 8 من المرسوم 97-483 إلى مقرر ترخيص يتم تحريره من طرف إدارة الأملاك الوطنية بينما تحدثت المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتشكيلة وعمل اللجنة إلى قرار ترخيص بالامتياز وهو تضارب في -- طبيعة هذا المحرر الذي تصدره هذه الهيئة، ولعل المنشور الوزاري المشترك الذي جاء لتنظيم هذه العملية قد أصاب في تحديد طبيعة هذا المحرر.

(3) - المادة 8 فقرة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 أكتوبر 1998، المرجع السابق.

(4) - المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 أكتوبر 1998، المرجع نفسه.

(5) - المادة 9 من المرسوم 97-483، المرجع نفسه.

وإذا كان المستثمر الأجنبي له الحق فقط في الانتفاع بالأراضي المستصلحة وفقاً لعقد الامتياز فإن المستثمر الجزائري يمكنه تملك الأراضي المستصلحة بعد انجاز مشروع الاستصلاح وإثبات ذلك بشهادة تصدر عن ممثلي الهيئات المعنية المؤهلين<sup>(1)</sup>.

ويتم التنازل عن قطعة الأرض موضوع الامتياز لصالح المستثمر الجزائري بالتراضي وفقاً للإجراءات والشروط المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها، وتثبت العملية بعقد إداري تحرره مصالح الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup>، ويقتصر هذا العقد المتعلق بالتنازل عن الأرض المستصلحة والمنجزة فعلياً وفقاً لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط، أما بالنسبة للأراضي غير المستصلحة وغير المستعملة فإنه يعاد إدماجها في الأملاك الوطنية التابعة للدولة<sup>(3)</sup>.

#### الفرع الرابع الإجراءات المتخذة (تدابير وإجراءات جديدة):

بعد سنوات من إطلاق برنامج استصلاح الأراضي وفقاً للقانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي 97-483 الذي يمنح حق امتياز على قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ارتأت الحكومة الجزائرية إعادة توجيه الفلاحة الوطنية بما يسمح بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد من خلال تشجيع الاستثمارات في مجال التنمية المستدامة للفلاحة، فجاء القانون 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأسس برنامج التجديد الفلاحي والريفي الذي أطلقته الحكومة الجزائرية.

ولبعث هذا المشروع أصدرت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية العديد من التعليمات والمناشير التنظيمية الموجهة لمديرياتها عبر الوطن قصد إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وتوسيع قاعدتها الإنتاجية، من خلال استغلال الأراضي الممنوحة في برامج الاستصلاح السابقة مع ضرورة العمل على تفعيل المعاينة لتلك المشاريع<sup>(4)</sup>.

(1) - المادة 12 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

(2) - المادة 8 الفقرة الثالثة من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية، واحتمال تحويله إلى تنازل، المرجع السابق.

(3) - المادة 8 الفقرة الرابعة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 97-483، المرجع نفسه.

(4) - المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية.

كما جاء المنشور الوزاري المشترك رقم 402<sup>(1)</sup> بتاريخ 8 جوان 2011 لطمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي 08 16، الذي اعتبره البعض بمثابة الإلغاء الضمني للقانون 83-18 ومراسيمه التطبيقية، إلا أن اعتماد هذه النصوص القانونية كمراجع في المنشور الوزاري المشترك رقم 402 يجعلنا نعتقد جزماً أن هذا المنشور جاء لتوضيح وإتمام إجراءات منح العقود لبعض المستثمرين الذين استفادوا من هذه الأراضي.

#### البند الأول إجراءات التسوية التي جاء بها المنشور الوزاري المشترك رقم 402

ميز هذا المنشور بين العديد من الحالات المختلفة للأراضي الممنوحة التي كانت نتيجة عوامل عديدة، ومنه تم دعوة الولاية لتنفيذ التدابير المناسبة بما يتماشى مع كل حالة:  
أولاً : وضعية الأراضي المستصلحة موضوع معاينة ايجابية دون إعداد العقد:

بالنظر لتأخر إدارة أملاك الدولة في منح العقود، فإن المنشور 402 دعا إلى تسريع الإجراءات التنظيمية بداية بضرورة رفع الشرط الفاسخ من طرف الولاية، ثم إرسال قرار بهذا الخصوص لمدير أملاك الدولة لأجل إعداد العقد وإتمام شكليات التسجيل والشهر العقاري، مع إعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وكانت المادة 23 من المرسوم 83-724 قد أشارت إلى هذه الإجراءات المهمة لإعداد العقود، غير أن فهم محتوى المنشور 402 فيما يتعلق بهذه الحالة من الأراضي يدفعنا إلى القول أن عدم تقيد بعض الولاية بهذه الإجراءات تسبب في عدم منح العقود لبعض المستفيدين، فيما تبقى السلطة التقديرية بيد الوالي للتكفل بهذه الحالات حسب وضعيتها.

#### ثانياً : وضعية الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة سلبية

تطرقت المادة 25 من المرسوم 83-724 إلى تقرير المعاينة السلبية الذي تصدره اللجنة وجاء المنشور 402 لتوضيح وتأكيد ما جاء في المرسوم السابق، حيث جاء فيه أن:  
بإمكان المستفيد أن يتابع الاستصلاح إلى غاية استنفاد مدة خمس (5) سنوات إذا تمت المعاينة قبل انتهاء الفترة المحددة قانوناً، وهو إجراء يسمح للمستفيدين من إتمام مشاريعهم الاستصلاحية

(1) - المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 جوان 2011 ، بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية ، وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

أما إذا تمت المعاينة بعد استنفاد فترة خمس (5) سنوات وفي غياب القوة القاهرة مع عدم تمكن المستفيد من إثباتها، يمكن في هذه الحالة إسقاط هذا الحق بقرار من الوالي إذا لم يمتلك المستفيد عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، أو من طرف القاضي المختص بعد تقديم طلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

ثالثاً وضعية الأراضي التي لم تكن موضوع معاينة من قبل :

عرفت العديد من الأراضي الممنوحة في ظل القانون 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية جموداً في إجراءات منح عقودها، ولم تخضع الكثير منها لإجراءات المعاينة من طرف اللجان المختصة، لذلك رأت الحكومة ضرورة بعث نشاط هذه اللجان المحلية من أجل القيام بمعاينة الاستصلاح واستكمال التدابير وفقاً لما جاء في المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 ابريل 1984 .

رابعاً وضعية الأراضي التي تعرضت لتحويل طابعها:

رأت الحكومة ضرورة إدراج احترام طابع الأراضي ضمن تدابير المعاينة وإعداد العقود المقررة في المنشور 402 الرامي إلى طمأنة المستفيدين، ويكون حق الاستقادة من الأراضي المستصلحة معرضاً للسقوط في حالة تحويل الطابع الفلاحي لهذه الأراضي، حيث يتم الإعلان عنه بموجب قرار من الوالي إذا امتلك المستفيد عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية أو من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

خامساً وضعية الأراضي المدمجة في القطاعات العمرانية:

بالنظر للتوسع العمراني الذي امتد للأراضي الفلاحية نتيجة عوامل عدة منها عجز الأوعية العقارية القابلة للبناء، وتخلي عديد الفلاحين على أراضيهم أو تغيير طابعها الفلاحي، وهو الأمر الذي شهدته بعض الأراضي الممنوحة في إطار عملية الاستصلاح، ما دفع بالدولة إلى محاولة تدارك ما تبقى من هذه الأراضي لاسيما أن بعض مديريات المصالح الفلاحية شرعت في مراجعة تصنيف بعض المناطق الفلاحية التي يعتقد أنها أصبحت تحقق مردودية

(1) - المنشور الوزاري المشترك 402 المؤرخ في 8 جوان 2011، المرجع السابق.

ضعيفة من حيث إنتاجها الفلاحي، وهذا لأجل إدراجها ضمن القطاع العمراني لأجل استغلالها في مشاريع عمومية<sup>(1)</sup>.

وقد تطرق المنشور 402 المؤرخ في 8 جوان 2011 إلى ضرورة تأجيل إشهار كل العقود الخاصة بالأراضي المكتسبة في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية المتواجدة على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، وإخضاع الأراضي المدمجة ضمن قطاعات التعمير إلى إجراءات:

- بالنسبة للمستفيد الذي لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية وقام بالاستصلاح فإنه يتم تحويل حق الحيازة إلى حق الامتياز.
  - أما المستفيد الذي لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية ولم يقيم باستصلاح الأراضي، فإنه يتعرض لإسقاط حقه بموجب قرار من الوالي.
- كما لا يمكن أن تكون هذه الأراضي موضوع تنازل كلي أو جزئي، تجزئة، أو تسليم رخصة البناء، إلى غاية وضع إطار قانوني خاص بها ينظمها.
- وأخيراً فإن المنشور 402 قد ذكر بأن حيازة الملكية العقارية الفلاحية لا تخص إلا الأراضي الصحراوية، وبالتالي فإنه لا يمكن أن يتم أي منح في بقية المناطق إلا في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ضمن الإجراءات التي جاء بها المنشور رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير 2011.

البند الثاني إجراءات تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية التعليمية  
162:

بعد المنشور الوزاري المشترك رقم 402 الذي جاء لطمأنة المستفيدين على أراضيهم وتمكينهم من عقودهم، جاءت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162<sup>(2)</sup> بتاريخ 13 فيفري 2013 بمجموعة من التدابير التي تخص الولايات الصحراوية: أدرار - الاغواط - بسكرة - بشار - تمنراست - ورقلة - اليزي - تندوف - الوادي - غرداية وذلك في إطار تنظيم استغلال الأراضي المستصلحة، وتهيئتها لأجل الزيادة في الإنتاج .

(1)- يومية المساء الوطنية الجزائرية، <https://www.el-massa.com/dz/> ، عنوان المقال « نحو إعادة تصنيف العقارات الفلاحية بالعاصمة، إدماج الأراضي ضعيفة المردود في القطاع العمراني » للصحفي كريم ب، منشور بتاريخ 01 مارس 2016، أطلع عليه يوم 2023/06/15.

(2)- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 بتاريخ 13 فيفري 2013 ، عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، المرجع السابق.

وتخص هذه التدابير المذكورة في التعليمات 162 ما يلي:

- الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية
  - جهاز إنشاء المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربيته الحيوانات
- وما يعيننا في هذه الجزئية من البحث هو معرفة أهم التدابير التي ترتبط باستصلاح الأراضي المؤدي إلى حيازة الملكية العقارية، والتي نوجزها في النقاط التالية:
- إعادة تفعيل تسوية الوضعيات التي بقيت عالقة منذ عدة سنوات مع تأخر بعض الولايات في تطبيق الإجراءات التي جاء بها المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 جوان 2011.
  - التذكير بميدان تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والذي يطبق إلا في الولايات الصحراوية كما أشار المنشور رقم 402 إلى ذلك.
  - ضرورة تفعيل عمل اللجان التقنية للدوائر المكلفة بمعاينة انجاز عمليات الاستصلاح من طرف المستثمرين الفلاحيين بعد أن تم السماح بإعادة بعث عملية إعداد العقود من طرف المنشور الوزاري المشترك رقم 402 وهي دعوة لتذكير السادة الولاة بالزامية التحرك لإتمام إجراءات رفع الشرط الفاسخ وتمكين المستثمرين من عقودهم.
- لقد فرض التوجه المعتمد حديثاً للحكومة في القطاع الفلاحي اعتماد سياسة استثمارية مستقطبة للمشاريع لذلك كان عليها اعتماد الشفافية في تبيان حقوق والتزامات المستثمرين لإعطائهم الأمان عند استثمار أموالهم، فتم اعتماد دفتر الشروط في مجمل العقود التي تبرمها الدولة مع المستثمرين، وعليه فإن اعتماد دفتر شروط ضمن عقود الاستصلاح أصبح ملحاً بغية إيضاح حقوق المستثمرين الفلاحين المستفيدين من الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية، وكذلك إطلاعهم على واجباتهم من خلال توقيع دفتر شروط مع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويشكل عدم احترام بنوده سبباً لفسخ العقد<sup>(1)</sup>.
- في إطار عملية تحويل حق الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية إلى حق امتياز، وذلك بالنسبة للمستفيدين الذين لم يقوموا باستصلاح الأراضي الممنوحة لهم، فإنه يتوجب على

(1)- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 بتاريخ 13 فيفري 2013، المرجع السابق

السادة الولاية الرد على طلبات التحويل بعد دراستها من طرف لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية لولايتهم، ولا يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء إلا المستفيدين الذين يشغلون أراضيهم فعلياً<sup>(1)</sup>. في إطار تسوية الأراضي المستصلحة على أساس مداوات المجالس الشعبية البلدية أو لأجل توسعة مستثمراتهم، والذين لا يملكون سندات لشغل هذه الأراضي التي يستغلونها فإن الحكومة أوعزت للولاية اتخاذ الإجراءات الضرورية للتسوية القانونية لهذه الوضعيات، وفقاً لمعاينة الاستصلاح من طرف اللجنة التقنية للدائرة التي تعرض ملف المستثمر على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للولاية لأجل المصادقة عليه في حالة المعاينة الايجابية، لتم التسوية على أساس قرار الوالي الذي يسمح بالتنازل بموجب عقد إداري يعده المدير الولائي للأموال الوطنية، ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>(2)</sup>.

ألزمت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 الموثقين المكلفين بإتمام مختلف المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية للحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل إعداد العقود، وعندما تتعلق هذه المعاملات بعقود يبرمها أشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي الجنسية الأجنبية يتوجب على الموثق أخذ الرأي المسبق للوالي<sup>(3)</sup>.

البند الثالث إجراءات المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 في إطار الاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز المعدل والمكمل للمنشور 108:

حددت المادة 18 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي نمطين أساسيين لاستغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأموال الخاصة للدولة وهما:

- في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.
- في شكل ملكية عقارية فلاحية بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأموال الخاصة للدولة.

(1)- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 بتاريخ 13 فيفري 2013، المرجع السابق

(2)- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 بتاريخ 13 فيفري 2013، المرجع نفسه

(3)- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 بتاريخ 13 فيفري 2013، المرجع نفسه



وعلى اثر ذلك جاء المنشور الوزاري المشترك رقم 108<sup>(1)</sup> المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات بإجراءات لتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية من خلال تسهيل حصول المستثمرين على أراضي غير مستغلة وتابعة للخواص أو الخاصة للدولة لإنشاء مستثمرات جديدة، ثم اتبع بمنشور وزاري مشترك رقم 1839 بهدف تحيين إجراءات الاستقادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز أولاً إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات (المنشور 108)

لقد أدركت الحكومة الجزائرية ضرورة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي غير المستغلة سواءً منها التابعة للخواص أو تلك التي تمتلكها الدولة وذلك بهدف توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية، ولذلك تم إقرار مجموعة إجراءات نص عليها المنشور رقم 108 تخص كل فئة من هذه الأراضي.

#### 1- بالنسبة للأراضي التابعة للخواص وغير المستغلة:

لأجل إدراج هذه الأراضي الخاصة ضمن الأراضي الفلاحية المنتجة فإن الدولة قدمت دعوة لأصحاب هذه الأراضي من أجل تثمينها بإنشاء مستثمرات جديدة، حيث يمكنهم - ملاك الأراضي - تقديم مشاريعهم الاستثمارية من خلال إثبات ملكيتهم وتسجيل مستثمراتهم لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستصدار شهادة المصادقة على المشروع التي تمكنه من الحصول على قرض مدعم في حدود المليون (1000000) دينار لكل هكتار من الأراضي لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية بمقابل رهن سند الملكية<sup>(2)</sup>.

كما يمكن لهذا المستثمر صاحب المشروع الاستفادة بالمجان من دراسات معمقة يعدها المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية وذلك إذا كانت مستثمرته لا تتجاوز العشر (10) هكتارات، وله كذلك أن يطلب عند الضرورة مراقبة شخصية يضمنها له إدارات المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية.

(1)- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

(2)- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، المرجع السابق، ص2.



## 2-- بالنسبة للمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المنشأة على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

من مجمل الإجراءات التي جاء بها المنشور رقم 108 فيما يخص منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لأجل إنشاء مستثمرات جديدة نذكر ما يلي:

- تحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية من طرف السلطات الولائية، ليتم بعد ذلك نشر إعلانات عن إظهار المنفعة عبر البلديات المترشحين الراغبين في إنشاء مستثمراتهم.

- ضرورة تقديم المترشحين لمشاريع تنمية منتجة تسهم في تثمين الأراضي الممنوحة يتم منح الأراضي في المحيطات الاستصلاحية وفقاً لطبيعتها وإمكانياتها من جهة، والإمكانيات التقنية والمالية للمرقين من جهة أخرى، ولذلك فإن تجزئة هذه المحيطات تكون في ثلاثة أشكال:

2-1 تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز العشر (10) هكتارات : لأجل تصنيف طلبات الأراضي المقدمة من طرف المستثمرين يتم تكوين لجنة يرأسها رئيس الدائرة وتجمع علاوة على ذلك ممثلي البلديات المعنية، مسؤولي الفلاحة ومحافظة الغابات، البيئة والموارد المائية والأمالك الوطنية، حيث يتم ترتيب الطلبات حسب قابلية المشروع للحياة، ثم الأولوية الممنوحة للحائزين على الشهادات و/أو الذين يثبتون تكوين في الفلاحة و تربية الحيوانات والتنمية الريفية وكذا أبناء الفلاحين ومربي الحيوانات المتواجدين في مكان المحيطات.

2-2 تجزئة المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العشر (10) هكتارات والأقل من المساحة القصوى:

في هذه الحالة يتم إتباع نفس الإجراءات السابقة، إلا أن الوالي هو من يترأس اللجنة المكلفة بانتقاء المترشحين الذين يستوجب عليهم إرفاق طلباتهم بدراسة حول المشروع ومخطط لإنجاز الاستثمار.

2-3 تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في النقطة أعلاه: علاوة على الإجراءات التي تسبق عملية المنح فإن هذه الملفات المدروسة يجب أن تخضع إلى رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية وذلك بالنظر لحجم مساحتها الكبيرة.

3- إجراءات ومزايا الاستفادة من امتياز الأراضي عند إنشاء مستثمرات جديدة:

3-1 إجراءات الاستفادة من الامتياز:

تضمن المنشور 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 تفصيل يخص كيفية الاستفادة من امتياز الأراضي الموجهة لإنشاء مستثمرات فلاحية، فبعد دراسة طلبات المترشحين من طرف اللجان المشكلة لهذا الغرض، وعند الاقتضاء أخذ رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية للتصديق على قائمة المستفيدين تسلم هذه اللجان شهادات انتقاء أولية<sup>(1)</sup> للمرشحين المعتمدين لأجل مباشرة إجراءات منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء مستثمرات فلاحية.

ويتقدم المترشح المقبول بطلب الامتياز من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مصحوباً بشهادة اللجنة، حيث يقوم بتوقيع دفتر الأعباء<sup>(2)</sup>، ليرسل الملف بعد التوقيعات المعتادة إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز الذي يشهر فيما بعد بالمحافظة العقارية بطلب من مديرية أملاك الدولة.

يتم منح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز، على أن يلتزم هذا الأخير تحت طائلة بطلان العقد مباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال ستة<sup>(6)</sup> أشهر من تاريخ حصوله على عقد الامتياز، وتباشر إدارة أملاك الدولة فسخ الامتياز بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عندما يتهاون صاحب حق الامتياز في انجاز برنامج الاستصلاح ضمن الأجل المحدد في دفتر الشروط، على أن يبلغ المستثمر بإعذار عن طريق محضر قضائي بناء على محضر معاينة لحالة تقدم الأشغال<sup>(3)</sup>.

(1)- تتضمن شهادة الانتقاء الأولي الممنوحة للمترشحين المقبولين المعلومات التالية:

- اسم ولقب المستفيد وكذا نسبه

- مؤهلاته العلمية

- رقم ترتيبه

- الساحة المعنية بالاستثمار ومكان تواجدها

- حدود الأرض محل الاستصلاح.

(2)- أشار المنشور 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 إلى ضرورة اعتماد محتويات دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، دون الإشارة إلى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 97-483 الذي نظم عملية منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

(3)- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، المرجع نفسه.

### 3-2 المزايا الممنوحة:

قرر المنشور 108 مجموعة من المزايا المرتبطة بإنشاء مستثمرات جديدة في إطار الامتياز هي:

- إمكانية استعادة صاحب حق الامتياز من قرض مدعم لا يتجاوز مليون دينار جزائري عن الهكتار لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية إذا كان مستقيماً من قطعة أرض تقل مساحتها عن عشر (10) هكتار.

- استعادة صاحب الامتياز من مزايا أخرى كدراسات التعزيز لعمليات التثمين المعدة مجاناً من طرف المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية.

- استعادة المستثمر صاحب الامتياز من مرافقة شخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية

- بإمكان المستفيدين أصحاب الامتياز الذين تحصلوا على قطع مساحتها أكبر من 10 هكتارات أن يفاوضوا بنك الفلاحة والتنمية الريفية في حجم القرض الذي يرغبون فيه.

- يعفى أصحاب حق الامتياز مهما كانت المساحة التي استعادوا منها من دفع الإتاوة خلال فترة 10 سنوات<sup>(1)</sup>.

وما يمكن ملاحظته إجمالاً بخصوص المنشور 108 أنه جاء بإجراءات عملية لتطبيق أحكام القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي من خلال بعث نموذج تنموي جديد يقوم على منح الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار آلية الامتياز التي أقرها قانون التوجيه الفلاحي في مادته 17 كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ثانياً تحيين إجراءات الاستعادة من العقار الفلاحي في إطار الاستصلاح عن طريق

#### الامتياز المنشور 1839 بتاريخ 14 ديسمبر 2017:

بعد ستة (6) سنوات من العمل بإجراءات المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المتعلقة بإنشاء مستثمرات مخصصة للفلاحة وتربية المواشي، قررت الحكومة الجزائرية مراجعة بعض الأحكام الواردة فيه بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 1839<sup>(2)</sup>، الذي يتضمن

(1)- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، المرجع السابق، ص5

(2)- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزارة المالية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزارة الموارد المائية.

الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وقد جاء في مقدمته أن هذا التحيين يرمي إلى تكييف شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار وضرورة إعادة تكييفها مع مساعي الدولة للانفتاح وتكريس اللامركزية والشفافية، ويهدف المنشور الوزاري المشترك إلى:

- تسهيل إجراءات الحصول على الأراضي الفلاحية
- تشجيع الاستثمار من خلال الاستصلاح
- تأمين ومرافقة المستثمرين
- استرجاع الأراضي غير المستغلة<sup>(1)</sup>.

أما أهم النقاط التي عالجها هذا المنشور فهي:

إنشاء لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية والولاية المنتدبة:

أوكل للوالي والوالي المنتدب مهمة تنشيط التنمية على المستوى المحلي على اعتبار انه رئيس اللجنة المكلفة بالتوجيه، والتي أطلق عليها اسم «لجنة التنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية»، والتي تعمل على التشاور مع مختلف الفاعلين ومرافقة المستثمرين من أجل تنمية القطاع الفلاحي على مستوى الولاية، على أن تجتمع هذه اللجنة مرة واحدة في الشهر على الأقل، وكلما دعت الضرورة لذلك<sup>(2)</sup>.

### المحيطات موضوع الامتياز:

تنشأ المحيطات الفلاحية القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية وفق مراحل ثلاثة، وضحتها المنشور 1839 وهي:

### مرحلة تعيين المحيطات:

من طرف المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة وذلك بناءً على وفرة الأراضي وتوفرها على المورد المائي.

(1)- أنظر موقع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية: MADRP.GOV.DZ أطلع عليه يوم 2021/08/31 على الساعة 22.05

(2)- تتشكل هذه اللجنة من المدراء التنفيذيين للفلاحة، الغابات، الصيد البحري، الموارد المائية، البيئة، أملاك الدولة والطاقة ويتم توسيعها إلى ممثلي الوكالة الوطنية للموارد المائية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وشركة الكهرباء والغاز وبصفة استشارية ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

### مرحلة المصادقة على المحيطات وإنشائها:

بعد تعيين المحيطات يقوم المدير الولائي المكلف بالفلاحة بعرضها على اللجنة الولائية لتنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي قصد المصادقة عليها وذلك بتدخل أعضائها في عملية تقييم المحيط من حيث توفر المياه وإمكانيات استغلال الآبار فيها ومنسوب المياه المتدفق منها، مع إعداد دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وتعيين حدوده بدقة بالإضافة إلى رأي شركة سونغاز بخصوص إمكانية توفير الطاقة، وبمجرد المصادقة على هذا المحيط يتم إنشاؤه بقرار من الوالي مع ضمان نشره على أوسع نطاق<sup>(1)</sup>.

تحدد وجهة هذه المحيطات الفلاحية: المنشأة بحسب الإمكانيات العقارية المتاحة وطبيعة المشاريع الاقتصادية للولاية، حيث تقرر اللجنة الولائية كيفية توزيع هذه المحيطات وفقاً لبرنامج الاستثمار المقترح، كما يمكن للوالي تخصيص جزء من المحيطات لفائدة أصحاب المشاريع المصغرة.

تصنيف المشاريع الاستثمارية: صنف المنشور 1839 الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى نوعين من الاستثمار هما: المشاريع الفلاحية المصغرة: التي تنجز على قطع لا تتجاوز 20 هكتار وتهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل نشاط فلاحي يكون مردوده فوري و/أو على المدى القصير حيث لا تفوق تكلفته 10 ملايين دينار.

المشاريع الاستثمارية الفلاحية الأخرى: وتشتمل على:

- المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية
- مشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها مهمة.
- المشاريع التي تنشأ وفقاً لدراسة ومخطط للاستثمار(على أساسها يتم اختيار المترشحين)

- المشاريع التي تتسم بطابع الابتكار والتي تكتسي أهمية وطنية، وتنجز في شكل مشاريع فردية أو شراكة وطنية أو أجنبية<sup>(2)</sup>.

(1)- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، المرجع السابق، ص2

(2)- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، المرجع نفسه، ص5

ويمكن تلخيص مراحل الاستفادة من حق الامتياز بالنسبة للمرشحين في نوعي الاستثمارات وفقاً للجدول التالي:

المشاريع الاستثمارية الفلاحية الأخرى	المشاريع الفلاحية المصغرة	الإجراء المتخذ من طرف الهيئات المخولة
تودع الملفات لدى المصالح الفلاحية للولاية ويحدد الوالي المختص إقليمياً فترة تلقي الملفات	يرسل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي مكان تواجد المحيط يحدد الوالي المختص إقليمياً فترة تلقي الملفات	ملف طلب الامتياز
يدرس المدير المكلف بالمصالح الفلاحية الملفات وبالتشاور إذا اقتضى الأمر مع مختلف المديريات ثم ترسل الملفات إلى الولاية لدراستها في لجان ولائية	تتولى اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة دراسة الطلبات	دراسة الملفات
اعتماد معيار القدرات التقنية والمالية للمرشحين	اعتماد معيار القدرات التقنية والمالية ونجاعة المشروع ثم أولوية المنح في اختيار المرشحين	انتقاء المترشحين
ترسم مداوات اللجنة الولائية بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز وتبلغ للمرشحين المقبولين في أجل شهر واحد(1)	يصادق الولاية على مداوات لجان الدائرة لتعد هذه الأخيرة مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز وتبلغ للمرشحين المقبولين في أجل شهر واحد(1)	مقرر التأهيل للاستفادة
يرسم الامتياز بعد تحديد المساحة بتوقيع المرشحين المقبولين على دفاتر الشروط على مستوى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.	يرسم الامتياز بتوقيع المرشحين المقبولين على دفاتر الشروط على مستوى مديريات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	ترسيم الامتياز
ترسل ملفات المعنيين بالعقود مع دفاتر الشروط لمصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز وتسليمه في أجل 45 يوم	ترسل ملفات المعنيين بالعقود مع دفاتر الشروط لمصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز وتسليمه في	إعداد عقود الامتياز

أجل 45 يوم بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري.	بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري.
--	---

**المصدر:** الجدول أعلاه ملخص للإجراءات الواردة في المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 الذي يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

### متابعة تنفيذ المشروع وإنجازه:

يتم تنفيذ مهمة متابعة الانجازات من قبل لجنة مراقبة أنشئت بقرار من الوالي وتتألف من ممثلين عن المصالح الفلاحية الولائية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث تعد هذه اللجنة محضر يثبت حالة سير العمل وظروف استصلاح واستغلال الأراضي مع مراعاة الأحكام الواردة في دفتر الشروط.

ويبرز المحضر المعد مجموع الأعمال المنجزة (الاستثمارات التي تم إنجازها) ومناصب العمل التي تم استحداثها، ويرسل المحضر إلى الوالي عقب كل عملية مراقبة شهرية، وعلى ضوء استنتاجات محاضر لجنة المتابعة وفي حالة عدم استكمال برنامج الاستصلاح أو تعديل البرنامج المنصوص عليه في دفتر الشروط يتحمل المستفيد التبعات التالية:

- إلغاء قرار الأهلية من قبل «اللجنة ما بين الولايات»

- الإنهاء الإداري (الفسخ) لاتفاقية الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

ثالثا إجراءات تطهير العقار الفلاحي التي جاء بها المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018

ظلت الحكومة الجزائرية تذكر بالدور الاستراتيجي الذي يجب أن تلعبه الفلاحة كمحرك حقيقي للنمو الاقتصادي، والذي يقوم على فكرة الاستغلال الفعلي والأمثل للأراضي الفلاحية في إطار استعمال الموارد الطبيعية المتاحة مع تأمين مالكي ومستغلي الأراضي الفلاحية، وربط المستغلين بالأرض<sup>(2)</sup>، فجاء المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في

(1) - أنظر موقع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية: MADRP.GOV.DZ أطلع عليه يوم 2021/09/29.

(2) - المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، ص 1.

18 جويلية 2018 المتضمن تطهير العقار الفلاحي لتذكير مختلف الفاعلين بضرورة وإجبارية استغلال الأراضي الفلاحية بما فيها تلك التي يكون استثمارها في شكل استصلاح، مع تحديد التدابير والإجراءات التي تسمح باسترجاع الأراضي غير المستغلة.

وقد تمثلت الإجراءات التي جاء بها هذا المنشور في ما يلي:

- ضرورة تفعيل اللجان التقنية للدوائر لأجل الإسراع في إعداد الوثائق الإدارية وإنجاز المعاينات لمشاريع الاستصلاح بعد تسجيل تأخر في إتمام إجراءات رفع الشرط الفاسخ، كما دعا المنشور الولاية إلى تصدير برنامج معاينة الاستصلاحات حسب كل بلدية، والشروع في إعداد عقود الملكية للمستفيدين قبل تاريخ 31 ديسمبر 2018.
- التسوية القانونية لحالات مستغلي الأراضي بدون سندات بشكل إجباري ومستعجل من خلال إعادة تفعيل اللجان التقنية للدوائر المكلفة بإجراء عملية المعاينة لأشغال استصلاح الأراضي، والتي تقضي حتماً إلى مباشرة إجراء حيازة الملكية العقارية الفلاحية، إذا كانت المعاينة ايجابية أو الاسترجاع الفوري للأراضي الفلاحية إذا كانت المعاينة سلبية<sup>(1)</sup>.
- ضرورة تقيد الولاية بالإجراءات التي جاءت في مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية، لاسيما المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 والمنشور الوزاري المشترك رقم 108، مع وضع نظام خاص للمتابعة والتقييم يشرك مجموع الهياكل المعنية قصد ضمان تنفيذ هذه الإجراءات التي تهدف إلى تدعيم وتأمين المستغلين والإسراع في معالجة الملفات العالقة على مستوى اللجان المحلية.

(1)- المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018، المرجع نفسه، ص3



### المبحث الثاني: عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03 والنصوص التطبيقية له:

اشتملت السياسة الفلاحية في الجزائر منذ انفتاح النظامين السياسي والاقتصادي على برامج مختلفة لاستغلال الأراضي الفلاحية واستثمارها من خلال زيادة المساحات القابلة للاستغلال مع تحسين قدرتها الإنتاجية، مرفوقاً بحرص الدولة على حماية العقار الفلاحي واسترجاعه في حالة عدم استغلاله، لأجل منحه في برامج استثمارية أخرى.

وكان اهتمام الدولة الجزائرية باستصلاح الأراضي سواء في إطار القانون 83-18 المتضمن الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية أو برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز<sup>(1)</sup>، اللذين مكننا من توسيع الأوعية العقارية الفلاحية في المناطق الصحراوية والسهبية والجبلية، قد صاحبه صدور القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي أعطى للمستثمرين الجماعية والفردية استقلاليتهما مع تمكين المنتجين الفلاحيين من حق الانتفاع الدائم بها.

وقد تعززت المنظومة التشريعية الفلاحية بإصدار قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 الذي أتى بعقد الامتياز كنمط جديد لاستثمار العقارات الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>(2)</sup>، وتلاه القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ليتم بقية الأحكام الإجرائية للمنظمة لكيفية استغلال هذه الأراضي عن طريق عقد الامتياز.

#### المطلب الأول: ماهية عقد الامتياز:

لقد فرضت التحولات الاقتصادية القائمة على الدولة الجزائرية ضرورة اشتراك الخواص في إدارة وتسيير المرافق العامة لأجل تلبية حاجات المواطنين، التي صارت تفوق قدرة الأجهزة الإدارية، فظهر التعاون بين القطاعين العام والخاص في شكل عقود امتياز.

(1) - جاء في مداخلة السيد عبد الحميد حمداني ، مدير التنظيم العقاري واستصلاح الأراضي وحماية الأملاك بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، ضمن مجريات اليوم البرلماني حول «العقار الفلاحي بين الامتياز والشراكة-واقع وآفاق» المنظم بالمجلس الشعبي الوطني يوم 2018/12/17 أنه قد تم إحصاء :منح 1.3 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية لما يقارب 157000 مستفيد في إطار القانون 83-18 المتضمن الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية. وتمكين 36400 مستفيد من حاملي المشاريع من الحصول على أراضي فلاحية بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 102 مليون هكتار»

(2) - نصت المادة 17 من القانون 08-16 أنه: « يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة...»

واستعمل الامتياز في الجزائر بعد الاستقلال مع سياسة التأميم في شكل علاقة تعاقدية بين الدولة والمؤسسة العمومية من جهة، وبين الدولة والجماعات الإقليمية من جهة أخرى، كما لجأت إليه الدولة لتفعيل مختلف النشاطات الاقتصادية فطبق في قطاعات المناجم والمحروقات بهدف الاستفادة من الخبرة الأجنبية المتخصصة التي جاءت بها الشركات الأمريكية، الاسترالية، الفرنسية والبريطانية<sup>(1)</sup>.

وقد ظهر اعتماد الدولة الجزائرية على الامتياز كطريقة للتسيير ضمن قانون البلدية لسنة 1967<sup>(2)</sup>، قبل أن تتخلى عنه في خضم تبنيها نظاماً اشتراكي تتولى فيه المؤسسات الاشتراكية عملية التسيير، غير أن التحولات الاقتصادية التي شهدتها البلاد وانفتاحها على اقتصاد السوق فرض عليها تغيير طرقها في تسيير المرفق العام وفتح المجال أمام القطاع الخاص للمشاركة في التنمية، فوسع نطاق تطبيق الدولة الجزائرية لعقد الامتياز ليشمل مجالات عدة كانت حكراً على الدولة، وصدرت على إثر ذلك عدة نصوص قانونية بخصوص الامتياز تتباين في مفهومها.

#### الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز:

تقتضي دراسة مفهوم عقد الامتياز كأسلوب مستحدث من أساليب التسيير التي عرفت انتشاراً واسعاً في الدول على غرار الجزائر التي أصدرت العديد من القوانين التي تنظم هذا العقد في مختلف القطاعات، والتي ازدادت فيها حاجيات المواطنين وتنوعت مع عجز الإدارة على تلبيتها، يستلزم ذلك التطرق إلى تطور عقد الامتياز في الجزائر (البند الأول) ثم تعريف عقد الامتياز (البند الثاني) ومعرفة طبيعته القانونية (البند الثالث)

#### البند الأول تطور عقد الامتياز في الجزائر

شهد النظام القانوني الجزائري ظهور عقد الامتياز في بعض القطاعات الحيوية منذ الاستقلال مع تباين الأحكام المتعلقة به من قانون إلى آخر وذلك تماشياً مع طبيعة كل قطاع، والغاية التي ترجوها الدولة من التعاقد، وقد ذكرت بعض المراجع اعتماد الجزائر على الامتياز منذ سنة 1450 حيث منحت حق استغلال المرجان في السواحل الجزائرية لشركة

(1) - نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013، ص4

(2) - الأمر رقم 67-24، المؤرخ في 18 يناير 1967، يتضمن القانون البلدي، ج ر، العدد 6، السنة الرابعة، الصادرة في 18 يناير 1967.

مرسلياً لامتياز إفريقيا بشكل حصري منذ سنة 1692 حسب وثيقة « تسلسل الأحداث وحرب الجزائر قبل 1830 » الصادرة عن رابطة قدماء المحاربين<sup>(1)</sup>. وبالرجوع إلى فترة ما بعد الاستقلال فإن القانون رقم 64-166<sup>(2)</sup> المتعلق بالمصالح الجوية كان قد تطرق إلى الامتياز لمدة محددة كحالة مانعة لمنح رخصة الاستغلال، وذلك حسب الفقرة الثانية من المادة 8، إلا أن أحكام هذه المادة فيما يتعلق بالامتياز لم تطبق على أرض الواقع إلى غاية إلغاء القانون 64-166 المتعلق بالمصالح الجوية بموجب القانون رقم 98-06<sup>(3)</sup> الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، حيث مكن الأشخاص الطبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية والأشخاص الاعتباريين الخاضعين للقانون الجزائري من استغلال خدمة النقل الجوي العمومي عن طريق الامتياز، ومنه تم المصادقة على اتفاقيات الامتياز لشركات الطيران « الخليفة للطيران » و « انتينيا للطيران » و « ايكواير الدولية »<sup>(4)</sup>.

ولم يقتصر المشرع على المجال الجوي لمنح الامتياز، بل امتد إلى مجالات أخرى كالصيد البحري<sup>(5)</sup>، المحروقات<sup>(6)</sup>، المناجم<sup>(7)</sup>، ثم بعد ذلك تم تكريسه صراحة في قانون البلدية لسنة 1967، ثم قانون الولاية لسنة 1969<sup>(8)</sup> في مادته رقم 136 التي نصت على

(1) - فريدة منور، عقود الامتياز في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 31.

(2) - القانون رقم 64-166، المؤرخ في 8 يونيو 1964، يتعلق بالمصالح الجوية، ج ر، العدد 6، الصادرة في 16 يونيو 1964

(3) - القانون رقم 98-06، المؤرخ في 27 يونيو 1998، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، ج ر، العدد 48، الصادرة في 28 يونيو 1998.

(4) - المراسيم التنفيذية رقم 02-04 المؤرخ في 14 يناير 2002، والمرسوم التنفيذي 02-41 المؤرخ في 14 يناير 2002، والمرسوم التنفيذي رقم 02-42 المؤرخ في 14 يناير 2002، ج ر، العدد 4، الصادرة في 16 يناير 2002.

(5) - القرار المؤرخ في 20 يوليو 1966، يتضمن منح امتياز مؤسسة للصيد البحري، ج ر، العدد 69، الصادرة في 16 يناير 1966.

(6) - المرسوم رقم 66-290 المؤرخ في 21 سبتمبر 1966، الذي يمنح بموجبه امتياز حقل الوقود المدعو «النزلة الشرقية» للشركة الوطنية للبحث عن البترول واستغلاله (س.نزيال) في الجزائر، ج ر، العدد 89، الصادرة في 18 أكتوبر 1966.

(7) - المرسوم رقم 66-116 المؤرخ في 16 مايو 1966 يمنح بموجبه المكتب الجزائري للأبحاث والاستغلال المنجمية امتياز مناجم الحديد والمواد المماثلة له للمسمى (امتياز قارة جبيلات)، ج ر، العدد 40، الصادرة في 20 ماي 1966.

(8) - الأمر 69-38، المؤرخ في 23 مايو 1969، يتضمن قانون الولاية، ج ر، العدد 44، الصادرة في 23 مايو 1969.

أنه: «يسوغ للمجلس الشعبي للولاية، قصد استغلال بعض المصالح، أن يمنح الامتيازات التي يصادق عليها وزير الداخلية بموجب مرسوم وعند الاقتضاء بمشاركة الوزير المعني طبقاً للاتفاقيات النموذجية الموضوعة»

ومع بداية الثمانينات تغيرت نظرة المشرع لنظام امتياز المرفق العام كنتيجة لسياسة التفتح التي بدأت الدولة في تطبيقها، حيث بدأ الاعتماد على القطاع الخاص لتنفيذ المشاريع العامة<sup>(1)</sup>، بالإضافة إلى تنظيم إجراءات منح الامتياز في شكل دفتر شروط نموذجي يلحق بالنصوص القانونية المنشئة للامتياز، ومثال ذلك منح الدولة امتيازات تسيير تجهيزات الري في المساحات المسقية واستغلالها وصيانتها وفقاً للمرسوم رقم 85-260 المؤرخ في 29 أكتوبر 1985<sup>(2)</sup>.

وعلى إثر تبني الجزائر لاقتصاد السوق وما صاحبه من قوانين تنظيمية في بداية تسعينات القرن العشرين، توسع مجال استعمال عقود الامتياز وظهر تطبيقه في قطاعات عديدة، بل وامتد نطاقه ليشمل عقود امتياز مبرمة مع المتعاملين الأجانب في شكل عقود بوت BOT<sup>(3)</sup>.

فظهر الامتياز في قطاعات الري<sup>(4)</sup> والطرق السريعة<sup>(5)</sup> والبث الإذاعي والتلفزيوني<sup>(6)</sup>

(1) - فريدة منور، المرجع السابق، ص 33

(2) - المرسوم رقم 85-260، المؤرخ في 29 أكتوبر 1985، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتيازات في تسيير تجهيزات الري في المساحات المسقية واستغلالها وصيانتها، ج ر، العدد 45، الصادرة في 30 أكتوبر 1985.

(3) - عقد البوت (BOT) (Build Operate and Transfer) عرفته لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي في دليل الأونسترال التشريعي بشأن مشاريع البنية التحتية الممولة من القطاع الخاص وترجمته هي: «البناء فالتشغيل فنقل الملكية» حيث يوصف مشروع البنية التحتية بأنه مشروع (بوت) عندما تختار السلطة المتعاقدة صاحب امتياز لتمويل وتشييد مرفق أو نظام للبنية التحتية، وتعطي هذا الكيان حق تشغيل المرفق على أساس تجاري لفترة معينة، تنتقل ملكية المرفق بعد انقضاءها إلى السلطة المتعاقدة.

(4) - قرار مؤرخ في 01 سبتمبر 1991، يتضمن منح امتياز تسيير منشآت الري الأساسية، التابعة لديوان المساحات المسقية في متيجة واستغلالها وصيانتها، ج ر، العدد 16، الصادرة في 01 ماي 1992.

(5) - مرسوم تنفيذي رقم 96-308، المؤرخ في 18 سبتمبر 1996، يتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، ج ر، العدد 55، الصادرة في 25 سبتمبر 1996.

(6) - مرسوم تنفيذي رقم 91-99، المؤرخ في 20 أبريل 1991، يتضمن منح امتياز عن الأملاك الوطنية والصلاحيات والأعمال المرتبطة بالبث الإذاعي السمعي والتلفزيوني إلى المؤسسة العمومية للبث الإذاعي والتلفزيوني في الجزائر، ج ر، العدد 19، الصادرة في 24 أبريل 1991.

والنقل الجوي والبحري<sup>(1)</sup> والسياحة<sup>(2)</sup> وغيرها من القطاعات التي لجأت فيها الدولة إلى القطاع الخاص لأجل تسييرها، والملاحظ أن المشرع قد فتح المجال للخواص الأجانب لأجل إبرام اتفاقيات مع الإدارة المانحة وفق إجراءات خاصة، ومثالها عقد امتياز إنجاز الطرق السريعة وملحقاتها وتسييرها وصيانتها وأشغال تهيئتها، حسب ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 308.

إن توجه الحكومة الجزائرية الاقتصادية بات يركز على عقود الامتياز وهو ما تطرق له برنامج الحكومة لسنة 2002 معلناً أنه: « بالنظر إلى أهمية الوسائل المالية التي سيطلبها تنفيذ المخططات المختلفة ستعمل الحكومة على تطوير طرائق جديدة لانجاز تلك البنى التحتية وتسييرها، من خلال اللجوء إلى نظام منح وإلى صيغة البناء والتسيير والتحويل BOT»<sup>(3)</sup>.

وكما تخلت الجزائر عن النظام الاشتراكي في تسيير الشركات الاقتصادية، تبنت سياسة فلاحية تقوم على إشراك الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية من خلال عقود امتياز تيرمها الدولة مالكة الأراضي الفلاحية لمدة محددة وفق إجراءات معينة.

#### البند الثاني تعريف عقد الامتياز:

عرفت مختلف التشريعات المقارنة عقد الامتياز باعتباره آلية مستحدثة في النظام الاقتصادي الحر العالمي لذلك كان سائداً في الدول التي تبنت اقتصاد السوق مبكراً ومنها فرنسا، التي اعتمدته في قطاعات مختلفة كالنقل وتوزيع الغاز والتزويد بالمياه الصالحة للشرب<sup>(4)</sup>، وقد أدى صدور قوانين مختلفة لتنظيم هذا النوع من العقود إلى اختلاف الأحكام التي تنظمه، فظهرت تعريفات متباينة وفقاً للمجالات المنظمة.

(1) - مرسوم تنفيذي 2000-81، المؤرخ في 9 أبريل 2000، يحدد شروط استغلال خدمات النقل الجوي وكيفياته، ج ر، العدد 21، الصادرة في 12 أبريل 2000.

(2) - القانون رقم 03-02، المؤرخ في 17 فبراير 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر، العدد 11، الصادرة في 19 فبراير 2003.

(3) - فريدة منور، المرجع السابق، ص 35.

(4) - نعيمة آكلي، عقد الامتياز الإدارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 23

## أولاً تعريف عقد الامتياز لغةً واصطلاحاً

إن البحث في معنى كلمتي (عقد - الامتياز) يقرب المعنى القانوني لهذا المصطلح، والسبب الكامن خلف استخدام المشرع لنفس المصطلح في نصوص قانونية تنظم مجالات مختلفة.

العقد لغةً هو من الفعل عقد ونقول عقد الحبل والبيع والعهد، يعقده عقداً : شده وعقد التاج فوق رأسه واعتقده: عصبه به<sup>(1)</sup>

يقول الله عز وجل: «يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ»<sup>(2)</sup> أي العهود المؤكدة التي بينكم وبين الله والناس<sup>(3)</sup>.

أما اصطلاحاً فقد عرفه السنهوري بأنه: «توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني سواء كان هذا الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو تعديله»<sup>(4)</sup>، وعرفته المادة 54 من القانون المدني الجزائري بأنه: «اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما»<sup>(5)</sup>

أما الكلمة «امتياز» فهي مصدر للفعل «إمتاز»، إمتاز الشيء: أي بدا فضله على مثله، وانفصل عن غيره وانعزل<sup>(6)</sup>.

أما في الذكر الحكيم فقوله تعالى: «وَأَمْتَرُوا الْيَوْمَ أَيُّهَا الْمُجْرِمُونَ»<sup>(7)</sup> أي انفردوا عن المؤمنين عند اختلاطهم بهم<sup>(8)</sup>.

ويقابل كلمة امتياز في اللغة الفرنسية concession والتي تعني التنازل عن حق أو ميزة أو إدعاء أو التنازل عن شيء لشخص ما<sup>(9)</sup>.

(1)- وليد فريد زيب شحادة، المعجم الجامع، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2003

(2)- سورة المائدة ، الآية الأولى.

(3)- الإمامين جلال الدين المحلي، جلال الدين السيوطي، تفسيرالجلالين، دار الحديث، القاهرة، الطبعة الأولى، ص135

(4)- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص138.

(5)- القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ، ج ر، العدد

44 ، الصادرة في 26 يونيو 2005

(6)-مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، 2004، مكتبة الشروق الدولية، جمهورية مصرالعربية، ص893

(7)-سورة يس، الآية 59.

(8)-الإمامين جلال الدين المحلي، جلال الدين السيوطي، تفسير الجلالين، المرجع نفسه ، ص 444.

(9)- le petit Larousse illustré, Collectif Larousse , France , 2007, P276

ويتبين من خلال النظر في المعاني اللغوية المختلفة لكلمة «الامتياز» أنها تدور على معان عديدة، منها التتريل والتقطع والانفصال والعزل والتباعد والتفضيل والرفعة والقوة وغيرها<sup>(1)</sup>.

ويأخذ المعنى الاصطلاحي لكلمة (امتياز) خاصية التمييز المذكورة في معناه اللغوي، حيث يصطفي الشخص صاحب الامتياز عن أمثاله من خلال تفضيله عليهم للقيام بعمل من الأعمال توكله له جهة إدارية لها السلطة لمنح هذا الامتياز، ويتم هذا المنح لأجل التكفل بمرفق إداري بتسييره أو إدارته، على أن يتقاضى صاحب الامتياز مقابلاً محدداً نظير عمله، يأخذه من الرسوم التي يقدمها المستفيدون من المرفق.

ويختلف الامتياز بهذا المعنى عن حق الامتياز الذي قرره القانون المدني الجزائري فيما يعرف بالحقوق العينية التبعية وإن كان أصل الأمرين هو التمييز بين شيئين، فقد جاء في المادة 982 من القانون المدني الجزائري أن: «الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني»، أي أن حق الامتياز في الديون هو أولوية نظمها القانون لصالح المدين تحقق له الأفضلية في استيفاء دينه كاستثناء عن قاعدة المساواة بين الدائنين.

#### ثانياً: تعريف عقد الامتياز في الفقه:

تناول الفقه عقد الامتياز باعتباره أحد العقود التي عرفت انتشاراً وفعالية في المنظمات القانونية للدول، فعرفه الأستاذ الدكتور الطماوي بأنه «عقد إداري يتولى الملتزم فرداً كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز»<sup>(2)</sup>.

كما عرفه جانب من الفقه بأنه: «عقد إداري يتم بين شخص معنوي من أشخاص القانون العام وأحد أشخاص القانون الخاص (فرد أو شركة) يتعهد بمقتضاه الملتزم بالقيام على

(1) - يمينة شودار، أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة تطبيقية مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية

العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 1، 2010-2011، ص 04

(2) - زهير جهاد ديب الحرازين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز - دراسة نظرية مقارنة، دار الفكر والقانون، مصر،

الطبعة الأولى، 2015، ص 21



نفقته وتحت مسؤوليته بأداء خدمة عامة للجمهور طبقاً للشروط الموضوعية له مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح ويكون الاستغلال في صورة التصريح للملتزم بتحصيل أجر أو رسم من المنتفعين»<sup>(1)</sup>. وعرفه الباحث الجزائري (ناصر لباد) بأنه: « عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواءً كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصاً طبيعياً (فرداً) أو شخص معنوي من القانون العمومي (بلدية) أو من القانون الخاص (شركة مثلاً) يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدماً عماله وأمواله ومتحملاً المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق»<sup>(2)</sup>.

وبمقتضى هذه الطريقة لإدارة المرفق العام تتعاقد الإدارة مع فرد أو شركة لإدارة واستغلال مرفق من المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة بأمواله وعماله وأدواته وعلى مسؤوليته مقابل التصريح له بالحصول على الرسوم من المنتفعين بخدمات المرفق وفق ما يسمى بعقد الالتزام بالمرافق العامة أو عقد الامتياز<sup>(3)</sup>.

كما اعتبر بعض الباحثين أن استثمار مورد من الموارد العامة من طرف أحد أشخاص القانون الخاص فرداً كان أم شخصاً معنوياً خاصاً كالشركات الخاصة مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات المرفق تحقيقاً للصالح العام فهو لا يخرج في مدلوله عن الامتياز<sup>(4)</sup>. وبمقابل هذه التعريفات المختلفة بعقد الامتياز ظهرت تعريفات أخرى توسعت في البحث عن التعريف لعقد الامتياز وفصلت في الأطراف التي يمكنها إبرام العقد بحثاً عن الشخص المناسب لإدارة المرفق العام سواء كان شخصاً عاماً أو شخصاً خاصاً، طبيعياً أو معنوياً

(1) هشام عبد السيد الصافي محمد، الضوابط العامة لعقد الامتياز الإداري دراسة مقارنة بين مصر والجزائر، مجلة

الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص 9.

(2) ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، الجزائر، 2006، ص 212.

(3) راضي مازن ليلو، القانون الإداري، منشورات الأكاديمية العربية في الدانمارك، 2008، ص 102.

(4) طارق بن هلال البوسعيدي، الطبيعة القانونية لعقود الامتياز والاستثمار التي تبرمها الدولة وفقاً لنظام البوت BOT، مجلة الشريعة والقانون، العدد 36، أكتوبر 2008، ص 36.



أجنبي أو محلي «وطني»، كما تطرقت إلى مختلف المجالات التي قد تكون محلا لهذه العقود.

أما تعريف الأستاذ « جوال كراباجو»: لهذا العقد فقد استوفى جميع العناصر الضرورية التي يتطلبها حيث عرفه بأنه: « تلك الاتفاقية التي يقوم بموجبها شخص عام يسمى (مانح الامتياز) بتفويض شخص طبيعي أو معنوي خاص أو في بعض الحالات شخص عام يدعى (صاحب الامتياز) لضمان تسيير المرفق بكل مخاطره وتحت رقابة السلطة مانحة الامتياز، ويتلقى أجره المتمثل أساساً في الإتاوة المقدمة من طرف المستعملين مقابل الخدمة التي استقادوا منها، ويتكفل صاحب الامتياز كذلك بإنجاز المنشآت الضرورية لتوظيف وعمل المرفق»<sup>(1)</sup>.

إن تعدد التعاريف التي تناولت عقد الامتياز دليل على مدى انتشار هذا النوع من العقود في اقتصاديات الدول اعتباراً للأهداف التي يمكن تحقيقها من طرف أجهزة الدولة عند استغلاله في إدارة وتسيير المرافق العامة، أو حتى في إطار اعتماده لتسيير بعض الأملاك الخاصة للدولة كالأراضي المخصصة للاستثمار أو الأراضي الفلاحية.

كما أن إلحاق هذا النوع من العقود بدفاتر شروط تفصل طبيعة العلاقة التعاقدية بين المتعاقدين وتفسر كل الالتزامات الناجمة عن هذا العقد، زاد من توجه المستثمرين الخواص إلى التعامل به خاصة وأن طرف عقد الامتياز الآخر هو الدولة أو أحد أجهزتها الإدارية، التي تعمل غالباً على فرض شروطها التعاقدية بما يخدم مصلحتها ومصلحة الأفراد المنتفعين من هذا المرفق.

وخلاصةً فإن هذه التعاريف ومع اتفاقها على أن عقد الامتياز هو اتفاق بين الإدارة والمتعاملين أو المستثمرين أفراداً أو شركات وطنيين أو أجانب على تسيير أو إدارة أحد المرافق مع استعادة المستثمر من عائدات هذا الاستغلال بمقابل دفع إتاوة معينة لمدة معينة، فإن النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز في كل قطاع قد توجهنا لفهم هذه العقد.

(1) - نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، المرجع السابق، ص 15.

ثالثا التعريف القانوني لعقد الامتياز

اتجهت عديد التشريعات الحديثة إلى اعتماد تعاريف قانونية لبعض المصطلحات رغم أن ذلك من صميم الأبحاث الفقهية، ولعل الأمر مرده جده هذه المصطلحات وأهميتها في تجسيد هذه النصوص القانونية و ضمان عدم تعدد تأويلاتها. وقد حظي أسلوب الامتياز بهذا الاهتمام باعتباره أسلوباً جديداً في التسيير وعلى الرغم من أن القوانين المتعلقة بالولاية والبلدية لم يعرفاه صراحةً، إلا أن القوانين القطاعية الأخرى أوردت له تعاريف واكبت في مدلولاتها مدى انفتاح الدولة الجزائرية على عقد الامتياز كطريقة للتسيير.

1- عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 94-322<sup>(1)</sup> المتعلق بمنح امتياز

أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار:

أورد المشرع تعريفاً لعقد الامتياز المحدث بموجب المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 12 المتضمن ترقية الاستثمار، عندما تطرق إلى دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، وعرفه بأنه: « العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار».

والملاحظ أن المشرع قد جعل هذا النوع من الأراضي التابعة لأملك الدولة موضوعاً للامتياز الذي يكون منحه وفق إجراءات معينة تقوم على اختيار المترشح طالب الامتياز للأرض المستثمرة لمدة معينة تتراوح بين 20 و 40 سنة قابلة للتجديد، على أن يستفيد من هذا المنح كل الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الخاص سواء كانوا مقيمين أو غير مقيمين مقابل دفع إتاوة إيجارية<sup>(2)</sup>

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر، العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

(2) - دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، ج ر، العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

2- عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 96-308 المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة

لم يعرف هذا النص عقد الامتياز صراحةً كما جاء في النص السابق ولكنه أشار إلى ما يدل على هذا الفهم، حيث نصت المادة 2 منه على: «يمكن منح امتياز الطريق السريع، لكل شخص معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، الذي يقدم طلباً بذلك وفق شروط وتعليمات دفتر الأعباء النموذجي الملحق بهذا المرسوم. ويكون منح هذا الامتياز موضوع اتفاقية بين الوزير المكلف بالطرق السريعة الذي يتصرف لحساب الدولة وبين صاحب الامتياز. تلحق بهذا المرسوم الاتفاقية النموذجية الخاصة بمنح الامتياز».

3- عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 04-373 الذي يحدد شروط منح الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات وكيفية ذلك:

نصت المادة 2 من هذا المرسوم التنفيذي على أن: «الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات هو العقد الإداري الذي تمنح إدارة الأملاك الوطنية بواسطته شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية أو معنوياً يخضع للقانون الجزائري، مساحات برية و/أو مائية...»، «ويمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد مبلغها بموجب قانون المالية»<sup>(1)</sup> على أن تحدد مدته بخمسة وعشرين (25) سنة قابلة للتجديد ضمناً<sup>(2)</sup>.

4- عقد الامتياز في التعليم رقم 842/3.94 المؤرخة في 7 ديسمبر 1994<sup>(3)</sup> والمتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها

على غرار النصوص القانونية التي تطرقنا لها والتي وردت فيها تعاريف لعقد الامتياز باختلاف مجالاتها، فإن الحكومة الجزائرية تدخلت من خلال سلطتها التنفيذية والمتمثلة في وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري لأجل توضيح مفهوم الامتياز وتنظيمه، باعتباره الطريقة التي فضلتها السلطة لتسيير وإدارة بعض المرافق العمومية.

(1) - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-373 المؤرخ في 21 نوفمبر 2004، يحدد شروط منح الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات وكيفية ذلك، ج ر، العدد 75، الصادرة في 24 نوفمبر 2004.

(2) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 04-373، المرجع نفسه.

(3) - التعليم رقم 842/3.94 المؤرخة في 07 ديسمبر 1994، المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري.

ورغم أن هذه التعليمات تكون قد وجهت لتسيير المرافق العمومية المحلية، وهو ما جاء في مضمون محتواها مع تركيزها على المواد 138 من القانون المتعلق بالبلدية والمادة 130 من قانون الولاية فإنها تطرقت إلى عناصر مهمة في عقد الامتياز الإداري كطبيعته ومضمونه وإجراءات منحه ونهايته والمنازعات التي قد تتولد عنه.

وعرفت التعليمات 842 /3.94 عقد الامتياز بأنه: «العقد الذي تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فرداً أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب حق الامتياز (الملتزم) على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق».

وعادت التعليمات بعد ذلك للقول بأن: «عقد الامتياز هو عبارة عن اتفاق يبرم بين الجهة الإدارية مانحة الامتياز والملتزم طبقاً لما ينص عليه دفتر الشروط»<sup>(1)</sup>، فبموجب هذا العقد يتعهد أحد الأفراد أو الشركات الخاصة على نفقاته وتحت مسؤولياته المالية بتكليف من الإدارة ( الدولة- الولاية- البلدية) طبقاً للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور مقابل السماح له باستغلال المشروع وحصوله على الأرباح التي يدرها لمدة من الزمن تحدد في العقد بحيث يعود المشروع في نهاية المدة إلى الإدارة<sup>(2)</sup>.

ويتعلق موضوع الامتياز بالعلاقة التي تربط مانح الامتياز بالملتزم والمتمثل في تكليف الإدارة للملتزم بإدارة مرفق عام واستغلاله وتعهده الملتزم بذلك، ولا يقتصر على ذلك فقط بل يتعدى إلى إنشائه كذلك وهذه النقطة هي الأولى للفرقة بين الامتياز والتأجير حيث أن التأجير يقتصر فقط على التسيير والاستغلال للمرافق التي أنشأتها الجماعات الإقليمية، أو ملتزم آخر لم يجدد عقد الامتياز، ولا يتعدى إلى «الاستثمار المبدئي» كما سماه FIALAIRE والمتمثل في إنشاء المشروع<sup>(3)</sup>.

(1)- التعليمات 842/3.94، المرجع السابق. ص4

(2)- التعليمات 842/3.94، المرجع نفسه. ص3

(3)- راضية بن مبارك، التعليق على التعليمات رقم 842/3.94 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص42.

رابعا التعريف القضائي لعقد الامتياز:

من خلال بحثنا عن الأحكام والاجتهادات القضائية في الجزائر التي تناولت عقد الامتياز الإداري، تبين لنا قلتها مقارنةً بغيرها من المنازعات المعروضة أمام الجهات القضائية الإدارية، ومن بين هذه الأحكام التي تناولت عقد الامتياز القرار رقم 11950 الصادر عن الغرفة الثالثة بتاريخ 9 مارس 2004 عن مجلس الدولة الجزائري في قضية شركة نقل المسافرين « سريع الجنوب » ضد رئيس بلدية وهران حيث يشير إلى أن « العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري وليس مجرد عقد إيجار مدني، وحيث أن عقد الامتياز التابع لأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه»<sup>(1)</sup>

وعرف قسم الرأي في مجلس الدولة المصري عقد الامتياز في فتوى رقم 369 الصادرة في 16 ديسمبر 1949 بأنه: « عقد يتعهد بمقتضاه شخص بأن يقوم على حسابه، وعلى مسؤوليته بإدارة مرفق عام، متحملاً مخاطره وما تتطلبه إدارة هذا المرفق من أشغال عمومية إذا لزم الأمر ويمنح في سبيل ذلك - مؤقتا - بعض السلطة العامة وذلك مقابل جعل يؤديه إلى جهة إدارية، مما يحصله من أجور من الجمهور نظير استعمالهم للمرافق»<sup>(2)</sup>

ومما سبق يتضح لنا تعدد التعاريف المقدمة لعقد الامتياز خاصة في الدول التي قطعت أشواطاً في تطبيق هذا النموذج لتسيير المرافق العامة، مع اختلاف هذه التعاريف تبعاً للمجالات التي يستدعي فيها عقود الامتياز في التسيير.

أما في الجزائر فإن الأمر لا يختلف عن ما ذكرناه بخصوص امتداد عقد الامتياز لمجالات مختلفة، إلا أن معظم هذه القوانين المنظمة لهذا العقد لم تتطرق إلى تعريفه وذلك لحداثة استعمال هذه الآلية في التسيير، وهو ما يعكسه حجم القضايا المتنازع فيها في هذا السياق والتي تبقى الاجتهادات القضائية فيها قليلة.

(1) - راجع القرار رقم 11950، فهرس رقم 11952 الصادر عن الغرفة الثانية، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، لسنة 2004، ص 212.

(2) - جهاد زهير ديب الحرازين، المرجع السابق، ص 24

- ومن هذه التعاريف يمكننا استنتاج ما يلي:
- إمكانية توسع الدولة في مجالات استخدام عقود الامتياز حسب حاجتها إلى إشراك أشخاص القانون الخاص في عملية تسيير المرافق العمومية، وذلك سواءً لعجزها عن إنشاء وتسيير هذه المرافق أو لتجسيد توجه اقتصادي يقوم على الشراكة.
  - تحديد الدولة لفترة عقد الامتياز وفقاً لطبيعة المرفق المراد تسييره أو إدارته.
  - منح الامتياز يكون بمقابل مادي يدفعه صاحب الامتياز للدولة يسمى إتاوة على أن يقدم صاحب الامتياز خدمات المرفق المستغل مقابل رسوم يدفعها مستغلو المرفق، أو المستفيدين منه.

#### البند الثالث التكيف القانوني لعقد الامتياز الإداري:

اهتم الباحثون بالامتياز كآلية حديثة انتهجتها الدول لإشراك الأشخاص الآخرين في عملية التسيير فحاولوا معرفة طبيعة هذه العقود التي تشتمل على شروط خاصة تملئها الدولة في شكل دفتر شروط يخضع له صاحب الامتياز، الذي يتعاقد مع الدولة وفقاً لإرادته لأجل تسيير مرفق أو أملاك خاصة تابعة للدولة مقابل دفع إتاوة معينة.

وقد دفعت هذه الازدواجية التركيبية لعقد الامتياز بالفقهاء إلى تبني نظريات مختلفة بغية تفسير طبيعة هذا العقد.

#### أولا الطبيعة التنظيمية لعقد الامتياز الإداري

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن الدولة صاحبة السلطة ومانحة الالتزام وحدها، وفقاً لقرارها الانفرادي الذي يحدد حقوق الطرف الآخر فعقد الامتياز حسبهم ليس عقداً أو اتفاقاً بين صاحب الامتياز والإدارة العامة (السلطة العامة) المانحة له، بل هو تنظيم يستلزم تنفيذ وإبرام العديد من الاتفاقيات بين أطراف مختلفة حتى وإن كانت مصالح هذه الأطراف تتعارض فيما بينها، وبالرغم من ذلك تقدم الإدارة على هذا التنظيم تسهياً لتسيير المرافق العامة<sup>(1)</sup>.

(1) - عائشة حريتي، عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق «سعيد حمدين»، جامعة الجزائر 1، 2020-2021، ص 175.

ويذهب هذا الرأي الذي عرف عند الفقهاء الألمان إلى سلطة الإدارة للاحتفاظ بحقها في التدخل لتعديل قواعد الالتزام وإلغائه دون حاجة لرضاء الملتزم، ويؤدي إلى محاولة طمس أو تقييد دور الملتزم ونصيبه في إبرام عقد الامتياز، والذي بدوره يؤدي إلى عدم استقرار العقد ووجود العديد من التقلبات، وزعزعة مركز الملتزم في هذا العقد<sup>(1)</sup>.

إن التسليم بهذا الرأي الفقهي يؤدي إلى مخالفة الهدف الذي وجد لأجله هذا العقد من حيث خدمته للمرفق العام أو الأملاك المراد تسييرها، فإنكار الطبيعة التعاقدية لهذا العقد يعرقل سياسة الدول المتبعة في إدارة وتسيير مرافقها التي يرجى منها تقديم خدمات أو استثمارها في إطار النهوض بالاقتصاد الوطني.

كما أن إغفال إرادة صاحب الالتزام المتعاقد مع الإدارة، والبناء على إرادة الدولة لوحدها في تكوين هذا الالتزام يحول عقد الامتياز إلى عمل انفرادي يشبه القرار الإداري التنظيمي وهو ما قد يؤدي إلى نفور المستثمرين الخواص من إبرام هذه العقود خلافاً للواقع الذي يشهد إقبالاً عليها.

#### ثانياً الطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز الإداري:

في أواخر القرن 19 وبداية القرن 20 ظهرت في فرنسا نظرية فقهية تؤيد فكرة أن الامتياز هو عقد بالمعنى الصحيح للكلمة، واعتبرته كذلك لأنه يحظى بموافقة ورضا الملتزم، وبذلك كان يعتبر عقداً إدارياً ثنائياً ملزم لجانبين، أي أنه يحدد الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الملتزم والإدارة المانحة للامتياز<sup>(2)</sup>.

وبرر أصحاب هذه النظرية الشكل التعاقدية لمجموعة الشروط التنظيمية التي تحكم سير المرفق العام في أن اللائحة المعدة من أجل تنظيم المرفق العام من قبل الإدارة قد استغرقت في دفتر الشروط الذي تتحول طبيعته من تنظيمية إلى تعاقدية بمجرد رضا الملتزم بما ورد فيه، وتم استعارة فكرة الاشتراط لمصلحة الغير تفسيراً لمسألة تنظيم المرفق العام لصالح المنتفعين من خدماته، فيكون الملتزم هو الوحيد الذي اشترطت عليه الإدارة حين إبرامها لعقد الامتياز الإداري أن يقدم الخدمة لصالح المنتفعين من المرفق العام<sup>(3)</sup>.

(1) - جهاد زهير ديب الحرازين، المرجع السابق، ص 29

(2) - نادية ظريفي، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 120.

(3) - نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، المرجع السابق، ص 74.

إن الأخذ بهذا التوجه الذي يرى بالطبيعة التعاقدية البحتة لعقد الامتياز قد يترتب عليه انحصار سلطة الدولة الرقابية لتنفيذ العقد المبرم، ونهايتها بمجرد انعقاد العقد، وهذا الأمر يتنافى مع آلية التسيير التي تسعى الدولة إلى تطبيقها من خلال متابعتها لصاحب الامتياز في طريقة تسييره، وتدخلها بلوائح وقوانين تنظيمية إذا أخل هذا المستثمر بالشروط التعاقدية المتفق عليها، وقد تذهب الإدارة إلى أبعد من ذلك عندما تتدخل لفسخ العقد إذا اقتضى الأمر ذلك.

وبالتالي فإن القول بأن عقد الامتياز هو عقد مدني هو تكييف غير واقعي ومناف للمصلحة العامة وغير مطابق للنظام القانوني العامة<sup>(1)</sup>.

#### ثالثا الطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز

على إثر الانتقادات التي واجهتها النظريتان التنظيمية والتعاقدية ظهر اتجاه ثالث يرى بأن عقد الامتياز هو عمل ثنائي الطبيعة، حيث تشتمل أحكامه على شق تنظيمي يحدد علاقة المرفق المستغل بمستغليه، وشق تعاقدية يخص البنود المنظمة لعلاقة صاحب الامتياز بالإدارة المانحة للامتياز والتي تكون في شكل عقد.

وقد وجه الانتقاد لهذه النظرية بسبب استحالة تصور تغير الطبيعة القانونية للتصرف بتغير أطرافه لأنه لا يمكن أن يكون تنظيمياً حيناً وتعاقدياً في حين آخر<sup>(2)</sup>، ولم تلقى هذه النظرية قبولاً لدى الفقهاء فجاءت نظرية أخرى لتفسير طبيعة عقد الامتياز.

#### رابعا الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز

جاءت هذه النظرية في محاولة من الفقه والقضاء الفرنسي للتوفيق بين الطابع التنظيمي والطابع التعاقدية الذين يربطان صاحب الالتزام والسلطة مانحة الامتياز ومجموع المنتفعين من المرفق العمومي، حيث نادي بهذه الفكرة العميد « دوجي DUGUIT » إذ قال بأن عقد الالتزام هو عقد ذو طبيعة مختلطة تعاقدية ولائحية معاً، فبعض شروط هذا العقد هي ذات طبيعة تعاقدية والبعض الآخر ذو طبيعة لائحية<sup>(3)</sup>، ويرجع ذلك لأن الامتياز يحقق مصلحتين متناقضتين وهما المصلحة العامة التي تتمثل في تسيير مرفق عام وتحقيق

(1) - جهاد زهير ديب الحرازين، المرجع السابق، ص 30

(2) - عائشة حريتي، المرجع السابق، ص 179

(3) - جهاد زهير ديب الحرازين، المرجع نفسه، ص 31



الخدمة العمومية التي يجب توفيرها وحمايتها، ومصلة خاصة هي مصلحة الملتزم والتي تكمن في تحقيق الربح<sup>(1)</sup> وهي الغاية التي تعاهد من أجلها صاحب الامتياز.

ومن جملة الشروط التعاقدية المنصوص عليها في العقد والتي تخضع للقاعدة المعروفة «العقد شريعة المتعاقدين» تحديد أطراف العقد ومدة الامتياز الممنوح، وكيفية انقضائه أو فسخ العقد والأحكام المتعلقة بالأعمال المتفق على إنجازها.

أما الشروط اللائحة فهي تتعلق بطريقة إدارة وتسيير هذا المرفق العام من حيث قيمة الرسوم المفروضة على المنتفعين وطبيعة الخدمات الواجب تقديمها وغيرها من الأحكام التنظيمية التي تضطلع الإدارة المانحة بتنظيمها منفردة، مع إمكانية تعديلها بالإضافة أو الإلغاء كلما كانت الحاجة لذلك.

وفي القوانين الجزائرية المتعلقة بعقد الامتياز نجد أن المشرع الجزائري تطرق إلى فكرة العقد الإداري التي تتصف بها عقود الامتياز الممنوحة لتسيير واستغلال بعض المرافق العامة، وأغفل هذه الصفة في مواطن أخرى، حيث أشارت المادة 21 من القانون 83-17<sup>(2)</sup> إلى أنه: « يقصد بالامتياز بمفهوم القانون .....عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري...»

أما المرسوم التنفيذي رقم 94-41<sup>(3)</sup> المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، فقد نص على طريقة استغلال مياه الحمامات المعدنية في شكل امتياز في جميع الحالات، مع الإشارة إلى أنه: « يعتبر امتياز مياه الحمامات المعدنية عقداً إدارياً، يمنح بمقتضاه الوزير المكلف بالحمامات المعدنية بصفته السلطة مانحة الامتياز لشخص معنوي أو طبيعي، عمومي أو خاص صاحب الامتياز حق استغلال هذه المياه المعدنية لمدة محددة مقابل أجر»<sup>(4)</sup>.

(1) - عائشة حريتي، المرجع السابق، ص 180

(2) - القانون رقم 83-17، المؤرخ في 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، ج ر، العدد 30، الصادرة 1983/07/19

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 94-41، المؤرخ في 29 يناير 1994، يتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها، ج ر، العدد 07، الصادرة في 6 فبراير 1994.

(4) - أنظر المادتين 22 و 23 من المرسوم التنفيذي 94-41، المرجع نفسه.

وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري عندما نظم منح الامتياز للمؤسسات المتخصصة لتربية المائيات ضمن المرسوم التنفيذي رقم 04-373 السابق ذكره، والذي عرف الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات بالعقد الإداري<sup>(1)</sup>.

وأخيراً نشير إلى أن الدولة الجزائرية سعت إلى استغلال العديد من مرافقها العمومية وأملكها الوطنية عن طريق آلية الامتياز الإداري، وهو ما تمت ملاحظته من خلال النصوص التي تطرقنا إليها، حيث يتم منح أشخاص طبيعيين أو معنويين، عموميين أو خواص، وطنيين أو أجانب حق استغلال هذه المرافق عن طريق الامتياز لمدة زمنية محددة مقابل إتاحة محددة، غير أنه تم استعمال عقد الامتياز كذلك كآلية لاستغلال العقارات الفلاحية لأجل استثمارها وهو ما سنتناوله في الفرع الموالي.

---

(1) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-373، المرجع السابق

## الفرع الثاني عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية المستثمرة (في القانون 10-03)

أدت النتائج المخيبة لتطبيق نمط حق الانتفاع الدائم الذي أقره القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، بالحكومة الجزائرية إلى تبني آلية الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وقد رافع السيد وزير الفلاحة السابق رشيد بن عيسى مدافعاً عن مشروع القانون 10-03 الذي عرض للمناقشة أمام البرلمان خلال الجلسة العلنية المنعقدة يوم الأربعاء 30 يونيو 2010 والذي وصفه بأنه: «... بمثابة خطوة هامة وحاسمة في تاريخ فلاحتنا وعصرتها على المدى المتوسط وسيسهم بنسبة معتبرة في تعزيز أمننا الغذائي الوطني والتقليص من تبعيتنا الغذائية للخارج...»<sup>(1)</sup>

وقد جاء هذا التوجه الفلاحي عقب صدور القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث تم تكريس الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية بدلاً عن حق الانتفاع الدائم، وقد جاء هذا الاختيار نتيجة عدة أسباب ارتأت الدولة أنها عرقلت في السابق عملية التحول إلى قطاع فلاحي منتج، ما يستلزم تصحيحها بالمبادئ التالية:

- تثبيت الاعتقاد بملكية الدولة للأراضي الفلاحية وإبعاد فكرة التنازل أو البيع لهذه الأراضي.
- الانتقال من الاستغلال الجماعي المفروض إلى العمل الجماعي المحفز لتجميع العمل من خلال سياسة متكاملة تقوم على المسؤولية الشخصية للمستثمرين أصحاب الامتياز مع منحهم تحفيزات وامتيازات خاصة.
- التوجه نحو الاستغلال الشفاف والواضح للأراضي الفلاحية من خلال تنظيم إجراءات المنح للامتياز داخل أطر قانونية واضحة ما يبعث على الطمأنينة داخل نفوس الفلاحين المستثمرين.
- القطيعة مع المنح المؤبد للأراضي الفلاحية والتوجه نحو تحديد مدة منح حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد وذلك مقابل دفع إتاوة سنوية.

(1) - المجلس الشعبي الوطني الجزائري، المناقشة العامة لمشروع القانون المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للمناقشات بتاريخ 21 جويلية 2010، السنة الرابعة، رقم 159.

- محاولة إيجاد إطار قانوني ينظم نشاط المستفيدين والعاملين في المستثمرات الفلاحية، وبالمقابل عدم تثبيت الحالات غير القانونية وإقصائها من الاستفادة من أحكام هذا القانون<sup>(1)</sup>.

ولأجل فهم عقد الامتياز الذي جاء لاستغلال الأراضي الفلاحية واستثمارها سوف نتطرق إلى تعريفه في إطار القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ( البند الأول) ثم تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود المشابهة (البند الثاني)

#### البند الأول تعريف عقد الامتياز في القانون 10-03 ومجال تطبيقه

أولا تعريف عقد الامتياز:

على غرار العديد من القوانين الجزائرية التي نظمت آلية تسيير واستغلال المرافق العامة والأمولاك الوطنية عن طريق عقد الامتياز، فإن المشرع أفرد للقطاع الفلاحي قوانين هامة تنظمه وكذلك تحدد نمط استغلال أراضيه الفلاحية بواسطة عقد الامتياز.

وقد جاء تعريف الامتياز في نص قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 والذي يعتبر أساساً للقانون 10-03، حيث نصت المادة الثالثة من القانون 08-16 على أن: «... الامتياز: هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية»<sup>(2)</sup>، غير أن المادة الرابعة من القانون 10-03 السابق الذكر قدمت تعريفاً أكثر تفصيلاً بالنص على أن: « الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص ( المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية»<sup>(3)</sup>.

والملاحظ من هذا التعريف الأخير أن المشرع حاول الإلمام بجميع العناصر المكونة لعقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية حيث تم التطرق إلى:

(1) - الجريدة الرسمية للمناقشات، المجلس الشعبي الوطني، رقم 159، ص4

(2) - المادة 3 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، المرجع السابق.

(3) - المادة 4 من القانون 10-03، المرجع السابق

- تحديد طبيعة التصرف القائم على فعل المنح، فقد حدد طبيعته المتمثلة في شكل عقد مع تحديد طرفيه المشار إليهما في التعريف وهما الدولة كجهة مانحة، والشخص الممنوح له حق الامتياز كطرف ثاني يدعى المستثمر صاحب الامتياز مع وجوب أن يكون شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية.
  - يقتصر موضوع هذا المنح على حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها وهو ما يمثل محل عقد الامتياز
  - حدد التعريف الجانب التنظيمي في عقد الامتياز والذي يكون مصاغاً في شكل دفتر شروط
  - حدد القانون 10-03 في تعريفه لعقد الامتياز المدة الزمنية لاستغلال العقار فلاحي ب 40 سنة قابلة للتجديد.
  - يكون الاستغلال في إطار عقد الامتياز بمقابل دفع إتاوة سنوية.
- وقد تميزت المراجع الفقهية التي استعنا بها في هذا البحث على قلتها بعدم وجود تعريف محدد لعقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 10-03 مع محاولة بعض الباحثين تقديم تعريف من بينهم الدكتورة طاووس زيوش بالقول أن: « الامتياز هو عقد مبرم بين الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً والمستثمر صاحب الامتياز الذي هو شخص طبيعي من جنسية جزائرية من أجل استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها مقابل إتاوة سنوية، وذلك لمدة محددة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد»<sup>(1)</sup>

### ثانياً مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي:

أحالت المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 إلى تنظيم شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق نص تشريعي خاص وهو ما تضمنه القانون 10-03 الصادر بتاريخ 15 أوت 2010 الذي حدد مجال تطبيقه بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة للقانون 87-19

(1)- طاووس زنوش، عقد الامتياز الفلاحي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019-2020، ص 29

المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>(1)</sup>.

وأضافت المادة 4 من القانون 10-03 عند تعريفها لعقد الامتياز « الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة» ضمن نطاق تطبيق هذا القانون، حيث يقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.

وبالرجوع للقانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 في مادته الأولى فإنه كان يهدف إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 19 من القانون رقم 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث تتكون هذه الأراضي المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدرتهم على العمل، ومع مناهج الإنتاج المتوفرة وقدرات الأراضي<sup>(2)</sup> ومن خلال ما سبق فإننا نستنتج شكل الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون 10-03 والتي تستغل في نطاق عقد الامتياز وهي:

### 1- المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ووسائل الإنتاج

اتجه المشرع الجزائري غداة إصدار القانون 87-19 إلى استغلال جميع الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتمتع بالاستقلالية التي تسمح للمنتجين الفلاحيين بتحقيق المردودية الإنتاجية المأمولة، وأخرى فردية كاستثناء لها. وعلى أن تتشكل هذه المستثمرات الفلاحية الجماعية من أشكال مختلفة من الأراضي التي كانت مستغلة في أنظمة فلاحية سابقة وهي:

#### 1-1 الأراضي الفلاحية الخاضعة لنظام التسيير الذاتي:

حيث ألغى المشرع الجزائري عند إصداره للقانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ألغى

(1) - المادة 2 من القانون 10-03، المرجع السابق.

(2) - المادة 3 من القانون 87-19، المرجع السابق.

الأمر 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة<sup>(1)</sup>، وضم الأراضي التي كانت مستغلة في إطار هذا النظام إلى مجمل الأملاك الاقتصادية للدولة<sup>(2)</sup> المشار إليها سابقا.

### 1-2 الأراضي المستغلة كتعاونيات لقدماء المجاهدين:

نظم المشرع التعاونيات الفلاحية بموجب المرسوم رقم 69-120 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، المعدل والمتمم بالمرسوم 71-251 المؤرخ في 22 سبتمبر 1971، والسابق ذكرهما في هذا البحث، اللذين منحا الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق وهي فئات خضعت فيما بعد للقانون رقم 87-19<sup>(3)</sup> المذكور سابقا.

### 1-3 الأراضي المشكلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية:

أشارت المادة 19 من القانون 84-19 المتعلق بالأملاك الوطنية إلى الأراضي الزراعية أو ذات المآل الزراعي والرعي أو ذات المآل الرعي باعتبارها جزء من نطاق تطبيق القانون 87-19 واستغلالها في شكل مستثمرات فلاحية جماعية، وذلك بالرغم من أن هذا القانون الأخير لم يلغي أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن نظام الثورة الزراعية، بل وقد أدرج المنتجين المستقيدين من تخصيصات فردية طبقاً للأمر 71-73 ضمن قائمة الأشخاص الذين يطبق عليهم قانون المستثمرات الفلاحية<sup>(4)</sup>.

وقد تشكلت الأراضي الخاضعة لنظام الثورة الزراعية من مجموع الأراضي التي تم ضمها في إطار مبدأ الحلول (سبق الحديث عنه)، القاضي بانتقال الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للدولة الفرنسية إلى سلطة الدولة الجزائرية، وكذلك تلك الأراضي الفلاحية التي تم تأميمها أو المتبرع بها أو التي كانت تحت حماية الدولة بالإضافة إلى الأراضي المهمة والأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة بلا وريثة<sup>(5)</sup>.

(1) - المادة 47 من القانون 87-19، المرجع السابق.

(2) - المادة 19 من القانون 84-16، المرجع السابق.

(3) - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص 43.

(4) - المادة 46 من القانون 87-19، المرجع نفسه.

(5) - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 167.

وإلى جانب المستثمرات الفلاحية الجماعية التي فضلها المشرع واعتبرها الأصل في القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، شكلت المستثمرات الفردية الاستثناء، حيث نصت المادة 9 على أنه: «...ويمكن استثنائياً استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون»<sup>(1)</sup> وبالتالي فإن جميع أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استقادوا من أحكام القانون رقم 87-19 يطبق عليهم القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ويمنح لهم الامتياز<sup>(2)</sup>.

1-4 وسائل الإنتاج والمباني:

أدرج المشرع الجزائري الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ضمن نطاق تطبيق عقد الامتياز، وعاد في الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون 10-03 إلى توضيح مفهوم هذه الأملاك السطحية بأنها: «مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري»

حيث أدرك المشرع ضرورة تحديد المباني السكنية للفلاحين وأغراسهم وأدوات وتجهيزات الري المستعملة في سقي المنتوجات المزروعة في الأراضي الفلاحية، لأجل منح المستثمر صاحب الامتياز حق استغلالها، ويتوجب عليه جردها وتعيينها بدقة في دفتر الشروط الذي يرفق بتصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه<sup>(3)</sup>.

أما تعيين هذه الأملاك السطحية فلا يعدو أن يكون خارج إحدى الأصناف التالية:

الاعراس - مباني الاستغلال - مباني التربية - الزراعة البلاستيكية - السكنات - تجهيزات الري<sup>(4)</sup>.

وخلافاً لذلك فإن المشرع جعل من امتلاك هذه المكونات التابعة لذمة المستثمرة الفلاحية حق يمكن منحه للمنتجين الفلاحيين والتنازل عنه بمقابل مالي، وذلك باستثناء الأراضي الفلاحية في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، قبل أن يغير من طبيعة هذه الممتلكات السطحية ويخضعها لعقد الامتياز في ظل القانون 10-03.

(1) - المادة 9 من القانون 87-19، المرجع السابق.

(2) - المادة 5 من القانون 10-03، المرجع السابق.

(3) - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق.

(4) - نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة، ج ر، العدد 79، الصادرة في 29 ديسمبر 2010.



## 2- عقد الامتياز على الأراضي المتوفرة والمستثمرات الجديدة:

### 1-2 امتياز الأراضي المتوفرة:

ذكر القانون 10-03 شكل آخر من الأراضي الفلاحية التي تدخل في نطاق استغلاله عن طريق الامتياز وهي الأراضي الفلاحية المتوفرة والتي سبق لنا أن تناولنا مصادر تكوينها، حيث نصت المادة 17 من القانون المذكور أعلاه أنه يتم منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت من طرف إدارة الأملاك الوطنية بناءً على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح. ويقصد بالأراضي المتوفرة:

- الأراضي التي تم إسقاط حق الامتياز عن أصحابها بعد إخلالهم بواجباتهم
  - الأراضي التي لم يودع مستثمريها الفلاحين ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في الآجال المحددة قانوناً بنص المادة 30 من القانون 10-03.
  - الأراضي التي توفي مستثمروها ولم يقيم الورثة بتنفيذ الشروط المحددة في المادة 25 من القانون 10-03.
  - الأراضي التي لم تمنح بعد إلى مستثمرة فلاحية (الأراضي الفائزة التي كانت تخضع لأحكام قانون المستثمرات الفلاحية 87-19)<sup>(1)</sup>.
- والمواقع أن مصادر تكوين الأراضي الفلاحية المتوفرة لا يقتصر على الوضع المشار إليه في المادة 30 من القانون 10-03 ، بل يشمل أوضاع أخرى حددتها المواد 07-15-26-28-29 من هذا القانون، والتي ينتج عنها وجود أراضي فلاحية متوفرة تخضع لأحكام المادة 17 من نفس القانون، وبالتالي فإنه يمكن أن تتشكل أراضي فلاحية متوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية عندما تكتسب الدولة أملاكها الخاصة بوسائل القانون الخاص وذلك عن طريق عملية الشراء، التبادل والتبرعات وإما عن طريق وسائل القانون العام استثناءً كممارسة حق الشفعة<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809/أو الصادر بتاريخ 05 ديسمبر 2017، ص 6

(2) - لمزيد من التفصيل أنظر حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة، السادسة الأول 2017، الجزائر، ص 17.

ويتم منح هذه الأراضي الفلاحية المتوفرة بعد الإعلان عن الترشح الذي يطلقه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا لقواعد محددة، ليطم بعدها دراسة هذه الطلبات ومنح الامتياز. 2-2 عقد الامتياز في المستثمرات الفلاحية الجديدة:

أطلقت الدولة الجزائرية برنامجاً مكثفاً لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، كهدف أساسي ضمن سياسة التجديد الفلاحي والريفي، وكان المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 بمثابة الركيزة التنظيمية لهذه العملية حيث تعرض إلى مجمل الأحكام المنظمة لها، ويشمل إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، الأراضي غير المستغلة والتابعة للخواص أو الأملاك الخاصة للدولة.

- بالنسبة لأراضي الخواص والأراضي غير المستغلة

يتم تشجيع ومرافقة أصحاب الأراضي التابعة للخواص غير المستغلة لأجل حثهم على إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة أو لتربية الحيوانات بعد إثبات ملكيتهم للأرض وتقديمهم مشروع استثماري مصادق عليه من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لأجل تمكينه من قرض مدعم أو الاستفادة المجانية من الدراسات المعمقة والمرافقة الشخصية أثناء مرحلة تميم الأراضي إذا كانت مستثمرته لا تتجاوز العشر(10) هكتارات<sup>(1)</sup>.

- بالنسبة للمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المنشأة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

بعد تحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية الجديدة من طرف الولايات، وإعلان إظهار المنفعة بالنسبة للمترشحين الأكفاء الذين يملكون مشروع تنمية متكامل تقوم الولايات بتنظيم تقييم للإجابات عن الطلبات المقدمة، وقد نجم عن هذه العملية تمييز ثلاثة وضعيات تناولها المنشور الوزاري رقم 108 تخص تجزئة المحيطات قصد منح حق الامتياز، حيث يقوم المترشحون بإتمام إجراءات التوقيع على دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

والظاهر أن أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 108 جاءت لتمكين المستفيدين من أحكام القانون 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية وكذلك الأشخاص الخاضعين

(1)- المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المرجع السابق.

للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المتعلق بمنح حق الامتياز في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، من حق الامتياز في القانون 10-03 لأجل تمكينهم من المزايا التي جاء بها المنشور الوزاري المذكور أعلاه.

بالنتيجة نجد من استقراء مختلف النصوص القانونية والإجراءات التنظيمية التي تلتها لتسهيل إجراءات الاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي كآلية لاستثمار العقارات الفلاحية، يظهر لنا جلياً توجه المسؤولين على القطاع الفلاحي إلى تغليب نمط الامتياز وتطبيقه على مختلف الأراضي الفلاحية المتوفرة، إلى جانب تلك التي نص عليها القانون 10-03، ناهيك عن مجموعة المناشير الوزارية المشتركة التي صدرت تجسيدا لمختلف مخططات التوجيه الفلاحي الرامي إلى الاستغلال الفعلي والأمثل للأراضي الفلاحية في إطار استعمال الموارد الطبيعية المتاحة.

وأخيراً نذكر أن القانون 87-19 يستثنى من مجال تطبيق أحكامه الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل انجاز المهام الموكلة لها، حسب ما جاء في نص المادة الرابعة من القانون ذاته، وهي المؤسسات والهيئات التي أشار إليها قانون التوجيه الفلاحي سنة 2008 بأنه: « تحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لانجاز المهام المسندة إليها عن طريق التنظيم»<sup>(1)</sup>، ليصدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 11-06 الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.

كما أثر المشرع لقانون العقار الفلاحي إبعاد الأراضي الوقفية من نطاق تطبيق القانون 10-03 وأخضعها لأحكام القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم والمتعلق بالأوقاف<sup>(2)</sup>.

#### البند الثاني: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود المشابهة

يعتبر القطاع الفلاحي أحد المجالات التي اعتمدت في تنظيمها على عقود الامتياز وذلك على غرار قطاعات أخرى اختارت هذا النمط للاستغلال في إدارة ممتلكاتها، وهو ما

(1) - المادة 19 من القانون 08-16، المرجع السابق.

(2) - القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر، العدد 21، الصادرة في 08/05/1991.

أدى إلى تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم هذه العقود، ويدفعنا هذا التنوع إلى محاولة المقارنة بين عقد الامتياز الفلاحي وبين بعض العقود المشابهة له.

أولا التمييز بين عقد الامتياز للعقار الفلاحي وعقد الامتياز للعقار الصناعي:

إهتم المشرع الجزائري بالعقار الصناعي الموجه للاستثمار منذ الاستقلال، حيث تم إنشاء المناطق الصناعية<sup>(1)</sup> المسيرة من طرف مؤسسات الدولة، ولكن هيمنة النظام الاشتراكي على جميع القطاعات كبح كل أشكال الاستثمار فيه، رغم صدور أنظمة مهمة جاءت بها القوانين التي كانت تنظم هذا النوع من العقارات، ولعل من أهمها هو المرسوم رقم 73-45 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>(2)</sup>.

ومع انفتاح الدولة على اقتصاد السوق أعطى المشرع دفعا قانونيا قويا للاستثمار في العقارات الصناعية وتسييرها وإدارتها، وأنشأ لذلك أجهزة إدارية متخصصة، كما تعززت هذه المكانة الاقتصادية بصدور المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، ثم تلاه القانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، وبقيت تتوالى النصوص القانونية إلى غاية صدور الأمر رقم 08-04<sup>(3)</sup> الذي يخضع هذا الصنف من الأراضي للاستغلال عن طريق منح الامتياز لانجاز المشاريع الاستثمارية.

غير أن المرسوم التنفيذي 94-322<sup>(4)</sup> المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 كان قد تطرق أول مرة للامتياز الممنوح على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار تطبيق المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث يتم منحه حسب الكيفيات والبنود والشروط العامة المذكورة في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز.

(1)- المرسوم 63-217، المؤرخ في 18 جوان 1963، يتعلق بتشكيل كل من مجلس المراقبة ومجلس الإدارة للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية(كادات)، ج ر، العدد 43، الصادرة في 28 جوان 1963

(2)- المرسوم 73-45، المؤرخ في 28 فبراير 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، العدد 20، الصادرة في 9 مارس 1973.

(3)- الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأماكن الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر، العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

وعرف دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 94-322 الامتياز بأنه: «العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصاً في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار»<sup>(1)</sup>

أما المرسوم التنفيذي 09-152<sup>(2)</sup> المؤرخ في 2 ماي 2009 فقد عرف منح الامتياز من خلال دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بأنه: «الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد انجاز مشروع استثماري».

ومن خلال استقراء النصوص المنظمة لامتياز العقار الصناعي ومختلف التعاريف يمكننا استنتاج مواطن التشابه والاختلاف مع امتياز العقار الفلاحي:

1- يتشابه عقدا الامتياز الصناعي والفلاحي في كونهما يردان على أملاك عقارية تابعة للأملك الخاصة للدولة، كما يتم إعدادهما في شكل عقد رسمي تعده إدارة أملاك الدولة ويخضعان للتسجيل والشهر العقاري<sup>(3)</sup>، كما أن عقد الامتياز الصناعي وعقد الامتياز الفلاحي يبرمان لمدة معينة في حدود ما نص عليه القانون، مع قابلية هذه المدة للتجديد، وينتهي العقدين بانتهاء هذه المدة في حالة عدم تجديدهما، أو بإخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التي نص عليها العقدين<sup>(4)</sup>.

(1)- دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 94-322، المرجع السابق

(2)- المرسوم التنفيذي 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27، الصادرة بتاريخ 6 ماي 2009.

(3)- المواد 5-6-8 من القانون 03-10، والمواد 1-10-13 من القانون 04-08، المرجع السابق

(4)- المواد 4-26 من القانون 03-10، والمواد 4-12 من القانون 04-08، المرجع نفسه

2- ينشأ عن عقد الامتياز الفلاحي حق عيني عقاري قابل للرهن والتنازل والتوريث والحجز<sup>(1)</sup>، وكذلك عقد الامتياز الصناعي فإنه ينشئ حق عيني عقاري قابل للرهن والنقل والتنازل<sup>(2)</sup>.

3- استثنيت الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها باعتبارها محل لعقد الامتياز الفلاحي من مجال تطبيق القانون 04-08 المتضمن منح الامتياز الصناعي، حيث يرد هذا الأخير على العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والأراضي المتوفرة التابعة للأماك الخاصة للدولة، وذلك لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية وعلى الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>(3)</sup>.

4- يختلف عقد الامتياز الفلاحي من حيث الأشخاص المستفيدين منه، حيث يشترط أن يكونوا من الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، في حين أن المستفيدين من عقد الامتياز الصناعي قد يكونوا من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين التابعين للقانون الخاص أو المؤسسات العمومية الاقتصادية سواء كانوا وطنيين أو أجانب<sup>(4)</sup>.

5- رغم أن عقدي الامتياز الفلاحي والصناعي يتفقان من حيث أنهما عقدان مؤقتان، إلا أنهما يختلفان في المدة القانونية لهما، إذ نجد أن عقد الامتياز الفلاحي يمتد كحد أقصى لأربعين سنة قابلة للتجديد غير المحدد، بينما عقد الامتياز الصناعي يبرم لمدة دنيا تقدر ب 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة<sup>(5)</sup>.

6- يتم منح الامتياز الفلاحي والامتياز الصناعي مقابل دفع إتاوة سنوية تتولى مصالح أملاك الدولة للولاية تحصيلها ابتداءً من تاريخ توقيع عقد الامتياز<sup>(6)</sup>، إذا تعلق الأمر بعقد الامتياز الفلاحي ويؤدي عدم دفعها إلى الفسخ الإداري للامتياز.

(1)- المواد 12-13 من القانون 10-03، المرجع السابق

(2)- المواد 11-12 و 14 من القانون 08-04، المرجع السابق

(3)- المادة 3 من القانون 08-04، المرجع نفسه

(4)- المادة 3 من القانون 08-04، المرجع نفسه

(5)- المادة 4 من القانون 10-03 و المادة 4 من القانون 08-04، المرجع نفسه

(6)- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124، المؤرخ في 19 مارس 2012، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 17، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2012.

أما الإتاوة السنوية المفروضة على عقد الامتياز الصناعي فتحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، والتي تمثل 1/20 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، كما يتم تحيينها بعد انقضاء فترة تعادل إحدى عشرة 11 سنة، مع إقرار بعض التخفيضات الإضافية على قيمة الإتاوة الايجارية السنوي بناءً على اقتراح مقدم من المجلس الوطني للاستثمار سنة 2011<sup>(1)</sup>.

وبالنتيجة فإنه يتضح لنا الفرق الموجود بين عقد الامتياز الفلاحي وعقد الامتياز الصناعي من حيث شكل التسيير وطبيعة التنظيم الذي يحكمهما، واختلاف إجراءات منحهما رغم أنهما يدخلان في نفس النمط من الاستغلال.

#### ثانياً التمييز بين عقد الامتياز العقار الفلاحي والامتياز عن طريق الاستصلاح.

لقد جاء الاستثمار في المناطق الصحراوية والمناطق المنضوية على خصائص يمكن استخدامها للفلاحة بموجب سياسة الدولة الرامية إلى استصلاح الأراضي المذكورة أعلاه، لأجل توسيع الوعاء العقاري الصالح للزراعة، وكان ذلك في إطار القانون 83-18 المتضمن حيابة الملكية العقارية، حيث مكن هذا القانون الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين التابعين للنظام التعاوني الذين يحملون الجنسية الجزائرية من امتلاك أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة في إطار الاستصلاح<sup>(2)</sup>، على أن يقيد نقل الملكية لصالح المستصلح بشرط فاسخ يتمثل في انجاز برنامج الاستصلاح في مدة خمس سنوات<sup>(3)</sup>. وبالنظر إلى مساحة الأراضي المستصلحة في ظل هذا القانون والتي بلغت ما نسبته حوالي 17% فقط من المساحات الموزعة<sup>(4)</sup>، لجأت الدولة إلى نظام الامتياز على المساحات الاستصلاحية بموجب نص المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المذكور سابقاً، وذلك لأجل الاستثمار في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، وبالتالي جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وتثمينا.

(1) - القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، العدد 40 ، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.

(2) - المادة 3 من القانون 83-18، المرجع السابق.

(3) - المادة 11 من القانون 83-18، المرجع نفسه.

(4) - محمد حرش، المرجع السابق، ص 133



ويتفق عقد الامتياز الفلاحي وعقد الامتياز عن طريق الاستصلاح في أنهما يطبقان على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وفق كفاءات تبينها دفاتر الشروط النموذجية الملحقة بنصوصها القانونية، ويترتب عن منح الامتياز في النظامين الخاصين باستغلال الأراضي دفع إتاوة سنوية.

غير أن أوجه الاختلاف بين العقدين الاستثماريين في العقار الفلاحي كثيرة نذكر منها:

1- يرد عقد الامتياز المطبق بموجب القانون 10-03 على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، بيد أن الامتياز عن طريق الاستصلاح ينصب على الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية التي تعينها الدولة وتخصصها لهذا الغرض، بناء على معايير تقنية واقتصادية ومراعاة حماية المحيط<sup>(1)</sup>، بالإضافة إلى أملاك الخواص التي يمكن إدراجها ضمن المساحات الاستصلاحية إذا ما تعهدوا بالانضمام إلى برنامج الاستصلاح<sup>(2)</sup>.

2- حدد القانون 10-03 مدة عقد الامتياز الفلاحي ب 40 سنة قابلة للتجديد، على خلاف الامتياز الممنوح في إطار الاستصلاح الذي لم تحدد مدته باعتبارها متغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح<sup>(3)</sup>.

3- يمنح الامتياز الوارد في القانون 10-03 للأشخاص الطبيعيين الجزائريين، بينما سمح المشرع للأشخاص الطبيعيين والمعنويين سواء كانوا جزائريين أو أجانب بالاستفادة من الامتياز في إطار الاستصلاح مع تقييد عملية إجراءات طلب تحويل الامتياز إلى تنازل وحصرها في الأشخاص الجزائريين دون سواهم<sup>(4)</sup>.

4- يستفيد المستثمرون من ذوي الجنسية الجزائرية من إمكانية تحويل الامتياز عن طريق الاستصلاح إلى تنازل وفقاً للمرسوم التنفيذي 97-483 وبالتالي حقهم في تملك هذه الأراضي التي استصلحوها، على عكس الامتياز الفلاحي المطبق بموجب القانون 10-03 الذي يمنع التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للمستثمرين قصد تملكها.

(1)- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 97-483، المرجع السابق.

(2)- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-372، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-483، المرجع نفسه.

(3)- المادة 9 من المرسوم التنفيذي 97-483، المرجع نفسه.

(4)- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 97-483، المرجع نفسه.



5- تختلف إجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي المقرر في القانون 10-03 عن عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح، حيث تشترط إدارة أملاك الدولة في إعداد عقد الامتياز فور توقيع دفتر الشروط النموذجي بينما يسبق عملية إعداد عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح استصدار مقرر يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز من طرف لجنة مختصة ليرسل هذا المقرر بعد ذلك مرفوقاً بملف طلب الامتياز إلى مدير الأملاك الوطنية لتحضير عقد الامتياز<sup>(1)</sup>

### ثالثا التمييز بين عقد الامتياز الفلاحي وعقد الانتفاع الدائم في القانون 87-19

إنتهج المشرع نظاماً لاستغلال العقار الفلاحي يدعى بالانتفاع الدائم، وذلك بموجب القانون 87-19 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث نصت المادة السادسة منه على أن: « تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة»، ورغم أن الامتياز الفلاحي الذي جاء به القانون 10-03 جاء ليُلغى نمط الاستغلال المسمى الانتفاع الدائم<sup>(2)</sup> وجميع الأحكام التي جاء بها القانون 87-19، إلا أنه ثمة العديد من نقاط التشابه بين النمطين، كما يتميز النمطين من خلال نقاط اختلاف

#### 1- أوجه الشبه بين الامتياز الفلاحي والانتفاع الدائم

- يمنح الحق في استغلال الأراضي الفلاحية في النظامين في شكل عقد إداري يتم إبرامه بين الدولة مالكة الرقبة والمستفيد
- تعد عقود الامتياز الفلاحي وعقود الانتفاع الدائم وفقا لإجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري<sup>(3)</sup>
- نصت المادة 10 من القانون 87-19 والمادة 04 من القانون 10-03 على أن استغلال الأراضي الفلاحية وفقا لنظامي الامتياز والانتفاع الدائم، لا يمنحان إلا للأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية.

(1)- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 97-483، المرجع السابق.

(2)- المادة 34 من القانون 10-03، المرجع السابق.

(3)- المادتين 34 و 8 من القانونين 87-19 و 10-03 على التوالي، المرجع نفسه

- لا يستفيد الأشخاص الطبيعيين من حقوق الانتفاع الدائم أو حقوق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، إذا كان لهم سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني<sup>(1)</sup>

- ذكر القانونين المنظمين لنمطي الاستغلال للأراضي الفلاحية بالامتياز والانتفاع الدائم، أنهما يقبلان الرهن عليهما والتنازل والتوريث وكذلك الحجز عليهما<sup>(2)</sup>، كما أن كل منهما حق عيني عقاري يقع على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>(3)</sup>.

- يمنح حق الانتفاع الدائم الوارد في القانون 87-19 بمقابل مالي عبارة عن إتاوة يحدد وعاءها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية<sup>(4)</sup>، وكذلك حق الامتياز الوارد في القانون 10-03 الذي يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية<sup>(5)</sup>.

وقد اعتمد المشرع على نقاط التشابه التي ذكرناها لإقرار إجراءات إنتقالية لفائدة المستثمرين الفلاحيين الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 وكانوا قد وفوا بالتزاماتهم لأجل الاستعادة من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، كما أن تشابه العقدين الفلاحين في هذه النقاط لا ينفي وجود العديد من نقاط الاختلاف.

## 2- أوجه الاختلاف بين الامتياز الفلاحي والانتفاع الدائم

- يمنح حق الامتياز وفقاً للقانون 10-03 على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الملحقة بالمستثمرة الفلاحية كالمباني والأغراس ومنشآت الري، غير أن القانون 87-19 لم يشمل الأملاك السطحية بحق الانتفاع الدائم وإنما أجاز امتلاكها من طرف المنتجين الفلاحين<sup>(6)</sup>.

- يسمى حق الانتفاع الوارد في القانون 87-19 بالدائم لأنه يمنح لأجل غير محدد وغير مرتبط بزمن معين، إلا أن عقد الامتياز الفلاحي الوارد في القانون 10-03 يختلف

(1)- المادة 10 من القانون 87-19 والمادة 19 من القانون 10-03 ، المرجع السابق

(2)- مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 45.

(3)- المادة 12 من القانون 10-03 و المادة 8 من القانون 87-19، المرجع نفسه.

(4)- المادة 6 فقرة 2 من القانون 87-19 ، المرجع نفسه.

(5)- المادة 4 من القانون 10-03، المرجع نفسه.

(6)- المادة 7 من القانون 87-19 ، المرجع نفسه

عن حق الانتفاع الدائم في خصيصة الأجل المحدد المدة والذي لا يتجاوز 40 سنة مع إمكانية تجديده<sup>(1)</sup>

- كان البحث عن المخالفات وحالات الإخلال بأحكام القانون 87-19 وتحديدها من صلاحيات أعوان المصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم قصدا الوالي المختص إقليميا<sup>(2)</sup>، أما بالنسبة للمستفيدين من حق الامتياز فأنهم يخضعون لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(3)</sup>.

- أدرج المشرع فئات جديدة من الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من حق الامتياز، وذلك زيادة عن الأشخاص المستفيدين المنصوص عليهم في القانون 10-03 وهم الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها<sup>(4)</sup>

### الفرع الثالث: خصائص عقد الامتياز الوارد في القانون 10-03:

لقد أورد التعريف القانوني لعقد الامتياز الذي جاء به القانون 10-03 مجموعة من المميزات والخصائص التي يختص بها عقد الامتياز وهي:

#### البند الأول عقد الامتياز عقد إداري:

سمى المشرع الامتياز الفلاحي بالعقد الذي تمنحه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية، لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، دون أن يصفه بالإداري، إلا أن هناك مجموعة من العناصر التي تعطي لعقد الامتياز الفلاحي الصفة الإدارية نذكر منها:

#### أولا وجود الطرف الذي يمتلك السلطة الإدارية:

ينشا عقد الامتياز وفقاً لقيام علاقة تعاقدية بين الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبين المستثمر صاحب الامتياز، حيث يكون موضوع هذا العقد هو منح

(1)- أشارت إلى ذلك المادة الثالثة من القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي 08-16، وأكدته المادة 4 من القانون 10-03.

(2)- أنظر نص المادة 5 من القانون 90-51 الذي يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 والذي يضبط

كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، المرجع السابق

(3)- المادة 28 من القانون 10-03، المرجع نفسه.

(4)- المادة 17 من القانون 10-03، المرجع نفسه.

حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.

فتتدخل الدولة في هذه العقود باعتبارها صاحبة السلطة على الأراضي الفلاحية والتي تبقى محتفظة بصفتها الإدارية في العقد طيلة مدة المنح المقررة وذلك حفاظاً على الشكل الإداري للعقد، ويقوم شرط وجود جهة إدارية طرفاً في العقد حتى يعتبر العقد عقد إدارياً بالاستناد إلى كون قواعد القانون الإداري إنما وجدت لتحكم وتنظم نشاطات وأعمال السلطات الإدارية، فضلاً عن اعتبار العقود الإدارية نوعاً من أنواع عقود الإدارة العامة<sup>(1)</sup>.

ويضاف إلى ذلك تضمين عقد الامتياز الوارد في القانون 10-03 بشروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، تتماشى مع طبيعة الأملاك الوطنية المراد استغلالها وهي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث ينفرد القانون أعلاه بأحكام خاصة بالامتياز الفلاحي تحدد حقوق المستثمر صاحب الامتياز كالأستغلال الحر والمباشر للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها وغيرها من الأحكام الخاصة بهذا النوع من الامتياز.

فقد تكفلت إدارة الأملاك الوطنية بإعداد عقود الامتياز وعقود تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز<sup>(2)</sup>، كما تتدخل الدولة بمبادرة منها بإجراءات تحفيزية تهدف إلى حث وتشجيع المستثمرات الفلاحية على التجميع<sup>(3)</sup>

ثانياً: تضمين العقد بشروط استثنائية:

لا يكفي لاعتبار عقد الامتياز عقداً إدارياً وجود الدولة كطرف في هذا العقد، فقد نظم المشرع عقد الامتياز الفلاحي بأحكام خاصة تنطوي على شروط استثنائية، بغيت إظهار اعتماد الإدارة على وسائل القانون العام، فتتفرد الدولة بإعداد عقد الامتياز وصياغة أحكامه بما يضمن سلطتها على أراضيها الفلاحية، من خلال إقرار امتيازات محددة للشخص الطبيعي المتعاقد معها إلى جانب التزامات تفرض على المستثمر صاحب

(1) - نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، المرجع السابق، ص 49.

(2) - أنظر المادتين 6 و 17 من القانون 10-03، المرجع السابق

(3) - المادة 11 من القانون 10-03، المرجع نفسه

الامتياز يؤدي الإخلال بها إلى تدخل الإدارة بسلطة الرقابة أو من خلال إنهاء عقد الامتياز بالفسخ بالطرق الإدارية<sup>(1)</sup>

#### ثالثا: ارتباط عقد الامتياز بدفتر شروط

أرفق المشرع عقد الامتياز الفلاحي بدفتر شروط صدر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 حيث يهدف دفتر الشروط الملحق إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأماك السطحية التابعة للأماك الخاصة للدولة.

ويظهر في دفتر الشروط الخاص بمنح الامتياز الذي يوقعه المستثمر صاحب الامتياز والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مدى سلطة الدولة في فرض شروطها لإتمام عقد الامتياز، فكل المواد القانونية التي يحتويها دفتر الشروط تحوم حول ما يلتزم به المستثمر صاحب الامتياز وما يحق له من حقوق بالإضافة إلى آلية الرقابة الممارسة من طرف الديوان.

ويتأكد الطابع الإداري لعقد الامتياز الوارد في القانون 10-03 من خلال التطرق صراحة إلى حق إدارة الأماك الوطنية في فسخ الامتياز إذا ما تم الإخلال بالالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، وهو ما نصت عليه المادة 28 من هذا القانون وأكدته دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 حيث نصت على أنه: « يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته... »<sup>(2)</sup>

#### البند الثاني الامتياز عقد محدد المدة

عرف نظام الامتياز في مختلف التشريعات بطابعه المؤقت، وذلك لطبيعة هذه العقود التي تبرمها الدولة مع المتعاملين سواء كانوا طبيعيين أو معنويين لمدة محددة، لارتباط محله بأماك الدولة التي يفترض أن تبقى ملك للدولة غير قابلة للتنازل الأبدي عنها.

وقد أدرك المشرع الجزائري ذلك، فبعد أن منح حق الانتفاع الدائم للمنتفعين بموجب القانون 87-19 وما انجر عنه من تجاوزات طالت أماك الدولة، حاول المشرع تدارك ذلك من

(1) - المادة 28 من القانون 10-03، المرجع السابق

(2) - المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق

خلال القانون 08-16 الذي ينص على أن: « الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية»<sup>(1)</sup> وبصدور القانون 10-03 جاء التحديد الدقيق لمدة عقد الامتياز الذي يستفيد منه المستثمر صاحب الامتياز، حيث نصت المادة الرابعة منه أن الامتياز يمنح لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وهي مدة كافية ليقدم فيها المستثمر جهده وماله في إدارة مستثمرته بشكل مباشر وشخصي.

وأضاف المشرع أحكام أخرى تتعلق بمدة الامتياز كآجال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في غضون 18 شهراً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، وكذلك ضرورة احترام مدة عقد الامتياز في حالة التنازل لذوي حقوق المستفيد في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد<sup>(2)</sup>، كما بإمكان المستفيد طلب تجديد هذا العقد عند انقضاء المدة القانونية.

#### البند الثالث: الطابع التعويضي لعقد الامتياز الملزم للجانبين:

يمنح عقد الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، وهذا المقابل نظير استغلاله للأراضي الفلاحية والأماك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية، ويبدأ تحصيل الإتاوة ابتداء من تاريخ توقيع عقد الامتياز<sup>(3)</sup>

ويظهر عقد الامتياز في شكل عقد معاوضة لأن التزاماته تقع على الجانبين، حيث تلتزم الدولة بمنح الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها للمستثمر سواء عند تحويل عقد الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز فيكون التسليم بتحويل العقد فقط، أو عند المنح للمرة الأولى، أما التزام المستثمر الذي يقابل هذا المنح فهو تسديد الإتاوة السنوية.

وقد ذكر المشرع مجموعة من الحقوق التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز والتي هي في الحقيقة التزامات يجب أن توفيهها الدولة كما أن عليه مجموعة من الالتزامات الواجب الوفاء بها وإلا تعرض لعقد الامتياز.

(1) - المادة 3 من القانون 08-16، المرجع السابق

(2) - المادة 14 من القانون 10-03، المرجع السابق

(3) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 12-124، المرجع السابق

البند الرابع: عقد الامتياز يرتب حقاً عينياً عقارياً

اعتبر المشرع الجزائري مالاً عقارياً كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار<sup>(1)</sup>، حيث ينتج عن منح استغلال الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها عن طريق الامتياز حق عيني عقاري<sup>(2)</sup>، وهو السلطة التي يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين، وبموجبها يستطيع الشخص أن يستخلص لنفسه ما للشيء من فوائد اقتصادية<sup>(3)</sup>.

ويؤدي إبرام عقد الامتياز بين المستفيد المستثمر والسلطة المانحة وهي الدولة المالكة للرقبة إلى تمكين المستثمر من الأراضي الفلاحية لاستثمارها وتميمتها في جو من الاستقرار بالنظر إلى مدة العقد (40 سنة)، وله أن يستغلها بشكل مباشر وشخصي في إطار ما تسعى إليه الدولة من تحقيق استغلال منتظم للأراضي الفلاحية، مع احتفاظها بحق الرقابة التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت.

ويخول حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 10-03 حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض<sup>(4)</sup>، حيث أصبح من المهم أن يقدم المستثمر صاحب الامتياز طلبه للمؤسسات المالية التي تمنح قروض استثمارية وذلك لأجل تنمية نشاطه الفلاحي وتطويره ودعمه بالآلات والوسائل اللازمة، وذلك بمقابل رهن حق الامتياز لدى هذه الهيئات، كما يشمل هذا الرهن أيضاً البنائيات الممكن تشييدها<sup>(5)</sup>.

**المطلب الثاني: شروط وإجراءات إعداد عقد الامتياز**

بعد صدور القانون 10-03 المنظم لمنح الامتياز تبعاً لنص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 جاءت الأحكام المختلفة التي تنظم وتحدد فئة المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المعنيين بمنح الامتياز، حيث نصت المادة 5 من القانون 10-03 على أن: « يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون

(1) - المادة 684 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

(2) - المادة 12 من القانون 10-03، المرجع السابق

(3) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، المرجع

السابق، ص182

(4) - المادة 12 من القانون 10-03، المرجع نفسه

(5) - المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.



لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية

- أو قرار من الوالي

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه»  
والملاحظ أن هذه المادة القانونية تخاطب المنتجين الفلاحيين الذين منح لهم حق الانتفاع الدائم وينتظمون في مستثمراتهم بناءً على عقود رسمية مشهورة لدى المحافظة العقارية أو قرارات صادرة عن الوالي، بالإضافة إلى شرط استيفائهم للالتزامات التي جاء بها القانون 87-19.

وبالتالي فإن منح الامتياز بالنسبة لهؤلاء الأشخاص المستفيدين يكون عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وهو ما أشارت إليه المادة التاسعة من القانون 10-03 مع إحالتها إلى نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وتأتي هذه العملية لتسوية وضعية قائمة حين صدور أحكام عقد الامتياز.

ومن جهة أخرى فإن القانون 10-03 خصص أحكام مختلفة لطالبي حق الامتياز الجدد حيث نص على أنه: «تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه...»<sup>(1)</sup>، أما الإحالة التي أشارت إليها المادة 17 بخصوص تنظيم شروط وكيفيات منح الامتياز في هذه الحالة فقد صدر بشأنها القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كيفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة<sup>(2)</sup>.

(1) - المادة 17 من القانون 10-03، المرجع السابق

(2) - الجريد الرسمية رقم 44 بتاريخ 15 سبتمبر 2013.



### الفرع الأول: شروط منح الامتياز عن طريق عملية التحويل لحق الانتفاع الدائم.

يظهر جلياً من خلال استقراء مواد القانون 10-03 أن المشرع اختار أن يوجد عقد الامتياز كبديل عن حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 87-19، حيث يسمح هذا الانتقال بين القانونين الجديد والقديم إلى تكوين إطار قانوني جديد للمستثمر الفلاحي يصاغ في شكل عقد امتياز يطبق على الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 87-19.

إلا أن منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم قد قيده القانون بمجموعة من الشروط الواجب توفرها في المستفيدين والتي نصت عليها المادتين 5 و9 من القانون 10-03.

#### البند الأول: شرط الشخصية الطبيعية في المستفيد :

أكد المشرع الجزائري على الشخصية الطبيعية للمستفيد من استغلال الأراضي الفلاحية المعنية بمنح عقد الامتياز، حيث نصت المادة الرابعة من القانون 10-03 على أن: « الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخص طبيعياً...»، وهو الأمر الذي كان عليه القانون الملغى رقم 87-19.

إذ نصت المادة 10 منه على أنه: « تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعيين... » ويبقى استقرار المشرع على طبيعة المستثمر المستفيد بين القانونين أمر عادي وذلك باعتبار أن هذا التعديل يتعلق بطبيعة العقد المبرم، وذلك حفاظاً على الحقوق التي اكتسبها المنتجين الفلاحيين في إطار تطبيق القانون 87-19.

غير أننا لاحظنا أن القانون 10-03 في مادته الخامسة خاطب أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19، دون أن يعطي أي إشارة للمستثمرة الفلاحية الجماعية التي تكون قد تكونت ونشأت في ظل أحكام القانون الملغى، حيث يمكن لثلاثة منتجين فلاحين أو أكثر أن يكونوا باختيار متبادل فيما بينهم، جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية<sup>(1)</sup>، لتكتسب هذه الأخيرة صفة الشخصية

(1) - المادة 11 من القانون 87-19، المرجع السابق.

المعنوية التي تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد طبقاً لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به<sup>(1)</sup>

#### البند الثاني شرط الجنسية الجزائرية في المستفيد

جاء في المادتين 10 من القانون 87-19 والرابعة من القانون 10-03 أنه يجب على المستفيد من الانتفاع الدائم أو عقد الامتياز أن يكون جزائري الجنسية، وهو ما جاءت به التشريعات السابقة لهذين القانونين، ويعتبره المشرع الجزائري من الأسس الراسخة عندما يتعلق الأمر بالعقارات.

حيث تستند هذه القوانين على المبادئ العامة التي جاءت بها الدساتير لسنتي 1989 و2006، في نص المادة 13 منها أنه: « لا يجوز البتة التنازل أو التخلي عن أي جزء من التراب الوطني» ، وهو ما يفهم منه منع كل أشكال التنازل عن الأراضي الوطنية للأجانب أو التخلي عن جزء منها، بما فيها الأراضي الفلاحية.

وبالرجوع إلى الأمر رقم 05-01 المعدل والمتمم والمتضمن قانون الجنسية الجزائرية<sup>(2)</sup>، نجده قد نص على العديد من الحالات التي يمكن من خلالها اكتساب الجنسية الجزائرية، ومنه نتساءل ما إذا كان شرط الجنسية المذكورة في القانون 10-03 قد ضم كل هذه الحالات المنصوص عليها في قانون الجنسية، مع ضرورة تدارك هذا الأمر في حالة كان المقصود من الجنسية هو الجنسية الأصلية.

#### البند الثالث: أن لا يكون للمستفيد مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطنية

تمسك المشرع الجزائري بهذا الشرط في القوانين التي أصدرها بمناسبة منح أراضي فلاحية، فجاء الأمر رقم 71/73 المتعلق بالثورة الزراعية بهذا الشرط لتحديد صفة المستحق في الثورة الزراعية، حيث يجب أن لا يكون اختار مسلماً سيئاً خلال حرب التحرير الوطنية<sup>(3)</sup>، أما القانون 87-19 فقد استخدم عبارة « الذين لم تكن لهم مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني»<sup>(4)</sup> لمنح حقوق الانتفاع الدائم، وفي إطار

(1) - المادة 14 من القانون 87-19، المرجع السابق.

(2) - الأمر 05-01 المؤرخ في 27 فبراير 2005، يعدل ويتمم الأمر 70-86 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن قانون الجنسية الجزائرية، ج ر، العدد 15، الصادرة في 27 فبراير 2005.

(3) - المادة 119 من الأمر 71-73، المرجع السابق.

(4) - المادة 10 من القانون 87-19، المرجع نفسه.

تسوية الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية نص القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على شرط عدم سلوك سلوكات معادية لحرب التحرير الوطني لأجل تملك الأراضي لملاكها الأصليين الذين لهم الجنسية الجزائرية<sup>(1)</sup>. وبالنظر إلى اعتماد المشرع في القانون 10-03 على مجموعة من الشروط التي تحدد صفة أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 فإن الإدارة ملزمة بالتحقيق والتدقيق لتحديد السلوكيات والمواقف التي يمكن وصفها بأنها معادية لحرب التحرير، رغم صعوبة إثباته.

البند الرابع: أن يكون المستفيد من فئات العمال المحددون في المادة 10 من القانون 87-19  
بعد أن حددت المادة 10 من القانون 87-19 الشروط العامة للمستفيدين من منح حق الانتفاع الدائم في الفقرة الأولى منها، عاد المشرع إلى شروط خاصة تتعلق بصفة هؤلاء الأشخاص، حيث حدد فئات معينة من المنتجين الفلاحيين العاملين في المستثمرات الفلاحية الذين يمكنهم الاستفادة من هذه الحقوق، وسنتطرق إليهم فيما يلي:  
أولاً العمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تآطير المستثمرات الفلاحية

بدأت الفقرة الثانية من المادة 10 بذكر أصحاب الحقوق من الدرجة الأولى وهم العمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون، والذين كانوا يعملون في هذه الأراضي الزراعية المنصوص عليها في المادة 19 من القانون 84-16 الملغى بموجب قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم، إلا أننا نتساءل عن مقصود المشرع من استعمال عبارة « المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون»، فالمعروف أن المستثمرات الفلاحية تم استحداثها في نص المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 30 أوت 1987، ولم تكن معروفة قبل ذلك بهذا الاسم، أم أنه يقصد العمال الذين كانوا يعملون في الأراضي الاشتراكية الخاضعة لقانون الثورة الزراعية.

(1) - المادة 76 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق.

ثانياً الأشخاص الذين يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحيين وعمال موسميين وكذا الفلاحين الشباب:

أضاف المشرع فئة أخرى من الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من منح حق الانتفاع الدائم، ومن ثمة إمكانية تحويله إلى عقد امتياز، وتشمل هذه الفئة أولئك الأشخاص الذين كانوا يستغلون الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الفلاحية الجماعية من طرف الفئة الأولى، وهي فئة تضم أشخاص تقنيين وفنيين في مجال الفلاحة وكذلك العمال الموسميين والشباب<sup>(1)</sup>.

وجدير بالذكر أن الحالتين السابقتين من المستفيدين تخضعان لاستثناءات تمنح الأولوية والأسبقية للمجاهدين وذوي الحقوق وهذا بنص الفقرة الأخيرة من المادة 10 بنصها أن: «وفي كل حالة من هذه الحالات المشار إليها أعلاه، تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق».

#### البند الخامس: الشروط المتعلقة بوثائق إثبات المنح:

إلى جانب الشروط التي سبق ذكرها والمتعلقة بالمستفيدين من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 جاءت المادة الخامسة من القانون 10-03 بشروط أخرى تخص طبيعة المستندات التي يملكها المستفيدون من حق الانتفاع الدائم والذين يجب عليهم إيداع ملفاتهم لتحويله إلى عقد امتياز وهم أولئك الحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية
- أو قرار من الوالي

مع ضرورة أو شرط استيفائهم بالالتزامات التي نص عليها القانون 87-19 والواردة في مواد 16-17-18-19، فيلتزمون بإنتاج الخيرات خدمة للأمة والاقتصاد الوطني، مع تحسين الإنتاج والإنتاجية بصفة متواصلة، والحرص على عصرنه أساليب وسائل الإنتاج.

كما يلتزم أعضاء المستثمرات الفلاحية بالاستغلال الأمثل لكل الأراضي وبصفة جماعية وعلى الشيوخ والمحافظة على طابغة الفلاحي والعمل على زيادة قيمتها، وتجنب كل ما من شأنه عرقلة السير الحسن للمستثمرة.

(1) - المادة 10 من القانون 87-19، المرجع السابق.

وأن يلتزم كل واحد منهم بالمشاركة المباشرة والشخصية في هذه الأشغال ضمن إطار جماعي ويرافق ذلك التزامهم بما يتعهد به أحدهم باسم المستثمرة، وذلك بصفة تضامنية ومطلقة<sup>(1)</sup>

أولاً المستفيدون الحائزون على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية:

نصت المادة 12 من القانون 87-19 وكذلك المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 90-50 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 87-19 على أنه يسلم عقد إداري تعده الإدارة المكلفة بأموال الدولة للمنتجين يثبت الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار، ويحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم، على أن يحدد محتوى ومبلغ الأملاك المتنازل عنها بمطلق الملكية.

ويمكن تقسيم أصحاب العقود الرسمية المشهورة في المحافظة العقارية في هذا المجال إلى صنفين أحدهما هم المستفيدون من حق الانتفاع الدائم والذين تحصلوا على عقد إداري من مصالح أملاك الدولة وهم فئة لا يطرحون أي أشكال في تحويل هذا الحق إلى عقد امتياز في ظل القانون 10-03، أما الفئة الثانية فهم أولئك المتنازل لهم عن حق الانتفاع الدائم بموجب عقود توثيقية، دون أن يتم إعداد عقود إدارية خاصة بهم تبين امتلاكهم لهذا الحق، وهذا بغض النظر عن مخالفتهم للأحكام المنظمة للتنازل عن حق الانتفاع الدائم الواردة في القانون 87-19<sup>(2)</sup>

وقد طرح هذا الإشكال وتم معالجته بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، حيث أوجبت تسوية الملفات المعنية بتكريس الحق المكتسب للمتنازل

(1) - راجع في هذا الأمر المواد 16-17-18-19-21 من القانون 87-19، المرجع السابق

(2) - حيث تبين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد استلام ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في ظل القانون 87-19 إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، وجود مشكل في التنازل عن حق الانتفاع الدائم من طرف بعض المنتجين الفلاحيين وذلك بموجب عقود غير قانونية، سواء كان ذلك بعقود موثقة غير مشهورة أو لعقود عرفية غير قابلة لترتيب أثر نقل ملكية الحق العيني العقاري قانوناً، وللتفصيل أكثر طالع محمد لعشاش، مقال « إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 إلى حق امتياز»، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار تليجي، الاغواط، المجلد الخامس، العدد 2، 2019، ص 264.

له شريطة استيفاء هذا الأخير للشروط المحددة في القانون رقم 87-19 والقانون رقم 03-10 مع استغلاله الفعلي للأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>

وصدرت التعليمية رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 بهدف طمأنة أكبر قدر من المستغلين الفلاحيين، وبالتالي التكفل بحالات كانت عالقة تتعلق بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، إلا أن هذه التعليمية لم تعطي الحلول للعديد من الحالات، وبذلك صدرت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017<sup>(2)</sup> لتدارك هذه العملية وإضافة تكميلات تخص عملية معالجة ملفات التحويل والتي تتعلق بما يلي:

1- حالة التنازل على حق الانتفاع الدائم: حيث تكفلت التعليمية 654 بجميع المعاملات المنجزة والمعدة بعقد توثيقي أو بعقد عرفي، وذلك بشرط أن يكون الشخص المتنازل له عن حق الانتفاع المؤبد استوفى شروط الاستغلال للأرض الفلاحية حسب ما نص عليه القانون رقم 87-13 والقانون 03-10، مع إثبات الاستغلال الفعلي للأرض وعدم مباشرة الإجراءات القضائية لدى المحكمة المختصة<sup>(3)</sup>، وتوجيه التعليمات الضرورية لأعضاء اللجان الولائية للإسراع في معالجة هذه الملفات.

2- حالة إبرام المستغلين الأصليين اتفاق مع الغير: وهي تلك العقود الموثقة أو الوكالات أو العقود العرفية التي أبرمها المستغلين الأصليين الحائزين على عقود إدارية أو قرارات ولائية مع الغير قبل صدور القانون 03-10، في شكل عقود شراكة أو إيجار للأراضي، وتم بموجبها الاستثمار في مجال المنشآت أو عملية الغرس<sup>(4)</sup>، وتتم معالجة هذا الإشكال من خلال إعداد اللجنة الولائية لمحضر معاينة من طرف محضر قضائي ومحضر آخر تعده مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يثبت في هذه

(1) - طيب قبايلي، «تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي»، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 2، 2013، ص 52.

(2) - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية وتهيئة الإقليم ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

(3) - التعليمية الوزارية رقم 654، المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المرجع السابق.

(4) - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808، المرجع نفسه، ص 2

المحاضر هوية الطرف الذي يستغل الأرض فعلياً، مع التأكيد من عدم وجود دعاوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من احد الأطراف المتنازعة.

ويتم البت في هذه الحالات بـ:

- تسوية وضعية المستغل الأصلي إذا كان هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض
- تسوية وضعية الشريك أو المستأجر أو صاحب التوكيل بشرط استيفاء الشروط المحددة في القانون 10-03 مع الاستغلال الشخصي والفعلي للأرض<sup>(1)</sup>.

3- حالة حيازة المستغلين لعدة حصص: اشترطت التعليمات 1808 لتسوية الحالات التي يحوز فيها المستغلين عدة حصص أن تكون:

- هذه الحصص ضمن نفس المستثمرة
- أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة
- مراعاة المساحات القصوى المسموح بها مع ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>

وإذا كان الحصول على العديد من الحصص يدعو إلى التشكيك في المبدأ الذي تم سنه بموجب المادة 06 من القانون 10-03 ، فإن التعامل مع الملفات سوف يخضع للأحكام المتعلقة بالملكية المشتركة المنصوص عليها في نص المادة 11 من القانون نفسه<sup>(3)</sup>، وبالتالي فإن البت في هذه الملفات من طرف اللجنة الولائية يكون بالقبول مع تسليم عقد الامتياز عند الخروج من الشيوخ، أما الحالات الأخرى المتعلقة بحيازة عدة حصص والتي لا تشكل قطعة واحدة فإنها لا تخضع للتسوية بالقبول من طرف اللجنة الولائية<sup>(4)</sup>.

ثانياً المستفيدون الحائزون على قرار ولائي:

يعتبر القرار الولائي إجراء أولي يسبق إعداد العقد الإداري للاستفادة من حق الانتفاع الدائم، وهو ما نص عليه المنشور الوزاري رقم 120 الصادر بتاريخ 07 مارس 1990 حيث أنه من بين الإجراءات التي تسبق إعداد العقد الإداري، منها صدور قرارات الاستفادة

(1) - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808، المرجع السابق.

(2) - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808، المرجع نفسه.

(3) - كريمة جبدل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية، مجلة المعيار، المركز الجامعي الونشريسي، تيسمسيلت، المجلد 12، العدد 1، ص 161.

(4) - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808، المرجع نفسه.



النهائية من الولاية، غير أن هذه القرارات الولائية لا تنقل الحقوق العينية العقارية وإنما تعتبر بمثابة رخص استغلال، ترتب حقوق للمستفيدين في مواجهة الإدارة إلى حين إعداد العقد الإداري الذي يترتب على إشهارة نقل هذه الحقوق إلى المستفيدين<sup>(1)</sup>.

إلا أن وضعية الكثير من أصحاب القرارات الولائية الذين بقوا دون إعداد العقود الإدارية المتضمنة حق الانتفاع الدائم، حتم على الحكومة تحويل هذه القرارات إلى عقود امتياز من خلال نص المادة الخامسة من القانون 03-10 رغم عدم نشوء حقوق انتفاع دائم لأصحابها، وذلك باعتبار هذه القرارات مجرد رخص استغلال فقط، كما يشترط لقبول تحويل هذه القرارات الولائية إلى عقود امتياز أن لا يكون الولاية قد ألغوا قرارات استفادتهم، وأن يبادروا إلى إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل مدته 18 شهراً ابتداءً من تاريخ نشر القانون 03-10 في الجريدة الرسمية<sup>(2)</sup>.

وقد أضافت المادة الخامسة في فقرتها الأخيرة شرط استيفاء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية لالتزاماتهم بمفهوم القانون 87-19.

هذا ويقصى من الاستفادة من أحكام القانون 03-10 فيما يتعلق بمنح الامتياز:

- المستفيدون الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 من القانون 03-10 أو الذين اجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية بشكل يخرق الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- المستفيدون الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.
- المستفيدون الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز:

كان من اللازم لتعميم الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية تحويل العقود القائمة والسارية في ظل قانون حق الانتفاع الدائم، وهو مانصت عليه المادة التاسعة من القانون 03-10 والتي ألزمت أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين على عقود

(1) - سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 161

(2) - المادة 30 من القانون 03-10، المرجع السابق.

(3) - المادة 7 من القانون 03-10، المرجع نفسه.



رسمية مشهورة أو قرارات من الولاية، الموفون بالتزاماتهم بإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وذلك لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة فإن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 جاء بتفصيل للإجراءات الواجب إتباعها لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

#### البند الأول: إيداع ملفات التحويل:

يودع الملف الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف كل عضو في المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية<sup>(1)</sup>، وذلك يعود إلى أن إدارة الأملاك الوطنية تقوم لاحقاً بإعداد عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بإسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة سابقاً، وكذلك الحال عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإن عقد الامتياز يكون لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ وبحصص متساوية<sup>(2)</sup>.

يرفق هذا الطلب بملف يتضمن مجموعة من الوثائق تتمثل في فيما يلي:

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم، حيث يتم ملؤها بكل المعلومات اللازمة<sup>(3)</sup>

- نسخة من بطاقة التعريف مصادق عليها وذلك لإثبات هوية المستثمر

- شهادة فردية للحالة المدنية

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي، أما إذا حدث

تنازل عن حق الانتفاع الدائم فيجب على المتنازل له تقديم هذا التنازل، وفي حالة

وفاة صاحب الحق فإن على ورثته تقديم فريضة مورثهم مع توكيل موثق لأحدهم

ليمثلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(4)</sup>.

(1)- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق

(2)- المادة 6 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق .

(3)- تضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، الملحق الأول الذي هو عبارة عن استمارة

تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، تتوفر لدى مديريات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي تضم معلومات شخصية (اللقب - الاسم - البلدية - الولاية...) وشكل عضويته في المستثمرة (جماعي-فردى) يوقعها المستثمر صاحب الامتياز .

(4)- محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، المرجع السابق،

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي (وثيقة PR4bis) عندما يتعلق الأمر بأراضي ممسوحة، في حين تعفى من هذه الوثيقة المستثمرة الواقعة في مناطق غير ممسوحة وهذا الإجراء قصد التأكد من مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة المدونة في العقد الإداري وعدم مخالفتها للواقع بعد المسح<sup>(1)</sup>.
- كما يمكن للمستثمر الذي لا يحوز على مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري لمستثمرته قد تعرض للتعديل مع عدم تحسين المخططات أن يطلب من إدارة مسح الأراضي إعداد أو تحيين هذا المخطط<sup>(2)</sup>.
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً محيناً لأملك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته المقررة في القانون 87-19 بمناسبة منحه حق الانتفاع الدائم<sup>(3)</sup> ويتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني<sup>(4)</sup>.
- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

#### البند الثاني: دراسة ملفات التحويل:

يتم إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يقوم هذا الأخير بموجب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 10-326 بدراسة الملف المقدم من طرف المستثمر وفقاً لما جاء فيه من وثائق تتعلق به وبمستثمرته، ومطابقتها بما أدلى به من معلومات في الاستمارة وبطاقة الجرد لتستكمل الإجراءات بشكليات توقيع دفتر الشروط المذكور في الملحق الثالث<sup>(5)</sup> وإرسال الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز بإسم كل مستثمر.

(1) - محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق، ص 113.

(2) - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

(3) - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه.

(4) - تضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، الملحق الثاني الذي هو عبارة عن بطاقة لجرد أملاك المستثمرة بشكل مفصل ودقيق يسمح بالتعريف بالمستثمرة الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها، وفقاً لتصريح المستثمر الذي يصادق عليه.

(5) - تضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، الملحق الثالث الذي هو عبارة عن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي يتضمن تسعة (9) مواد قانونية.

أما إذا وجد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عدم تطابق في المعلومات المتضمنة في ملف التحويل أو معلومات ناقصة أو الحاجة إلى معلومات تكميلية أو استحق تحقّقاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها فإنه يرسل هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة<sup>(1)</sup> وتتشكل هذه اللجنة من:

- مدير أملاك الدولة

- مدير المحافظة العقارية

- مدير المصالح الفلاحية

- مدير مسح الأراضي

- مدير التعمير والبناء

- مدير التنظيم والشؤون العامة

- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً

كما يمكنها الاستعانة بكل شخص من شأنه مساعدتها في دراسة الملفات التي تعرض عليها<sup>(2)</sup>، تنتهي أشغال هذه اللجنة بأمرين اثنين:

- قبول الملف المذكور وإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات السابقة.

- عدم قبول الملف المذكور من طرف اللجنة حيث يقوم الوالي بإعلام صاحب الملف عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز حيث يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة<sup>(3)</sup>.

#### البند الثالث: الآجال المقررة لعملية التحويل:

نظم المشرع عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بأجال قانونية تم النص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 بما يلي: «يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه أجلاً مدته ثمانية عشرة (18) شهراً ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في

(1) - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع السابق.

(2) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع نفسه .

(3) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع نفسه .

الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية».

وأضافت نفس المادة في فقرتها الثانية: «عند انقضاء الأجل المنصوص عليه وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم، وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا القانون»<sup>(1)</sup>.

أما المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فقد تطرقت إلى الأجل باعتبارها سبباً في إسقاط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة، الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال رغم الإعدارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 التي يؤكدتها محضر قضائي ويصرح بإسقاط الحق بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية<sup>(2)</sup>.

وما يمكن ملاحظته أن هذه المدد لم تحترم بالنظر إلى عدة أسباب من أهمها تخلف الفلاحين أصحاب حقوق الانتفاع الدائم عن هذه الإجراءات لعدم علمهم بها، بالإضافة إلى عدم استطاعة اللجان الولائية الفصل في عديد الملفات ما أدى إلى تأخر غلق عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وهو ما أدى إلى تدخل الدولة من خلال تعليمات ومناشير وزارية مختلفة، حيث نص المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 والمتضمن تطهير العقار الفلاحي على إجراءات من شأنها تسهيل أشغال اللجان الولائية والسماح بالغلق النهائي لعملية التحويل لما يقارب (9000) ملف محصاة على المستوى الوطني بمساحة تقارب 100,000 هكتار<sup>(3)</sup>.

#### البند الرابع: إعداد عقد التحويل وتسجيل المستثمرة:

بعد تحويل الملفات المقبولة مباشرة أو عن طريق اللجنة الولائية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بشكليات توقيع دفتر الشروط النموذجي وإرسالهما إلى إدارة الأملاك

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

(2) - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق .

(3) - المنشور الوزاري المشترك رقم 750 ، المؤرخ في 18 جويلية 2018، المتضمن تطهير العقار الفلاحي، المرجع

السابق، ص 4.

الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز بإسم كل مستثمر، حيث يتم التأكد من المعلومات المسجلة في الملف من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة، لتحضير عقد الامتياز وفقاً للنموذج المقرر فيعين لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز، وكذلك الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء، ومدة الامتياز المقررة قانوناً بـ 40 سنة قابلة للتجديد وتعيين العقار الفلاحي محل الامتياز وقوام الأراضي والأملاك السطحية<sup>(1)</sup>.

وبالنسبة للقطع الأرضية التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات فإن إعداد عقود الامتياز يكون في الولاية التي توجد بها أكبر مساحة من القطعة الأرضية حيث يقوم مدير أملاك الدولة لهذه الولاية بإعداد عقد الامتياز للأرض الممنوحة، على أساس ملف الامتياز المرسل إليه من قبل الديوان ويمضيه مع مديري أملاك الدولة المعنيين ويسهر على تسجيله وإيداعه لدى المحافظات العقارية المعنية في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ استلام الملف<sup>(2)</sup>.

وبعد تحرير العقد يقوم الموظف بالسهر على إتمام الإجراءات القانونية اللازمة المتعلقة بالتسجيل والشهر في الآجال المحددة كما نصت على ذلك المادة 10 من القانون 10-03: «يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناءً على دفتر الشروط المذكور في المادة 4 أعلاه الموقع طبقاً للقانون من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبناء على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض».

كما ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى المستثمر صاحب الامتياز بعد استكمال شكيلات التسجيل مع تحمل صاحب الامتياز لمصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية<sup>(3)</sup>، وبعد تسجيل

(1) - إيمان شعابنة ، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 177.

(2) - يراجع في ذلك المادة 2 من القرار المؤرخ 25 ماي 2021 الذي يحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود الامتياز وإشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة للقطع الأرضية التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات، ج ر، العدد 58، الصادرة في

25 يوليو 2021

(3) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق .

المستثمرة في فهرس المستثمرات الفلاحية وإعداد بطاقة بشأنها يسلم الديوان للمستثمر صاحب الامتياز شهادة ترقيم بإسم المستثمرة الفلاحية خلال 30 يوماً من تاريخ التسجيل<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: منح عقود الامتياز في إطار طلبات المستثمرين الجدد:

نظم القانون 10-03 شكل آخر من عقود الامتياز الممنوحة للمستثمرين إلى جانب تلك الناتجة عن تحويل حق الانتفاع الدائم، وذلك في إطار تعميم هذا النمط من الاستغلال ضمن مشاريع الاستثمار الفلاحي.

حيث نصت المادة 17 من القانون 10-03 على إمكانية منح الامتياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية وبطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 من هذا القانون، وقد سبق لنا الحديث عن الأراضي المتوفرة في بحثنا هذا والتي يقصد بها مجموعة الأراضي التي لم تشملها عملية المنح في إطار القانون 87-19 بالإضافة إلى الأراضي التي استرجعتها الدولة بعد انتهاء عقود الامتياز لأصحابها لعدم تجديدها أو نتيجة فسخ هذه العقود، كما تندرج ضمن الأراضي المتوفرة تلك الأراضي التي لم يمتثل أصحابها لإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال التي حددها القانون 10-03 بـ 18 شهراً ابتداءً من تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية، والأراضي التي توفي مستثمروها ولم يبق الورثة بتنفيذ الشروط المحددة في المادة 25 من القانون 10-03<sup>(2)</sup>.

### البند الأول المستفيدون من عقود الامتياز الجديدة

الواضح أن المستفيدين من هذه الأراضي المتوفرة هم أشخاص طبيعيين غير معنيين بالأحكام السابقة المتعلقة بالمنح للامتياز في إطار تحويل حق الانتفاع الدائم، حيث أعطى القانون 10-03 الأولوية في المنح للطلبات المودعة من طرف:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

(1) - محمد حرش، المرجع السابق، ص 194.

(2) - الملحق الأول بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، المرجع السابق .

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها<sup>(1)</sup>.

والملاحظ أن المستفيدين الأوائل هم أولئك المستثمرين الذين يملكون أراضي ويريدون توسيعها وكذلك أصحاب الامتياز الذين بقوا دون استقادة لوجود أصحاب امتياز متعددين إلى جانبهم، كما أن المنح المقرر لهؤلاء المستثمرين الأوائل يخالف أحكام المادة 16 من القانون 03-10 في فقرتها الأولى والتي تنص على أن: « لا يمكن أياً كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني»، غير أن الاستثناء لهذه القاعدة جاءت به الفقرة الثانية من نفس المادة حيث سمحت باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، وذلك مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>، وهو الطرح الذي يتماشى مع طبيعة المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم والمذكورين في المادة 17 من القانون 03-10.

وفي هذا الخصوص جاءت التعليمات رقم 4858 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمؤرخة في 5 ماي 2014<sup>(3)</sup> لتوضيح مسألة اكتساب المستثمرين لأكثر من حق امتياز عن طريق الشراء بعدما ووجهوا بنص المادة 16 من القانون 03-10 التي نصت على عدم إمكانية المستثمرين لاكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، حيث أشارت التعليمات في نصها إلى أنه يجب عدم منح عدة قطع أرضية فلاحية متناثرة لفائدة شخص واحد سواء تعلق الأمر بخلق مستثمرات فلاحية جديدة أو أثناء تحويل حق الامتياز في إطار القانون 03-10، إلا أنه وفي إطار بعض العمليات التي تقوم بها الدولة والتي قد تؤدي إلى تقسيم أراضي فلاحية بعدما كانت قطعة موحدة في الأصل، ففي هذه الحالات وعند عملية التحويل فإنه يمكن منح قطعتين أو قطع أرضية بقدر ما كان يملك لفائدة شخص واحد حيث تدخل هذه القطع ضمن عقد امتياز واحد.

(1) - المادة 17 من القانون 03-10، المرجع السابق.

(2) - الفقرة 2 من المادة 16 من القانون 03-10، المرجع نفسه .

(3) - تعليمات المدير العام للأموال الوطنية رقم 4858 المؤرخة في 05 ماي 2014، تتعلق بمنح الامتياز على عدة قطع أراضي فلاحية متناثرة.



ومن ضمن الأشخاص المعنيين بمنح الامتياز في إطار المادة 17 هم الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية أو كلاهما ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمر الفلاحية وعصرنتها وهو توجه سلكته الدولة لأجل تطوير وتثمين المستثمرات الفلاحية قصد تحقيق إنتاجية وفيرة تتناسب مع حجم الإمكانيات المرصودة في القطاع الفلاحي وكذلك الامتيازات الممنوحة للمستثمرين الفلاحين.

ويتم تقييم هؤلاء المستثمرين عند تعددهم على أساس معايير مرتبطة ببرنامج الاستثمار والمؤهلات العلمية و/أو التقنية والقدرات المالية وإحداث مناصب الشغل وأجل انجاز وإنتاج البذور والشتائل والنباتات المخصصة للتكاثر<sup>(1)</sup>.

#### البند الثاني إجراءات الاستفاداة ومنح العقود:

بعد تعيين الأراضي المتوفرة أو المحيطات بموجب قرار ولائي يتم الإعلان عن الترشح لأشخاص طبيعيين ذوو جنسية جزائرية حسب الأولوية التي منحها المادة 17 من القانون 10-03 من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عن طريق إعلانات تدرج مرة واحدة<sup>(1)</sup> على الأقل في يوميتين وطنيتين (اللغة الوطنية واللغة الفرنسية) وعن طريق إعلان يلصق على مستوى مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الأراضي وفي كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي بالولاية<sup>(2)</sup>.

ويجب أن يحتوي إعلان الترشح على المعلومات التالية:

- التحديد الدقيق والمفصل لأماكن التواجد وقوام الحقوق الواجب منحها.
- ملف الترشح
- مكان إيداع الملف.
- بيان تاريخ نهاية أجل إيداع الملفات.

ويحتوي الملف الخاص بالترشح على:

- طلب مرفق باستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

(1) - الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 بتاريخ 05 ديسمبر 2017، المرجع السابق .

(2) - القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، المرجع السابق



- مشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة يعده المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية أو مكتب دراسات معتمد من طرف المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية.

- كل وثيقة أخرى تدعم الطلب.

تدرس هذه الملفات من طرف لجنة خاصة<sup>(1)</sup> يرأسها الوالي أو ممثله وتتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله.

- مدير أملاك الدولة أو ممثله.

- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية<sup>(2)</sup>.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة.

تقيم اللجنة طلبات المترشحين وتحرر محضراً يوقعه الوالي أو ممثله يحدد فيه قائمة المرشحين المقبولين ويرسل إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبناء على محضر اللجنة يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمرشح المقبول أو المرشحين بتوقيع دفتر الشروط وإرساله مع الملف الإداري إلى مدير أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد الامتياز وأداء شكليات الإشهار العقاري والتسجيل.

كما يمكن للوالي إذا لم يثمر الإعلان عن الترشح أن يرخص بمنح الامتياز لأشخاص في إطار برنامج الاستثمار الفلاحي باقتراح من الديوان.

ويتحمل الطالب للامتياز كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن:

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري

- المصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

(1) - كانت هذه اللجنة قبل تعديل سنة 2015 للقرار الذي يحدد كليات إعلان الترشح كانت لجنة قطاعية تتكون من الأمين العام للغرفة الفلاحية الولائية - رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية - رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليمياً، بالإضافة إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث تتولى مصالحه أمانة اللجنة.

(2) - الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المرجع السابق .

(عمليات الإخطار - التنقل للموقع - إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل -  
تبليغ العقد)<sup>(1)</sup>

يحتوي عقد الامتياز على معلومات أساسية ذكرتها المادة 13 من المرسوم 10-326 وهي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء
- مدة الامتياز
- موقع الأرض وقوام الأراضي والأماكن السطحية كما هي مبينة في التصريح الشرفي المصادق عليه المتضمن جرد محين للأماكن المستثمرة.
- تحديد للإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري المطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز<sup>(2)</sup>

وبعد إعداد عقد الامتياز من طرف المصالح المختصة لدى مديرية أملاك الدولة يتم تسجيله وشهره لدى المصلحة المختصة، حيث يعتبر التسجيل والشهر العقاري لعقد الامتياز من الإجراءات الشكلية اللاحقة لعملية إبرامه ولا ترتباطهما فإنه لا يمكن شهر التصرفات القانونية في الملكية العقارية والحقوق العينية الواردة عليها إلا بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والتصديق على ذلك، كشرط من شروط قبول إيداع عقود الامتياز وتنفيذ إجراء الشهر العقاري<sup>(3)</sup>.

وتختص مصلحة التسجيل والطابع مكان ممارسة مديري أملاك الدولة للولاية لوظائفهم، ويتحدد هذا النطاق بمكان تواجد الأراضي الفلاحية التابعة للدولة محل الاستغلال عن طريق نمط الامتياز<sup>(4)</sup>.

(1) - يراجع في ذلك الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المرجع نفسه .

(2) - المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326، المرجع السابق .

(3) - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة، المرجع السابق، ص 225.

(4) - المرجع نفسه، ص 227.

### المبحث الثالث عقد الشراكة كآلية للاستثمار الفلاحي:

لجأ الكثير من الفلاحين الذين استفادوا من حق الانتفاع الدائم إلى الاستعانة باتفاقات شراكة سواء في المستثمرات الجماعية أو الفردية، وذلك قصد تقاسم أعباء خدمة هذه الأرض مع شركائهم بالإضافة إلى الحصول على مصادر تمويل تسمح لهم بمواصلة استقلال هذه المستثمرات.

ورغم أن المستثمرة الفلاحية الجماعية بحد ذاتها تعد شركة أشخاص مدنية<sup>(1)</sup> في ظل القانون 87-19 وتتكون من ثلاثة منتجين فلاحين أو أكثر مشتركين بصفة حرة يختارون بعضهم البعض في شكل متبادل فيما بينهم<sup>(2)</sup>، ويلتزمون بما يتعهد به أحدهم بإسم المستثمرة بصفة تضامنية ومطلقة<sup>(3)</sup>، ما يعني اشتراكهم في خدمة الأرض لأجل تحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ما من شأنه الزيادة في إنتاجيتها، إلا أن الكثير من المستثمرين لجئوا إلى إبرام اتفاقات شراكة مع الغير سواءً من خلال عقود رسمية أو غير رسمية وذلك عملاً بأحكام المادة 40 من القانون 87-19<sup>(4)</sup>، دون الإشارة إلى هذه الاتفاقات التي تكون عادة في شكل عقود شراكة.

وبالنظر إلى المنازعات الكثيرة التي ترتبت عن هذه الاتفاقات أدرج المشرع الجزائري أحكاماً خاصة بعقود الشراكة عند استثمار العقار الفلاحي من خلال نص المادة 21 من القانون 10-03 التي تنص على أنه : « يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة... »، ولمعرفة عقد الشراكة باعتباره عقداً لاستثمار العقار الفلاحي نتطرق إلى مفهومها (المطلب الأول) ثم نتناول الاستثمار الفلاحي عن طريق عقد الشراكة الفلاحي (المطلب الثاني) ثم إجراءات إبرام عقد الشراكة الفلاحي (المطلب الثالث) وأخيراً نموذج عن الشراكة في المزارع النموذجية (المطلب الرابع)

(1) - المادة 13 من القانون 87-19، المرجع السابق .

(2) - المادة 11 من القانون 87-19، المرجع نفسه.

(3) - المادة 17 من القانون 87-19، المرجع نفسه.

(4) - تنص المادة 40 على أنه : « يمكن المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية في إطار التشريع المعمول به إبرام أي

اتفاق تراه مفيداً لتحقيق أهدافها المشتركة»

## المطلب الأول: مفهوم عقد الشراكة الفلاحي:

لوصول إلى مفهوم واضح لعقد الشراكة الفلاحي الذي جاء به القانون 10-03 سنتطرق أولاً إلى تعريف الشراكة (الفرع الأول) ثم الطبيعة القانونية لعقد الشراكة (الفرع الثاني) وخصائص عقد الشراكة (الفرع الثالث)

### الفرع الأول: تعريف الشراكة:

سنتناول في هذا الفرع من البحث معاني الشراكة وتعريفها لغةً واصطلاحاً

### البند الأول: الشراكة لغة واصطلاحاً

#### أولاً الشراكة لغة:

الشراكة مصطلح مأخوذ من الفعل شرك، شارك، مشاركةً، فهو مشارك والمفعول مشارك والشراكة علاقة تقوم على التعاون وتبادل المصالح في شتى المجالات بين كيانين «شراكة اقتصادية»<sup>(1)</sup>

وأشركه في أمره أي أدخله فيه، ومنه قوله تعالى على لسان سيدنا موسى عليه السلام طالباً من الله إشراك أخيه هارون في النبوة وتبليغ الرسالة «وأشركه في أمري»<sup>(2)</sup>

#### ثانياً الشراكة اصطلاحاً:

برز مفهوم الشراكة حديثاً للتعبير عن تلك العلاقات التي تجمع بين متعاملين مختلفين لتحقيق هدف معين، حيث ظهر في القاموس إلا في سنة 1987 بالصيغة الآتية « نظام يجمع المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين»، وقد تم استعمال المصطلح على مستوى العلاقات الدولية لأول مرة من طرف مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (CNUCED) في نهاية الثمانينات<sup>(3)</sup>.

ويمكن اعتبار الشراكة شكل من أشكال التعاون ونوع من التقاربات التي تحدث بين المؤسسات الاقتصادية وهي في حقيقتها عقداً أو اتفاق بعيد المدى يحدث بين مشروعين أو أكثر قائم على التعاون فيما بين الشركاء حيث لا يقتصر هذا التعاون على مساهمة كل

(1) - أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، الطبعة 1، 2008، ص1195.

(2) - هشام مصطفى محمد سالم الجمل، الشراكة بين القطاعين العام والخاص كأداة لتحقيق التنمية المستدامة، مجلة كلية الشريعة والقانون، مصر، المجلد 31، العدد 4، ديسمبر 2016، ص 1702.

(3) - محمد قرينات، مكانة القطاع الزراعي في الجزائر في إطار الشراكة المتوسطة، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2015، 2016، ص125.

منهم في رأس المال وإنما قد تكون مساهمة فنية أو معرفة تكنولوجية، وتتعدد أشكال الشراكة حسب طبيعة العلاقة التي تربط بين الشركاء<sup>(1)</sup>.

كما أنها تعتبر علاقة منصفة بين عدة أطراف لها، لكل منها مهمته الخاصة للعمل في تعاون وثيق لتحقيق هدف مشترك وهذا يتطلب تعريفاً واضحاً للأدوار ومسؤوليات الشركاء وتقاسم الحد الأدنى من القيم التي تستند إليها الأسهم، والربح الذي يتحصل عليه كل شريك مقابل مساهمته في الشركة<sup>(2)</sup>.

وقد أورد الكتاب معاني كثيرة لفكرة الشراكة باعتبارها تعبر عن التحالف والتقارب والتعاون بين متعاملين غالباً ما يكونون اقتصاديين يجمعهم هدف ربحي.

#### البند الثاني الشراكة في القوانين الوضعية المقارنة:

اتجهت معظم تشريعات دول العالم إلى تنظيم الشراكة باعتبارها نمط للتعاقد بين الأطراف المشاركين يسمح بتحقيق الأهداف عن طريق تقاسم الأعباء، فأصدرت هذه الدول قوانين تنظم عملية الشراكة كخيار استراتيجي حديث.

حيث نظم المشرع الفرنسي عقد الشراكة ضمن الأمر الذي أصدره سنة 2004 والمتعلق بعقود الشراكة<sup>(3)</sup>، وعرفته المادة الأولى بأنه: «عقد الشراكة هو عقد إداري تعهد به الدولة أو مؤسسة عمومية تابعة للدولة إلى طرف ثالث، لفترة محددة وفقاً لفترة استهلاك الاستثمارات أو طرق التمويل المختارة، بعثة عالمية لتشديد الأشغال أو تحويلها أو صيانتها أو تشغيلها وإدارتها، أو الأصول غير الملموسة اللازمة للخدمة العامة وجميع تمويلها أو جزء منه، باستثناء أي مشاركة في رأس المال»

أما في الدول العربية فإن العديد منها ذهبت إلى إصدار قوانين خاصة بالشراكة ومثالها قانون مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص الذي أصدرته المملكة الأردنية الهاشمية سنة 2020 تحت رقم (17)<sup>(4)</sup>، حيث عرفت المادة الثانية منه عقد الشراكة

(1) - سليمان بلعور، أثر إستراتيجية الشراكة على الوضعية المالية للمؤسسة الاقتصادية-حالة مجمع صيدال، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2004-2003، ص16.

(2) - Gaëtan tremblay, LES PARTENARIATS: STRATEGIES pour une économie du savoir- revue distances et savoir, 2003/ 2 vol 1, P194.

(3) - ordonnance N°2004-559 du 17 juin 2004, sur les contrats de partenariats, J.F, N°141 du 19 juin 2004.

(4) - القانون رقم 17-2020، لسنة 2020، يتعلق بمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص، ج ر الأردنية، العدد 5630، الصادرة في 02 افريل 2020.

بأنه: «الاتفاق المبرم بمقتضى أحكام هذا القانون لتنفيذ مشروع الشراكة بين الجهة الحكومية وشركة المشروع والذي تحدد فيه الشروط والأحكام والإجراءات وحقوق أطراف العقد والتزاماتهم»

وفي الجزائر وبالنظر إلى طبيعة النظام الاقتصادي الذي كان سائداً قبل صدور الدستور لسنة 1989 فإن القوانين الجزائرية لم تتعرض للشراكة بقانون خاص إلا من خلال الاتفاقيات الدولية التي كانت تبرمها في إطار قوانين الاستثمار. ورغم أن المشرع الجزائري لم يصدر تشريع خاص بالشراكة إلا أنه تطرق إليها في بعض النصوص القانونية ومنها:

-المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها<sup>(1)</sup>، حيث أنه من بين مهام هذه الوكالة وضع بنوك معطيات تتعلق بفرص الأعمال والشراكة والمشاريع وثروات الأقاليم المحلية والجهوية وطاقتها. -الأمر رقم 09-01(2) الذي يتضمن قانون المالية التكميلي والذي خصصت المادة 58 منه لتعديل وتتميم أحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، إذ ألزم المشرع الاستثمارات الأجنبية للإنجاز في إطار الشراكة وكذلك عمليات الاستيراد.

وفي القانون المدني الجزائري فإن المشرع تطرق إلى الشراكة باعتبارها العقد الذي يربط الأطراف المتفقون حول الاشتراك والتعاون للوصول إلى هدف معين، حيث عرفت المادة 416 الشركة بأنها: «عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة كما يتحملون الخسائر التي قد تتجر عن ذلك»<sup>(3)</sup>.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006.

(2) - الأمر 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر، العدد 44، الصادرة في 26 يوليو 2009.

(3) - راجع في ذلك المادة 416 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

فالشراكة هي ذلك الالتزام الذي ينشأ بين أشخاص معنويين أو طبيعيين والذي يتضمن التعاون والمساهمة بمختلف الموارد التي يمكن استغلالها في تنفيذ المشروع أو النشاط المرجو من خلاله تحقيق الربح للجميع.

#### البند الثالث الشراكة في الفقه المقارن:

اختلفت التعاريف الفقهية حول الشراكة واتجهت في أغلبها إلى تعريف الشراكة كتوجه اقتصادي أملتته الضرورة اليومية سواءً على المستوى الدولي أو الوطني حيث عرف كل من BRADFORE و YOURGNEL الشراكة على أنها: «نقول على مؤسسة أنها في شراكة إذا كانت هذه الأخيرة بين أشخاص معنويين أو طبيعيين حيث تعمل إحداهما على استعمال كل إمكانياتها على الأقل بهدف الوصول إلى إنشاء مؤسسة جديدة وتكون الملكية عامة موزعة على المشاركين بنسب متفاوتة وتحت إشراف مطلق لأحد المتعاقدين»<sup>(1)</sup>.

أما الدكتور أحمد سيد أحمد محمود فيذهب إلى الاعتقاد أن الشراكة تعني الجمع بين تلبية حاجة الجمهور الذي يعد هدف القطاع العام وكفاءة القطاع الخاص وموارده لخلق فرص السوق التي يتم من خلالها تلبية حاجة الجمهور والربحية في ذات الوقت<sup>(2)</sup>.

كما عرفت الشراكة رسمياً من طرف فيدرالية الشبكات الأوروبية للشراكة (LIREF) كمايلي: «الشراكة هي عبارة عن تقنية للتطوير والتنظيم تجمع المشتركين بواسطة عقد يركز على هدف مشترك خلال فترة التعاون المحددة والتشارك باحترام فيما بينهم عن طريق -معارفهم وخبراتهم»<sup>(3)</sup>.

ومن هذه التعاريف وتعريف أخرى كثيرة نلاحظ أن مفهوم الشراكة ورغم حداثة نشأته إلا أنه أصبح مصطلحاً مشتركاً بين مجالات مختلفة تتفق في أنها تقوم على عملية التقارب والتعاون والتكامل بين الشركاء وتحقيق الانسجام في طبيعة الحصص التي يقدمونها بهدف تحقيق عوائد ربحية تعود بالنفع على الجميع .

(1) - شوميسة ثلجون، الشراكة كوسيلة قانونية لتفعيل الاستثمار الأجنبي في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2006، ص 15.

(2) - أحمد حرير، عقد الشراكة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2017، ص 34.

(3) - سنوسي بن عومر، فعالية الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر - تقييم تجربة الشراكة قطاع عام - خاص، رسالة دكتوراه، كلية العلوم التجارية، وعلوم التسيير والعلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014، ص 49.

وفيما يلي بعض الوقفات الرئيسية حول هذه التعاريف:

- يعكس مفهوم الشراكة فكرة التكامل بين الأطراف لتحقيق المنفعة العامة والصالح العام وهو مفهوم يستبعد «الإقصاء» و«التهميش».
- إن تعريف الشراكة على النحو السابق يبدأ من مستوى الشراكة بين طرفين فقط، المجتمع المدني والحوكمة ثم يتسع ليشمل شركات متعددة تتعدى هذين الطرفين وتمتد إلى قطاع الأعمال أو القطاع الخاص والإعلام والجامعات ومراكز البحوث، ويمتد ليشمل القواعد الشعبية في المجتمعات المحلية ونحن الآن في عصر الشراكات متعددة الأطراف الدولية والإقليمية.
- تقوم علاقة الشركاء على المساواة (حقوقا وواجبات) متساوية للأطراف ويعني «استبعاد علاقة الهيمنة من الطرف الأقوى» كما يعني أيضاً أن الشراكة مختلفة تماماً عن عملية إسناد القطاع الخاص لبعض المنظمات الأهلية لعدة مشروعات يحددها القطاع ويمولها<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الثاني الطبيعة القانونية لعقد الشراكة:

سنحاول في هذا الفرع معرفة الطبيعة القانونية لعقد الشراكة من خلال التطرق إلى تعريف عقد الشراكة (البند الأول) لتحديد طبيعته القانونية (البند الثاني)

البند الأول تعريف عقد الشراكة:

عرفت معظم التشريعات عقود الشراكة من خلال إصدارها قوانين خاصة تنظم هذه العقود فقد برز عقد الشراكة من ضمن العقود الإدارية التي تبرمها الدولة مع الخواص حيث عرف الأمر 2004-559 من التشريع الفرنسي عقد الشراكة بأنه: «عقد إداري تعهد بموجبه الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية إلى طرف آخر ولفترة محددة تكون على أساس مدى إنجاز الاستثمارات وترتيبات التمويل مهمة شاملة ترتبط بتمويل الاستثمارات والأشغال والتجهيزات اللازمة للخدمة العمومية عن طريق بناء وتحويل الأشغال والتجهيزات فضلاً عن صيانتها وتشغيلها وتسييرها وعند الاقتضاء توفير خدمات أخرى التي تساهم في إنجاز المهام الموكلة إليها من قبل الهيئة العامة»<sup>(2)</sup>

(1) - وقف سعدو عبد العزيز موسى ، دليل الشراكة بين الجهات الخيرية والشركات، مكتبة الملك فهد الوطنية، 2014،

ص46.

(2) - أحمد حرير، المرجع السابق، ص30.



أما المشرع المصري فقد عرف عقد الشراكة في القانون 67 المتعلق بتنظيم مشاركة القطاع الخاص في مشروعات البنية الأساسية والخدمات والمرافق العامة<sup>(1)</sup> بأنه: «عقد المشاركة هو عقد تبرمه الجهة الإدارية مع شركة المشروع وتعهد إليها بمقتضاه القيام بكل أو ببعض الأعمال المنصوص عليها في المادة 2 من هذا القانون»، أما الأعمال التي تعهد إلى شركة المشروع حسب المادة 2 فهي تمويل إنشاء وتجهيز مشروعات البنية الأساسية والمرافق العامة وإتاحة خدماتها أو تمويل وتطوير هذه المرافق مع الالتزام بالصيانة والتطوير وتقديم الخدمات اللازمة ليصبح المشروع صالحاً للإنتاج أو تقديم الخدمة طوال فترة التعاقد<sup>(2)</sup>.

ورغم اتفاق المشرعين الفرنسي والمصري في اعتبار عقد الشراكة عقد إداري<sup>(3)</sup> إلا أنهما اختلفا في تسمية عقد المشاركة وعقد الشراكة حيث أن عقد الشراكة (le contrat de partenariat) هو المصطلح الدقيق أما عقد المشاركة الذي ذكره المشرع المصري فيدخل تحت تسميته كل العقود التي يشترك فيها القطاع العام والقطاع الخاص في إبرامها وتنفيذها، وهو ما يطلق عليها في اللغة الفرنسية partenariat public-privé وتشمل عقود الامتياز في المرافق العامة وعقود البوت (BOT) وكذا عقود الشراكة<sup>(4)</sup>.

والملاحظ من خلال عرض مختلف التعاريف القانونية والفقهية لعقد الشراكة أنها تركز بشكل أساسي على عقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص والتي تكاد تتفق جميعها على أن عقود الشراكة هي اتفاق ناشئ عن تلاقي إرادتين ويسمى هذا الاتفاق باتفاق المشروع وهي تجمع بين صنفين من المتعاقدين الأشخاص العمومية والأشخاص الخاصة أو ما يسمى بشركة المشروع ويتحدد نطاق هذه العقود ومجالها من خلال الاتفاق المنشئ للالتزام والذي يتضمن بشكل عام الاستثمار في أحد مجالات البنية الأساسية أو المرافق العامة التي

(1) - القانون رقم 67 لسنة 2010، بإصدار قانون تنظيم مشاركة القطاع الخاص في مشروعات البنية الأساسية والخدمات والمرافق العامة، ج ر، لجمهورية مصر، العدد 19 مكرر (أ)، الصادرة في 18 ماي 2010.

(2) - المادة 2 من القانون رقم 67 لسنة 2010، المرجع السابق.

(3) - عرف المشرع الفرنسي عقد الشراكة بأنه عقد إداري، وكذلك المشرع المصري الذي عرف عقد المشاركة بأنه عقد تبرمه الجهة الإدارية وبالتالي إصباغه بالصفة الإدارية.

(4) - أحمد حرير، المرجع السابق، ص 32.

توفر الخدمات للجمهور عامة بشكل مباشر أو غير مباشر وذلك لمدة محددة ومقابل بدل مالي محدد<sup>(1)</sup>.

أما المشرع الجزائري ورغم أنه لم يعرف عقد الشراكة في جميع قوانينه إلا أنه أشار إلى بعض الأنظمة الحديثة لاستغلال المرافق العمومية التي تنشأ في شكل شراكة بين الدولة والمستثمرين والتي تدخل ضمن عقود المشاركة التي أشار إليها المشرع المصري، ورغم الطبيعة القانونية المختلفة لعقد الشراكة مع هذه العقود الحديثة كالامتياز وعقود البوت إلا أنها تتلاقى في كون أحد أطرافها هو الدولة التي تسعى إلى البحث عن التمويل والخبرات والتكنولوجيا لتحسين وتطوير مشاريعها، ونذكر أن المشرع الجزائري تطرق إلى شكل مختلف لعقد الشراكة وذلك في مجال استغلال العقارات الفلاحية واستثمارها من خلال القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

وفي مجال المحروقات أصدر المشرع القانون رقم 86-14 المعدل والمتمم<sup>(2)</sup>، الذي تضمن حدود الشراكة التي يمكن إبرامها بين الشركة الوطنية سوناطراك والشركات الأجنبية حيث أطلق المشرع على هذا العقد اسم عقد الاشتراك في مادته الرابعة التي نصت على أنه «في إطار الأحكام الخاصة المتعلقة بالاشتراك في مجال المحروقات المنصوص عليها في هذا القانون يمكن لأشخاص معنوية أجنبية القيام بأنشطة التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها».

أما القانون رقم 05-07 المتعلق بالمحروقات والذي ألغى القانون 86-14 فقد جاء بتعريف عقد الشراكة بأنه: «عقود البحث و/أو استغلال المحروقات المبرمة بين سوناطراك شركة ذات أسهم وشريك أو شركاء أجنب، وفق أحكام القانون رقم 86-14 المؤرخ في 19 أوت 1986 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه قبل تاريخ نشر هذا القانون»<sup>(3)</sup>.

(1) - سيف باحسن الفواعير، عقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص، مفهومها وطبيعتها القانونية، دراسة مقارنة، المجلة الدولية للقانون، دار جامعة حمد بن خليفة للنشر، العدد 22، 2016، ص 6.

(2) - القانون رقم 86-14 المؤرخ في 19 أوت 1986، يتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالأنابيب، ج ر، عدد 35، الصادرة في 27 أوت 1986.

(3) - المادة 5 من القانون 05-07 المؤرخ في 28 أبريل 2005.

البند الثاني الطبيعة القانونية لعقد الشراكة:

لا يمكننا فهم عقد الشراكة بمختلف أنواعه إلا من خلال معرفة الطبيعة القانونية لهذا العقد وذلك بتكييفه قانونياً لمعرفة النظام القانوني الذي يحكمه:

أولاً عقد الشراكة من عقود القانون العام:

يذهب أنصار هذا الاتجاه إلى أن عقد الشراكة هو من العقود الإدارية وذلك بالاستناد على النظرية التقليدية للعقد الإداري، التي تنظر إلى أن كل عقد تكون فيه الإدارة طرفاً يعتبر عقداً إداري في مفهومه ومن أنصار هذه النظرية الفقيه دوجي (Duguit) وجيز (jéze) ودي لوبادير (DeLobader)، حيث علل أصحاب هذا الاتجاه موقفهم بالعديد من الحجج والبراهين التي تؤكد على أن عقد الشراكة يعتبر عقد إداري، ومنها أن أحد طرفي العقد هو الإدارة التي تعتبر من أشخاص القانون العام بالإضافة إلى ضرورة أن تحتفظ الدولة بصفة العمومية طول مدة العقد دون أن تفقدها في أي مرحلة من مراحل العقد، مع اتصال عقد الشراكة المبرم بنشاط مرفق عمومي<sup>(1)</sup>.

وقد تدعم هذا الرأي بمساندة الفقهاء الفرنسيين الذين يرون أن عقد الشراكة هو عقد إداري وهو ما نصت عليه كذلك المادة الأولى من الأمر رقم 559-2004 الذي تضمن قانون عقود الشراكة الفرنسي بالنص على أن: «عقود الشراكة هي عقود إدارية...»، مبرراً تصنيفه هذا بأن الدولة أو إحدى مؤسساتها هي طرف في هذا العقد الذي تعاهده إلى طرف آخر لمدة محددة للقيام بمهمة عامة<sup>(2)</sup>.

وقد تبنت هذه النظرية العديد من التشريعات الأخرى كالمشرع الأردني وذلك يظهر في نص المادة 2 من قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص رقم 17 الذي عهد تنفيذ مشروع الشراكة للجهة الحكومية وهي أي وزارة أو دائرة أو مؤسسة رسمية عامة أو مؤسسة عامة أو هيئة أو مجلس أو سلطة أو بلدية أو شركة مملوكة بالكامل للحكومة أو التي تساهم فيها بنسبة تزيد على 50%<sup>(3)</sup>.

ويترتب عن اعتبار عقد الشراكة عقد إداري خضوعه لأحكام القانون الإداري وعرض الخلافات والمنازعات الناتجة عن هذا العقد على القضاء الإداري للدولة المتعاقدة مع

(1) - أحمد حرير، المرجع السابق، ص42

(2) - المادة 1 من الأمر رقم 559 - 2004 الفرنسي، المرجع السابق

(3) - الفقرة 4 من المادة 2 من القانون 17 لسنة 2020 ، المرجع السابق .

المستثمر أو المتعامل الأجنبي وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري فيما يخص المنازعات التي قد تنشأ بين الدولة أو احد أطراف عقد الاشتراك في مجال المحروقات حيث يتم إخضاعها للجهات القضائية الجزائرية المختصة وفقاً للقانون الملغى رقم 86-14 ، بينما نص القانون 05-07 الخاص بالمحروقات أن تسوية الخلافات التي قد تقع بين الوكالة الوطنية لتتمين موارد المحروقات (النفط) والمتعاقدين، الناجمة عن تفسير و/أو تنفيذ العقد أو عن تطبيق هذا القانون و/أو النصوص المتخذة لتطبيقه، عن طريق المصالحة المسبقة وفق الشروط المتفق عليها في العقد في حالة عدم التوصل إلى حل يمكن عرض الخلاف للتحكيم الدولي حسب الشروط المتفق عليها في العقد، أما إذا كانت سوناطراك شركة ذات أسهم هي المتعاقد الوحيد فإن النزاع يسوى بتحكيم الوزير المكلف بالمحروقات<sup>(1)</sup>.

ويتضح جلياً أن عقد الشراكة المنصوص عليه في القانون 05-07 يختلف تماماً عن عقد الاشتراك الذي جاء به القانون 86-14 الملغى المتعلقين بالمحروقات، من حيث طبيعتها القانونية والأطراف المتعاقدة فيهما ، وكيفية حل المنازعات التي تنشأ في العقد وذلك يعود إلى توجه الدولة المهم الرامي إلى جلب الاستثمارات الأجنبية من خلال تحسين المناخ الاستثماري والقوانين المنظمة لعلاقات الشراكة.

#### ثانياً عقد الشراكة من عقود القانون الخاص:

ذهب رأي آخر إلى تصنيف عقود الشراكة ضمن عقود القانون الخاص، حيث تتخلى الإدارة عن سلطاتها وامتيازاتها التي يمنحها لها القانون العام إذا ما كانت طرفاً في عقد الشراكة، وبالتالي فإن طرفي عقد الشراكة يتعاقدان وفقاً لأحكام القانون الخاص حتى وإن كان أحدهما من أشخاص القانون العام.

ويستند أصحاب هذا الاتجاه إلى عدة حجج من بينها أن عقد الشراكة يقوم على مبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين وذلك نظراً للمفاوضات الطويلة التي تقع بين الدولة والطرف الخاص وبناءً على ذلك فإنه يحكمها مبدأ سلطان الإرادة وتقوم على أساس التوازن في الحقوق والواجبات بين طرفي العقد ، دون أن يكون للجهة الحكومية سلطات على الطرف الآخر<sup>(2)</sup>.

(1) - المادة 58 من القانون رقم 05-07، المرجع السابق .

(2) - أحمد حرير، المرجع السابق، ص 40

وبالملاحظ من خلال قراءة في قانون المحروقات الجزائري رقم 05-07 أن المشرع الجزائري قد تبنى هذا الاتجاه على الأقل فيما يخص هذا القانون حيث أن عقود الشراكة الحالية في مجال المحروقات تبرم بين شركة سوناطراك، شركة ذات أسهم وشريك أو شركاء أجنبى وهو ما يجعلها تخضع لأحكام القانون التجارى الجزائري، كما أن المادة 6 من القانون 05-07 اعتبرت نشاطات البحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بواسطة الأنايب وتكريرها وتحويل تسويق وتخزين وتوزيع المنتجات البترولية نشاطات تجارية<sup>(1)</sup>.

#### ثالثاً الطبيعة الخاصة لعقود الشراكة:

تبنى اتجاه فقهي آخر فكرة الطبيعة الخاصة لعقود الشراكة، وذلك بناءً على طبيعة العلاقة التي تنشأ بين الدولة والمستثمرين حيث اعتبروا أن عقد الشراكة ينقسم إلى شقين، الأول منهما يتطرق إلى طبيعة أطراف العقد وهما الدولة أو إحدى الهيئات التابعة لها والمستثمر كطرف آخر، أما الشق الثاني فينظر إلى طبيعة العلاقة بين الطرفين والتي تتمثل في تنفيذ مجموعة من البنود أو الاتفاقات التي ترمي إلى الاشتراك في خلق مشروع استثماري فهذا التداخل بين الشقين المكونين لعقد الشراكة يجعل منه عقداً ذا طبيعة خاصة حيث قد يخضع في بعض أحكامه إلى القانون العام وبالتالي الفصل في منازعاته من طرف القضاء الإداري ومن جهة ثانية يخضع لأحكام القوانين الخاصة إذا تم الرجوع إلى العلاقة التعاقدية وبنود الاتفاق وهذا ما أدى بالبعض إلى اعتبار عقود الشراكة هي عقود ذات طبيعة خاصة حيث اعتبروها مزيج بين عقدين أي أن عقد الشراكة يعتبر عقد من عقود القانون الخاص من حيث العلاقة ما بين الطرفين ويعتبر أيضاً عقد إداري من حيث طبيعة أطراف العقد<sup>(2)</sup>.

وأخيراً يمكن القول أن عقود الشراكة تختلف بحسب الأنظمة القانونية التي صدرت فيها حيث تعتمد بعض التشريعات على عقود شراكة إدارية ويتم النص عليها صراحة في قوانينها وبالتالي فإنها تخضع للقضاء الإداري في الدولة المضيفة لاستثمار الشراكة كما تعتمد بعض الدول على عقود شراكة تخضع للقوانين الخاصة المنصوص عليها والتي يعود إليها الأطراف في حالة المنازعات، وهذا الاختلاف في طبيعة عقود الشراكة لا يمنع أن يتم تبنيتها من

(1) - المادة 6 من القانون رقم 05-07، المرجع السابق .

(2) - احمد حريز، المرجع السابق، ص 45.

طرف نفس الدولة حيث يتم تخصيص عقود الشراكة المصنفة كعقود إدارية في مجالات محددة قد ترى الدولة المضيفة للاستثمار أنه يتوجب عليها مراقبة النشاطات فيها، كما تخصص عقود شراكة أخرى في مجالات مفتوحة أمام المستثمرين الخواص.

كما يجدر أن نشير إلى أن الشراكة لا تقوم فقط بين القطاعين العام والخاص وإنما قد يختلف أطرافها فمن حيث طبيعة أطرافها قد تكون شراكة عامة خاصة أو شراكة خاصة ومن حيث جنسية أطرافها قد تكون شراكة وطنية أو أجنبية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث خصائص عقد الشراكة:

أدت استعمالات عقود الشراكة في مجالات مختلفة إلى ظهور مسميات عديدة لها استناداً إلى القطاعات التي تنشأ فيها، وقد نتج عن ذلك بروز خصائص عديدة لهذه العقود نذكر منها:

#### البند الأول عقد الشراكة عقد زمني:

لقد نشأت عقود الشراكة تلبية لحاجات الشركاء في إقامة مشاريع استثمارية تحقق فوائد وأرباح اقتصادية ومالية تنعكس إيجاباً على الحياة الاجتماعية للأفراد، ولا يمكن الحديث عن المشاريع الاستثمارية إلا ارتباطاً بالزمن حيث تمتد هذه العقود الاستثمارية لفترة طويلة نسبياً تمكن طرفي العقد أو أطرافه من قطف ثمرة اشتراكهم فيكون اتفاقهم بناءً على طبيعة الأهداف المراد تحقيقها من هذه الشراكة، فيكون العقد طويل أو متوسط الأجل، ونظراً لطبيعة عقود الشراكة التي تعتبر عقود ذات أهمية خاصة تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني وهو ما يتطلب من الشركات المتعاقدة والمكلفة بانجاز المشاريع أن تتمتع بإمكانيات بشرية ومالية ضخمة مع استعمالها للتكنولوجيا المتطورة وهو ما يجعل إتمام هذه المشاريع لا يكون إلا في مدة زمنية طويلة قد تصل إلى 30 سنة وتختلف هذه المدة حسب اختلاف المشروع فكلما زادت تكاليف الإنشاء طالت المدة والعكس صحيح<sup>(2)</sup>.

#### البند الثاني تعدد أطراف عقود الشراكة:

يتفاوت عدد أطراف عقود الشراكة بحسب شكلها فإلى جانب عقود الشراكة الثنائية التي تبرم بين شريكين، فإنه قد يتعدد الشركاء في بعض العقود التي تستلزم تضافر وتعاون

(1) - ريم خيدر، الشراكة في ظل اقتصاد السوق، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة،

2014، 2015 ص 73.

(2) - أحمد حرير، المرجع السابق، ص 51.

أطراف عدة، يساهم كل واحد منهم بحصة محددة في المشروع ويتم اللجوء إلى عقود الشراكة المتعددة الأطراف حينما يكون المشروع الاستثماري المراد انجازه ذا قيمة تتعدى إلى جميع المتعاقدين ولا يمكن قيامه إلا من خلال تضافر جهود جميع الشركاء.

حيث تتيح عقود الشراكة المتعددة الأطراف زيادة عدد المتعاقدين وتقسيم أعباء وتكلفة المشروع الاستثماري وتمكين الشركاء من تنويع حصصهم من خلال تقديم رؤوس أموال أو خبرة فنية أو خبرة تكنولوجية أو معرفة ويؤدي هذا الوضع إلى جعل عقود الشراكة وسيلة للتوفيق بين المصالح المتباينة لأطراف المتعاقدة إضافة إلى الجهة الحكومية هناك الشريك الخاص وشركة المشروع والجهات الممولة للمشروع سواء كانت محلية أم أجنبية وشركات المقاولات التي تتولى تشييد المشروع وشركات الإدارة التي تتولى تشغيل واستغلال المشروع ومورد المواد والمعدات اللازمة لكل ذلك<sup>(1)</sup>.

#### البند الثالث عقود الشراكة لتطوير البنى التحتية

لما أصبحت التنمية في البنى التحتية من أولويات المطالب الإنسانية التي تسعى جميع الدول إلى تحقيقها، فزيادة على اعتبار التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تطور من البنى التحتية في البلاد حق من حقوق الشعوب فهي كذلك معيار اقتصادي يعكس مدى تقدم الدول وازدهارها لذلك فإنه بات من الأساس أن تخصص الدول جزء من ميزانياتها لتجسيد المشاريع التنموية المرتبطة بتطوير هذه الهياكل بل وأصبحت هذه البنى التحتية شرطاً لا بد منه على عاتق المستثمرين لقبول مشاريعهم الاستثمارية.

ونظراً لزيادة احتياجات السكان لتوفير المرافق العمومية الأساسية كالمدارس والمستشفيات وغيرها وتعدى ذلك في أحيان أخرى إلى المرافق الترفيهية، أثقل وجودها كاهل الحكومات مما دفع بالدول إلى البحث عن شركاء يسند إليهم إنشاء هذه الهياكل مقابل استعادة المستثمرين من العائدات التي تعود على هذه المرافق لذلك فإن الدول قد تلجأ إلى عقود شراكة مع الخواص في مجالات متعددة، على أن يتم الاشتراط في بنود هذه العقود على تخصيص جزء من الأرباح المحصلة من المشروع الاستثماري لفائدة انجاز مشاريع بناء تحتية كالطرق أو السدود أو المستشفيات والموانئ والمطارات وحتى أماكن الترفيه وبالمقابل فإن الدولة لا يمكنها أن تتنازل عن أملاكها ومنها المشاريع التي يتم انجازها وفقاً

(1) - سيف باجس الفواعير، المرجع السابق، ص 6



لعقود الشراكة، وهذا ما يؤدي بالشريك الخاص بتحويلها إلى مالکها الأصلي وهو الشريك في القطاع العام الذي قد يكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة في نهاية مده العقد<sup>(1)</sup>.

#### البند الرابع تعدد صور تطبيق عقود الشراكة

أدت حاجة الدول للتنمية الاقتصادية إلى البحث عن شركاء خواص وفتحت لهم جميع المجالات للمشاركة في انجاز مختلف المشاريع ولذلك فإنه قد ظهرت صور عديدة لعقود الشراكة تختلف تبعاً للمجالات التي تتم فيها هذه العقود ونذكر منها:

- عقود الشراكة الصناعية: وهي شراكة بين مؤسسات اقتصادية في المجال الصناعي والتي تتطلب وسائل جد متطورة وتكاليف ضخمة مخصصة لإنشاء هذه المشاريع.
- عقود الشراكة التجارية: هي عقود للشراكة تهدف لتعزيز وتقوية مكانة المؤسسات الاقتصادية في السوق التجارية من خلال استغلال العلاقات التجارية وضمان تسويق منتجاتها<sup>(2)</sup>.

- عقود شراكة أجنبية هي اتفاقات بين مشروعين أو أكثر قائمة على التعاون فيما بين الشركاء ويتعلق بنشاط إنتاجي أو خدمي أو تجاري<sup>(3)</sup>

#### **المطلب الثاني الاستثمار الفلاحي عن طريق عقد الشراكة:**

بالتزامن مع التوجه الاقتصادي والانفتاح على الاستثمار الذي تبنته الجزائر في الآونة الأخيرة، وتماشياً مع التحولات الاقتصادية التي تشهدها السوق الدولية فإن المشرع الجزائري نص من خلال القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة على آلية جديدة لاستثمار العقار الفلاحي وذلك إلى جانب عقد الامتياز الفلاحي فقد نص على أنه: « يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت

(1) - أحمد حرير، المرجع السابق، ص 52

(2) - عبد الحميد شنتوفي، الشراكة، آلية لتفعيل الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، العدد 01، 2016، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ص

(3) - محمد قرينات، مكانة القطاع الزراعي في الجزائر في إطار الشراكة المتوسطة، رسالة دكتوراه، كلية العلوم

الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2015-2016، ص 125.



طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر...»<sup>(1)</sup>، فما الذي يقصده المشرع من عقد الشراكة الفلاحي في المستثمرات الفلاحية؟، وللإجابة على هذا التساؤل سنتناول ما يلي:

### الفرع الأول مفهوم عقد الشراكة الفلاحي:

سنحاول من خلال هذا الجزء من البحث أن نقف على تعريف عقد الشراكة المنصوص عليه في القانون 03-10 (البند الأول) ثم نتناول تمييزها عن العقود المشابهة (البند الثاني)

### البند الأول: تعريف عقد الشراكة الفلاحي:

تطرق المشرع الجزائري للشراكة الفلاحية في القانون 03-10 في مادة واحدة هي المادة 21 منه، والتي نصت على أنه : « يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية»، وجاءت هذه المادة القانونية بعد أن حدد المشرع النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية من خلال تبين اكتسابها للأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني<sup>(2)</sup> ، وقد سبق أن نظم القانون 87-19 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم كيفية تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية واعتبرها شركة أشخاص مدنية<sup>(3)</sup>.

وجاءت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 لتبين لنا شكل هذه الشراكة التي يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرامها مع تحديد كيفية إبرامها وأطرافها فمن خلال النصين السابقين يتضح لنا أن المشرع يكون قد منح للمستثمرين أصحاب الامتياز الفرصة لتطوير مستثمراتهم الفلاحية وتحسين الإنتاج فيها من خلال تمكينهم من إبرام اتفاقات شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين بشرط أن يحملوا الجنسية الجزائرية على أن يتم إبرام هذا العقد لدى موثق في شكل عقد رسمي حيث يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أن يساهم في هذه

(1) - المادة 21 من القانون رقم 03-10، المرجع السابق.

(2) - المادة 20 من القانون 03-10، المرجع نفسه.

(3) - المادة 13 من القانون 87-19، المرجع السابق .

الشراكة بالأراضي الممنوحة في إطار الامتياز ويقدم الشريك مساهمته ويتم ذكر ذلك في بنود عقد الشراكة مع تحديد برنامج الاستثمار وتوزيع المهام والمسؤوليات<sup>(1)</sup>.

ومن هذا التعريف نتساءل عن طبيعة هذه الشراكة المبرمة بين شخصين طبيعيين أو شخص طبيعي المستثمر وشخص اعتباري وذلك في حالة تعاقد مع شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري دون تدخل من الإدارة المانحة للامتياز (مصالح أملاك الدولة أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية).

ولمعرفة هذه الطبيعة نستحضر المادة 416 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن: « الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيين أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي في منفعة مشتركة كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك».

ومن خلال هذا النص يتضح لنا جلياً أن الشركة عقد ينبغي لقيامه توفر جملة من الأركان الموضوعية العامة التي لا غنى عنها في أي تصرف قانوني وهي التراضي - المحل - السبب وأركان موضوعية خاصة تنحصر في تعدد الشركاء، تقديم الحصص، نية المشاركة وما يتبعها من اقتسام الأرباح والخسائر بين الشركاء، وهذا ما يتوافق تماماً مع عقد الشراكة المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>(2)</sup>.

ومن جانب آخر جاءت أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 5 ديسمبر 2017 لتبين طبيعة هذه الشراكة الفلاحية والتي تسمح بتشجيع وضمان الاستثمارات وعصرنة هذه المستثمرات الفلاحية حيث أن الشراكة في مفهوم القانون 10-03 لا تشكل إيجاراً ولا تنازلاً وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة بما في ذلك المنشآت، حيث يتعين على صاحب الامتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة.

وألق هذا المنشور بملحق يضم عناصر شارحة لهذه الشراكة سنتطرق إليها فيما يلي من البحث للتعرف على طبيعة هذه الشراكة الفلاحية.

(1) - المادة 26 من القانون 10-326، المرجع السابق .

(2) - فوزية بوكروش، كوثر زهدور، عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الاستثمار الفلاحي بالجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 9، العدد 02، 2021، ص478.

البند الثاني تمييز عقد الشراكة عن العقود المشابهة

لقد بينت النصوص التنظيمية للقانون رقم 10-03 لا سيما منها المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 5 ديسمبر 2017 ، بعض الأحكام المعرفة لعقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية، فقد جاء فيه أن الشراكة لا تشكل في مفهوم هذا القانون إيجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج ولأجل فهم ذلك نتطرق إلى العناصر التالية:

أولاً عقد الشراكة ليس إيجاراً

في البداية نشير إلى أن القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 لم ينظما أحكاماً تتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بل أن المشرع اعتبر التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية إخلالاً بالالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز<sup>(1)</sup>، والتي يترتب عليها الفسخ الإداري لعقد الامتياز بمبادرة من الإدارة وهو الأمر الذي لا يتوافق مع ما جاء في قانون التوجيه العقاري لسنة 1990، والذي نص على أنه : في حالة ثبوت عدم استثمار الأراضي الفلاحية من طرف المستثمر يتم إنذار هذا الأخير ليستأنف استثمارها غير أنه يخول للهيئة العمومية المختصة لهذا الغرض أن تعرض الأرض للتأجير في الحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزاً عجزاً مؤقتاً على استغلال الأراضي المقصودة<sup>(2)</sup>.

والظاهر أن المشرع قد استدرك هذا الأمر من خلال أحكام القانون 10-03 المذكور أعلاه، وقد جاءت أحكام المنشور الوزاري رقم 1809 التي تفرق بين عقد الشراكة وعقد الإيجار بالنظر لاستغلال الأراضي الفلاحية بإيجارها من طرف بعض أصحاب حقوق الامتياز في شكل عقود شراكة صورية وذلك نظير أجره سنوية محددة بموجب عقود عرفية متمثلة أساساً في عقود الاعتراف بالدين بين المستثمر صاحب الامتياز والمستأجر<sup>(3)</sup>.

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

(2) - المادتين 51،52 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق .

(3) - سفيان بوط، الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ، مجلة دفاتر البحوث العلمية المركز الجامعي بتيبازة مرسلتي عبد الله، الجزائر، المجلد 9، العدد 2، السنة 2021، ص 264.

غير أن نقاط الاختلاف بين عقد الشراكة وعقد الإيجار كثيرة نذكر منها:

- يتخلى المؤجر في عقد الإيجار عن العين المؤجرة مقابل حصوله على أجرة شهرية أو سنوية بينما يقوم عقد الشراكة على الاستغلال المشترك للأرض الفلاحية ويتوجب على صاحب الامتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة بصفة مباشرة وشخصية وفقاً للمفهوم الوارد في المادة 22 من القانون 10-03 .
- يبرم عقد الإيجار الذي نص عليه قانون التوجيه العقاري لسنة 1990 بين مصالح أملاك الدولة المخولة لهذا الغرض وبين المستأجر الراغب في استثمار الأراضي الفلاحية غير أن عقد الشراكة يبرم مع المستثمر صاحب الامتياز من طرف الشركاء الطبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين يخضعون للقانون الجزائري والذين يكون جميع المساهمين فيها من جنسية جزائرية.
- تمثل الأجرة الشهرية أو السنوية المتفق عليها في عقد الإيجار المقابل الواجب دفعه نظيره استغلال الأراضي المؤجرة بخلاف عقد الشراكة الذي ينشأ مقابل تقديم كل شريك جزء من وسائل الإنتاج مع مساهمة صاحب الامتياز في العمل بالمستثمرة وفي المقابل ينتظر من هذه الشراكة تحقيق كافة الأطراف لأرباح نتيجة تثمين المستثمرة الفلاحية<sup>(1)</sup>.
- يلتزم المستأجر بالحفاظ على الأراضي الفلاحية وطبيعتها وعدم إيجارها من الباطن وعدم التنازل عن حق الانتفاع الدائم أو عدم البناء التي كانت مقررة في القوانين السابقة على خلاف عقد الشراكة التي تعطي الشريك في إطار هذا العقد استثمار الأرض الفلاحية والاستفادة من أرباحها وفقاً لشروط عقد الشراكة بشرط عدم مخالفة الالتزامات التي جاء بها القانون رقم 10-03 والمرسوم التطبيقي له لاسيما دفتر الشروط الملحق به<sup>(2)</sup>.

ثانياً عقد الشراكة ليس تنازلاً:

نظم المشرع الجزائري التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمستثمر واعتبره حقاً من حقوق المستثمرين أصحاب الامتياز يخول لهم التخلي عن حق استغلال الأرض الفلاحية والأملاك

(1) - المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق .

(2) - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 171.

السطحية المتصلة بها للغير وفقاً لشروط معينة<sup>(1)</sup> جاءت في المواد من 13 إلى 15 في القانون 03-10 وكذلك المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

غير أن التجاوزات والحيل التي استعملها بعض أصحاب عقود الامتياز من خلال استغلال نص المادة 21 من القانون 03-10 الخاصة بإمكانية إبرام عقود شراكة، دفع بالمشروع إلى التوضيح أن عقد الشراكة لا تشكل في مفهومها تنازلاً فيما جاء في المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 5 ديسمبر 2017 وذلك قصد التصدي لهذه الحالات ويظهر الاختلاف بين عقد الشراكة وعقد التنازل في النقاط التالية:

- يؤدي عقد الشراكة إلى الحفاظ على أعضاء المستثمرات الفلاحية على خلاف عقد التنازل الذي ينتج عنه تغيير في هوية أعضاء المستثمرة الفلاحية حيث يتم تعويض المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بعضو جديد هو المتنازل له.
- مكن القانون 03-10 المستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز<sup>(2)</sup> بينما يرتبط الشريك مع المستثمرين بعقد شراكة يمنحه الحق في المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
- حدد المشروع نسبة الشراكة عند استغلال الأراضي الفلاحية ضمن نص قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>(3)</sup> بنسبة 34% للمستثمر صاحب الامتياز و66% للمستثمر الشريك، وذلك قصد التفريق بين عقد الشراكة وعقد التنازل بمقابل، حيث تبين للمصالح القائمة على هذا القطاع لجوء بعض الأطراف إلى إبرام عقود شراكة صورية تخفي عقد التنازل، تعطي المتنازل حصة 1% والشريك المستثمر حصة 99% مع قبض الأول مبالغ معتبرة جداً تتمثل في قيمة حق الامتياز ضمن السوق العقارية<sup>(4)</sup>.

(1) فوزية بوكروش، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص 481.

(2) المادة 15 من القانون 03-10، المرجع السابق .

(3) المادة 62 من الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المرجع السابق

(4) عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 172.

### الفرع الثاني عناصر عقد الشراكة الفلاحي:

لقد حاولت النصوص القانونية والتنظيمية التي نظمت عقود الشراكة الفلاحية أن تعطي مفهوماً لهذه الأخيرة باعتبارها آلية للاستثمار في العقار الفلاحي تسمح للمستثمرين أصحاب الامتياز الذين يعجزون عن استغلال مستثمراتهم بأن يبحثوا عن شركاء يتقاسمون معهم أعباء العملية الإنتاجية من خلال المساهمة بالأموال والإمكانات ووسائل الإنتاج.

ومن خلال هذه النصوص نستخلص العناصر التالية:

- عقد الشراكة الفلاحية اتفاق يبرم بين المستثمر صاحب الامتياز من جهة وشريك أو عدة شركاء من جهة أخرى حيث يبرم هذا العقد بتوفر جميع أركانه التراضي - المحل - السبب - الشكلية.
- الشراكة الفلاحية شراكة وطنية جميع أطرافها جزائري الجنسية حسب نص المادة 21 من القانون 10-03 فالمستثمر صاحب الامتياز جزائري الجنسية<sup>(1)</sup> والشركاء أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري حيث يكون كل أصحاب الأسهم من ذوي الجنسية الجزائرية<sup>(2)</sup>.
- يجب تحرير عقد الشراكة الفلاحية في قالب رسمي لدى موثق وذلك تحت طائلة البطلان وهو ما نصت عليه المادة 21 من القانون 10-03 وكذلك المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 والمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 وتأتي هذه الإجراءات لأجل حفظ حقوق جميع الشركاء عند نشوء الشركة الجديدة.
- يكون عقد الشراكة الفلاحية عقد سنوي أو متعدد السنوات دون أن يتعدى عمر الشركة الجديدة المدة المتبقية من عقد الامتياز للمستثمر صاحب الحق<sup>(3)</sup>، ويستنتج من ذلك أنه إذا تم تجديد عقد الامتياز يتمكن الشركاء من تجديد عقد الشراكة الفلاحية.

(1) - المادة 4 من القانون 10-03، المرجع السابق .

(2) - المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المرجع السابق، ص2.

(3) - المادة 26 من القانون 10-326، المرجع السابق .

- يشارك المستثمر صاحب الامتياز في عقد الشراكة الفلاحية بحق الامتياز الممنوح له من طرف الدولة كما يتعين عليه المساهمة في العمل بالمستثمرة أما الشركاء الآخرون فيساهمون بجزء من وسائل الإنتاج<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث إجراءات إبرام عقد الشراكة الفلاحية:

مكن المشرع الجزائري المستثمرات الفلاحية من العناصر التي تكسبها الأهلية القانونية الكاملة للتعاقد مع الغير، وجعل عقود الشراكة من بين الآليات التي تسمح باستثمار العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، كما أخضع إجراءات إبرام عقود الشراكة إلى شكليات معينة من رسمية وتسجيل وشهر لابد أن تقع تحت طائلة البطلان، إلا أن النصوص القانونية المنظمة لهذه الإجراءات لم تبين بشكل محدد كيفية إبرام عقد الشراكة وعليه فإننا سنتطرق إلى هذه الإجراءات فيما يلي:

### الفرع الأول تحقق الأركان الموضوعية لعقد الشراكة الفلاحي:

تقوم العقود على مجموعة أركان لابد من تحققها وتتمثل أساسا في التراضي والمحل والسبب بالإضافة إلى ركن الشكلية في بعض العقود،

### البند الأول: التراضي:

نظم القانون المدني الجزائري الرضا في المواد من 59 إلى 91 حيث نصت المادة 59 على أنه: « يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية»، فينشأ عقد الشراكة الفلاحي من خلال توجه إرادة المستثمر صاحب الامتياز للتعاون والشراكة مع مستثمر آخر لأجل استغلال المستثمرة الفلاحية حيث يعتبر صاحب الامتياز هو الطرف الأول في العقد والذي لا يمكن وجود عقد شراكة بمفهوم القانون 10-03 من دونه ويمكن أن نستنتج من خلال النصوص القانونية المختلفة أنه قد يكون شخص واحد في المستثمرة الفلاحية الفردية وقد يكون الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية الجماعية<sup>(2)</sup>، كما قد يكون أحد المستثمرين في الشروع المستفيدين من حق الامتياز<sup>(3)</sup>. وفي هذه الحالة الأخيرة يطرح التساؤل عن يوقع عقد الشراكة أهو الممثل القانوني أم كل مستثمر صاحب امتياز منفرداً؟

(1) - المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 ، المرجع السابق،

(2) - المادة 22 من القانون 10-03، المرجع السابق .

(3) - المادة 6 من القانون 10-03، المرجع نفسه.



أما الطرف الثاني في عقد الشراكة فهو المستثمر الشريك الذي يشارك بماله أو وسائله ومعداته وغيرها في شكل حصة، وقد اوجب المشرع أن يكون شخصاً طبيعياً جزائري الجنسية أو شخص معنوي يخضع للقانون الجزائري والذي يكون جميع المساهمين فيها من الجنسية الجزائرية، إلا أن وجود التراضي لا يكفي لوحده لقيام العقد إذ يجب أن يكون صادراً عن شخص متمتع بالأهلية اللازمة، وأن تكون إرادته سليمة من العيوب التي تقسدها كالإكراه والتدليس والغلط والاستغلال وإلا كان العقد قابلاً للإبطال<sup>(1)</sup>.

#### البند الثاني: المحل:

يشترط في محل عقد الشراكة الفلاحي أن يكون معيناً وممكناً ومشروعاً، حيث نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 على ضرورة تبين شكل مساهمة كل من الشريكين بالإضافة إلى تحديد برنامج الاستثمار، لذلك فإن الموثق قبل أن يقوم بإبرام عقد الشراكة يوجه الطرفين إلى مكتب دراسات مختص قصد القيام بدراسة مالية واقتصادية للمشروع الفلاحي المراد تجسيده<sup>(2)</sup>، فيكون المشروع معيناً من حيث قيمته وموضوعه وقابل للتجسيد على أرض الواقع وغير متفق على عدم مشروعيته أو مخالفته للنظام العام.

#### البند الثالث: السبب:

حاول المشرع في جميع النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم عقد الشراكة تبرير توجهه نحو الترخيص لإبرام المستثمرين أصحاب الامتياز لهذه العقود، والتي تصب في مجملها ضمن هدف استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بشكل أمثل وفعال يحقق الإنتاجية المطلوبة والتي تساهم في تحقيق الأمن الغذائي وإثمار وتثمين وزيادة القدرة الإنتاجية للمستثمرة بما فيها المنشآت.

أما ركن الشكلية في عقود الشراكة الفلاحية فإننا سنتناوله من خلال الفرع الموالي

(1) - فوزية بوكروش، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص 482.

(2) - العياشي سراتي، سعودي باديس، المرجع السابق، ص 821.



### الفرع الثاني: ركن الشكلية في عقود الشراكة:

يقصد بركن الشكلية في عقود الشراكة تلك الأحكام القانونية المتعلقة بالرسومية والتسجيل والإشهار الواجبة لإبرام عقد الشراكة الفلاحي.

#### البند الأول: ضرورة ترسيم عقد الشراكة الفلاحي وتسجيله:

يبرم عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية بموجب عقد رسمي تحت طائلة البطلان، وهذا ما يعني أن عقد الشراكة عقد شكلي لا يمكن أن يحرر في محرر عرفي وإلا كان التصرف القانوني باطلاً بين طرفي العقد وفي مواجهه الغير.

وقد نصت المادة 21 من القانون 10-03 والمادة 26 من المرسوم تنفيذي 10-326 على ضرورة تفرغ عقد الشراكة الفلاحي في شكل رسمي أمام موثق، كما جاء المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 ليوضح هذه الشراكة حيث يجب أن يتأكد الموثق المكلف بترسيم عقد الشراكة قبل إعداده من توفر الشروط المحددة في القانون وكذلك ما جاء من أحكام في دفتر الشروط النموذجي<sup>(1)</sup>، وقد بين المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مجموعة من البيانات التي ينبغي للموثق إثباتها في العقد والتأكد من توفرها وهي:

- هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل مساهمين (ضرورة تمتعهم بالجنسية الجزائرية).
- مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار.
- توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون 10-03
- كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
- مدة الشراكة التي لا يمكن أن يتجاوز مدة الامتياز المتبقية<sup>(2)</sup>.

غير أن النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بكيفية إعداد عقد الشراكة الفلاحي لم تفصل في عديد الإشكالات التي اعترضت عمل الموثقين باعتبارهم المكلفين بإعداد هذه العقود، وراح كل موثق يبرم عقد الشراكة حسب مفهومه<sup>(3)</sup>، ولذلك فإننا نرى ضرورة إصدار تعليمات أو مناشير لتنظيم هذه العقود، لا سيما وأن العديد من المستثمرين أصحاب الامتياز صاروا يلجئون إلى عقود الشراكة كآلية للاستثمار.

(1) الملحق المرفق بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، المرجع السابق

(2) المادة 26 من القانون 10-326، المرجع السابق .

(3) سفيان بوط، المرجع السابق، ص 266

وبعد إعداد عقد الشراكة من طرف الموثق فإنه يخضع للتسجيل باعتباره إجراء إداري إجباري ذو طابع جبائي، وما دام الموثق هو الذي يتولى مهمة إعداد عقد الشراكة الفلاحية فإنه ملزم كذلك بصورة تبعية أن يسهر على القيام بالإجراءات اللازمة لنفاذه لا سيما تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً، عملاً بأحكام المادة 75 من الأمر رقم 76-105 المتعلق بالتسجيل، كما يتوجب عليه تسجيله في أجل شهر وإلا تعرض الموثق في حالة التأخير للعقوبات الجبائية دون نزع الصبغة الرسمية على العقد، بالإضافة للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في قانون التسجيل<sup>(1)</sup>.  
وأخيراً فإنه يتعين على الموثق الذي أعد عقد الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد<sup>(2)</sup>.

#### البند الثاني إشهار عقد الشراكة الفلاحي:

اقترن توثيق عقد الشراكة الفلاحي بشكل رسمي مع عملية الشهر حيث نص المشرع على أن إبرام عقد الشراكة يجب أن يكون تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر<sup>(3)</sup> وهو الأمر الذي يسمح للغير بأن يعلم بهذا العقد كما يرتب آثاره القانونية. ومن المبادئ الأساسية للقانون نستخلص أن مصطلح الإشهار لا يمكن أن يكون معناه إلا في الحفظ العقاري وهو ما يعني أن شهر الشراكة الفلاحية باعتبارها اتفاق استثماري محله الحق العيني الممنوح في شكل امتياز للفلاح لدى مصالح الحفظ العقاري<sup>(4)</sup>.  
إلا أن عملية تحرير عقود الشراكة الفلاحية من طرف الموثقين قوبل برفض المحافظين العقاريين لشهر مثل هذه العقود، رغم وضوح النص القانوني وهو ما أدى بأغلب الموثقين للامتناع عن تحرير هذه العقود بالنظر لما وقعوا فيه من نزاعات مع أطراف العقد وبذلك أصدرت الغرفة الوطنية للموثقين تعليمية بتاريخ 11 فيفري 2018 تقضي بوقف تحرير عقود

(1) - فوزية بوكروش، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص 489.

(2) - أنظر الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المرجع السابق

(3) - المادة 21 من القانون 10-03، المرجع السابق

(4) - فضيلة عبشي، الموثق والشراكة الفلاحية، مداخلة أقيمت بمناسبة اليوم البرلماني الذي نظّمته لجنة الفلاحة والصيد

البحري، بعنوان «العقار الفلاحي بين الامتياز والشراكة - واقع وآفاق» المرجع السابق، ص 7

الشراكة الفلاحية إلى حين ضبط المفاهيم والاتفاق حول مضمون العقد وإعداد نموذج موحد كدليل لهذه العقود<sup>(1)</sup>.

غير أن صدور مذكرة الإدارة المركزية للأموال الوطنية رقم 4538 المؤرخة في 24 ابريل 2017 أزال الغموض بهذا الخصوص حيث نصت على أن عقد الشراكة لا يمثل إيجارا ولا تنازلا وإنما اتفاق يكون في شكل رسمي لدى موثق غير خاضع لإجراء الشهر العقاري كونه لا يمس بحق عيني عقاري.

وما يعيب هذا التراجع عن فكرة شهر عقد الشراكة الفلاحي هو توضيح ذلك عن طريق تعليمة إدارية موجهة إلى مدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة في مواجهة القانون رقم 10-03 الذي نص على ضرورة الإشهار، ولكن إذا تم إلغاء الشهر بهذه الكيفية فكيف سيكون إعلام الغير بانعقاد عقد الشراكة الفلاحي؟.

ويبقى هذا الإشكال مطروحا لدى الموثقين والفلاحين وأصحاب الامتياز الراغبين في إبرام عقود شراكة، وهو ما يستوجب على المشرع تداركه من خلال إصدار نص قانوني يعدل أحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 التي تعرف عقد الشراكة الفلاحي كاتفاق يجب عند إبرامه تسجيله وإشهاره.

### الفرع الثالث: إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تنتهي إجراءات إبرام عقد الشراكة الفلاحي بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا العقد حيث نصت المادة 21 في فقرتها الثانية بأنه يتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك وهو ما أشارت إليه كذلك المادة 26 من المرسوم 10-326 حيث يتأكد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال معاينة اتفاق الشراكة بأن موضوعها لا يشكل خطرا على تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية وذلك من خلال ممارسه المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03<sup>(2)</sup>.

ويقدم الموثق المخول قانونا بإعداد عقد الشراكة الفلاحي كافة المعلومات حول هذا العقد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إبداء رأيه بخصوص هذه العملية في أجل 30

(1) - سفيان بوط، المرجع السابق، ص 267.

(2) - المادة 27 من المرسوم رقم 10-326، المرجع السابق

يوماً، إما بالقبول أو الرفض<sup>(1)</sup>، حيث يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التأكد من طبيعة العقد وأنه لا يمثل إيجاراً ولا تنازلاً ومعاينة عقد الامتياز الخاص بالمستثمر صاحب الامتياز لمراقبة مدى مطابقته وعدم إخلاله بالالتزامات المنصوص عليها قانوناً، غير أن تنظيم إجراءات إبرام عقد الشراكة الفلاحي تبقى غير كافية ومبهما في أحيان كثيرة ما قد يؤدي إلى عزوف الشركاء في إبرام عقود الشراكة مع المستثمرين أصحاب الامتياز

### المطلب الرابع الشراكة في المزارع النموذجية:

اختارت الدولة الجزائرية في مسعى النهوض بالقطاع الفلاحي وفي إطار سياستها الفلاحية تخصيص مجموعة من أملاكها الوطنية في شكل أراضي فلاحية تخصص لتكوين مزارع نموذجية لتطوير عوامل الإنتاج والتي كان قد نظمها المشرع أول مرة من خلال المرسوم رقم 82-19<sup>(2)</sup>، تحت تسمية مزارع الدولة في المادة الأولى منه ويرفق هذا المرسوم بالقانون الأساسي النموذجي لمزرعة الدولة حيث كانت خاضعة للنظام الاشتراكي حسب المادتين 10 و 11 منه<sup>(3)</sup>، وقد كانت هذه المزارع بمثابة الآلية الجديدة آنذاك للاستثمار في القطاع الفلاحي فيما يسمى بالعقار الفلاحي التابع للدولة ل يتم إخضاعها فيما بعد للشراكة الصناعية الفلاحية، ونذكر هنا أن المشرع قد استثنى المزارع النموذجية من مجال التطبيق القانون رقم 87-19 باعتبارها أراضي تابعة للأموال الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل انجاز المهام الموكلة لها وهو كذلك المنحى الذي اتبعه في القانون رقم 10-03 باعتبارها عقارات فلاحية تنظمها نصوص قانونية أخرى إلا أن المزارع النموذجية تعتبر من قبيل العقارات الفلاحية التي بادرت الدولة إلى فتحها للاستثمار، ويدفعنا هذا التوجه الذي تبنته الدولة الجزائرية للبحث في التنظيم القانوني للمزارع النموذجية (الفرع الأول) وطريقة استغلالها (الفرع الثاني) ثم طريقة الشراكة فيها (الفرع الثالث)

(1) - فوزية بوكروش، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص 480.

(2) - المرسوم 82-19 المؤرخ في 16 يناير 1982، يتضمن إنشاء مزارع الدولة و تحديد قانونها الأساسي النموذجي، ج ر، العدد 3، الصادرة في 19 يناير 1982.

(3) - شارف بن يحيى، الشراكة الأجنبية كإستراتيجية جديدة للاستثمار في العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، المجلد 7، العدد 2، 2020، ص 354.

## الفرع الأول التنظيم القانوني للمزارع النموذجية :

قصد تحسين إنتاجية الأرض الفلاحية بتطبيق نتائج البحوث الزراعية أنشأت الدولة نمودجا استثماري أسمته (مزرعة الدولة) يتولى الاستثمار الأقصى لعوامل الإنتاج بفضل الاستعمال المحكم للمكتسبات العلمية والتقنية المتطورة جداً<sup>(1)</sup>، فكيف نشأت وما هي منظومتها الإدارية؟

### البند الأول: نشأة المزارع النموذجية :

لقد كرس المرسوم رقم 82-19 المتضمن إنشاء مزارع الدولة وتحديد قانونها الأساسي النموذجي الوجود القانوني للمزارع النموذجية في فترة عرفت تطبيق قانون الثورة الزراعية على العقارات الفلاحية إلى جانب خضوع بعض الاستغلالات الزراعية للتسيير الذاتي<sup>(2)</sup>، حيث تنشأ هذه المزارع بطابع اقتصادي مع تمتعها بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تحت وصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية<sup>(3)</sup> آنذاك، وبعد أن كانت تسمى بمزارع الدولة في ظل المرسوم 82-19 أصبحت هذه الاستغلالات الفلاحية تسمى بالمزارع النموذجية بعد إلغاء هذا المرسوم وتعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 89-52 المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية<sup>(4)</sup>.

وتأثراً بالقانون رقم 88-01<sup>(5)</sup> المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية الذي مهد للإصلاحات الاقتصادية في البلاد جاء الشكل القانوني لهذه المزارع النموذجية محدداً في المادة الثانية من المرسوم 89-52 حيث نصت على أن: «المزارع النموذجية مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي»، ويعود اختيار المشرع لهذا الشكل القانوني أي المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى أنها مؤسسات تنشأ خصيصاً لتحقيق احتياجات الدولة لاسيما القيام بأنشطة اقتصادية لم تتمكن من إنجازها المؤسسات الخاصة، إما بسبب قلة رؤوس

(1) - المادة 4 من القانون الأساسي النموذجي لمزرعة الدولة ج ر، العدد 3، الصادرة في 3 يناير 1982.

(2) - المادة 3 من المرسوم 82-19، المرجع السابق .

(3) - المادة 1 من المرسوم 82-19، المرجع نفسه.

(4) - المرسوم التنفيذي 89-52 المؤرخ في 18 ابريل 1989، يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، ج ر، العدد 16، الصادرة في 19 ابريل 1989.

(5) - القانون 88-01، المؤرخ في 12 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر، العدد 2، الصادرة في 13 يناير 1988.

أموالها أو ضعف مردوديتها<sup>(1)</sup>، كما بين نفس القانون أن هذه المزارع النموذجية هي مستثمرات فلاحية مهمتها إنتاج عتاد نباتي وحيواني ضروري لتحقيق مخططات الإنتاج الوطنية حيث تنتهج هذه المزارع النموذجية نظاماً لإنتاج البذور والشتائل والفحول والمقاييس والمواصفات التقنية وفقاً لما هو محدد في دفتر الشروط النموذجي المعد من طرف إدارة المزرعة<sup>(2)</sup>.

#### البند الثاني: تنظيمها الإداري:

بعد أن تميزت المزارع النموذجية بتنظيم إداري يقوم على تعيين مدير يسيروها تساعده لجنة تقنية يعملان على تطبيق التوجيهات التي تملئها الهيئة الوصية التقنية مجلس لتوجيه هذه المزارع النموذجية حيث يؤسس هذا المجلس التوجيهي في كل ولاية ويتكون من:

- الوالي رئيساً
  - المدير الولائي للفلاحة والثورة الزراعية مقررأ
  - ممثل عن الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين
  - ممثل عن كل واحد من المعاهد والمؤسسات المعنية
  - مديري المزارع النموذجية
  - ممثلي عمال المزارع النموذجية
- أصبح لهذه المزارع النموذجية مجلس إدارة ومدير يسيروها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 52-89 حيث يتداول مجلس الإدارة في المسائل التالية:
- برامج الاستثمار السنوية والمتعدد السنوات.
  - حسابات الاستغلال التقديرية وحصائل آخر السنة المالية.
  - حصيلة أعمال الموسم المنصرم.
  - شروط تنفيذ بنود دفتر الشروط ومخططات الإنتاج السنوية والمتعددة السنوات، كما يوافق مجلس الإدارة على القروض ويقبل الهبات والوصايا<sup>(3)</sup>.

(1) - فارس بوحديد، العياشي سراتي، المزارع النموذجية كآلية لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة، مجلة صوت

القانون، جامعة خميس مليانة، المجلد الثامن، العدد 1، 2021، ص 681.

(2) - المادة 6 من المرسوم 52-89، المرجع السابق،

(3) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 52-89، المرجع السابق .

أما المدير فهو الأمر بالصرف والقائم على إعداد مشاريع الميزانيات وحسابات الاستغلال التقديرية كما يبرم العقود والصفقات والاتفاقات التي لها صلة ببرامج أعمال المزرعة النموذجية<sup>(1)</sup>.

فالواضح أن المشرع حاول مواكبة التوجه الاقتصادي الحديث من حيث الفصل بين التسيير الإداري الموكل للمدير والرقابة والتوجيه الذي يشرف عليه مجلس الإدارة وذلك قصد تحقيق مردودية أفضل لهذه المزارع النموذجية.

### الفرع الثاني آلية استغلال المزارع النموذجية:

انتهج المشرع نظاماً خاصاً لاستغلال المزارع النموذجية حيث نصت المادة 3 من المرسوم رقم 82-19 المتضمن إنشاء المزارع النموذجية أنه: «يجوز لوزير الفلاحة والثروة الزراعية طبقاً للتشريع الجاري العمل به وفي إطار صلاحياته العامة في مجال الأراضي ومنحها أن ينشئ عن طريق التخصيص مزارع الدولة...»، حيث يتم وضع هذه الاستغلالات الفلاحية التي تعتبر من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة تحت سلطة دائرة وزارية أو مؤسسات عمومية، وعرفت المذكرة رقم 3439 الصادرة في 22 أوت 1998 عن وزارة المالية التخصيص بأنه: «العملية الإدارية المتمثلة في وضع ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة تحت تصرف هيئة أو مؤسسة عمومية للدولة»<sup>(2)</sup>. ويعين في هذا الشأن وزير الفلاحة والثروة الزراعية معهداً أو ديواناً يعنى بالنشاط السائد في استغلالها ويتولى صيانتها التقنية.

غير أن الشخصية المعنوية والاستقلال المالي للمزارع النموذجية بالإضافة إلى تميزها بالطابع الصناعي والتجاري في ظل المرسوم التنفيذي 89-52 جعلها مؤسسة عمومية قادرة على تصدير برنامجها الاستثماري لإنتاج العتاد النباتي والحيواني الضروري لتحقيق مخططات الإنتاج الوطني من خلال استفادتها من مخصصات مالية أولية بالإضافة إلى إمكانية تزويدها بالأراضي التابعة للأملاك العمومية عن طريق التخصيص<sup>(3)</sup>.

(1) - المادة 13 من المرسوم 89-52، المرجع السابق .

(2) - أنظر المذكرة رقم 3439 الصادرة في 22 أوت 1998، عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تحت موضوع :

العمليات التقليدية للأملاك الدولة- الترخيص المسبق.

(3) - المادة 14 من المرسوم 89-52، المرجع نفسه



ومع صدور القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم تم استثناء المزارع النموذجية من مجال تطبيقه باعتبارها أملاك وطنية ملحقة للهيئات والمؤسسات مع إمكانية تخصيص الدولة لأراضي لتكوين المزارع النموذجية<sup>(1)</sup>، وكذلك الحال بالنسبة للقانون رقم 10-03 الذي اتخذ القانون 87-19 مرجعاً لتحديد الأراضي الفلاحية الخاضعة لها.

وبالموازاة فإن قانون التوجيه الفلاحي كان قد أشار إلى أن نمط الامتياز هو آلية الاستغلال الوحيدة للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ما عدا تلك المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لانجاز المهام المسندة لها والتي من بينها المزارع النموذجية حيث جاء المرسوم التنفيذي رقم 11-06<sup>(2)</sup> المؤرخ في 10 يناير 2011 ليحدد كيفية استغلال هذه الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، فتوضع الأراضي الفلاحية الملحقة بالمزارع النموذجية وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز<sup>(3)</sup>.

يودع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذلك طلبات تحويل التخصيص الممنوح للمزارع النموذجية إلى عقد امتياز، ويتضمن الطلب على الخصوص تسمية المزرعة النموذجية، طبيعة الأملاك المعنية ومشتملاتها، موقعها مع إرفاق السجل التجاري للمزرعة النموذجية باعتبارها مؤسسة عمومية اقتصادية حيث يدرس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الطلبات المقدمة ويقوم بإعداد دفتر شروط للملفات التي كانت نتائج معاينتها ايجابية ويحوله رفقة الملف الإداري إلى وزير الفلاحة للموافقة عليه بقرار تحول نسخة منه إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز وإتمام باقي الشكليات<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثالث اتفاق الشراكة لاستثمار المزارع النموذجية:

بالنظر للإمكانيات التي سخرتها الدولة لتدعيم المزارع النموذجية وكذا الدور الذي أوكل لها لتنفيذ السياسة الفلاحية والريفية، وبعد عملية تعديل قانونها الأساسي في شكل شركة ذات

(1) - المادة 4 و 5 من القانون 87-19، المرجع السابق

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، المرجع السابق .

(3) - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 11-06، المرجع نفسه .

(4) - فارس بوحديد، العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 684.



أسهم، ومنحها امتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية استثمار رأس مالها عن طريق الشراكة<sup>(1)</sup>، أصبحت المزارع النموذجية قادرة على إبرام عقود شراكة وفق إجراءات معينة. البند الأول: إجراءات اختيار الشريك:

لقد جاءت التعليمات رقم 219<sup>(2)</sup> المؤرخة في 14 مارس 2011 بتفاصيل مهمة حول كيفية تنفيذ الشراكة بين المزارع النموذجية والشركاء من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، وذلك تطبيقاً للائحة رقم 102-007 المؤرخة في 17 مارس 2010 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة<sup>(3)</sup>، وكذلك المذكرة رقم 109 م د/و أ المؤرخة في 27 فبراير سنة 2011 للسيد الوزير الأول.

حيث يتم اختيار هؤلاء الشركاء عن طريق إعلان المنافسة بدعوة المترشحين المدرجين في القائمة المفتوحة لسحب دفاتر الشروط أو الإعلان عن إبداء الرغبة من خلال نشر قائمة المزارع النموذجية الموجهة للشراكة، وتودع العروض المقدمة طبقاً للتنظيم الساري المفعول لدى شركة تسيير مساهمات الدولة وتُسند مهمة تقييم العروض إلى لجنة يترأسها رئيس شركة تسيير مساهمات الدولة حيث يتم اختيار المرشحين من طرف اللجنة المذكورة على أساس عدة معايير تقنية كقيمة الاستثمارات وآجال الانجاز والقدرة على إنتاج البذور والشتائل والفحول وغيرها<sup>(4)</sup>.

وعلى أساس محضر لجنة تقييم العروض تصادق الجمعية العامة غير العادية على اختيار الشركاء الذين يقدمون أفضل الشروط لانجاز المشاريع بالاستثمار في المزارع النموذجية المقترحة وفي حالة غيابهم يتم إعادة الإجراءات من جديد<sup>(5)</sup>.

(1)- قرار مؤرخ في 29 مارس 2011 ، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، أنظر المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي ج ر ، العدد 34، الصادرة في 19 يونيو 2011.

(2)- التعليمات رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011، المتضمن شروط وكفاءات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة الى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم)

(3)- المجلس الوطني لمساهمات الدولة هو هيئة عمومية تتكفل بتنظيم وتسيير ومراقبة رؤوس الأموال العمومية التي تحوزها الدولة أو أي شخص معنوي آخر تابع للقانون العام في شكل أسهم أو مساهمات أو شهادات استثمار أو أي قيم منقولة أخرى تمثل رأسمال الشركة التجارية باعتباره هيئة عليا تقوم بالإشراف عن طريق التنسيق بين نشاط الشركات القابضة العمومية.

(4)- أنظر المذكرة رقم 109 المؤرخة في 27 فيفري 2011، المرجع السابق

(5)- المذكرة رقم 109، المرجع نفسه

أما الحالة الثانية لاختيار الشركاء فإنها تكون بمبادرة من الوزير المكلف بالفلاحة دون الدعوة للإعلان عن المنافسة، وذلك بعد إعلام الوزير الأول ورئيس مجلس مساهمات الدولة وفقاً للحالات التي ذكرتها التعليمات رقم 109 وهي:

- في مشاريع الشراكة ذات الأولوية والأهمية الوطنية
- في مشاريع الشراكة الناقلة للتكنولوجيا
- في مشاريع الشراكة التي تلبي الطلب الوطني للمنتجات الفلاحية
- عندما يكون إعلان إبداء الرغبة غير مجدي<sup>(1)</sup>

وتودع ملفات طالبي الشراكة أمام مصالح الوزير المكلف بالفلاحة، بنفس الوثائق المتكون منها الملف في حاله إعلان إبداء الرغبة.

#### البند الثاني: تجسيد الشراكة في المزارع النموذجية وتنفيذها:

تخضع اتفاقية الشراكة في المزارع النموذجية إلى أحكام المواد 58 و 62 من الأمر رقم 09-01<sup>(2)</sup> المؤرخ في 22 يوليو 2009 الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وكذلك اللائحة رقم 102/007 المؤرخة في 17 مارس 2010 عن مجلس مساهمات الدولة لا سيما ما يتعلق بالشراكة الأجنبية ونسبة المشاركة في رأس المال هذه المزارع النموذجية، حيث لا تتعدى نسبة مشاركة المستثمرين الأجانب 49% من رأسمال المزارع النموذجية مع احتفاظ هذه الأخيرة بنسبة 51%، أما في حالة المستثمرين الخواص الوطنيين فيمكنهم المساهمة بنسبة 66% من الرأس مال الاجتماعي للمزارع النموذجية<sup>(3)</sup>.

وبالإضافة إلى هذه الامتيازات الممنوحة للشريك الوطني فقد سمح المشرع بإمكانية شراء الأسهم التي تكون بحوزة المؤسسات العمومية الاقتصادية إذا ما تم استيفاء جميع الالتزامات المكتتبه وبعد موافقة مجلس مساهمات الدولة بعد انقضاء مده خمس (5) سنوات، أما بالنسبة لمضمون اتفاقية الشراكة المبرمة مع المزارع النموذجية فيشير إلى المعلومات المتعلقة بنمط إبرام الصفقة، موضوع الاتفاقية، الأملاك موضوع الشراكة، والمحددة على أساس الجرد المادي، مدة الاتفاقية، برنامج الاستثمار، الشروط المالية، حقوق وواجبات أطراف الاتفاقية، بنود تتعلق بحق الاسترجاع وممارسة حق الشفعة من طرف الدولة،

(1) - فارس بوحديد، العياشي سراتي، المرجع نفسه، ص 689.

(2) - الأمر 09-01، المؤرخ في 22 يوليو 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المرجع السابق.

(3) - أنظر الأمر 03-01، المواد من 58 إلى 62. المرجع السابق

بالإضافة إلى نظام المستخدمين المخصصين للاستغلال، وذكر بداية ونهاية سريان الاتفاقية ونمط تسوية المنازعات في حال نشوبها<sup>(1)</sup>.

وباعتبار اتفاقية الشراكة تخضع لإرادة المتعاقدين : المزرعة النموذجية كمؤسسة عمومية اقتصادية والشريك الوطني المقيم أو الأجنبي فإنه بإمكان الطرفين التفاوض حول جميع عناصر الاتفاقية، كبرنامج الاستثمار ومدة الاتفاقية وحقوق وواجبات الطرفين وطريقة حل الخلافات في حال وقوعها، ويستنتج من ذلك أن للمتعاقدين الحرية في اختيار القضاء الذي يفصل في نزاعهما كما يمكنهما اللجوء إلى الطرق البديلة لحل المنازعات كالتحكيم<sup>(2)</sup>.

غير أن ملكية الأرض والأموال السطحية المتصلة بها تبقى ملكا للدولة غير قابل للتفاوض حوله بالإضافة إلى تمتع صاحب حق الامتياز - المزرعة النموذجية - بهذا الحق دون أن يكون للشريك دخل فيه.

تبلغ اتفاقية الشراكة بعد إبرامها إلى وزير الفلاحة والتنمية الريفية كما تبلغ نسخة أخرى إحداها للوالي المختص إقليميا وأخرى لشركة تسيير مساهمات الدولة، ولا يمكن تعديل برنامج الاستثمار المتفق عليه في اتفاقية الشراكة بعد إتمام إجراءاتها إلا بموافقة مسبقة من طرف وزير الفلاحة والتنمية الريفية وبطلب شركة تسيير مساهمة الدولة المعنية<sup>(3)</sup>.

ولأجل متابعة تنفيذ برنامج الاستثمار المتفق عليه في عقد الامتياز من جهة وعقد الشراكة من جهة أخرى، يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وشركة تسيير مساهمات الدولة بالرقابة والتقييم وذلك بداية بأجال الانطلاق في تنفيذ برنامج الاستغلال موضوع اتفاقية الشراكة الذي لا يجب أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ توقيع الاتفاقية، ومراقبة مطابقة دفتر الشروط الخاص بالامتياز أو الخاص باتفاقية الشراكة من خلال اعداد الشركاء وفي حالة عدم استجابتهم يمكن فسخ الشراكة بمبادرة من شركة تسيير مساهمات الدولة أو عند الغياب بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(4)</sup>.

ومن خلال ما جاء في التعليم رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011 يمكن أن نستنتج الآجال المخصصة لتنفيذ اتفاق الشراكة، حيث يتم إعداد تقرير تقييمي ومالي يتضمن

(1) - التعليم 219، المؤرخة في 14 مارس 2011، المرجع السابق .

(2) - العياشي سراتي، سعودي باديس، المرجع السابق، ص 828.

(3) - التعليم 219، المرجع السابق،

(4) - التعليم 219، المرجع نفسه.

مدى بلوغ الأهداف الملتزم بها وتجسيد برنامج التجديد الفلاحي والريفي ويعرض على وزير الفلاحة والتنمية الريفية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليستفيد من ترخيص لمدة خمس (5) سنوات إضافية للشراكة في حالة التقييم الايجابي، أما إذا كان التقييم سلبي فإنه يتم فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تبليغ وزير الفلاحة والتنمية الريفية<sup>(1)</sup>.

فالواضح أن الإجراءات التي قررتها الدولة للشراكة في المزارع النموذجية لم تفرق بين الشريك الوطني والأجنبي، كما أنها تخضع لرقابة خاصة من طرف هيئات رقابية تتحقق من تجسيد وتنفيذ مشاريع الشراكة باعتبارها آلية استثمارية تساهم في تحسين نوعية البذور والشتائل لأجل الوصول إلى الإنتاجية المأمولة.

---

(1) - التعلية 219، المرجع نفسه.

### الفصل الثاني: آثار عقود استثمار العقار الفلاحي والمنازعات الناشئة عنها

بالنظر لطبيعة عقود الاستثمار التي كرسها المشرع في مجال استغلال العقارات الفلاحية، وتبعاً للعلاقة القانونية التي يتميز بها كل عقد من العقود التي تناولناها، فإن النظام القانوني الذي ينظمها عرف مجموعة من النصوص القانونية المؤطرة لسلطات كل طرف في هذه العقود، حيث أبرزت التوفيق بين مصلحتين أساسيتين، هما حماية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وتحسين إنتاجيتها من جهة، مع ضمان خلق ظروف مواتية لاستثمار العقارات الفلاحية من طرف المستثمرين وجذبهم نحو الآليات التي تحقق الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي من جهة أخرى.

ولتحقيق هذه الأهداف كانت النصوص التشريعية التي تحكم إبرام عقود الاستثمار الفلاحي في غالبيتها تشير إلى الآثار الناتجة عن تشكيل هذه العقود (المبحث الأول) والتي يقصد منها الحقوق والواجبات الناشئة على عاتق أطراف العقد، وبمقابل هذه الترسنة القانونية تبنى المشرع سياسة توجيهية ورقابية تكفلها هيئات رقابية تسهر على متابعة تنفيذ عقود الاستثمار الفلاحي، ويمكنها التدخل في حالات الإخلال بالالتزامات التعاقدية والقانونية، إلى جانب تدخل الجهات القضائية للبت في بعض المنازعات التي قد يثيرها الأطراف المتعاقدون (المبحث الثاني)

### المبحث الأول: الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الاستثمار الفلاحي

عند الحديث عن آثار عقود الاستثمار الفلاحي، يتبادر إلينا عاملين أساسيين يحددان بشكل كبير طبيعة العلاقة بين أطراف هذه العقود، وهما مجموعة الحقوق التي يكتسبها كل طرف ومجموعة الواجبات التي تقع على عاتق المتعاقدين، فإذا كانت الدولة طرفاً في هذه العقود فإن النصوص التنظيمية التي تحكم هذه العقود تبرز بشكل واضح ومفصل مجمل الحقوق والالتزامات التي تخص المستثمر الفلاحي أو الشريك، حتى يكون على إطلاع من أمره ببنود العقد وشكل العلاقة التعاقدية التي سيدخلها لذلك فإننا سنتطرق أولاً للحقوق والالتزامات الخاصة بالمستثمر (المطلب الأول) ثم بعد ذلك حقوق والتزامات الإدارة في (المطلب الثاني)

#### المطلب الأول حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي:

لقد اختلفت صفة وطبيعة المستثمر الفلاحي في العقود الاستثمارية الفلاحية التي اعتمدت عليها الدولة لاستغلال العقارات الفلاحية، بدايةً بعقد الاستصلاح ثم الاستصلاح عن طريق الامتياز، ثم عقد الامتياز في الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة وكذلك عقود الشراكة للاستثمار، وتم من خلالها السماح للمستثمرين الفلاحين الطبيعيين أو المعنويين الوطنيين أو الأجانب للمشاركة في خدمة الأراضي الفلاحية والمساهمة في تحسين الإنتاجية الفلاحية، ولحمايتهم فإن القانون منحهم حقوق وألزمهم بتحمل واجبات سنتعرض لها فيما يلي:

#### الفرع الأول حقوق والتزامات المستصلح في الأنظمة القانونية:

تعددت آليات استصلاح الأراضي الفلاحية في الجزائر وتطورت بنضج نظرة المشرع للنمط الموافق لسياسة الدولة، الهادفة إلى استثمار الأراضي الفلاحية وتثمينها من جهة، والمحافظة عليها وحمايتها من تغير وجهتها من جهة أخرى، ولذلك فإن حقوق مستصلي الأراضي الراغبين في استثمارها اختلفت وفقاً لطبيعة الاستصلاح وهو ما أدى إلى تبلور التزامات مناسبة مع هذا المنح.

#### البند الأول: حقوق المستصلح في نظام الاستصلاح المؤدي للتمليك:

لقد جاء الاستصلاح وفقاً للقانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية كاستجابة للطلبات المرفوعة بشأن تطبيق مبدأ الملكية الخاصة، وتمكين الفلاحين من الأراضي القاحلة

التي يستصلحونها ويستغلونها في الزراعة، فكان من أهم الحقوق التي نص عليها هذا النظام هو:

أولاً: حق المستصلح في تملك الأرض التي يحقق قابليتها للاستغلال: حيث نصت المادة الرابعة على أنه: «... تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح»<sup>1</sup>، فيؤدي العمل لجعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال ما يترتب عليه نقل ملكيتها لصالح المترشح للاستصلاح.

ثانياً: الحق في الحصول على مساعدات مالية:

بعد المباشرة في عملية الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ يمتلك المستصلحين الأراضي التي هيئوها واستصلحوها، وبناءً على طلبهم يمكنهم الاستفادة من مساهمات قابلة للتسديد في شكل اعتمادات مخصصة لتمويل برنامج الاستصلاح، وتتحدد هذه المبالغ وكيفيات منحها بموجب قوانين المالية<sup>(2)</sup>.

ثالثاً: الحق في الاستفادة من الإعفاءات الجمركية:

لقد سمح المشرع للمستصلحين في إطار تنفيذ برنامج الاستصلاح الذي يقدمونه أن يستفيدوا من الإعفاء من الرسوم والحقوق والأتاوى المفروضة على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح أو استغلال الأراضي التي صارت أراضي منتجة<sup>(3)</sup>

رابعاً: الحق في مباشرة أشغال الاستصلاح وأعمال البناء:

لم يحدد المشرع الأعمال التي تعتبر على قبيل الحصر أعمالاً استصلاحية للأراضي، فكل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة هو من أعمال الاستصلاح فيمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه بجلبها أو حفر الآبار والمناقب وتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 4 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق

<sup>(2)</sup> - المادة 13 من القانون رقم 83-18، المرجع نفسه.

<sup>(3)</sup> - المادة 14 من القانون رقم 83-18، المرجع نفسه.

<sup>(4)</sup> - المادة 8 من القانون رقم 83-18 المرجع نفسه.

ومن جهة أخرى فإنه يسمح للمستصلح الذي يباشر استثمار الأرض أن يشيد لنفسه ولعائلته المحلات ذات الاستعمال السكني وبنيات الاستغلال وأماكن حماية وتربية ماشيته وغيرها<sup>(1)</sup>.

البند الثاني: التزامات المستصلح في نظام الاستصلاح المؤدي للملك:

يتوقف تملك المستصلح للأرض المستصلحة على شروط لا بد من تحقيقها وأهمها :  
أولاً: الالتزام بإنجاز برنامج الاستصلاح:

بعد إعداد برنامج الاستصلاح الذي تصادق عليه الإدارة، يلتزم المستصلح بتطبيق هذا البرنامج الاستثماري، ويقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح<sup>(2)</sup>، إلا أن الحكومات المتعاقبة ونظراً لأهمية هذه الآلية للاستثمار في العقار الفلاحي، تعاقبت على إصدار مناشير وتعليمات تحث على تذليل الصعوبات وتبسيط الإجراءات لتطبيق هذه البرامج، وهو ما جاءت به التعلية الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فيفري 2013 التي أمرت الولاية بتفعيل اللجان التقنية للدوائر لأجل إعداد العقود ورفع الشرط الفاسخ<sup>(3)</sup>.

ثانياً: الالتزام باحترام آجال الانجاز:

نصت المادة 11 من القانون 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية أنه «تمنح للمالك مهلة خمس سنوات، بإستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضي» وهي المدة التي أشار إليها المرسوم رقم 83-724 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 83-18 في مواده رقم 25 و 26 عندما تتناول إجراءات إلغاء الشرط الفاسخ، وحدد المشرع مدة خمس سنوات كأجل أقصى لإنجاز برنامج الاستصلاح، وهو الأجل الذي يجب على المستصلح احترامه والالتزام به، إلا إذا ما تدرع بأي سبب قاهر أدى إلى تأخر أشغال الاستصلاح.

ثالثاً: الالتزام باحترام الطابع الفلاحي للأراضي:

لقد جاء نمط الاستثمار عن طريق استصلاح الأراضي الفلاحية قصد توسيع المساحات الفلاحية القابلة للزراعة، لذلك فإن المشرع شدد على المستثمرين الفلاحيين بأن يبقوا

(1) - المادة 9 من القانون رقم 83-18 المرجع السابق.

(2) - المادة 6 من القانون رقم 83-18 المرجع نفسه.

(3) - التعلية رقم 162 المؤرخة في 13 فيفري 2013، المرجع السابق.



الأراضي الفلاحية في طابعها دون تغيير وجهتها، حيث نهى المشرع أن تحيد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مألها الزراعي، إلا في الشروط المحددة في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل<sup>(1)</sup>، وبعد مرور قرابة الثلاث عقود جاء المنشور رقم 402 المؤرخ في 8 جوان 2011 ليتحدث على ضرورة إدراج معيار احترام طابع الأراضي ضمن تدابير المعاينة التي تقوم بها اللجان المحلية مع تسليط جزاءات تصل إلى حد إسقاط الحق في الملكية في حالات تحويل الطابع الفلاحي للأراضي المستفاد بها<sup>(2)</sup>

#### البند الثالث : حقوق المستصلح المستفيد من عقد الامتياز:

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 97-483 على شكل جديد من الاستصلاح يمكن من خلاله للمستصلح أن يحصل على امتياز القطع الأرضية الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية بمقابل وفقاً للإجراءات السابق ذكرها ويترتب عن ذلك مجموعة من الحقوق لصالح هؤلاء المستثمرين ومنها:

#### أولاً: استفادة المستصلح من الأراضي المتوفرة:

لقد وسع المشرع في هذا النص القانوني من أشكال الأراضي التي يمكن للمستصلح الحصول عليها في حالة ترشحه لذلك، حيث أصبح بإمكانه الاستفادة من الأراضي المتوفرة التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الواقعة ضمن المناطق الصحراوية والجبلية و السهبية<sup>(3)</sup> بعد أن كانت تشمل المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة في القانون 83-18، وتكون هذه القطع واقعة داخل محيط محدد سلفاً بموجب قرار وزاري مشترك، حيث يحدد هذا الأخير إحداثيات المحيط الذي تقع فيه المساحة الاستصلاحية<sup>(4)</sup>

#### ثانياً: حق المستصلح في الحصول على الامتياز:

سمح المرسوم التنفيذي رقم 97-483 لكل شخص طبيعي أو معنوي إمكانية الحصول على إمتياز القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والواقعة ضمن

(1) - المادة 18 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

(2) - المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 جوان 2011.

(3) - المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

واقعة داخل المساحات الاستصلاحية، واحتمال تحويله إلى تنازل، ج ر، عدد 83، الصادرة في 17 ديسمبر 1997

(4) - محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 301.

المساحات الاستصلاحية حيث يمنح هذا الامتياز لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عملية الاستصلاح<sup>(1)</sup>

ثالثاً: حقوق أخرى لأصحاب الامتياز المستثمرين في إطار الاستصلاح

لأجل إعطاء دفع لعملية استصلاح الأراضي في إطار الامتياز أصدر المشرع مرسوماً تنفيذياً يحمل رقم 21-432<sup>(2)</sup> يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، وقد نص هذا الأخير على مجموعة من الحقوق وهي:

- حق أصحاب الامتياز في اختيار الاستثمارات المراد إنجازها في إطار احترام مخطط الأعمال المقدم والمصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي.

- الحق في استغلال القطعة الأرضية الممنوحة له والموضوعة تحت تصرفه في إطار سياسة الفلاحة

- القيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للاستغلال الأفضل للقطعة الممنوحة.

- الحق في طلب مراجعة مساحة الامتياز عند عجزه على استصلاح كل المساحة، أو في حالة ما إذا كان جزء من الأرض التي منحت له موضوع إلغاء تصنيف في إطار المنفعة العمومية، أو في حالة توسع بعد إنجاز برنامجه الاستثماري شريطه الوفرة العقارية<sup>(3)</sup>

والظاهر أن هذه الحقوق التي يتمتع بها المستفيد من الامتياز في إطار الاستصلاح جاءت لتجسيد السياسة الفلاحية التي تم وضعها لأجل المساهمة في تحسين الأمن الغذائي في البلاد وفقاً لقانون التوجيه الفلاحي الصادر سنة 2008.

(1) - المادة 9 من المرجع التنفيذي رقم 83-483، المرجع السابق .

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر، عدد 85، الصادرة في 7 نوفمبر 2021.

(3) - المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد حقوق والتزامات أصحاب الامتياز المستثمرين في إطار استصلاح

الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، ج ر، عدد 85 الصادرة في 7 نوفمبر 2021

البند الرابع: التزامات المستصلح المستفيد من الامتياز:

جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 بمجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد صاحب الامتياز فإلى جانب التزامه بخدمة الأرض والعمل على استصلاحها مع دفع أتاوى سنوية حسب ما جاء في المادة 10 منه جاءت المادة الرابعة من دفتر الشروط بالالتزامات التالية:

- التزام صاحب الامتياز بإنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المرجعية
- الترخيص بالعبور لكل هيئة متخصصة تابعة للإدارة المحلية الفلاحية قصد تقويم عمليات الاستصلاح دورياً.
- التزام المستثمر صاحب الامتياز بتزويد الإدارة بكل المعلومات التي قد تطلبها منه قصد متابعة عمليات الاستصلاح.
- الالتزام بتوفير الأموال الضرورية لإنجاز عمليات الاستصلاح بغض النظر عن المساعدات التي تقدمها الدولة.
- التزام صاحب الامتياز بالامتثال للتنظيم المعمول به فيما يتعلق بعمليات جلب المياه<sup>(1)</sup> غير أن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 21-432 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز والذي جاء بأحكام ألغت المرسوم التنفيذي رقم 97-483 قد جاء بمجموعة من الأحكام في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي على المستوى المحلي، وذلك تماشياً مع الأوضاع الاقتصادية التي أصبحت تميز البلاد، كما حاول المشرع من خلال هذه الأحكام تجسيد سياسة الدولة في مجال الاستثمار الفلاحي مع وضع ضوابط في إطار احترام شروط الاستغلال التي يتضمنها مخطط الأعمال، ووفقاً لذلك فإن المستصلح المتحصل على الامتياز يلتزم:
- باستصلاح الأرض موضوع الامتياز طبقاً للشروط التي يتضمنها مشروعه وانجاز الاستثمارات المتعلقة به احترام الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزارة الفلاحة ووزارة الموارد المائية الاعتناء بالقطعة الأرضية الممنوحة له والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية.

(1) - المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483، المرجع السابق.

- الامتثال للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة خصوصاً بالتدفق الأقصى للمياه الواجب استغلاله وعمق حفر الآبار والتجهيزات المرتبطة بذلك وعدد وموقع هذه الآبار ومسافة التداخل الدنيا الواجب احترامها.
  - الاستعمال العقلاني للمورد المائي عن طريق إقامة تجهيزات سقي ذات نوعية ومقتصدة للمياه.
  - القيام دورياً بتحاليل التربة والمياه لأجل التحكم في استعمال الأسمدة.
  - الالتزام بعدم إيجار كل أو جزء من الأراضي موضوع الامتياز أو إيجارها من الباطن
  - عرض كل اتفاق أو شراكة عند إبرامه أو فسخه على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد الموافقة عليه مسبقاً.
  - الالتزام بعدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه.
  - الالتزام باتخاذ التدابير الضرورية لتمكين الأعوان المؤهلين في كل وقت وكل مكان للدخول بكل حرية إلى المستثمرة من أجل القيام بالمراقبة الدورية.
  - الالتزام باحترام تناوب وتدوير الزراعات.
  - تشجيع الاستعانة بالطاقات المتجددة واستعمال المعدات المقتصدة للطاقة.
  - احترام شروط الاستغلال المحددة في مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية.
  - التكفل باقتناء ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسريبات<sup>(1)</sup>.
- وفي آخر هذه الالتزامات التي ذكرها المشرع نجده يذكر المستثمر للأرض الفلاحية بأن الدولة عند منحها للامتياز لا تضمن أي نقائص قد يجدها صاحب الامتياز، لاسيما فيما يتعلق بحالة الأرض وباطنها، حيث يفترض القانون أن صاحب الامتياز لديه إطلاع كاف ومعرفة تامة بالأرض الممنوحة له وقوام الأملاك عليها، وبالتالي فإنه يلتزم بعدم تقديم أي طعن ضد الدولة لأي سبب من الأسباب<sup>(2)</sup>.
- وما يلاحظ عموماً على هذه الحقوق والالتزامات المقررة بالنسبة للمستصلح الذي يستثمر الأرض ثم يستفيد من الامتياز، هو مواكبتها لبرامج الاستثمارات الكبيرة التي يقوم بها

(1) - المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

(2) - الفقرة الأخيرة من المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع نفسه.

المستصلحون للأراضي، كما حين المشرع مجموعة الالتزامات الواقعة على عاتق مستثمري الأراضي التابعة للدولة بما يتماشى مع توجهات الدولة من حيث المحافظة على الأراضي المستغلة والاستعمال العقلاني للموارد المائية بالإضافة إلى السياسة الاقتصادية التي تشجع على التخفيف من استهلاك الطاقة الكهربائية والاعتماد على الطاقات المتجددة في مختلف المشاريع.

### الفرع الثاني حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز:

كان تكريس عقد الامتياز كنمط أساسي لاستغلال العقار الفلاحي في القانون 10-03 وما جاء به من حقوق لصالح المستثمرين، دافعاً مهماً لإعادة الثقة والتواصل لدى الفلاحين وحثهم للرجوع لأراضيهم واستغلالها وفقاً للنظام القانوني الجديد، ومع هذه الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز جاء القانون 10-03 والنصوص القانونية اللاحقة به بمجموعة من الواجبات التي تضمن المحافظة على الأراضي الفلاحية وتجبر هؤلاء المستثمرين للعمل في مستثمراتهم الفلاحية بما يحقق الإنتاجية المرجوة.

#### البند الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز:

أسس القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، بالإضافة إلى النصوص القانونية الملحقة به مجموعة من الحقوق التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز عند انخراطه في هذا النظام الفلاحي أولاً: حق الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها:

لقد تطرقت المادة الثالثة من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 إلى تعريف عقد الامتياز حيث جاء فيها أن: « الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية»، وهو ما كان سائداً كذلك في ظل القانون رقم 87-19، إذ بإمكان أعضاء المستثمرات الفلاحية استغلال الأراضي جماعياً وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية وبصفة حرة<sup>(1)</sup>، إلا أن منح حق الامتياز بصفة فردية لكل مستثمر فلاحي سواءً بصفة مباشرة أو عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز يترتب عنه حق الاستغلال الفردي للأراضي الفلاحية لمدة محددة

(1) - المادة 9 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

وكذلك الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية<sup>(1)</sup>، ويتم الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية من خلال:

- إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية
  - توفير الوسائل الكافية والمناسبة مع قوام الأملاك الممنوحة له قصد إعطاء مردودية للأرض الفلاحية والأملاك السطحية.
  - الالتزام بالتسيير المنتظم والدائم والمطابق لأحكام التشريع المعمول به
  - المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض
  - استعمال المباني التابعة للمستثمرة لأغراض لها صلة بالنشاطات الفلاحية<sup>(2)</sup>
- ومن أشكال الاستغلال التي يمكن للمستثمر صاحب الامتياز مزاولتها هو القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين للاستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، وذلك بعد الترخيص المسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك<sup>(3)</sup> وبالنظر إلى اختلاف هذه البناءات التي قد تشيد على الأراضي الفلاحية نجد أن المشرع الجزائري قد سارع إلى تنظيم هذه العملية باعتبارها تدرج ضمن المخالفات المرتبطة بتحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها، فجاء نص قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29<sup>(4)</sup> بحصر حق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد في البناءات الضرورية والحيوية للاستغلال الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية مع وجوب إدراجها في مخطط شغل الأراضي<sup>(5)</sup>

### ثانياً: الحق في رهن حق الامتياز

بالنظر للحالة الاقتصادية للفلاحين المتحصلين على حق الامتياز وبغية تجسيد الاستثمار الفلاحي، نصت المادة 12 من القانون 10-03 على أنه: «... يخول حق

(1)- المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي للامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق

(2)- عبد الرحمان توهامي، الياس جوادي، حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، كلية الحقوق، جامعة تامنغست، المجلد 12، العدد 02، 2020، ص 630.

(3)- المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي للامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق

(4)- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

(5)- المادة 48 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع نفسه .

الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض»، وهو الأمر الذي أكدته عديد النصوص التنظيمية والمناشير التوضيحية حيث تكمن أهمية هذا الرهن في حصول المستثمر صاحب الامتياز على تمويل يسمح له بتجسيد استثمارته، في شكل ضمان عن القروض التي يمكنه أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض، ولا يقتصر الرهن على الأرض الفلاحية ولكنه قد يشمل ويمتد إلى البنايات الممكن تشييدها على هذه الأراضي<sup>(1)</sup>.

ومن خلال هذه النصوص نجد المشرع الجزائري قد وضع الاستثناء بالنسبة للأحكام المتعلقة بالرهن حيث تنص أحكام القانون المدني الجزائري على أن الرهن ينصب على حق الملكية، فالرهن يلزمه أن يكون مالكا للعقار<sup>(2)</sup>، وهو خلاف ما جاء في المادة 12 من القانون 03-10، فالرهن في هذه الحالة يكون على حق الامتياز الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز، وتبقى ملكية الأرض الفلاحية تابعة للدولة.

وتطبيقاً لهذه الأحكام فإن استيفاء الديون المترتبة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز في حالة الحجز على حقوقه<sup>(3)</sup> يكون واقعاً على حق الامتياز الممنوح للمستثمر، ويبقى حق رهن حق الامتياز هو وسيلة أوجدتها المشرع لتمكين المستثمر من تمويل نشاطاته في إطار خدمه المستثمرة الفلاحية.

### ثالثاً : توريث حق الامتياز:

تضمن القانون 03-10 أحكاماً خاصة تنظم أيلولة حق الامتياز إلى الورثة بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز، وهي الأحكام القانونية التي لا تختلف عن تلك المذكورة في القانون رقم 87-19 في المادة 26 منه، حيث تنص المادة 13 من القانون 03-10 أنه: « يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز طبقاً لأحكام هذا القانون»، وذلك لترسيخ شكل من الاستمرارية في الاستغلال حيث سمح القانون لورثة المستثمر صاحب الامتياز من الاستفادة من حق الامتياز، ضمن آجال زمنية لا يمكن أن تتجاوز السنة من تاريخ وفاة مورثهم.

(1) - أنظر التعليمات رقم 162 ، المرجع السابق

(2) - المادة 884 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

(3) - تنص المادة 13 من القانون رقم 03-10 أن حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز.

ولأجل الاستفادة من حق الامتياز فإنه يجب على الورثة أن:

- يختاروا واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع التقيد بالأحكام القانونية الواردة في قانون الأسرة الجزائري والمتعلقة بحالات وجود الأطفال القصر بين الورثة.
  - أو التنازل بمقابل أو مجاناً لأحد الورثة.
  - أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون<sup>(1)</sup>
- وينتج عن انقضاء أجل سنة واحدة<sup>(1)</sup> دون اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه، تقديم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إخطاراً للجهة القضائية المختصة بذلك، لأجل استصدار حكم يصرح بانعدام الوارث وبالتالي عدم معرفة مالك العقار<sup>(2)</sup>.
- أما إذا كان حق الورثة عبارة عن حق انتفاع دائم فإن ممثل الورثة هو المطالب بتقديم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وحينها فإن عقد الامتياز يعد في الشروع وباسم كل الورثة<sup>(3)</sup>.

#### رابعاً: الحق في التنازل عن الامتياز

يكون التنازل عن حق الامتياز من قبل المستثمر لأشخاص آخرين وفق ما قرره القانون 10-03 ونظمه في المواد 13 14 15 16 وعاد إليه بالتفصيل في المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، وذلك باعتباره إجراء مهم قد يلجأ إليه المستثمرون أصحاب الامتياز حيث يكون هذا التنازل في شكلين أساسيين هما :

#### 1-4 التنازل لذوي الحقوق

إن المقصود بذوي الحقوق هم كل الأشخاص الذين تربطهم قرابة مباشرة مع المستثمر<sup>(4)</sup> أو علاقة زوجية، وهي الفئات من الأشخاص الذين تناولتهم نصوص القانون المدني وقانون الأسرة الجزائريين.

(1) - المادة 25 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

(2) - نظمت المادة 51 من القانون 90-30 الذي يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الأحكام المتعلقة بالعقارات التي يجهل أصحابها ، بسبب عدم معرفتهم أو وفاتهم في غياب الورثة ، والإجراءات المتبعة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً أمام الهيئات القضائية المختصة.

(3) - المادة 12 من المرسوم 10-326، المرجع السابق

(4) - محمد حرش، المرجع السابق، ص 237.



ومن أهم الشروط اللازمة لمباشرة عملية التنازل لذوي الحقوق هو تحقق حالة العجز البدني أو بلوغ المستثمر سن التقاعد، وهي الحالات التي لا يمكن للمستثمر عندها مباشرة الاستغلال الشخصي والمباشر للمستثمرة الفلاحية.

كما يقصد بالعجز كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانوناً أو ممارسة مهمة وطنية انتخابية أو دائمة، تحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة الفلاحية<sup>(1)</sup> ولإتمام عملية التنازل لذوي الحقوق يودع المستثمر صاحب الامتياز طلباً لدى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية مرفقاً بالوثائق التي تثبت حالته لا سيما:

- عقد الامتياز
  - كل وثيقة لإثبات علاقة القرابة مع المتنازل له
  - شهادة يوقعها الطرفان بصفة مشتركة تثبت إرادتهما في تحويل حق الامتياز بينهما وقبوله بالمجان
  - وثيقة تثبت العجز البدني للمستثمر صاحب الامتياز أو بلوغه سن التقاعد.
- وبناءً على ذلك فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يصدر دفترًا جديدًا للشروط يوقعه مع المتنازل له، وذلك لأجل إعداد عقد امتياز بإسم هذا الأخير عن المدة المتبقية، وإلغاء عقد الامتياز السابق أو تعديل عقود المستثمرين الآخرين إذا كانت المستثمرة جماعية<sup>(2)</sup>
- 2-4 التنازل بتقديم المقابل:

مكن القانون 10-03 المستثمر صاحب الامتياز من حق التصرف في حق الامتياز عن طريق التنازل عنه بمقابل، وهو ما جاء في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 : «يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمذكور أعلاه إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز».

(1)- شيخ محمد زكريا، آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز « دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري » ، مجلة تسريحات التعمير والبناء ، جامعة تيارت ، العدد 5 ، مارس 2018، ص58.

(2)- عبد الرحمان توهامي، الياس جوادي، المرجع السابق، ص635.

فيكون انتقال حق الامتياز من المستثمر صاحب الامتياز إلى المتنازل له في شكل عملية بيع للامتياز، يتم فيها قبض ثمن حق الامتياز الذي يستفيد منه الشخص المقتني، غير أنه يجب على المستثمر إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهوية المتنازل له وقيمة التنازل، حيث لا يطرح عملية التنازل أي إشكالات في حالة المستثمر الفردية، بينما في حالة المستثمر الجماعية فإن الديوان يقوم بإخطار الأعضاء المشكلون للمستثمر الجماعية عن طريق الكتابة، بوصول استلام، لإعطائهم الفرصة لممارسة حقهم في الشفعة المنصوص عليه قانوناً، كما يلزمهم الرد على خطاب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوماً<sup>(1)</sup>.

وقد تم منح الأولوية لاقتناء حق الامتياز المعروض للبيع لبقية أعضاء المستثمر الجماعية، بهدف المحافظة على تكوين المستثمر، وفي حالة إبدائهم الرغبة في شراء حق الامتياز يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر لمباشرة الشكليات الإجرائية للتنازل<sup>(2)</sup>.

أما إذا عزف بقية أعضاء المستثمر عن شراء حق الامتياز يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة، ويعلم به كتابياً المستثمر المتنازل<sup>(3)</sup>.

وفي حالة امتناع الديوان وأعضاء المستثمر الآخرون عن شراء حق الامتياز وممارسة حق الشفعة يمنح للمستثمر صاحب الامتياز رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد موافقة الوالي لأجل مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز<sup>(4)</sup> وتمكين الغير من اكتساب هذا الحق طيلة المدة المتبقية منه، وتكون إجراءات التنازل للغير مثبتة من خلال التوقيع على دفتر الشروط لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإعداد عقد امتياز جديد من طرف إدارة أملاك الدولة ويشهر في المحافظة العقارية<sup>(5)</sup>، ومنه فإن المستثمر قادر على التنازل عن حق الامتياز مجاناً لأقربائه أو بمقابل للغير.

(1) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

(2) - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه.

(3) - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه.

(4) - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه.

(5) - المادة 18 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

خامساً: حق المستثمر في تجديد عقد الامتياز أو فسخه:

يتقابل حق المستفيد في اكتساب حق الامتياز مع حقه في تجديد عقد الامتياز للاحتفاظ به أو فسخه إذا ما أراد أن يتخلص منه ويكون منح الامتياز لمدة 40 سنة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة يوفي المستثمر فيها جميع التزاماته القانونية وإذا ما أراد تجديد الامتياز فإنه يتقدم بطلب خطي يودعه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة واحدة من تاريخ انقضائه لأجل تمكين الديوان من الاطلاع على وضعية هذا المستفيد وتنفيذ التزاماته وفي حالة قبول طلبه يجدد الالتزام لمدة 40 سنة أخرى وفق شروط دفتر شروط جديد، أما إذا أراد المستثمر صاحب الامتياز أن يضع حداً لاستفادته من حق الامتياز عن طريق فسخ عقد الامتياز فعليه أن يقدم كذلك طلباً للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل فسخ عقد الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز بسنة كاملة، وهو ما وضحته المادة 26 من القانون 03-10 والتي أشارت إلى حالات انتهاء مدة الامتياز، والملاحظ أن القانون المذكور لم يتطرق إلى حالة رفض طلب الفسخ الذي يقدمه المستثمر صاحب الامتياز وهو ما يعني بأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقبل كل الطلبات التي موضوعها فسخ الامتياز.

سادساً: الحق في إنشاء شركات والخروج من الشروع:

في إطار فتح القطاع الفلاحي أمام الاستثمار وبهدف التحسين من مردودية المستثمرات الفلاحية من خلال مضاعفة قدراتها الإنتاجية وضع المشرع الجزائري أحكام خاصة في القانون 03-10 تمكن المستثمر صاحب الامتياز من إبرام عقود شراكة وفق ما نصت عليه المادة 21 بأنه : «يمكن المستثمر الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية»، وقد سبق أن تناولنا في هذا البحث عقد الشراكة وأحكامه باعتباره عقد استثماري أوجده المشرع بغرض تمكين المستثمر من الحصول على فرص للتمويل من خلال إبرام عقد تعاون وشراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين جزائريين دون أن يضطر إلى التنازل عن حقه في الامتياز. وقد تم تنظيم أحكام الشراكة في نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 كتطبيق لما جاء في نصوص القانون 03-10، فتم التطرق فيها إلى ضرورة أن يحتوي عقد الشراكة

على مجموعة من البيانات المرتبطة بهوية الشريك ومقدار مساهمته بالإضافة إلى توزيع المهام والمسؤوليات بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك مع تحديد مدة هذا العقد المبرم والتي لا تتجاوز مدة الامتياز المتبقية، وهذا فإن المشرع أعطى للموثق صلاحية إبرام هذا العقد وإشهاره وتوثيقه مع إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بانعقاده<sup>(1)</sup>.

ونرى أن هذا الحق الممنوح للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز يعتبر مكسباً مهماً إذا ما تم استغلاله وفق ما يقتضيه من إجراءات وأسس، وإبرامه مع الشريك المناسب يعطي دعماً مالياً مهماً للمستثمرين المتعثرين أو العاجزين عن الاستثمار في أراضيهم، ومن جهة أخرى فإن التجارب التي عاشها المستثمرون الفلاحيون ضمن الاستثمارات الجماعية وما أدى إلى خلافات بين المستثمرين حول التسيير وطريقة الاستغلال دفع بالمشرع إلى إيجاد آلية لتمكين المستثمرين من تكوين مستثمراتهم الفردية ومنحهم حق الامتياز بشكل فردي من خلال الخروج من الشيوخ.

فقد نصت المادة 11 في فقرتها الثانية أنه: «... يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية...»، ولا يتم الخروج من الشياخ وتشكيل مستثمرة فردية إلا بتحقيق شرطين هما موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واحترام المساحة المحددة والمرجعية التي حددها المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في 12 ديسمبر 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

وقد تطرق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 5 ديسمبر 2017 والذي يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة إلى الشروط المذكورة آنفاً مع تفصيله ضمن الملحق في إجراءات الخروج من الشيوخ، فالى جانب شرط احترام المساحة المرجعية أوجب المشرع على المستثمر أن يحترم ديمومة المستثمرة الفلاحية وموافقة المستثمرين الشركاء الآخرين وبناء على هذا الشرط الأخير يمكننا التفريق بين الخروج من الشيوخ بصفه ودية أو عن طريق القضاء.

#### 1-6 الخروج من الشيوخ بالطريقة الودية

وهي الحالة التي يقرر فيها المستثمرون الشركاء ديمومة المستثمرة الفلاحية مع موافقتهم على خروج المستثمر صاحب الطلب من الشيوخ، ويلي ذلك تقديم هذا الأخير طلباً للديوان

(1) - المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق.

الوطني للأراضي الفلاحية بهذا الخصوص مصحوباً بعقد الامتياز وشهادة موقعة من أعضاء المستثمرة الجماعية يوافقون من خلالها للشريك بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية، وترفق هذه الوثائق بمخطط القسمة بالتراضي وتقرير الخبرة بين المستثمرات الجديدة.

وبعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرخّص بتشكيل المستثمرة الفلاحية الجديدة حيث يوقع المستثمر المعني دفتر الشروط ليرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المنفصل، ومن جهة أخرى يتم تعديل عقود امتياز أعضاء المستثمرة الجماعية<sup>(1)</sup>.

ولما يشهر العقد يباشر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعادة ترقيم المستثمرة الناتجة بعد تعديل المعطيات لا سيما البطاقة المتعلقة بالمستثمرة الجماعية القديمة، ويتحمل المستثمر طالب الخروج من الشيوخ جميع مصاريف إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري والمصاريف التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عملية الإخطار- التنقل للموقع- إعداد دفتر الشروط - شهادة التنازل- تبلغ العقد)<sup>(2)</sup>.

#### 6-2 الخروج من الشيوخ عن طريق القضاء:

قد يحدث أن يرفض المستثمرون الشركاء طلب شريكهم للخروج من الشيوخ وفي هذه الحالة يمكن لهذا المستثمر الشريك أن يلجأ إلى الجهات القضائية المختصة التي تفصل في قبول الطلب أو رفضه.

ففي حالة قبول الطلب وبعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يوقع المستثمر دفتر الشروط ويرفقه بنسخه من الحكم النهائي وعقد الامتياز مع مخطط القسمة يعده المهندس الخبير العقاري المعين من طرف القاضي، ويرسل هذا الملف إلى المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز الجديد، وتعديل عقود امتياز باقي أعضاء المستثمرة، وتتم بقية الإجراءات المتعلقة بإعداد بطاقة المستثمر الجديدة مع تحمل المستثمر الطالب كل المصاريف المتعلقة بالإجراءات السابقة<sup>(3)</sup>.

أما في حالة رفض طلب المستثمر الراغب في الخروج من الشيوخ من طرف القضاء فإن المنشور 1809 والملحق المرفق به لم يشير إلى هذه الحالة والتي تكون غالباً بسبب عدم

(1) - الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، ص 2.

(2) - الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المرجع السابق، ص 2.

(3) - الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المرجع نفسه، ص 3.

احترام المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

يجدر التذكير أن الفصل في طلب المستثمر الراغب في الخروج من الشيوع من طرف القضاء يتم طبقاً لأحكام القانون المدني والقانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المذكور أعلاه .

وأخيراً فإننا نشير إلى أن حق الخروج من الشيوع الذي قرره المشرع كان حلاً للعديد من المنازعات التي أدت إلى شل المستثمرات الجماعية التي لم يتفق أعضائها على طريقة استغلالها وإدارة مرافقاتها، كما ساهم في خلق مستثمرات فردية متجانسة وناجحة، إلا أن هذا الحق قد يكون خطراً على تلك المستثمرات الجماعية الناجحة وعلى مردوديتها، وذلك نتيجة الهياكل التي تنشئ بعد عملية القسمة، ناهيك عن تزايد الارتقاقات على الأراضي الفلاحية ما يؤدي إلى تقليص الأراضي الفلاحية على حساب تعدد الطرقات والعقارات والمباني، وهذا ما يتطلب تدخل المشرع للتشديد في إجراءات الخروج من الشيوع ومنح ضمانات أخرى في حق الشفعة للمستثمرين أصحاب الامتياز.

#### سابعاً: الحق في الشفعة

جاءت المادة 15 من القانون 10-03 بأحكام تثبت حق الشفعة للمستثمر صاحب الامتياز بعد أن نظم أحكامها القانون المدني في مواده من 794 إلى 807 حيث جاء في نص المادة 15 أنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به.

والملاحظ أن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الحلول محل المتنازل له عن حق الامتياز من طرف أحد الشركاء أو عدد منهم رغم أن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يملكون الحق بالانتفاع فقط من الأراضي الفلاحية على خلاف مالك الأرض الذي تم النص عليه في القانون المدني، كما أن حق الشفعة الذي قرره القانون 10-03 للمستثمر صاحب الامتياز جاء مقدماً وبالأولوية عن حق الشفعة الذي يمارسه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً للدولة وهذا الأمر يعتبر مكسباً مهماً للمستثمرين الفلاحيين قصد توسيع

مستثمراتهم في حالة تنازل أحد شركائهم ويسمح لهم ذلك بتقاضي انضمام مستثمر جديد قد يؤثر على اتحاد وانسجام المستثمرة الجماعية .

#### البند الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز:

بالنظر إلى أهمية تحديد الالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز فإن المشرع الجزائري ومن خلال القوانين والمناشير والتعليمات نجده غالباً يشير إلى هذه الالتزامات بشكل صريح ومباشر، حيث تطرق إليها في الفصل الرابع من القانون 10-03 ضمن المواد من 22 إلى 25 وعاد وعددها في دفتر الشروط الخاص بالامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وقد بينت المادة 23 من القانون 10-03 أن المستثمر ملزم بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الملحقة بها، والممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة، حيث يخضع المستثمر صاحب الامتياز في تحديد الالتزامات الواقعة عليه بمناسبة استغلال الأراضي الفلاحية إلى مجموعة من القوانين منها القانون المدني الجزائري وأحكام القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي إلى جانب الأحكام الواردة في القانون 10-03. ومن أهم هذه الالتزامات:

#### أولاً: التزام المستثمر بإدارة المستثمرة مباشرة وشخصياً:

نصت المادة 22 من القانون 10-03 على أنه: « يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً»، أي أن يقوم المستثمر على شؤون مستثمرته الفلاحية بشكل مباشر دون تعيين وسطاء وبصفة شخصية، وهو الأمر الذي كان قد نص عليه قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بالقول أنه: « يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجباً على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً»<sup>(1)</sup>.

كما نص قانون التوجيه الفلاحي 08-16 في مادته 20 على إلزامية الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية برفقة بقية أعضاء المستثمرة الجماعية الذين يلتزمون جميعهم بالمشاركة في إدارة المستثمرة الفلاحية وفقاً لاتفاقية يتم إعدادها بين الأعضاء يتحدد فيها الطريقة التي

(1) - المادة 48 من القانون 90-25 من القانون العقاري، المرجع السابق.



تسير بها المستثمرة الفلاحية، وطريقة مشاركة كل واحد من هؤلاء الأعضاء في أشغال المستثمرة الجماعية بالإضافة إلى كيفية توزيع واستعمال المداخل.

ويختلف مصطلح الإدارة الذي جاء به القانون 10-03 عن مصطلح المشاركة الذي أورده المشرع في المادة 21 من القانون 87-19 بالنص على أنه: « يتعين على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة وشخصياً في الأشغال، ضمن إطار جماعي»، حيث أن الأحكام التي جاء بها القانون 10-03 وما أقره للمستثمر صاحب الامتياز من حقوق جديدة وإمكانية الاستعانة بإمكانات أخرى كالرهون والشراكات جعل من الإدارة أمراً متوقعا إلى جانب أعمال المشاركة المادية في أشغال المستثمرة.

ويمتد هذا الالتزام إلى ضرورة استغلال الأراضي الفلاحية خلال مدة سنة واحدة من منحها، وهو ما تضمنته المادة 29 من القانون 10-03، واعتبرته إخلالاً قد يرتكبه المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم يستغل الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (1)، حيث أن ترك الأراضي الفلاحية دون الاعتناء بها والعمل على خدمتها وإثمارها يعتبر تعسفاً في استعمال الحق الذي اكتسبه، وذلك مانص عليه القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري بما يلي: « يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفياً في استعمال الحق، نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية والاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي»<sup>(1)</sup>

غير أن حالة عدم الاستغلال تثبت في القانون 90-25 بمرور موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، وفي جميع الحالات التي ذكرناها فإن المشرع أوجب على المستثمر ضرورة استغلال الأرض بشكل شخصي ومباشر دون التخلي عنها وإهمالها.

ثانياً: المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض والاعتناء بها وإثمارها:

لقد عملت كل القوانين الصادرة لتنظيم العقار الفلاحي على مبدأ المحافظة على الطبيعة والوجهة الفلاحية للأراضي، حيث لا يمكن تغيير أو تحويل أرض الفلاحية إلا وفقاً

(1) - المادة 48 من القانون 90-25 من القانون العقاري، المرجع السابق.



لإجراءات معقدة واستثنائية<sup>(1)</sup>، ويمنع وفقاً لذلك كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية<sup>(2)</sup>.

وبالنظر إلى الأهمية التي أولاها المشرع للاستثمار في الأراضي الفلاحية، وإحاطتها بمجموعة من الضمانات التي تسمح بالاستغلال الأمثل لها وتحسين مردوديتها، إلى جانب حمايتها فإن المساس بطبيعة الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها يعد جريمة يترتب على من اقترفها التعرض للحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من مئة ألف (100,000) دينار إلى خمسمائة ألف (500,000) دينار<sup>(3)</sup>

ثالثاً: الالتزام بعدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن:

لقد ألزم المشرع المستثمر باستغلال مستثمرته بصفة شخصية ومباشرة، كما مكنه من أن يتنازل عليها في حالات سبق ذكرها، وذلك قصد تحقيق الاستغلال الفعلي لهذه الأراضي سواء من طرف المستثمر صاحب الامتياز أو ذوي الحقوق أو للمتنازل لهم، على أن تتم هذه التصرفات بعلم من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ومن جهة أخرى فإن قيام المستثمر بتأجير الأرض الفلاحية و/أو الأملاك السطحية المتصلة بها من الباطن يعد إخلالاً بالالتزامات القانونية التي قد تترتب عنها انتهاء مدة حق الامتياز عن طريق الفسخ الإداري<sup>(4)</sup>.

وقد قضت المحكمة العليا في قضية إيجار من الباطن للمستثمرة الفلاحية، في القرار رقم 573105 المؤرخ في 14 جانفي 2010 والذي جاء الحكم فيه بأنه: «يعد عقد الإيجار المنصب على أراضي المستثمرات الفلاحية باطلاً بطلان مطلق»<sup>(5)</sup>

رابعاً: الالتزام بدفع مبالغ الإتاوات السنوية المستحقة للامتياز:

يرتبط منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي واستمرارية استفادته واستغلاله للأرض الفلاحية بمدى التزامه بدفع الإتاوة السنوية، والتي نصت المادة الرابعة من القانون 10-03

(1) - حيث نصت المادة 36 من قانون التوجيه العقاري أن : القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة الى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه ، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.

(2) - المادة 14 من القانون رقم 08-16، المرجع السابق.

(3) - المادة 87 من القانون 08-16، المرجع نفسه.

(4) - المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 10-326، المرجع السابق.

(5) - مجلة المحكمة العليا، سنة 2010، العدد الخاص، الجزء الثالث، ص 414

على إلزاميتها وحددت أحكامها قوانين المالية منذ سنة 2010 بموجب قانون المالية التكميلي في تلك السنة<sup>(1)</sup>.

ورغم انخفاض قيمة هذه الإتاوة السنوية المفروضة على المستثمرين الفلاحين، إلا أن عدم دفعها في وقتها في شكل أقساط إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً يعد إخلالاً بأحد أهم الالتزامات، حيث ينتج عن عدم دفع الإتاوات بعد أجلين (02) متتاليين وبعد إعدارين غير مثمريين إلى الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة<sup>(2)</sup>.

فيجب على المستثمر صاحب الامتياز إرسال مبررات دفع الإتاوات بصفة دورية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(3)</sup> حتى لا يتعرض لعقوبات إدارية.

وقد تكفلت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 بتحديد قيمة الإتاوة المدفوعة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وحسب أصناف الأراضي المسقية وغير المسقية بمبالغ تتراوح كذلك بين 800 دينار جزائري و 3000 دينار جزائري بالنسبة للأراضي غير المسقية، ومبالغ تتراوح كذلك من 800 دينار جزائري إلى 150,000 دينار جزائري.

وفي إطار التحفيزات والمزايا التي جاءت ضمن برنامج إنشاء المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات أقر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 إمكانية إعفاء صاحب حق الامتياز من دفع الإتاوة خلال فترة عشر (10) سنوات<sup>(4)</sup>، إلى جانب ذلك جاءت تحفيزات مالية أخرى لتخفيض مبلغ الإتاوة السنوية في قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>(5)</sup> المعدل للقانون -10-01 السابق ذكره، إلا أن هذه الإعفاءات جاءت لجذب المستثمرين الفلاحين وتشجيعهم ومرافقتهم لإنشاء مستثمراتهم.

(1) - الأمر رقم 10-10 المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المرجع السابق .

(2) - المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 ، المرجع السابق

(3) - SAHI Belgacem, Bouamrane Adel, PRIVACY OF THE TERMINATION OF THE AGRICULTURAL CONCESSION CONTRACT WITHIN THE LAW 10-03, journal of légal and Political sciences, Université d'éloges, V11, N3, décembre 2020 , p735

(4) - المنشور الوزاري المشترك رقم 108 الصادر بتاريخ 23 فيفري 2011 ، المرجع السابق.

(5) - القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، العدد 40،

**خامساً: الالتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:**

لقد منح القانون 10-03 صلاحيات متعددة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تسمح له بأن يكون شريكاً مهماً في عملية منح حق الامتياز للمستثمر حيث ترتبط مجمل التصرفات التي يباشرها المستثمر صاحب الامتياز بموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولذلك فإن إعلام هذا الأخير بكل التصرفات التي يقوم بها المستثمر أمر واجب.

حيث يتدخل الديوان في عملية تحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى امتياز، والفصل في تشكيل المستثمرات الفردية وتراخيص اكتساب شخص واحد لعدد الحقوق، والتنازل عن هذه الحقوق أو إبرام اتفاقات الشراكة وغيرها من التصرفات التي منح القانون فيها الحرية للمستثمر صاحب الامتياز لمزاولتها إلا أنه مقيد وملزم بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بها في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة<sup>(1)</sup>.

وما يمكن استخلاصه أن المشرع أقر للمستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق جاءت منصوصة في القانون 10-03 وبقية النصوص التنظيمية له، لضمان مناخ استثماري جيد وجديد لهؤلاء المستثمرين أصحاب المستثمرات الفردية والجماعية بعد أن ترك العديد منهم أراضيهم كما حاول هذا النظام القانوني الجديد أن يفتح لهم آفاق الاستثمار الفلاحي الحديث الذي يبني على تهيئة الإمكانيات الموجودة والاستعانة بمصادر تمويل مختلفة كالرهون والشراكات.

والى جانب هذه الحقوق المكتسبة وبالنظر لحرص الدولة على أراضيها جاءت الالتزامات المفروضة على المستثمرين أصحاب الامتياز في خدمة الأرض وحمايتها من الإهمال وعدم الاستغلال وتحويل وجهتها الفلاحية مع إلزام المستثمرين على الخدمة الفعلية للأرض وبصفة مباشرة وشخصية وكل ذلك لضمان تحقيق إنتاجية جيدة.

**الفرع الثالث: الآثار المترتبة على عقد الشراكة:**

لقد منح القانون 10-03 للمستثمرة الفلاحية الحق في إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، يسمح هذا العقد للمستثمرة بأن تستفيد مما يقدمه الشريك من حصص قد تكون مالية للمساعدة في تحسين إنتاجياتها دون أن يؤدي هذا الاتفاق إلى تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأموال

(1) - المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق

السطحية، وكغيره من العقود فإن عقد الشراكة الفلاحي يرتب حقوق والتزامات على أطرافه سنوضحها فيما يلي:

البند الأول: بالنسبة لأعضاء المستثمرة الفلاحية:

تعتبر المستثمرة الفلاحية وأعضاءها المستثمرون أصحاب الامتياز هم الأساس في وجود عقد الشراكة الفلاحي، فمن غيرهم لا يمكن للشريك أن يستفيد من الأحكام الخاصة بالشراكة والتي نظمها القانون 03-10 ، وعليه فإنهم يتمتعون بحقوق ويخضعون للتزامات سنبينها فيما :

أولاً: حقوق المستثمرة الفلاحية وأعضائها:

قد تتعاقد المستثمرة الفلاحية الفردية أو أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية كل على حدى لإبرام اتفاق شراكة، فلكل واحد من المستثمرين أصحاب الامتياز الحق في إبرام اتفاق شراكة كما بينته المادة 26 من المرسوم 326-10 تطبيقاً للقانون 03-10 والتي نصت على أنه: «يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه».

ويوقع المستثمر صاحب الامتياز الشريك على اتفاق الشراكة بنفسه، وبهذا الخصوص فإن من حقه كذلك معرفة الشريك المتعاقد معه، ومقدار الحصة التي يساهم بها في الشراكة الفلاحية، بالإضافة إلى توزيع المهام والمسؤوليات بما يتناسب مع نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، حيث يمكن للشريك المساهمة بحصة مالية لا تتجاوز نسبة 66 %، أما المستثمر صاحب الامتياز فإنه يساهم بنسبة 34 % كحد أدنى. كما يحق للمستثمر صاحب الامتياز الاطلاع على كيفية تسيير وإدارة المستثمرة والاطلاع على الحسابات الخاصة بالنفقات والمداخيل حتى يتحدد نصيبه من الربح بطريقة شفافة وواضحة<sup>(1)</sup>.

ثانياً: التزامات المستثمرة الفلاحية وأعضائها:

يلتزم المستثمرون أصحاب الامتياز بالالتزامات السابقة مضافاً إليها التزامهم ببند عقد الشراكة الذي يبرمونه مع الشركاء، حيث يجب عليهم إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة

(1) - سفيان بوط، المرجع السابق، ص 268

وشخصية وهو الأمر الذي قد يجد معارضة من الشركاء المساهمون بأموالهم والذين يسعون دائماً إلى التدخل في إدارة المستثمرة لتطبيق برامجهم الاستثمارية، وهنا نجد أن بعض الباحثين فرقوا بين إدارة المستثمرة المذكور في نص المادة 22 من القانون 10-03 وبين تسيير المشروع الاستثماري الذي قد يمنح للشريك صاحب المال والذي يساهم بأمواله ومعداته حيث أن التسيير هو جزء من الإدارة ويمكن التنازل عنه للشريك المساهم<sup>(1)</sup>. ويلتزم المستثمرون أصحاب الامتياز ببنود اتفاق الشراكة لاسيما كيفية توزيع واستعمال المداخيل والنفقات، والسهر على تطبيق برنامج الاستثمار وإعطائه العناية اللازمة لتطبيقه خلال المدة المتفق عليها لعقد الشراكة، والتي لا يمكن أن تتجاوز المدة المتبقية من عقد الامتياز<sup>(2)</sup>.

وأخيراً فإن المستثمر صاحب الامتياز ملزم بالتصريح بكل اتفاقيات الشراكة التي يبرمها أو يلغونها ويعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بها.  
البند الثاني: بالنسبة للشريك المستثمر:

بمجرد إبرام عقد الشراكة الفلاحي يكتسب الشريك في هذه الشراكة حقوقاً ويلتزم بواجبات والتزامات تعاقدية  
أولاً: حقوق الشريك المستثمر:

يعتبر عقد الشراكة الفلاحي الذي يبرمه المستثمرون الشركاء مع أعضاء المستثمرات الفلاحية أصحاب الامتياز عبارة عن مشاريع استثمارية يسعون من ورائها إلى التكسب والربح، لذلك فإنه يفترض أنهم محيطون بكل المعلومات المتعلقة بهذه المستثمرات من حيث وضعية المستثمر صاحب الامتياز الشريك (الرهون-التنازل- الورثة- الشفعة)، كما يحق لهم إبرام عقد شراكة سنوي أو متعدد السنوات وذلك بما يتوافق مع المدة المتبقية من عقد الامتياز، وبمناسبة توقيع عقد الشراكة يتعرف الشريك المستثمر على بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية وكذلك بقية الشركاء إذا كان العقد متعدد الأطراف، ويتحدد فيه مقدار المساهمة العينية التي يقدمها المستثمر صاحب الامتياز، بالإضافة إلى حقه في معرفة المسؤولية

(1) - فضيلة عيشي، الموثق والشراكة الفلاحية، مداخلة أقيمت بمناسبة اليوم البرلماني الذي نظّمته لجنة الفلاحة والصيد البحري، بعنوان « العقار الفلاحي بين الامتياز والشراكة - واقع وآفاق » المنعقد بمقر المجلس الشعبي الوطني بتاريخ 17

ديسمبر 2018، ص 7

(2) - المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق.

الإدارية التي يتقلدها، أما بالنسبة لكيفية المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح فإن المشرع ذكرها في المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326، دون أن يتطرق بعد ذلك إلى تفصيل ذلك، وربما أن السبب هو فتح المجال أمام الأطراف المتعاقدة لتحديد أحكامها ضمن بنود العقد.

أما فيما يترتب عن عقد الشراكة الفلاحي من منازعات قد تثار بسبب عدم اتفاق الشركاء على بنود العقد، فإنه يحق للأطراف المتعاقدة الاتفاق بينهم للجوء إلى التحكيم لتسوية هذه المنازعات المحتملة بينهم، دون الحاجة إلى طرحها أمام القضاء<sup>(1)</sup>، وهو الأمر الذي يعتبر حافزاً للمستثمرين للشراكة في هذه العقود التي تتميز بالمرونة والسرعة في حل نزاعاتها.

#### ثانياً: التزامات الشريك المستثمر:

يلتزم الشريك المستثمر بالالتزامات العامة الواقعة على عاتق المستثمرين في الأرض الفلاحية والمتمثلة في المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي محل الاستغلال، مع الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها استغلالاً يتماشى مع برنامج الاستثمار المسطر والمعد مسبقاً.

كما يلتزم الشريك المستثمر بأن لا يقوم بأي أفعال تتنافى مع عقد الشراكة المبرم مع المستثمر صاحب الامتياز ولا يمكنه أن يعتبر عقد الشراكة عقد إيجار ولا تنازل<sup>(2)</sup> مهما كانت نسبة مشاركة هذا الشريك في المستثمرة، وتكون مساهمته بجزء من وسائل الإنتاج المختلفة كالبنور أو الأسمدة أو الآلات الفلاحية وغيرها، على أن توضع هذه الحصص في متناول أعضاء المستثمرة لأجل الاستعادة منها للرفع والزيادة من القدرات الإنتاجية للمستثمرة.

#### المطلب الثاني: حقوق والتزامات الإدارة:

تقوم عقود استثمار العقار الفلاحي على فكرة استغلال الأراضي الفلاحية التي تملكها الدولة من خلال التزام مستغليها سواء كانوا مستصلحين للأراضي الفلاحية أو مستثمرين أصحاب امتياز أو حتى شركاء على الخضوع لأحكام العقود الاستثمارية التي يبرمونها مع الهيئات التي تمثل الدولة على المستوى المحلي أو المركزي وحتى الجهوي وتتقابل الحقوق التي أقرها القانون لهؤلاء المستغلين مع التزامات يجب عليهم تنفيذها والامتثال لها وإلا اعتبر ذلك

(1) فوزية بوكروش، كوثر زهدور، عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الاستثمار الفلاحي بالجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 9، العدد 02، 2021، ص 492  
(2) أنظر المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، المرجع السابق.

إخلال بالتزاماتهم التعاقدية، يترتب عنه توقيع جزاءات مختلفة إلا أن إبرام هذه العقود الاستثمارية التي محلها الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة يتجسد في شكل بنود تمنح للدولة الحق في استعمال امتيازات السلطة العامة وقت الاتفاق ذلك أنها المالك الوحيدة للأرض الفلاحية المستثمرة، ولذلك سنوضح من خلال هذا المطب الحقوق التي أقرها المشرع للدولة باعتبارها طرفاً في هذه العقود والتزاماتها المقررة في مختلف أنظمة استغلال العقار الفلاحي.

### الفرع الأول: حقوق الإدارة في عقود الاستثمار الفلاحي:

أقرت القوانين المنظمة لاستغلال العقارات الفلاحية جملة من السلطات لصالح الإدارة عن إبرام عقود استثمار العقار الفلاحي، من أهمها حق الشفعة والرقابة والمتابعة والحق في فسخ العقود.

#### البند الأول حق الشفعة:

لقد أقر المشرع الجزائري الشفعة لأجل جمع ما تفرق من حق الملكية وحق الانتفاع وتمكين الشركاء من منع دخول الأجنبي بينهم في الشيوخ<sup>(1)</sup>، كما لا يمكن الحديث عن الشفعة دون وجود عقار وهو ما أقرته المادة 795 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>، التي أوردت الأشخاص الذين يملكون الحق في ممارسة الشفعة باعتبارها رخصة تجيز الحل محل المشتري في بيع العقار.

وحق الشفعة في الأراضي الفلاحية مشروع باعتبار أن هذه الأراضي هي ملك للدولة، لذلك فإننا نجد أن جميع الأنظمة القانونية التي نظمت عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة قد تطرقت إلى نظام الشفعة، ما عدا النصوص القانونية المنظمة لعقود استصلاح الأراضي والتي تقضي إلى حيازة الملكية باستصلاح الأراضي أو منح حق الامتياز في المساحات الاستصلاحية.

(1) - سناء بن شريطية، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص 33.

(2) - لقد أوردت المادة 795 من القانون المدني عبارة: « وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية»، حيث أن المادة 75 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ألغت أحكام قانون الثورة الزراعية فإنه استوجب على المشرع تعديل صياغة هذه المادة.



فنصت المادة 71 من قانون التوجيه العقاري على أنه: « ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية»<sup>(1)</sup>، أما القانون 87 - 19 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم فنص أنه: « يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة»<sup>(2)</sup>، وهو الحق الذي نظمه المشرع بشكل مختلف في أحكام القانون 10 - 03 من حيث مرتبة المستفيدين من هذا الحق حسب الحالات التي أوردها القانون.

فالواضح أن الدولة كانت هي صاحبة الأولوية في الشفعة في ظل القانون 87-19 أما في القانون 10-03 فإن لبقية الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الأحقية كمرتبة أولى للاستفادة من حق الشفعة حسب ما جاء في نص المادة 15 منه التي تنص أنه: « في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به»<sup>(3)</sup>، وتأتي الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المرتبة الثانية بعد الشركاء، ولا يمكن أن تستفيد من هذا الحق إلا بعد رفضهم أو عدم ردهم خلال مدة 30 يوم<sup>(4)</sup>.

أما في حالة المستثمرة الفردية فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يكون في المرتبة الأولى في الحصول على حق الشفعة، ولا يمكن التنازل من المستثمر صاحب الامتياز عن حق الامتياز دون الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم رغبته في اقتناء الحق أو عدم رغبة باقي المستثمرين في حالة المستثمرة الجماعية، وكل تنازل دون ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر باطلاً يؤدي بالموثق إلى المسائلة القانونية<sup>(5)</sup>.

(1) - المادة 71 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق .

(2) - المادة 24 فقرة 2 من القانون 87-19، المرجع السابق .

(3) - المادة 15 من القانون 10-03، المرجع السابق

(4) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .

(5) - خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 2011، 1-2012، ص38.



وبعد حصول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على حقوق الامتياز المكتسبة عن طريق الشفعة فإنها تمنح بناءً على إجراء مزايمة بعد تحديد السعر وذلك حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها، غير أن هذه الأملاك المكتسبة بحق الشفعة يمكن تخصيصها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد الحصول على ترخيص من الوزير المكلف من الفلاحة لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20%<sup>(1)</sup>.

#### البند الثاني حق الإدارة في الرقابة:

لقد أعطى المشرع الجزائري صلاحيات رقابية عديدة لمختلف الأجهزة الإدارية المتدخلة في أنظمة استغلال الأراضي الفلاحية ومنها حق الرقابة الذي خول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يمكنه ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03 والنصوص المتخذة لتطبيقه ولبنود دفتر الشروط<sup>(2)</sup>، وإلى جانب الرقابة المخولة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأراضي المستغلة في إطار حق الامتياز فإن المشرع مكن الديوان من ممارسة الرقابة كذلك على الأراضي الفلاحية الخاضعة لنظام الاستصلاح، وهو ما نصت عليه المادة 7 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق والتزامات أصحاب الامتياز المستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز<sup>(3)</sup>، وفي كلتا الحالتين فإنه يتعين على المستثمر صاحب الامتياز تقديم مساعدته لأعوان المراقبة بتسهيل دخولهم إلى المستثمرة، وبتزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة، كما يمكن الحصول على المعلومة إما عن طريق البريد أو في إطار التنقل إلى الأماكن<sup>(4)</sup>.

ومن جهة أخرى أنشأت الدولة الديوان الخاص بتنمية الزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-265<sup>(5)</sup> المؤرخ في 22 سبتمبر 2020،

(1) - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

(2) - المادة 27 من القانون 10-03، المرجع نفسه

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر، عدد 85، الصادرة في 7 نوفمبر 2021.

(4) - المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 21-432، المرجع نفسه .

(5) - المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر، العدد 57، الصادرة في 27 سبتمبر 2020.

والذي يعتبر أداة لتنفيذ السياسة الوطنية لترقية وتنمية الزراعة الصناعية الاستراتيجية بالأراضي الصحراوية ، بهدف تعزيز القدرات الوطنية الزراعية والزراعية الصناعية<sup>(1)</sup>.

وفي صميم المهام الرقابية لهذا الديوان أنه يضمن متابعة وتقييم تنفيذ مشاريع الاستثمار ويسهر على احترام دفتر الشروط الموقع عليه ومخطط الأعمال المقدم من طرف المستفيدين<sup>(2)</sup>، كما يمكن لديوان تنمية الزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية القيام في أي وقت بمراقبة ظروف استصلاح واستغلال الأراضي والتأكد من مطابقة النشاطات مع مخطط الأعمال وبنود دفتر الشروط هذا، وعند القيام بعمليات المراقبة يتعين على صاحب الامتياز مساعدة أعوان المراقبة بتسهيل دخولهم إلى المستثمرة وبتزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة، وفي هذا الإطار يمكن الحصول على المعلومة إما عن طريق البريد أو في إطار التنقل إلى الأماكن<sup>(3)</sup>.

ونظراً لاعتبار ديوان التنمية الزراعية الصناعية بالأراضي الصحراوية يخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، بالإضافة إلى وضعه تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة<sup>(4)</sup>، فإنه يكلف بضمان المراقبة لحساب الدولة فيما يخص:

- طرق استعمال العقار الممنوح في إطار الاستثمار الفلاحي.
- احترام بنود دفتر شروط ومخطط الأعمال من قبل المستثمر
- الاستعمال العقلاني للمورد المائي.

فيظهر جلياً أن هذه الدواوين التي منحها المشرع صلاحيات عديدة لمرافقة المستثمرين عند منحهم أراضي فلاحية في إطار نظامي الاستصلاح أو الامتياز، تتمتع كذلك بصلاحيات مراقبة هؤلاء المستثمرين أثناء استغلالهم للعقارات الفلاحية.

#### البند الثالث حق الإدارة في فسخ العقود:

لم تتطرق النصوص القانونية السابقة المتعلقة باستثمار العقار الفلاحي إلى فكرة فسخ العقود من طرف الإدارة مباشرة دون اللجوء إلى القضاء، حيث أن الأنظمة القانونية الخاصة بعقود استصلاح الأراضي المفضية لحيازة الملكية أو تلك التي تكون عن طريق الامتياز

(1) - المادة 7 من القانون رقم 20-265 المرجع السابق .

(2) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 20-265، المرجع نفسه .

(3) - المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 20-265، المرجع نفسه

(4) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 20-265، المرجع نفسه.

تناولت حالات إخلال المستصلح بالتزاماته المتمثلة في عدم إنجاز برنامجه الاستصلاح، والذي تثبته لجنة تقنية مختصة، ولم تتطرق إلى حالة فسخ هذه العقود كما أن المنشور الوزاري المشترك رقم 402 كان قد تطرق إلى وضعيتين يتم فيهما إسقاط حق الحيازة على الملكية العقارية وهما :

- بقرار من الوالي في حالة عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.
- من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

وبعد صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 08 - 16 والذي تم فيه تحديد أنماط استغلال الأراضي الفلاحية، أصبحت الإدارة لها الحق في فسخ عقد استثمار العقار الفلاحي بناءً على مخالفة المستثمر لبنود دفتر الشروط المرفق بالعقد، فجاءت كل النصوص القانونية التنظيمية والمناشير بتكريس حق الإدارة في فسخ عقد الاستثمار الفلاحي سواءً تعلق بعقد استصلاح أو عقد امتياز.

فبالنسبة لعقود الاستصلاح فإن المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 والذي يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، نص على حالة عدم إنجاز صاحب الامتياز لبرنامج الاستصلاح في الآجال المحددة في دفتر الشروط، ما يؤدي إلى فسخ إدارة أملاك الدولة للعقد بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون الأمر ذاته إذا عمد صاحب الامتياز إلى تعديل البرنامج المتفق عليه في دفتر الشروط دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية.

حيث يرسل الديوان اعداراً لصاحب الامتياز بناءً على محضر معاينة، قبل القيام بإجراء الفسخ، يتبع هذا الاعذار الأول بإعذار ثاني عند الضرورة عن طريق محضر قضائي أو عن طريق إداري أو عن طريق الملصقات<sup>(1)</sup>، أما القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022 الذي يحدد كفاءات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز<sup>(2)</sup> فقد أكد أحقية الدولة في فسخ عقد الامتياز حيث يكلف مدير الديوان الوطني

(1) - المنشور رقم 1839، المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، المرجع السابق.

(2) - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 24 نوفمبر 2022، يحدد كفاءات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر، العدد 82، الصادرة في 7 ديسمبر 2022.

للأراضي الفلاحية للولاية وممثل مديرية المصالح الفلاحية للولاية بمتابعة ومراقبة مدى احترام صاحب الامتياز لشروط استصلاح الأراضي، وتتم هذه المراقبة والمتابعة كل ثلاثي أو كل سداسي حسب طبيعة المزروعات في الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

وفي حالة إثبات الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 يوجه مدير الديوان اعدارات لصاحب الامتياز بكل الوسائل، وفي حالة عدم طعن هذا الأخير في الاعذار أو تخليه عن قطعة الأرض تصادق اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي على إلغاء المنح، وبناءً على ذلك يعد الديوان شهادة تتضمن إلغاء شهادة التأهيل للامتياز في إطار الاستصلاح<sup>(2)</sup>، وتنتهي هذه الإجراءات باستلام مديرية أملاك الدولة للولاية باستلام ملف الترسيم إلغاء المنح وإعداد العقد الذي يفسخ عقد الامتياز<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة لنظام الامتياز على الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة والذي نص عليه القانون 10-03 فقد جاء بأحكام تسمح للإدارة بفسخ العقد منفردةً، وهو ما نصت عليه المادة 28 بالقول أنه : « وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانوناً، تقوم إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية»<sup>(4)</sup>.

ويعني ذلك أن كل إخلال بالالتزامات الناشئة من عقد الامتياز والمنصوص عليها في القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 المنظم له، والتي تم تنبيه المستثمر صاحب الامتياز بها عن طريق الاعذار، يؤدي إلى مباشرة الإدارة لعملية فسخ عقد الامتياز، وقد بينت المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن الفسخ الإداري يأتي بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، والتي سبق التطرق لها، ويترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات

(1) - المادة 22 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 24 نوفمبر 2022، المرجع نفسه.

(2) - المادة 25 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022، المرجع نفسه .

(3) - المادة 30 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022، المرجع نفسه.

(4) - المادة 28 فقرة 2 من القانون 10-03، المرجع السابق .

المستعملة للسكن إلى الدولة ويعطي الحق بالنسبة للأمالك السطحية في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

وخلافاً لما كان سابقاً، فإن القانون 10-03 استبعد اللجوء للقضاء عند فسخ العقد، حيث أن معاينة الاخلاطات المحتملة بالتزامات المستثمرين أصحاب الامتياز والتي يتم الوقوف عليها بناءً على المعلومات المرسلة من المديريات الولائية للفلاحة و أملاك الدولة والمحافضة العقارية أو مصالح مسح الأراضي، تمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إثبات هذه الاخلاطات بحضور محضر قضائي، وبناءً على المحضر المعد يقوم الديوان بإعذار المستثمر صاحب الامتياز لأجل الالتزام بما جاء في دفتر الشروط في أجل شهرين، وعند انتهاء الأجل المذكور دون تصحيح الوضع من طرف المعني، تقوم إدارة أملاك الدولة وبإخطار من الديوان عن الطريق الإداري بفسخ عقد الامتياز<sup>(2)</sup>.

فيتضح أن الفسخ الإداري المقرر في القانون 10-03 يختلف عن الفسخ الإداري الوارد في القانون المدني، حيث ينقسم الفسخ الإداري في القواعد العامة إلى فسخ قضائي<sup>(3)</sup> وفسخ اتفاقي<sup>(4)</sup> وفسخ بقوة القانون<sup>(5)</sup>، إلا أن الإجراءات السابقة لصدور قرار الفسخ المتبعة في الفسخ الإداري لعقد الامتياز هي نفسها النصوص المنصوص عليها في القواعد العامة من حيث وجود إخلال بالتزام تعاقدية مع ضرورة توجيه اعذار للمتعاقد المخل بالتزاماته، غير أن الاختلاف يكمن في الجهة المختصة في تقرير الفسخ<sup>(6)</sup>.

ورغم انفراد الإدارة بحق تطبيق الفسخ الإداري على الامتياز إلا أن القانون 10-03 مكن المستثمر صاحب الامتياز من حق اللجوء إلى القضاء للطعن في القرار الإداري الذي

(1) - المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 10-326، المرجع السابق

(2) - الملحق التابع للمنشور 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2018، ص 8.

(3) -- نصت عليه المادة 119 من القانون المدني الجزائري: « في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه...»

(4) - نصت المادة 120 من القانون المدني الجزائري على أنه: « يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي»

(5) - نصت عليه المادة 121 من القانون المدني الجزائري: « في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بقوة القانون»

(6) - حكيمة كحيل، آلية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 276.

موضوعه فسخ عقد الامتياز، غير أن القاضي لا ينظر في توفر شروط الفسخ ولكن ينظر إلى مدى شرعية قرار الفسخ من الناحية الخارجية والمتمثلة في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل أو الإجراءات، ومن الناحية الداخلية من حيث محله وسببه وغايته<sup>(1)</sup>.

ومن خلال هذه الحقوق المقررة للدولة مالكة الرقبة يتبين لنا المكانة المهمة التي يحفظها المشرع للأراضي الفلاحية من حيث هذه الضمانات التي تمكن الإدارة من مراقبة ومتابعة مدى تحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز، والوصول إلى درجة فسخ العقد معهم واسترجاع الأراضي التي أخل مستغليها بالالتزامات المقررة عليهم لأجل إعادة منحها لأشخاص آخرين يحسنون استثمارها.

### الفرع الثاني: التزامات الإدارة في أنظمة الاستغلال:

لم يتطرق المشرع الجزائري في مختلف القوانين التي نظمت عملية استغلال العقارات الفلاحية إلى التزامات الإدارة الناشئة عن عقود استثمار العقار الفلاحي حيث أشارت القوانين المنظمة لعملية استصلاح الأراضي وتلك المتعلقة بصيغة الامتياز إلى مجموعة من الأحكام التي سنستنبط منها هذه الالتزامات:

### البند الأول: الالتزام بالمساهمة في النفقات:

بين المشرع المقصود باستصلاح الأراضي من خلال مختلف القوانين المنظمة، وإلى جانب ذلك أشار إلى التزام الدولة بالمساهمة في عملية الاستصلاح من خلال التكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات المرتبطة بعمليات جلب المياه والتزويد بالطاقة الكهربائية وشق الطرق لعبور نحو المساحات المستصلحة مع انجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالاً عقلانياً وأمثل<sup>(2)</sup>، فيكون تدخل الدولة لأجل توفير الظروف الملائمة للمستثمرين لأجل استغلال الأراضي التي استصلحوها من خلال الأعمال اللازمة، كما يمكن للدولة كذلك وبناءً على طلب صاحب الامتياز انتداب خبراء فلاحيين لفترة معينة قصد تقديم المساعدة التقنية، مع التكفل بتكوين مستخدمي المستثمرة مهنيًا<sup>(3)</sup>.

ولم يقتصر هذا الالتزام على الأراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية، بل امتد إلى تطبيق مساهمة الدولة حتى على القطع

(1) - سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، ص 247.

(2) - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 97-483، المرجع السابق.

(3) - المادة 5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483، المرجع السابق.

الأرضية التابعة للخواص بشرط أن يحزر ملاكها تعهداً بالانضمام إلى برنامج الاستصلاح الذي يعده مسبقاً مدير المشروع<sup>(1)</sup>.

ولتجسيد هذه المساهمات أصدرت الوزارة المعنية بالفلاحة المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 الذي يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، حيث تستفيد المشاريع الفلاحية المصغرة ومشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى من مزايا مختلفة، تتحمل الدولة على عاتقها مختلف الأعمال الهيكلية، وتلتزم مساهمة صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية من أجل تجهيز المحيطات المعنية بالمضخات التي تعمل بالديزل أو بالمولدات الكهربائية أو حتى بصفائح الطاقة الشمسية، إلى جانب استفادتهم من المنافع المشتركة (فتح المسالك - التجهيزات ...) ولاسيما استغلال المورد المائي وتسهيل تسويق المنتوجات الفلاحية والحصول على التمويلات البنكية<sup>(2)</sup>

البند الثاني: الالتزام بتوفير الأراضي الفلاحية وإعادة منحها:

أولت السلطات القائمة على العقارات الفلاحية أهمية بالغة لعملية إحصاء الأراضي الفلاحية الممكن استغلالها بعد توفيرها عن طريق استعادتها من المستثمرين المتهاونين في استغلالها، ومن أجل تطبيق هذه السياسة الرامية إلى توسيع القاعدة المساحية للأراضي الفلاحية صدرت العديد من التعليمات التي تدعو إلى استعادة الأراضي غير المستغلة أو تلك التي تمت استعادتها نتيجة فسخ عقود الامتياز لأصحابها.

وتمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح الذي يقدمه الراغبون في الاستثمار<sup>(3)</sup>.

ويقع التزام الدولة على توفير الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 17 من القانون 10-03 تنفيذاً للأهداف المحددة في قانون التوجيه الفلاحي، حيث يتم تكوين هذه الحافطة العقارية من خلال تطبيق أحكام المواد 25-28-30 من القانون 10-03 والتي سبق تفصيلها فيما تقدم من هذا البحث.

(1) - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-372، المرجع السابق

(2) - المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، المرجع السابق، ص 3.

(3) - المادة 17 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق .



وتلتزم الإدارة بعد توفيرها للأراضي الفلاحية العمل على منحها للمترشحين الراغبين في الحصول على الامتياز وفقاً لإعلان الترشح وترتيب الأولويات المحددة في المادة 17 من القانون 03-10 ، ووفقاً لإجراءات نص عليها ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 5 ديسمبر 2017 .

البند الثالث الالتزام بإعداد عقد الامتياز ومنحه:

بعد تأكد الإدارة من توفر الشروط اللازمة في المستفيدين لمنح حق الامتياز أو منح الأراضي في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز، حيث يفترض فيهم أنهم قد وفوا بالتزاماتهم التي حددتها القوانين المنظمة وفقاً لما تم تفصيله سابقاً، فإن الإدارة المعنية تصبح ملزمة بإعداد العقود الاستثمارية لصالح هؤلاء المستثمرين بعد إمضاء دفاتر الشروط التي تنص على مجمل الأحكام المنظمة لهذه العقود، فترسل ملفات المستفيدين لترسيم الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز في أجل لا يتعدى الشهرين<sup>(1)</sup>.

وكذلك الحال بالنسبة للامتياز المنصوص عليه في القانون 03-10 ، فبعد أن يتم معالجة الحالات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع والتنازل، وحالات التوريث، فإن إدارة أملاك الدولة ملزمة بإعداد عقد الامتياز وتسليمه لصاحبه، ويعتبر هذا الالتزام أساسياً في عملية استثمار العقار الفلاحي بالنظر إلى إجراءات وشكليات إعداد هذا العقد، وذلك من خلال ضمان عدم تعسف الدولة في هذه العقود التي تكون فيها ذات سلطة نظراً لمليتها للأراضي المستثمرة.

(1) - المادة 20 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022، الذي يحدد كليات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر، العدد 82، الصادرة في 7 ديسمبر 2022.



### المبحث الثاني: انقضاء العقود الاستثمارية الفلاحية والمنازعات المترتبة عنها:

إن الطابع المؤقت لعقود الاستثمار الفلاحي الذي نصت عليه مختلف الأنظمة القانونية، يعني أن هذه العقود محددة المدة وتنتهي بانقضاء المدة القانونية أو الاتفاقية لها، كما قد تنتهي من جانب واحد سواءً من طرف المستثمر أو من طرف الإدارة بناءً على عدم التزام المستثمر بالواجبات التي نص عليها العقد، وينتج عن هذه العقود الاستثمارية في العقار الفلاحي آثار تمتد إلى طرفي العقد وهو ما يؤدي إلى نشوب منازعات مختلفة، فيثور التساؤل عن الجهات القضائية صاحبة الاختصاص للفصل في هذه المنازعات، ومن هنا المنطلق فإنه من الضروري أن نتطرق إلى حالات انقضاء عقود الاستثمار الفلاحي التي يعالجها هذا البحث (المطلب الأول) ثم نتطرق لدراسة المنازعات المترتبة عن هذه العقود (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: انقضاء عقود الاستثمار في العقار الفلاحي:

سنتناول تباعاً في هذه الجزئية من البحث حالات انقضاء عقود الاستصلاح، ثم حالات انقضاء عقود الامتياز في القانون 10-03 وأخيراً انتهاء عقد الشراكة الفلاحي.

#### الفرع الأول: انقضاء عقود الاستصلاح :

لقد أقر المشرع الجزائري نظام الاستصلاح في نصوص عديدة كرست ضرورة استغلال الأراضي واستصلاحها لأجل تحسين منتوجيتها، غير أن طبيعة العقود المبرمة وفق النظامين المعروفين للاستصلاح<sup>(1)</sup> يختلفان في حالات انقضائهم. البند الأول حالات انتهاء عقد الاستصلاح في القانون 83-18 :

ارتبط عقد الاستصلاح الناقل للملكية العقارية الفلاحية المنصوص عليه في القانون 83-18 بإجراءات محددة تتمثل في رفع الشرط الفاسخ، حيث أنه يقيد نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح، الذي يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة<sup>(2)</sup>، وتمنح لهذا المالك مدة خمس سنوات لإنجاز برنامج استصلاح أراضيه، وتعين ذلك لجنة مختصة تحدد مدى التزام المستفيد باستصلاح الأرض.

(1) - المادة 18 من القانون 08-16، التوجيه الفلاحي، المرجع السابق .

(2) - المادة 6 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

ويبلغ التقرير المعد للوالي عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد رفع الشرط الفاسخ أو رفع القضية إلى القاضي المختص قصد إدعاء شرط البطلان<sup>(1)</sup>، مع الأخذ بالإجراءات المتعلقة بنسبة استصلاح الأرض، والتي أشارت إليها الفقرة الثانية من المادة 11 بالنص على أنه: «غير أنه، إذا لم يتم الاستصلاح إلا جزئياً عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه، تتخذ إجراءات خاصة طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم»، وهي الإجراءات التي نص عليها المرسوم 83-724 حيث أنه عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة بالفعل المساحة الدنيا المتنازل عنها والمحددة وفقاً لتقديرات المصالح التقنية الفلاحية في الولاية، فإن شرط البطلان لا يشمل إلا المساحة المتبقية.

وقد جاءت النصوص التنظيمية لتبيين الحالات الموجبة لإسقاط الحق وهي تلك التي بينها المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 جوان 2011 والصادر بمناسبة طمأنة المستغلين على ملكياتهم، ويمكن استخلاص حالات إسقاط الحق كما يلي:

- إذا كانت المعاينة سلبية بعد استنفاد الفترة القانونية المقدرة بخمس (5) سنوات وذلك بقرار من الوالي في حالة عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، أو من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.
- إذا أخل المستفيد بمبدأ احترام طابع الأراضي، وقام بتحويل الأرض عن طابعها الفلاحي، فإنه يسقط عنه الحق بقرار من الوالي في حالة عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، أو من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.
- إذا كان المستفيد لا يمتلك عقد ملكية مشهر ولم يتم باستصلاح الأرض، مع إدماج الأرض ضمن قطاعات التعمير فإنه يتم إسقاط الحق بقرار من الوالي<sup>(2)</sup>.

#### البند الثاني: حالات انتهاء عقد الاستصلاح عن طريق الامتياز في المرسوم رقم 97-483

يختلف عقد الاستصلاح عن طريق الامتياز عن عقد الاستصلاح المفضي لحيازة الملكية العقارية الفلاحية من حيث إجراءات المنح وإعداد العقود وكيفية انقضاء العقد، وقد

(1) - المادة 25 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق .

(2) - المنشور الوزاري المشترك رقم 402، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، طمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية، المرجع السابق .

ذكرت المادة 14 من المرسوم رقم 97 - 483 أن الامتياز يفسخ بالطرق القضائية إذا لم يف صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها. أما دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والواقعة داخل المساحات الاستصلاحية، فقد نص على أن: «فسخ الامتياز يمكن:

- في كل وقت باتفاق الشريكين.
- بمبادرة من صاحب الامتياز، على أن يقوم بإشعار مسبق مدته ستة (6) أشهر
- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم صاحب الامتياز الالتزامات المفروضة عليه، وعلى الخصوص تلك المتعلقة بإنجاز برنامج الاستصلاح وفقاً للشروط والآجال المحددة...»<sup>(1)</sup>.

فيتبين أن المشرع في هذه المرة حدد جميع حالات فسخ الامتياز ضمن دفتر الشروط الملحق بالعقد والذي يمضيه المستصلح صاحب الامتياز رفقة مدير الأملاك الوطنية في الولاية.

وبالنظر لطبيعة هذا العقد الإتفاقي فإن حالات التحلل من التزامات عقد الامتياز تكون باتفاق الطرفين على إنهاء العلاقة التعاقدية أو من خلال مبادرة من أحد الطرفين، مع تقديم صاحب الامتياز إشعاراً برغبته في فسخ العقد ضمن أجل محدد بستة (6) أشهر أو بمبادرة من الإدارة المانحة عند معاينتها لإخلالات تمس بالعقد أو بتنفيذه.

غير أن المشرع لم يتطرق إلى حالة إنهاء الامتياز بسبب انتهاء مدته ويرجع ذلك في اعتقادنا إلى أن طبيعة هذا العقد الذي يبنى على اتفاق الطرفين من حيث مدته وارتباطها بطبيعة عملية الاستصلاح المقررة في العقد، يخضع المتعاقدين إلى المدة التي يتم ذكرها في دفتر الشروط ضمن المادة 7 منه، حيث يعطى الخيار للمستفيد بأن يطلب تجديد العقد بطلب مكتوب قبل انتهائه بمدة سنة (1) واحدة أو تحويل الامتياز إلى تنازل بالتراضي عن قطعة الأرض الواقع عليها الامتياز في كل وقت بعد الانتهاء من عملية الاستصلاح<sup>(2)</sup>.

(1) - المادة 18 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

(2) - المادة 7 من المرسوم 97-483، المرجع السابق.

وبعد إلغاء أحكام المرسوم 97 - 483 بالمرسوم التنفيذي رقم 21 - 432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 ، أصبحت حالات انتهاء عقد الامتياز هي كالتالي:

- انقضاء مدة الامتياز في حالة عدم تجديده
- بطلب من صاحب الامتياز
- نتيجة فسخ عقد الامتياز بسبب الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط ومخطط عمل المشروع الاستثماري.
- وفاة صاحب الامتياز وعدم تقدم الورثة بطلب امتياز
- حل الشخص المعنوي<sup>(1)</sup> .

والملاحظ أن المشرع تدارك الأمر بخصوص مدة العقد وتجديده، كما أضاف تعديل يتعلق بحالة صاحب الامتياز المتوفى، حيث يمكن لذوي الحقوق مواصلة استغلال الأرض موضوع الامتياز بشرط إيداعهم لطلب امتياز مرفق بملف قانوني.

ويترتب عن جميع حالات انقضاء عقد الامتياز السابق ذكرها ماعدا في حالة ذوي الحقوق أيلولة جميع الأملاك العقارية للدولة بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني، ويبقى الامتياز بدون أثر على الديون و الخصوم المتولدة من قبل والتي تبقى على عاتق صاحب الامتياز<sup>(2)</sup>.

#### الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز في القانون 10-03 :

يعتبر الامتياز المطبق كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، من العقود المؤقتة حيث حدد القانون 10-03 مدته بأربعون (40) سنة قابلة للتجديد، ولذلك فإنه يفترض أن ينقضي هذا العقد من خلال إحدى الحالات التي نصت عليها المادة 26 بأنه :

« تنتهي مدة حق الامتياز :

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.
- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز
- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته...»<sup>(3)</sup>

(1) - المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

(2) - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع نفسه .

(3) - كذلك المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق .

ووفقاً لهذه الحالات المذكورة في المادة 26 يمكننا التفريق بين طريقتين لإنهاء عقد الامتياز وهما:

#### البند الأول: انقضاء عقد الامتياز بشكل طبيعي:

ينتهي عقد الامتياز الفلاحي كبقية العقود الإدارية بصفة طبيعية وفقاً للانقضاء الذي يترتب عن انتهاء المدة المحددة لهذا العقد، فهو من العقود الزمنية التي يرتبط فيها وجود العقد بالمدة المتفق عليها قانوناً، حسب ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون 10-03، غير أن المشرع مكن المستثمر صاحب الامتياز من جوازية تجديد مدة العقد ليتمكن من المواصلة في استغلال الأرض الفلاحية، ويعتبر هذا التقنين المنظم لمحدودية مدة عقد الامتياز مبرراً باعتبار هذه الأراضي الممنوحة للمستثمرين هي ملك للدولة لا يمكن التنازل عنها، كما يسمح هذا التنظيم للإدارة بمراجعة وإعادة تنظيم مرافقها بعد كل عملية استغلال، مع تحيين الشروط والبنود المذكورة في العقد بما يخدم مصلحتها.

ويمكن الحديث في هذه الحالة عن انتهاء عقد الامتياز إذا ما لم يقم المستثمر صاحب الامتياز بتجديد عقده، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها والتي تبدأ بإعلان المستثمر لرغبته بتجديد عقده عن طريق إيداعه لطلب خطي لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انقضاء عقده بمدة 12 شهراً<sup>(1)</sup>.

ويفرق الفقهاء عادةً بين تجديد العقد وتمديده، حيث يقتضي التجديد وجود عقد جديد بشروط جديدة قد تتفق أو تختلف مع الشروط القديمة للعقد المنتهية مدته، أما التمديد فإنه يتعلق بنفس الشروط في العقد الساري إلا أن الهدف هو تمديد مدته فقط<sup>(2)</sup>.

ويبدأ سريان عقد الامتياز الفلاحي إبتداءً من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية<sup>(3)</sup>، ومنه يترتب آثاره بالنسبة لأطرافه والغير، ولم يتطرق المشرع إلى نشر وشهر انتهاء عقد الامتياز باعتباره يترتب كذلك آثاراً على أطرافه وبالنسبة للغير، وفي هذه الحالة نفرق بين ما إذا كان إجراء انتهاء عقد الامتياز قد حدد تاريخه بنود العقد، وتم شهر هذا

(1) - المادة 14 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق

(2) - بلحاج جيلالي، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2021، ص 231.

(3) - المادة 5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه .

الأخير، ويكون قد تم شهره بالمحافظة العقارية ويكون له أثر بالنسبة لأطراف العقد والغير دون القيام بأي إجراء آخر بل يتم بقوة القانون، أما إذا لم يتم ذكره بالعقد ومنه لم يشهر في المحافظة العقارية ففي هذه الحالة يجب القيام بإجراء شهر الانقضاء حتى يعلم الغير بوضعيه العقار الفلاحي وأن حق الامتياز قد زال عليه<sup>(1)</sup>.

البند الثاني انقضاء عقد الامتياز بشكل غير طبيعي:

تناولت المادة 26 من القانون 10-03 حالتين أخريتين لإنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته، وهي حالات تؤدي إلى إنهاء العلاقة التعاقدية بين المستثمر صاحب الامتياز والإدارة بمبادرة من المستثمر وبطلب منه أو بناء على سلطة الإدارة في فسخ عقد الامتياز عند إخلال المستثمر بالتزاماته.

أولاً: طلب صاحب الامتياز لإنهاء عقد الامتياز:

أجاز المشرع للمستثمر صاحب الامتياز طلب إنهاء عقد الامتياز الممنوح له لاستغلال الأراضي الفلاحية قبل أن تنتضي مدته وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 26 من القانون 10-03 ، وورد النص عليه كذلك في خضم الحديث عن حقوق المستثمر صاحب الامتياز التي عدتها المادة الثانية من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

ويكون الإنهاء في هذه الحالة بمثابة اتفاق المتعاقدين على نقض العقد والتحلل منه بإرادتيهما المشتركة، لأن الرضا المتبادل لهما هو الذي بعث بالعقد إلى الوجود، ولا مشكلة في إزالته شريطة أن تكون إرادة الطرفين صريحة وواضحة<sup>(2)</sup>، ويعد إقرار المشرع ضمن أحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 المنظم له بأن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في فسخ عقد الامتياز دون النص على الجهة التي يوضع عندها الطلب وكيفية الرد عليه وإمكانية قبوله أو رفضه، جعل هذه الحالة غير واضحة رغم اشتراطه بأن يكون الطلب في شكل إشعار يقدم بسنة (1) واحدة على الأقل، وذلك دون أن يحدد الجهة المخولة باستلام

(1) - عائشة حريتي ، المرجع السابق، ص 357.

(2) - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة، 2017.

هذا الإشعار ودون الحديث كذلك عن الإجراءات المتبعة في معالجته، غير أننا نعتقد أن تقديم طلب فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للمستثمر صاحب الامتياز يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث أن هذا الأخير هو الهيئة الإدارية المكلفة بمتابعة كل التصرفات التي قد تؤثر على السير العادي للمستثمرة. والملاحظ كذلك أن المشرع لم يشترط على المستثمر صاحب الامتياز شروطاً معينة في حالة رغبته إنهاء العلاقة التعاقدية ما عدا شرط الطلب المقدم في الآجال القانونية المحددة ب 12 شهراً على الأقل قبل انسحابه من المستثمرة الجماعية أو الفردية، ويلجأ المستثمر صاحب الامتياز إلى إنهاء العقد عندما يكون غير قادر على توفير الظروف اللازمة للتكفل شخصياً بالاستغلال.

#### ثانياً إنهاء الإدارة لعقد الامتياز عن طريق الفسخ:

من ضمن الحالات المسببة لانتهاء عقد الامتياز، ذكرت المادة 26 من القانون 03-10 والتي تنص على أن كل إخلال من صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه يؤدي إلى نهاية مدة عقد الامتياز، وهو الإجراء الذي تباشره الإدارة المانحة عند إثباتها للإخلال الواقع من طرف المستثمر، حيث نصت المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 على مجموعة من الاخلالات المسببة لفسخ الإداري للعقد بمبادرة من الإدارة، وتثبت هذه الاخلالات من خلال المراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية التي يقوم بها موظفي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها من المديرات الولائية للفلاحة وأملاك الدولة والمحافظة العقارية، ويتم معاينتها كذلك من طرف المحضر القضائي.

وذكرت المادة 29 من القانون 03-10 الحالات التي تعتبر إخلالاً بالالتزامات التي تعهدها المستثمر صاحب الامتياز وهي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (1) واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

وأضافت المادة الثامنة من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 10-326 مجموعة من الحالات التي يؤدي عدم احترامها إلى الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة وهي:

- البناء على الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

ولإثبات هذه الحالات يقوم المحضر القضائي بإجراء المعاينة المادية البحتة أو المعاينة و/أو الاستجواب حسب الحالة التي يطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية معاينتها، ويقوم في آخر العملية بتحرير محضر معاينة الذي يلتزم فيه بالبيانات الواجبة والكاملة والتي تخص المستثمر صاحب الامتياز والمستثمرة الفلاحية وطبيعة المخالفة المرتكبة، ومن جانب آخر فإنه يتعين على المستثمر صاحب الامتياز الالتزام بأن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة أثناء عملية المراقبة وذلك بأن يسهل لهم عملية الدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة<sup>(1)</sup>.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المستثمر صاحب الامتياز حتى يمثل لأحكام القانون 10-03 ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية في أجل شهرين، وعند انتهاء الأجل المحدد وفي حالة عدم الالتزام تقوم إدارة أملاك الدولة بإخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز<sup>(2)</sup> وإنهاء العلاقة التعاقدية.

وأخيراً فإن انتهاء عقد الامتياز بإحدى الحالات التي تم ذكرها والمطبقة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يترتب عليه عواقب تم النص عليها في مختلف القوانين المنظمة لذلك، ومن خلالها يتحدد مآل الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، ومركز المستثمر صاحب الامتياز وحقوقه وكذلك حقوق الغير الذين أبرموا تصرفات مع المستثمر أو المستثمرة الفلاحية الجماعية.

(1) - المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 10-326، المرجع السابق .

(2) - الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المرجع السابق، ص8.



البند الثالث: آثار انتهاء عقد الامتياز:

يترتب عن عملية إنهاء عقد الامتياز ما يلي:

- تقوم إدارة أملاك الدولة باسترجاع الأملاك التي كانت ممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز سواء الأراضى الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، وذلك أن ملكية هذه الأملاك تبقى للدولة، حيث نصت المادة 26 من القانون 10-03 بأنه « وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضى الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها».
  - في حالة إنجاز المستثمر صاحب الامتياز للأملاك السطحية والمحلات المستعملة للسكن، فإنها تخضع للتقييم مع احترام مبدأ الطابع الفلاحي للأراضى، من طرف مديرية أملاك الدولة بهدف تعويض المستثمر صاحب الامتياز.
  - تعويض المستثمر صاحب الامتياز على الأملاك السطحية التي شيدها على الأراضى الفلاحية والتي كانت تستعمل في إطار استغلال الأراضى المستثمرة، غير أن البناءات غير الشرعية فوق الأراضى الفلاحية يلتزم المستثمر بأن يتحمل مصاريف إزالتها وإعادة الأوضاع إلى حالتها السابقة<sup>(1)</sup>.
  - يتم طرح نسبة 10% من التعويض الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز كتعويض عن الأضرار في حالة كان إنهاء العقد نتيجة إخلاله بالتزاماته التعاقدية والتي تكون قد أدت إلى المساس بالأرض الفلاحية.
- كما قد يخصم من مبلغ التعويض الديون التعاقدية بعنوان حق الامتياز لا سيما مؤخرات الإتاوات العقارية والضرائب والقروض البنكية، كما تحسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض<sup>(2)</sup>.

**المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن عقود استثمار العقار الفلاحي:**

تبرم عقود استثمار العقار الفلاحي وفقاً للأنظمة القانونية المنشئة لها، وتنفرد بخصائص تميزها عن بقية العقود، فهي عقود إدارية ذات طبيعة خاصة تختلف باختلاف الأراضى الفلاحية محل الاستغلال وكذلك تبعاً لنمط الاستغلال الذي كرسه المشرع، إلا أن هذه العقود

(1) - الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809، المرجع السابق، ص 8.

(2) - المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

الاستثمارية نتج عن عملية إبرامها أو مطابقة إجراءات تطبيقها، العديد من المنازعات التي تم طرحها على القضاء للفصل فيها، ويرجع هذا الأمر إلى تعدد القوانين مع صدور قوانين جديدة تعدل أو تلغي أحكام القوانين التي كانت سارية المفعول.

ولعل خير مثال عن ذلك هو مجموعة الأحكام التي جاء بها القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي ألغت جميع أحكام القانون رقم 87 - 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وكذا كل الأحكام المخالفة لهذا القانون وبالتالي تم استبدال نمط الاستغلال القائم على الانتفاع الدائم إلى نظام الامتياز.

ورغم إقرار المشرع الجزائري لأحكام انتقالية لتطبيق نظام الاستغلال عن طريق الامتياز، كالأجل الزمنية المطبقة لإيداع طلبات التحويل والاستمرار بصفة انتقالية بالعمل على استغلال الأراضي وفقاً لأحكام المواد 24 و 25 و 30 من القانون 10 - 03 إلا أن ذلك لم يمنع من بقاء بعض القضايا المطروحة أمام القضاء في انتظار الفصل فيها.

ومن جهة أخرى تنقسم هذه المنازعات القضائية تبعاً للقواعد القانونية المطبقة عليها سواء كانت قواعد القانون الخاص أو قواعد القانون العام، الأمر الذي يطرح إشكالية الاختصاص للجهات القضائية المعروض أمامها هذه المنازعات، وتبعاً لذلك فإننا سنتناول تحديد الجهات القضائية المختصة في منازعات عقود الاستثمار في العقار الفلاحي ثم نطرح أهم المنازعات في هذا الشأن.

### الفرع الأول الاختصاص القضائي في منازعات عقود استثمار العقار الفلاحي:

تكتسي عقود استثمار العقار الفلاحي طابعاً خاصاً من حيث الأطراف المتعاقدة فيها، إذ يغلب على هذه العقود وجود الدولة ممثلة في إحدى إداراتها كطرف من أطراف العقد، ونتيجة للمبدأ العام المكرس بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يخول الاختصاص للقضاء الإداري في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفاً فيها، باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهة قضائية أخرى<sup>(1)</sup>، إلا أن

(1) - المادة 800 من القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر، عدد 48 ، الصادرة في 17 يوليو 2022.

بعض المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها يعود الاختصاص فيها للقضاء العادي رغم ملكية هذه الأراضي للدولة، فتعرض على القضاء العادي منازعات بحكم طبيعتها أو بسبب وجود نص قانوني ينظم ذلك، وهناك منازعات تطرح على القضاء الإداري بناءً على المعيار العضوي الذي اعتمده المشرع أي بالرجوع إلى أطراف النزاع<sup>(1)</sup>.

#### البند الأول: جهات القضاء الإداري للفصل في المنازعات العقارية:

اعتمد المشرع على المعيار العضوي في تحديده لماهية المنازعات الإدارية، وهو الاتجاه الذي ساد بعد الثورة الفرنسية والذي يرى أن النزاع يكون إدارياً، ويعود الاختصاص للفصل فيه إلى القضاء الإداري إذا كان متعلقاً بشخص عام<sup>(2)</sup>، وهو كذلك ما ذهب إليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، والتي أسندت للمحاكم الإدارية مهمة الفصل في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، فيكون توظيف المعيار العضوي في تحديد طبيعة النزاع يقف عند نقطة التفريق والفصل بين طبيعة طرفي النزاع، واعتبار أحدهما شخص معنوي عام يستلزم عرض النزاع أمام جهات القضاء الإداري للفصل فيه.

وبالتالي فإن المنازعات المترتبة بمناسبة إبرام عقود استثمار العقار الفلاحي والتي تكون الدولة أو إحدى الهيئات الإدارية التابعة لها طرفاً في العقد، يتم الفصل فيها أمام المحاكم الإدارية، حيث يقصد بالإدارة المشار إليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو الوالي المختص إقليمياً باعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10 و125 من قانون الأملاك الوطنية، وكذلك مدير إدارة أملاك الدولة بالولاية، أو حتى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمصالح الفلاحية، حيث يصدر عن هذه الجهات الإدارية قرارات متعلقة بشكل مباشر بعقود استثمار العقار الفلاحي<sup>(3)</sup>، المتمثلة في الاستصلاح والامتياز.

(1) - JACQUELINE MORAND - D'éveiller, cours de droit administratif des biens, 4<sup>e</sup> édition, Montchrestien, Paris, 2005, P333.

(2) - عبد العالي حفظ الله ، حسين كورداس ، الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة ، جامعة مستغانم، العدد 2، المجلد 8، ص 128.

(3) - عباس غنية ، اختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد الامتياز الفلاحي، كتاب الملتقى المغاربي « العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية و الاستثمار »، ص 490.

كما يختص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات العقارية الفلاحية التي يكون محل العقد فيها هو الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والتي يتم منحها للمستغلين الذين يستثمرونها وفقاً لأحد الأنماط المذكورة سابقاً، إلا أن ملكيتها تبقى تابعة للدولة فتكون المنازعة من اختصاص القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بالتشكيك في ملكية الأرض الفلاحية، كأن يدعي شخص أن الأرض الفلاحية للمستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك خاص له، ففي هذه الحالة يتعين على المدعي أن يرفع دعواه ضد مديرية أملاك الدولة أمام القضاء الإداري طبقاً لأحكام قانون الأملاك الوطنية<sup>(1)</sup>، كما يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون سواء كمدعين أو مدعى عليهم فيما يخص الأملاك التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأمالك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة<sup>(2)</sup>.

ومن جانب آخر ونظراً لعدم كفاية المعيار العضوي لتحديد كل المنازعات التي يفصل فيها القضاء الإداري، اعتمد المشرع الجزائري على معيار آخر مكمل لضبط قواعد اختصاص المحاكم الإدارية في منازعات المستثمرات الفلاحية، حيث ينبني هذا المعيار على عنصرين أساسيين هما المشاركة في تسيير مرفق عمومي بهدف تحقيق مصلحة عامة وكذلك استعمال امتيازات السلطة العامة<sup>(3)</sup>، فلا ينظر عند النزاع إلى أطراف الدعوة وطبيعتهم القانونية بل يركز على طبيعة النشاط الصادر عن أشخاص الدعوة حيث يعتبر النزاع إداري متى اتسم النشاط الممارس بوجود امتيازات السلطة العامة أو كان هذا النشاط يحقق مصلحة عامة.

(1) - فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 289.

(2) - المادة 125 من القانون 90-30، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

(3) - حسين كوداش، الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية الجزائرية في منازعات الاستثمار الفلاحي، كتاب الملتقى المغاربي، المرجع السابق، ص 437.

ويتحدد اختصاص القضاء الإداري وفقاً لمبدأ الاختصاص الإقليمي الذي يقوم على فكرة الموقع الجغرافي أو الإقليمي الذي يقع فيه موطن المدعى عليه، ويتجلى هذا المعيار في نص المادة 803 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي أحالت أحكام الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية إلى المادتين 37 و 38 من نفس القانون حيث نصت على أنه « يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك»<sup>(1)</sup>.

إلا أن هذه القاعدة العامة قد يرد عليها استثناء بخصوص منازعات استثمار العقار الفلاحي وذلك عندما يتعلق الأمر بعقود استثمار العقار الفلاحي التي تعتبر عقود إدارية، فيؤول الاختصاص في منازعاتها إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام عقد الامتياز أو الاستصلاح أو مكان تنفيذهما، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 804 في المطة الثالثة من القانون 08-09 والمتعلقة في مادة العقود الإدارية.

ويتبين من كل هذا العرض أن القضاء الإداري هو الجهة المختصة للنظر في المنازعات التي تقوم بين المستثمرين الفلاحين وبين الإدارة ممثلة في مختلف الهيئات التي منحها التشريع الجزائري أهلية تمثيلها، من خلال مختلف العقود الاستثمارية الفلاحية وذلك بالاعتماد على المعيار العضوي كمبدأ أساسي والمعيار الموضوعي كاستثناء له عندما ينظر للنزاع من خلال موضوعه.

#### البند الثاني جهات القضاء العادي للفصل في بعض المنازعات الفلاحية:

لا تقتصر المنازعات الناشئة عند استغلال واستثمار العقارات الفلاحية على المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها ويعقد الاختصاص فيها للقضاء الإداري للفصل في القضايا التي تثور بمناسبة تنفيذ عقود استثمار العقار الفلاحي، بل تمتد في كثير من الأحيان إلى خلافات تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمرات الفلاحية الجماعية نتيجة اختلاف الرؤى فيما بينهم لكيفية تسيير هذه المستثمرات أو اختلافهم في عملية توزيع الأرباح

(1)-المادة 37 من القانون 08-09، المرجع السابق.

وتحمل الخسائر أو حتى نزاعات أخرى للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية مع الغير تتسبب فيها الاخلالات الناتجة عن عدم التقيد بالالتزامات التعاقدية، فيختص القضاء العادي من خلال القسم العقاري على مستوى المحكمة بالفصل في جميع المنازعات القائمة بين أشخاص القانون الخاص والمتعلقة بالأموال العقارية والحقوق العينية العقارية، حيث تعتبر المحكمة الجهة القضائية ذات الاختصاص العام<sup>(1)</sup>.

وتندرج المنازعات الناشئة عن عدم تطبيق بنود عقود استثمار العقار الفلاحي ضمن مجموعة المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية التي ينظر فيها القسم العقاري والتي تم ذكرها ضمن المادة 512 من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

كما ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشئ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير عندما يتعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها، وينظر كذلك في الدعاوى التي يرفعها عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية<sup>(2)</sup>.

بالإضافة إلى المنازعات المذكورة أعلاه، فإن القسم العقاري يختص في النظر في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها، وفي المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص<sup>(3)</sup>.

إذاً فإن القاضي العقاري يختص بالنظر والفصل في المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية مع الغير وكذلك تلك التي تكون بين أعضاء نفس المستثمرة الفلاحية والناجمة عن إخلالات يقوم بها المستثمرون أصحاب الامتياز، وقد ذكر القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به مجموعة من الالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز، ومن جهة أخرى وإعتباراً لكون عقود الامتياز تنصب على حق انتفاع مؤقت على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والأموال السطحية المتصلة بها فإن النزاع المتعلق بهذا الحق لكونه أيضاً حق عيني أصلي

(1) - المادة 32 من القانون 08-09، المرجع السابق .

(2) - المواد 513 و 514 من القانون 08-09، المرجع نفسه .

(3) - المواد 515 و 517 من القانون 08-09، المرجع نفسه

متفرع عن حق الملكية يكون من اختصاص القاضي العقاري طبقاً لنص المادة 512 من القانون 08-09 في فقرتها الأولى والثامنة<sup>(1)</sup>.

كما أن تمتع المستثمر الفلاحية بالأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني، يمكنها من التعبير عن إرادتها أمام القضاء بواسطة ممثلها القانوني كمدعية إذا ما صدر عن الغير تصرفات تضر بها، أو مخالفة للاتفاقات التي تبرمها في إطار عقود الشراكة، أو كمدعى عليها في حالة ما إذا كانت هي التي أخلت بالتزاماتها التعاقدية مع الغير، ويختص القاضي العقاري بهذه المنازعات الناشئة.

أما الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري في المنازعات المتعلقة بعقود استثمار العقار الفلاحي فيعود إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>(2)</sup>، فتكون المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية هي من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها هذه المستثمرات الفلاحية، وهو كذلك الأمر الذي استتدت عليه المادة 40 من القانون 08-09 في فقرتها الأولى التي نصت على أنه « ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

### الفرع الثاني المنازعات التي تثيرها عقود استثمار العقار الفلاحي:

أشارت القوانين المؤطرة لعقود استثمار العقار الفلاحي إلى مجالات تدخل القضاء سواء من خلال الإخطارات الموجهة للجهات القضائية المختصة من طرف الإدارة<sup>(3)</sup>، أو من خلال لجوء المتخاصمين للجهات القضائية المختصة للفصل في بعض المنازعات التي تثار بمناسبة إبرام أو تنفيذ عقود استثمار العقار الفلاحي، أو مخاصمة القرارات غير المشروعة

(1) - حنان بومجان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، تبسة، المجلد 10، العدد 2.

(2) - المادة 518، من القانون 08-09، المرجع السابق،

(3) - تطرقت المادة 25 من القانون 03-10 إلى الحالة التي يتدخل فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل إخطار الجهات القضائية بانقضاء الأجل الممنوح للورثة والمقر بسنة واحدة من تاريخ وفاة مورثهم لأجل الاختيار بين الحالات الثلاثة التي حددها المادة 25.



الصادرة عن الجهات الإدارية المختصة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الوالي ممثلاً عن الولاية، وكذلك مديرية أملاك الدولة بالولاية) فيلجأ الأشخاص أصحاب الحقوق إلى عرض نزاعاتهم على الجهة القضائية المختصة وفقاً لقواعد الاختصاص النوعي والإقليمي لهذه الهيئات، فتكون المحاكم الإدارية هي المختصة في المنازعات التي يكون موضوعها مخالصة قرارات صادرة عن الإدارة عندما يتم إصدارها مخالفة للقوانين أو تعسفاً في استعمال سلطاتها.

ولتبيان ذلك سنتطرق في هذا الجزء من بحثنا إلى منازعات العقارات الفلاحية التي ترفع أمام جهات القضاء العادي (البند 1)، ثم المنازعات التي ترفع أمام جهات القضاء الإداري (البند 2)

#### البند الأول: منازعات العقارات الفلاحية التي توجه للقضاء العادي

يختص القسم العقاري بالمنازعات الناشئة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية فيما بينهم، والمنازعات التي تدخل فيها المستثمرة الفلاحية مع الغير ونزاعات أخرى.

#### أولاً: المنازعات بين أصحاب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية:

يرتبط المستثمرين أصحاب الامتياز المنتمين لنفس المستثمرة الفلاحية الجماعية باتفاقية يتم إبرامها، ويتحدد من خلالها:

- طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية.
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد من المستثمرين أصحاب الامتياز في أشغال المستثمرة الفلاحية.
- وكذلك توزيع المداخل واستعمالها في تسيير المستثمرة<sup>(1)</sup>.

إلا أن عدم التزام بعض المستثمرين أصحاب الامتياز بهذه الالتزامات التعاقدية، قد يتسبب في وقوع الضرر لبقية أعضاء المستثمرة، لا سيما حالات عدم الاتفاق حول إدارة المستثمرة الفلاحية أو حالات الاختلاف بخصوص تقاسم الأرباح، والتي غالباً ما تثار نتيجة عدم مشاركة بعض الأعضاء في العمل في المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية، وهو ما يعتبر إخلالاً بأهم الالتزامات القانونية المنصوص عليها في القانون 10-03، فيحق لأي

(1) - المادة 22 من القانون 10-03، المرجع السابق



عضو أو مجموعة أعضاء من المستثمرة رفع دعوة قضائية أمام القاضي العقاري<sup>(1)</sup>، الذي يتوقف دوره عند إجبار المستثمر المخل بالتزاماته على تنفيذ الالتزام، وبالمقابل فإنه بإمكان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد معاينة الاخلاطات للالتزامات القانونية والتعاقدية أن يباشر إجراءات اعدار المستثمر صاحب الامتياز المقصر في التزاماته ومباشرة الفسخ الإداري لعقد الامتياز حسب ما جاء في أحكام المواد 28 من القانون 03-10 والمادة 27 من المرسوم التنفيذي 10-326.

غير أننا ومن خلال دراستنا لمختلف القوانين التي تطرقت إلى حقوق المستثمرين أصحاب الامتياز لاحظنا عدم إشارة المشرع إلى حق المستثمر صاحب الامتياز في التقاضي باسمه وبصفة شخصية، ومكنه من مباشرة هذا الحق في إطار المستثمرة الجماعية التي ينتمي إليها، وذلك تبعاً لما قرره المادة 20 من القانون 03-10 بالنص على: « تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني»، إلا أن هذا الحكم لا يمنع المستثمر صاحب الامتياز من مباشرة حق التقاضي في نطاق معين مرتبط بحقه في ممارسة حق الامتياز سواء في مواجهة باقي المستثمرين أو في مواجهة الغير الذي قد يتعرض لممارسته حق الامتياز<sup>(2)</sup>.

#### ثانياً: المنازعات بين المستثمرات الفلاحية والغير:

إن الحقوق المخولة للمستثمر صاحب الامتياز وللمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية تجعلها تبرم اتفاقات وعقود مختلفة تتدرج في صميم الاستثمار لاستغلال الاراضي الفلاحية، حيث تدخل هذه المستثمرات الفلاحية في علاقات مع الغير يترتب عليها نشوء التزامات مختلفة ومثال هذه الاتفاقات عقود الشراكة التي نصت عليها المادة 21 من القانون 03-10، اذ: « يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر<sup>(3)</sup>»، كما يحق للمستثمرة الفلاحية والمستثمرون أصحاب الامتياز الحق

(1) - المادة 513 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق

(2) - محمد حميداني، صفة التقاضي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 56، العدد2، السنة 2019، ص157.

(3) - المادة 21 من القانون 03-10، المرجع السابق.

في رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها...<sup>(1)</sup>.

فتكون المنازعات الناشئة نتيجة الإخلال بهذه العقود في مواجهة أشخاص لا ينتمون إلى المستثمرة الفلاحية نفسها، كما قد يكونوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، ولا تقتصر هذه المنازعات على التصرفات ذات المنشأ الإتقائي أو التعاقدية، ولكنها قد تأخذ شكل تعدد على أراضي وأملاك المستثمرة الفلاحية من طرف الغير، أو العكس كأن تتعدى المستثمرة أثناء نشاطها على ملكية الغير<sup>(2)</sup>.

كما قد تُخل المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو حتى المستثمرون أصحاب الامتياز بالتزاماتهم اتجاه الغير، كأن يتمتع أحد المستثمرين من دفع ديون مترتبة عليه نتيجة عقد شراكة أو قروض بنكية لم يتم استرجاعها لصالح البنك، أو رهون تأسست لتمويل المستثمرة الفلاحية.

ويطرح التساؤل في هذه الحالات المذكورة عن أهلية التقاضي بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز والمستثمرات الفلاحية، ومن يباشر الدعوة؟، هل بإسم المستثمر شخصياً وذلك استناداً إلى نص المادة 718 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: « لكل شريك في الشروع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء»، حيث لم ينص القانون 10-03 ولا النصوص التنظيمية التابعة له على هذا الحق صراحةً، أو أن تباشر الدعوة من طرف المستثمرة الفلاحية؟ وفي هذا الخصوص جاء القرار القضائي الصادر عن مجلس قضاء البليدة رقم 15/01470 المؤرخ في 17 ماي 2015 في قضية (المستثمرة الفلاحية الجماعية) ضد (م ص)، الذي يقضي بأن عقد الامتياز الممنوح للمستثمرة الفلاحية لا يغنيها عن القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 416 وما يليها من القانون المدني حتى تكتسب المستثمرة أهلية التقاضي طبقاً للقانون

(1) - المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع السابق.

(2) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

10-03، حيث لا يمكنها التقاضي إلا بتمتعها بالشخصية المعنوية التي تقرر بموجب نص قانوني<sup>(1)</sup>.

ونذكر هنا أن المستثمرة الفلاحية في ظل القانون الملغى رقم 87-19 كانت تتمتع بكامل أهليتها القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد بمجرد إنشائها وذلك طبقاً لقواعد القانون المدني، كما تأخذ شكل شركة الأشخاص المدنية<sup>(2)</sup>، وهو ما جاء به قرار المحكمة العليا رقم: 228051 المؤرخ في 24 أبريل 2004 الذي ينص على أنه: « طالما أن المستثمرة الفلاحية هي شركات مدنية لها صفة التقاضي للدفاع عن حقوقها في الانتفاع الدائم، فإن المنازعات الناجمة عن حماية هذا الحق تكون من اختصاص القاضي المدني»<sup>(3)</sup>.

والخلاصة أن المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 10-03 ملزمة بالتقيد بالإجراءات الواردة في المادة 416 وما يليها، والتي تتعلق بتكوين الشركة المدنية وإجراءات شهرها لأجل اكتساب الشخصية المعنوية، وبالتالي تمتعها بجميع الحقوق الخاصة بالشخص الاعتباري، ومن ضمنها حق التقاضي<sup>(4)</sup>، بناءً على العقد الموثق بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يختارون أحدهم ليرأسهم ويمثل المستثمرة أمام القضاء.

ولأجل حل هذه المنازعات يلجأ المستثمرون أصحاب الامتياز في مواجهة الغير إلى القضاء باستعمال دعاوى مختلفة، من بينها دعوى استرداد الحيابة لاسترجاع الأراضي المعتدى عليها، أو دعوى منع التعرض، وكذلك دعوى وقف الأعمال الجديدة<sup>(5)</sup>، وهي دعاوى الحيابة الرامية إلى حماية العقار الفلاحي.

حيث تم النص على دعوى استرداد الحيابة في المواد 817-818 و819 من القانون المدني الجزائري، وجاء في نص المادة 819 مايلي: « للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوة استرداد الحيابة على من انتقلت إليه حيابة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير

(1) - بن رقية بن يوسف، بن عيسى سعيدة، أهلية التقاضي للمستثمرة الفلاحية الجماعية، تعليق على القرار رقم 15/01470 المؤرخ في 2015/05/17 قضية (المستثمرة الفلاحية الجماعية) ضد (م ص)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 03، 2016، ص 80.

(2) - أنظر المواد 13 و 14 من القانون رقم 87-19 الملغى، المرجع السابق.

(3) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المرجع السابق، ص 272.

(4) - المادة 50 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

(5) - نادية أبو عمرو، حفيظة يونس، آليات حماية استغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الامتياز، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 15، العدد 01 (2022)، ص 1052.

حسن النية»، ويشترط أن ترفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة من التعرض حسب نص المادة 524 الفقرة الثانية : « ولا تقبل دعاوى الحيازة، ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض»<sup>(1)</sup>.

وبالتالي فإنه يجب على المستثمرون أصحاب الامتياز المدعون والذين تتوفر فيهم شروط قبول الدعوى المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في الصفة والمصلحة إثبات حيازتهم للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية المتنازع عليها قبل التعرض والتعدي عليها من طرف الغير لأجل استرداد حيازتها.

أما دعوى منع التعرض فقد جاء النص عليها في المادة 820 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>، وهي وسيلة لمنع تعرض الغير لأراضي المستثمر صاحب الامتياز أو لممتلكاته السطحية في شكل أفعال يقوم بها هذا المعتدي على الأراضي الفلاحية المستثمرة، كاستغلالها كاملة أو جزء منها، أو مباشرة إجراءات قانونية عليها.

ويستلزم اثبات وقوع التعرض على المستثمرة الفلاحية البحث عن صفة واضع اليد وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد، وهو ما يجعل هذه الدعوى موضوعية بحكم طبيعتها، وهو ما نص عليه القرار رقم 226217 الصادر عن المحكمة العليا، بالقول أنه «... إن قضاة الموضوع تمسكوا باختصاصهم على أساس أن ماقضي به لا يمنح الحق لطرف دون آخر وإنما هو إجراء وقتي حتى لا تبقى الأرض بدون حرث، مع أن الدعوى في نزاع الحال تتعلق بمنع التعرض، وهي إحدى الدعاوى الثلاثة المقررة قانوناً لحماية الحيازة العقارية...»<sup>(3)</sup>

ويتم رفع دعوى منع التعرض من طرف المستثمر صاحب الامتياز أو الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية الجماعية أمام القاضي العقاري ضد الغير عند كل تعدٍ على الأراضي المستثمرة، مع ضرورة إثبات المدعي لحيازة العقار الفلاحي حيازة خالية من العيوب وقت وقوع التعرض، مع تحقق حيازة الحق العيني لمدة سنة على الأقل قبل حدوث التعرض<sup>(4)</sup>.

(1) - المادة 524 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق.

(2) - تنص المادة 820 من القانون المدني الجزائري أنه: « من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض»

(3) - قرار المحكمة العليا رقم 226217 بتاريخ 2000/01/06 ، المجلة القضائية 2001 ، العدد الأول ، ص 254

(4) - نور الدين مراد، المسؤولية المدنية المترتبة عن الإخلال باستثمار الأراضي الفلاحية، كتاب الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المرجع السابق، ص 471.

وآخر شكل من دعاوى الحيازة التي يمكن رفعها من طرف المستثمرين للأراضي الفلاحية هو دعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي يقصد منها الأعمال التي تم الشروع فيها على أراضي المستثمرات الفلاحية أو الممتلكات التابعة لها، والتي يعتبر إتمامها وانجازها بصفة نهائية تعرضاً للحيازة، حيث تهدف هذه الدعوى إلى حماية الحيازة من الاعتداءات قبل إتمامها وذلك بإصدار القاضي الاستعجالي أمراً بوقف هذه الأعمال الجديدة سواء كانت بناء أو غيره إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع<sup>(1)</sup>

وقد نصت المادة 821 من القانون المدني الجزائري على أنه: «يجوز لمن حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالباً وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقضي عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر...»<sup>(2)</sup>.  
البند الثاني منازعات العقارات الفلاحية التي توجه إلى القضاء الإداري:

تتصرف الإدارة في مواجهة إخلال المستثمرين أصحاب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليهم بإصدار قرارات مختلفة تتضمن أحكاماً تمس بحق الامتياز الممنوح للمستثمرين الفلاحيين، إلا أن بعض القرارات الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو إدارة أملاك الدولة أو الوالي ممثلاً للولاية باعتبارهم ممثلين للإدارة، قد يشوبها النقص أو تتصف بعدم المشروعية، وهو ما يجعل المستثمرون أصحاب الامتياز يلجئون للقضاء الإداري لمخاصمة هذه القرارات الإدارية عن طريق دعاوى الإلغاء (أولاً) ودعاوى التشكيك في الملكية (ثانياً) ودعوى التعويض (ثالثاً)

### أولاً دعاوى الإلغاء:

تطرق فقهاء القانون الجزائري إلى تعريف دعوى الإلغاء باعتبارها الدعوى التي تسمح بالرقابة على مشروعية القرارات الإدارية، حيث عرفها الأستاذ الدكتور بوضياف عمار بأنها: «الدعوى القضائية التي ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة ومحددة قانوناً»<sup>(3)</sup>.

(1) - نادية أبو عمرو، يونس حفيظة، المرجع السابق، ص 1053

(2) - المادة 821 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

(3) - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، 2017، ص 265.

وبالنظر إلى الصلاحيات الممنوحة لممثلي الإدارة الذين تم النص عليهم ضمن النصوص القانونية المنظمة لاستثمار العقار الفلاحي ضمن مختلف أنماط استغلال العقارات الفلاحية سواء ما تعلق منها باستصلاح الاراضي الفلاحية أو ما يتعلق بعقد الامتياز، فإن تدخل القضاء الإداري للفصل في بعض المنازعات هو أمر ضروري لحماية المستثمر صاحب الامتياز من تعسف الإدارة، أو إساءة ممارستها لسلطتها عند توقيعها للجزاءات كفسخ عقد الامتياز، أو عدم منح حق الامتياز أو حتى قرارات إسقاط حق الامتياز في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم.

وتخضع دعوى الإلغاء المرفوعة من طرف المستثمرين الفلاحيين إلى مجموعة الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، والمتعلقة بشروط القرار الإداري محل الإلغاء حيث ينظر القاضي إلى مدى اختصاص الجهة الإدارية مصدرة القرار، وكذلك توفر أسباب إصداره ومدى مشروعيته، ومن جهة أخرى فإنه يتم التأكد من الشروط المتعلقة بأطراف دعوى الإلغاء وهي الشروط المنصوص عليها في المادة 13 من القانون رقم 08-09<sup>(1)</sup>.

وقد مكنت مختلف التعليمات والمناشير الصادرة تطبيقاً للقوانين المنظمة لاستغلال العقار الفلاحي، السادة الولاية من صلاحيات تسمح لهم باتخاذ التدابير التي تؤدي إلى تطهير العقار الفلاحي من الوضعيات التي كانت عالقة ومن هذه التعليمات جاء المنشور رقم 402 المؤرخ في 8 جوان 2011، والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فيفري 2013 وغيرها من المناشير التي كانت مصدراً تشريعي أدى إلى إصدار الولاية لقرارات ألحقت في بعض الأحيان أضراراً بأصحاب الامتياز، لا سيما منها تلك التي صدرت لرفض طلب الامتياز أو إسقاط حق الامتياز.

### 1-مخاصمة قرار الوالي المتضمن رفض طلب الامتياز:

بعد إيداع المستثمر طالب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز لملفه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة وجود ضرورة لدراسته من طرف اللجنة الولائية قد

(1)- نصت المادة 13 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بأنه: « لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون....»

تنتهي هذه العملية بعدم قبول الملف المذكور، حيث يعلم الوالي المعني بالملف برفض منح الامتياز عن طريق رسالة معللة، توضح أسباب هذا الرفض<sup>(1)</sup>، فيتأسس المستثمر المتضرر كمدعي أمام الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في المحكمة الإدارية للفصل في دعوى إلغاء قرار الوالي الراض لمنح الامتياز.

وبالنظر للآثار التي قد تترتب عن قرار الوالي بشأن قبول أو رفض ملف المستثمر بتمكينه أو إلغائه لحقوق عينية عقارية فإن اللجنة الولائية لها كل الصلاحيات والإمكانات لمناقشة ودراسة الملفات التي تعرض عليها، ويمكنها كذلك الاستعانة بكل شخص من شأنه تقديم معلومات تسمح بعملية الفصل في الملفات<sup>(2)</sup>، غير أن هذه اللجان الولائية واجهتها العديد من الصعوبات الميدانية ما تطلب من السلطات إصدار التعلية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وأدى هذا التعقيد الذي ساد بعض الملفات المعروضة على اللجان الولائية إلى إصدار الولاة لقرارات خاطئة بخصوص منح الامتياز للمستثمرين وهو ما دفع بالعديد من المستثمرين الفلاحيين إلى رفع دعاوى لإلغاء هذه القرارات.

وبعد عرض هذا النزاع أمام القاضي يتأكد هذا الأخير من توفر الشروط العامة والخاصة لرفع الدعوى، ومن أهم الشروط الخاصة لقبول الطعن بالإلغاء توفر شرط القرار الإداري وتفحص مدى مشروعيته من حيث عيب الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات، وكذلك عيوب المشروعية الداخلية والمتمثلة في عيب مخالفة القانون وعيب السبب وعيب استعمال السلطة العامة<sup>(3)</sup>.

ويرتبط رفع الدعوى أمام الجهات القضائية بأجل معينة لا يجب مخالفتها باعتبارها من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وكذلك دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن رفع طلب الامتياز تخضع لمواعيد محددة، رغم أن القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 لم يتطرقا لهذه المواعيد، وهذا ما يعني أن أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية يكون

(1) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

(2) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه.

(3) - عبد العالي حفظ الله، كورداس حسين، الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي،



وفق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>، حيث جاء في المادة 829 منه: « يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي»<sup>(2)</sup>

فتحتسب آجال رفع دعوى الإلغاء ابتداءً من تاريخ تبليغ المستثمر الفلاحي بقرار الوالي المعطل والمرفق بأسباب رفض المنح مع إرسال نسخة من هذه الرسالة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وقد تم إحصاء عدد معتبر من الملفات التي تم رفضها من قبل اللجنة الولائية بموجب قرارات من الولاية عبر مختلف ولايات الوطن قدر عددها بحوالي 45399 ملف سنة 2014، ورغم تسوية العديد منها إلا أن الكثير منها بقي قيد الدراسة<sup>(3)</sup>

## 2-مخاصمة قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الامتياز

بعد صدور القانون رقم 10-03 تم منح المستثمرون الفلاحيون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورون في المادة الخامسة منه، أجلاً محدداً مدته 18 شهراً لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وبعد انقضاء هذا الأجل واستيفاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإجراءات الاعذار فإنه يعتبر هؤلاء المستثمرون الفلاحيون أو ورثتهم الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم<sup>(4)</sup> ويصرح بإسقاط حق الامتياز بقرار من الوالي يتم نشره في المحافظة العقارية<sup>(5)</sup>.

وبصدور هذا القرار من الوالي يتم إسقاط حق الامتياز عن هؤلاء المستثمرين الذين يمكنهم الطعن في هذا القرار بموجب دعوى إلغاء ترفع أمام المحكمة الإدارية، يستند فيها القاضي على عدم التثبت من الوقائع المنشئة للقرار الولائي، كحالة وجود نزاع قضائي حول هذه المستثمرة الفلاحية أدى إلى عدم تقديم طلب لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، وهو الأمر الذي أشارت إليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بالنص على أنه:»

(1) -نادية أبو عمرو، يونس حفيظة، المرجع السابق، ص 1049.

(2) - المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق

(3) - حكيمة كحيل ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 72.

(4) - المادة 30 من القانون 10-03، المرجع السابق.

(5) - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.



يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم إلى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائياً».

ويترتب عن إسقاط حق الامتياز، السماح لإدارة الأملاك الوطنية باسترجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية لأجل منحها في إطار الامتياز لمستثمرين جدد<sup>(1)</sup>.

3- مخاصمة قرار الوالي الراض لاستفادة المستصلح من الأراضي الفلاحية:

بالرجوع لأحكام المرسوم رقم 83-724 والمناشير الوزارية التي تلتها فإن حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح يتم بعد تقديم المترشح لطلب مكتوب لرئيس الدائرة مرفوقاً بملف لأجل الترشح للاستفادة من قطعة أرض لانجاز مشروع استصلاح، ويتم الفصل في هذه الطلبات بإصدار الوالي لقرار القبول أو الرفض.

وقد منح المشرع للمترشح الذي رفض طلبه الحق في اللجوء إلى القضاء المختص ورفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء قرار الوالي الراض للطلب<sup>(2)</sup>، وفقاً لما جاء في المادة 14 من المرسوم رقم 83-724 في فقرتها الثانية: « وكل رفض من الوالي لمفات يجب تباين سببه وتبليغه للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقاً للتشريع المعمول به...»، ويتم رفع دعوى إلغاء هذا القرار الولائي أمام المحاكم الإدارية باعتبارها الجهات القضائية صاحبة الاختصاص حسب نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تمنح الاختصاص للمحاكم للفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية<sup>(3)</sup>.

#### 4- دعوى إبطال عقد الاستصلاح

من المنازعات التي ترفع أمام القضاء الإداري والمتعلقة باستثمار العقار الفلاحي عن طريق عقود الاستصلاح، نجد المرسوم رقم 83-724 قد نص على حالة من القضايا التي يكون فيها للوالي حق الادعاء واللجوء إلى المحاكم الإدارية لرفع دعوى ضد المستثمر

(1) - المادة 30 فقرة 3 من القانون 10-03، المرجع السابق.

(2) - عطوي حنان ، عقود الاستصلاح ودورها في استقرار ملكية العقار الفلاحي ، كتاب الملتقى المغربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المرجع السابق، ص 286.

(3) - المادة 801 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

المستفيد من عقد الاستصلاح، حيث يتأسس الوالي كمثل للدولة لأجل ادعاء شرط البطلان بناءً على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتتحقق هذه الحالة بعد أن يصدر تقرير المعاينة السلبي والذي تعده اللجنة المكلفة بمعاينة مدى تنفيذ برنامج الاستثمار، مع استنفاد المستفيد للفترة القانونية المقدرة بخمس سنوات<sup>(1)</sup>. ويشترط في ذلك أن لا يتذرع المستفيد بأي قوة قاهرة مع امتلاكه لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية<sup>(2)</sup>، فيكون الهدف من هذه الدعوة هو ادعاء الشرط الفاسخ لإبطال عقد الاستصلاح بالاعتماد على حجة عدم إتمام برنامج الاستصلاح في الآجال القانونية، وتكون للقاضي الإداري مطلق السلطة التقديرية للحكم تبعاً لحجم المساحة التي استصلحها المستفيد من الأرض الممنوحة له<sup>(3)</sup>.

#### 5- دعوى الإلغاء للقرار المتضمن فسخ عقد الامتياز:

وضع المشرع آلية الفسخ الإداري لعقد الامتياز في القانون رقم 10-03 بيد الإدارة توقعه عندما تتأكد من عدم احترام المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته التي ذكرناها آنفاً، فيكون للدولة ممثلة في إدارة أملاكها حق فسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء وذلك بعد المعاينة التي يثبتها محضر قضائي، ثم يتم اصدار هذا المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل الامتثال لأحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326، وما اتفق عليه في عقد الامتياز ودفتر الشروط<sup>(4)</sup>، حيث يصدر قرار فسخ عقد الامتياز عن مدير أملاك الدولة الولائي بعد تأكده من تحقق إحدى حالات الإخلال بالالتزامات المذكورة في المادة الثامنة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن تتوفر كذلك جميع الشروط والإجراءات المنصوص عليها لضمان صحته.

وبمقابل هذه السلطة الممنوحة للإدارة في سبيل المحافظة على الأراضي الفلاحية من تمادي المستثمرين المتقاعسين نجد أن المشرع مكن المستثمرين أصحاب الامتياز من إمكانية مخاصمة قرار فسخ عقد الامتياز كضمانة لأجل طمأننة هؤلاء المستثمرين، حيث يمكنهم الادعاء أمام القضاء لإلغاء هذا القرار إذا صدر دون توفر سبب من أسبابه أو صدر

(1) - المادة 25 من المرسوم 83-724، المرجع السابق

(2) - المنشور الوزاري المشترك رقم 402، المؤرخ في 08 جوان 2011، المرجع السابق

(3) - المادة 27 من المرسوم رقم 83-724، المرجع نفسه

(4) - أنظر المادة 28 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

عن سلطة غير مختصة أو صدر خرقاً للإجراءات القانونية، ويكون للقاضي السلطة لمراقبته والتأكد من مدى مشروعيته واحترامه لبنود العقد<sup>(1)</sup>.

ويكون الطعن في هذا القرار أمام المحاكم الإدارية في أجل شهرين ابتداءً من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>، ويستند القاضي على أوجه الإلغاء ومدى توفرها ليفحص من خلالها مدى مشروعية القرار محل الطعن بالإلغاء كعيب الاختصاص والسبب والمحل وعيبي الشكل والإجراءات<sup>(3)</sup>.

#### ثانياً: دعوى التشكيك في الملكية:

تثير ملكية الأراضي الممنوحة كمستثمرات فلاحية جماعية أو فردية النزاع إذا ما ادعى الغير ملكيته لهذه الأراضي جزئياً أو كلياً، ولا يتعلق الأمر في هذه المنازعات بحق الاستغلال الممنوح في شكل امتياز للمستثمرين الفلاحيين ولكنه يتعلق بالتشكيك في ملكية الدولة لهذه الأراضي، وقد أشارت المادة 125 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية إلى الأشخاص المكلفون بالتمثيل أمام القضاء الإداري كمدعون أو مدعى عليهم فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذلك الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة بصفة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة<sup>(4)</sup>.

ويتعلق الأمر بوزير المالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد في الإطار الذي يتخصص فيه، ولا تمتلك المستثمرة الفلاحية في هذا النوع من المنازعات الصفة القانونية للتقاضي باعتبار أن ملكية الأرض هي للدولة حيث تباشر الدعوى ضد الدولة حسب التمثيل المحدد في المادة 125 أعلاه، وهو ما أشار له قرار المحكمة العليا رقم 0753048 المؤرخ في 10 جانفي 2013 الذي نص على أنه « تتمتع المستثمرة الفلاحية

(1)- حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 265

(2)- المادة 28 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

(3)- للتفصيل أكثر أنظر كتاب استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، للدكتورة كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 268.

(4)- المادة 125 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

باعتبارها شركة مدنية بصفة التقاضي لحماية حق الانتفاع وتقوم إدارة أملاك الدولة بالتقاضي لحماية ملكية الرقبة»<sup>(1)</sup>.

وإذا ما رفعت الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها وكذلك الأمر إذا ما رفعت أمام القاضي العادي فإنه يتم رفضها بسبب عدم الاختصاص<sup>(2)</sup>، وهو ما جاء في القرار رقم 186653 المؤرخ في 28 أبريل 1999 الذي جاء فيه أن: «القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة لحق الرقبة»<sup>(3)</sup>.

#### ثالثا: دعوى التعويض:

تطرق المادة 26 من القانون رقم 10-03 والمادتين 7 و 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 إلى الحالات المستوجبة للتعويض سواء بإنهاء عقد الامتياز أو من خلال الفسخ الإداري لعقد الامتياز مع ضمان إمكانية الطعن في مقدار التعويض أمام الجهات القضائية المختصة<sup>(4)</sup>.

وتتأسس دعوى التعويض على القاعدة القانونية التي مفادها أن لكلا طرفي عقد الامتياز الحق في المطالبة بمبلغ التعويض إن كان لهما مقتضى في ذلك، فللمستثمر الفلاحي الحق في التعويض قياساً على المستأجر تبعاً للتحسينات والإصلاحات، البناءات المقامة فوق أراضي المستثمرة الفلاحية، وكذلك فإن للدولة وقياساً على المؤجر الحق في الحصول على تعويض في حالة إلحاق ضرر بالأرض المستغلة، كما لا يجوز التنازل عن حق التعويض من طرفي العقد<sup>(5)</sup>.

وتختلف دعوى التعويض عن الدعاوى التي تم التطرق لها حيث عرفها الأستاذ عمار عوابدي بأنها الدعوى القضائية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام

(1) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 268.

(2) - فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 289.

(3) - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الطبعة 16، 2019، ص 29.

(4) - المادة 26 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

(5) - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 287.

الجهات القضائية المختصة طبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري<sup>(1)</sup>.

أما الجهات القضائية المختصة في دعاوى التعويض فهي المحاكم الإدارية وهي تختص بالنظر في الدعاوى القضائية التي يباشرها المستثمرون الفلاحيون ضد الدولة ممثلة بالسيد الوالي أو مدير أملاك الدولة المختصة للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بهم جراء الامتناع عن تنفيذ أحكام وقرارات قضائية تقضي بحقهم في الانتفاع من الأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بطرق غير قانونية<sup>(2)</sup>.

ومن خلال نص المادة 26 من القانون رقم 10-03 يتضح أن المشرع قد أقر تعويضاً يترتب عند نهاية الامتياز يمكن لطرفي العقد استحقاقه حسب الحالة، إذ يتقرر التعويض لمصلحة المستثمر صاحب الامتياز وفقاً لتقدير إدارة أملاك الدولة منفردة وذلك بالقياس على الأملاك السطحية كالمباني والأغراس ومنشات الري، دون أن يتدخل المستثمر في تحديده وهو ما يؤدي إلى عدم رضا هذا الأخير عن التعويضات التي تمنح لهم، وبالتالي التوجه نحو الهيئات القضائية لطلب إعادة النظر في مبالغ التعويض.

أما الحالة الأخرى المنصوص عليها فهي تتعلق بالتعويض المقرر بسبب الأضرار المترتبة نتيجة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته حيث تطرح نسبة 10% كتعويض يمنح للدولة مقابل الضرر الناتج عن الإخلال بالتزامات وتشمل هذه التعويضات الإتاوات الإيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة العقد والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز<sup>(3)</sup>، كما تحتسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض<sup>(4)</sup>.

وبالمحصلة فإن التعويض المقرر للدولة عند نهاية عقد الامتياز نتيجة إخلال المستثمر بالتزاماته هو تعويض لما لحق الدولة من خسارة وما فاتها من كسب، وذلك تطبيقاً لنص

(1) - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص566.

(2) - حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 269.

(3) - عائشة حريتي، عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، المرجع السابق، ص 351.

(4) - المادة 8 من دفتر الشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

المادة 182 من القانون المدني الجزائري، أما التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز أساسه القيمة المضافة على الأملاك العقارية محل الامتياز تطبيقاً لنظرية الإثراء بلا سبب<sup>(1)</sup>.

---

(1) - حكمة كحيل ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 293.

### خلاصة الباب الثاني:

إن الاستثمار في العقار الفلاحي يقوم على تحديد الأطر القانونية المنظمة للعلاقة التعاقدية القائمة بين أطراف هذه العقود لذلك أقر المشرع الجزائري أحكام قانونية تنظم طرق وأساليب استغلال العقارات الفلاحية.

وقد قامت هذه الاتفاقات المبرمة بين الدولة مالكة الأراضي الفلاحية وبين هؤلاء المستثمرين على أحكام تعاقدية نصت عليها مختلف القوانين والتنظيمات والمناشير التي نظمت هذه العقود، فجاءت مفصلة للإجراءات التعاقدية ومراحلها وكذلك مبينة للحقوق والالتزامات المفروضة على أطراف العقود، وقد تم تفصيل العقود الاستثمارية التي أقرها المشرع الجزائري باعتبارها الصيغ التعاقدية السارية بشكل يسمح بمعرفة كل عقد على حدة، حيث تم التطرق إلى عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح ثم عقد الامتياز وفقاً للقانون 10-03 وأخيراً تناولنا عقد الشراكة كآلية للاستثمار الفلاحي.

ولا يمكن الحديث عن العقود الاستثمارية دون التطرق إلى الآثار المترتبة عنها، فلكل طرف فيها حقوق وبالمقابل فإن عليه التزامات يجب عليه الوفاء بها وإلا أدى ذلك إلى ترتب جزاءات من أهمها هو انقضاء هذه العقود، وفي حالات أخرى ينتج عن عدم احترام الالتزامات نشوء منازعات تتحدد الجهات القضائية المختصة للفصل فيها سواء كانت في القضاء الإداري أو على مستوى القضاء العادي.

## الخاتمة:

استفادت الجزائر من تجربتها الفلاحية خلال العقدين المولدين لفترة الاستقلال والتي سيطرت عليها الأفكار الاشتراكية، فرغم إجماع العديد من الباحثين على فشل نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية في جعل المجال الفلاحي مجالاً رائداً ومنتجاً للثروة، إلا أن التوجه السياسي والاقتصادي والاجتماعي آنذاك استوجب التماشي مع هذه الأنظمة مراعاةً لطبيعة الأراضي الفلاحية المستغلة والتي كان يطغى عليها شكل التعاونيات الفلاحية المشكلة نتيجة التقاربات القبلية والعروشية.

وبعد انفتاح الأسواق العالمية على الاستثمارات وتهيئ المناخ العام في البلاد للتحول نحو اقتصاد السوق جاءت الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي نتجت عن دستور 23 فيفري 1989 ، فكان القطاع الفلاحي قد بدأ عملية الاستثمار في الأراضي الفلاحية من خلال صدور قانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذي حدد معالم المستثمرات الفلاحية وشكلها القانوني حيث ستصبح القاعدة التي تبنى عليها جميع القوانين اللاحقة، مع توجه الدولة نحو المحافظة على ملكية أراضيها.

وقد أدى عدم الاستقرار السياسي في الجزائر إلى تأثر القطاع الفلاحي بمشاكل ونزاعات كثيرة عرقلت عملية الاستثمار في العقار الفلاحي حيث تم مواجهة السياسة الفلاحية للدولة بالخلافات الحزبية والسياسية، ما أدى إلى عدم تطبيقها نظراً لتأخر صدور العديد من النصوص القانونية وساهم هذا الوضع في عدم تحقق الأهداف المسطرة، وتراجع الإنتاج الفلاحي وتخلي العديد من الفلاحين على أراضيهم ولا يمكن أن ننكر الأحكام القانونية التي جاء بها القانون رقم 87-19 ، أنها قد كرست مبادئ جديدة لاستغلال العقار الفلاحي لا سيما بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، حيث تم النص في هذه الفترة على عدة آليات مختلفة لاستغلال العقار الفلاحي كالأستصلاح والانتفاع الدائم بالأراضي الفلاحية ثم بعد ذلك عن طريق عقد الامتياز في مرحلة لاحقة.

إن التوجه نحو استثمار العقار الفلاحي دفع بالمشروع لإصدار العديد من القوانين التي تنظم هذه العملية وكان من أهمها قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المحدد لعناصر توجيه الفلاحة الوطنية وأدواته المختلفة، التي بينت كيفية استغلال الأراضي الفلاحية



والأراضي الواجب استصلاحها، وبالتالي تم تحديد عقود الاستثمار المعتمدة لاستغلال العقار الفلاحي.

وقد اهتم المشرع الجزائري بتنظيم الاستثمار في العقارات الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية والخاصة منها، وكذلك في المناطق الصحراوية والسهبية وحتى الجبلية قصد توفير الأوعية العقارية الفلاحية لمزاولة الأنشطة الفلاحية المختلفة، في حين انه خص الأصناف الأخرى من العقارات بقوانين تنظمها وتضبط عملية استغلالها كالأموالك الخاصة والأموالك الوقفية.

وبالنظر لهذا التوجه الذي سلكه المشرع في ضبط الاراضي الفلاحية الواجب استثمارها كان تركيزنا في هذا البحث على الاراضي المستصلحة باعتبارها مورد هام للمستثمرين الراغبين في تنفيذ مشاريع استثمارية، لا سيما في الشعب الفلاحية المهمة كالحبوب والزراعات الصناعية، ومن جانب آخر فإن الاراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة عرفت اهتماماً خاصاً باعتبارها تضم عدد معتبر من المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية المنتجة.

وقد كانت السياسة الفلاحية في الجزائر مبنية على ركيزتين أساسيتين، تقوم الأولى على تحديد الاراضي الفلاحية التي توفرت نتيجة وسائل عدة قانونية ومادية، والتي يمكن منحها لطالبيها وفق شروط ومعايير محددة، وكذلك الاراضي المطلوب استصلاحها والمحددة وفقاً لقرارات ولائية، أما الركيزة الثانية فهي تلك العقود الاستثمارية المؤطرة قانوناً والتي اعتبرها المشرع الآلية الوحيدة لاستغلال الاراضي المتوفرة والمستصلحة.

إن عقد الامتياز باعتباره آلية أساسية لاستثمار العقار الفلاحي تم النص عليه بموجب قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 وبعد ذلك كرس كمنط وحيد لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة ضمن القانون رقم 10-03، وجاء هذا القانون ليطبق على الاراضي التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 ، حيث مكن أصحاب المستثمرات الفلاحية من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز لأجل الاستفادة من الحقوق المخولة في القانون الجديد.

ويرفق هذا العقد الاستثماري بدفتر شروط يتضمن العديد من البنود المتعلقة بالحقوق والالتزامات المقررة للمستفيد من حق الامتياز مع تحديد مدة العقد والمقابل الذي يتمثل في الإتاوة السنوية، وكذلك كيفية إنهاء هذا العقد من خلال رغبة المستفيد صاحب الامتياز أو

من خلال الفسخ الإداري نتيجة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به، ويمثل الدولة عند توقيع دفتر الشروط هذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما عقد الامتياز فيتم إعداده بعد استيفاء جميع الشروط والإجراءات اللازمة وتوقعه إدارة أملاك الدولة بالولاية.

وقد أقر عقد الامتياز العديد من الحقوق التي تعتبر محفزاً للمستثمرين الفلاحين كحق التنازل وحق الرهن والشراكة، وحتى حق التعويض في حالات تم ذكرها من خلال هذا البحث، وبالمقابل فإن المستثمر المستفيد من حق الامتياز ملزم باحترام بنود العقد وإلا كان إخلاله بهذه الالتزامات سبباً في حرمانه من الامتياز، ومن جهة أخرى فإن المشرع جعل من عقد الشراكة الفلاحي سبيلاً لاستثمار العقار الفلاحي رغم اختلاف الطبيعة القانونية بين عقد الامتياز وعقد الشراكة، إلا أنهما وجدا لتمكين المستثمر صاحب الامتياز من استثمار العقارات الفلاحية الممنوحة له دون اللجوء إلى تأجير الأراضي الفلاحية أو التنازل عنها للشركاء المستثمرين، ولأجل تنظيم عقد الشراكة الفلاحي أحاطه المشرع بمجموعة من الإجراءات الواجبة عند إبرامه، كضرورة ترسيمه وتسجيله وإشهاره.

أما عقود الاستصلاح المبرمة مع المستفيدين من المساحات الاستصلاحية فهي آلية للاستثمار في المناطق التي تتميز بخصوبة ضعيفة للأراضي الفلاحية كالمناطق الصحراوية والسهبية والجبلية، وقد باشرتها الدولة الجزائرية مع إصدارها للقانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بحياسة الملكية العقارية، وتقوم هذه الآلية على منح الأراضي المطلوب استصلاحها لطالبيها من المستثمرين قصد استغلالها، مع إمكانية نقل ملكيتها وفقاً لشروط وإجراءات معينة.

وبالنظر للنتائج التي حققتها هذه السياسة الفلاحية في مجال توسيع الوعاء العقاري الفلاحي وخدمة الأراضي التي كانت تصنف ضمن الأراضي الأقل إنتاجية، فإن المشرع أوجد شكلاً آخر من عقود الاستصلاح التي يتم فيها منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية لغرض تحسين إنتاجية الأراضي وتثمينها، من خلال تكفل الدولة بجزء أو كل النفقات المرتبطة بتوصيل هذه المساحات الاستصلاحية بالمياه والطرق والكهرباء.

وقد واصلت الدولة في هذا النمط الاستثماري من خلال مراجعة الإطار القانوني المنظم لهذه الآلية، وذلك تماشياً مع توجه الدولة نحو الاستثمار الفلاحي في الزراعات

المهمة كالحبوب والزرعات الصناعية التحويلية، ف جاء المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، لأجل تفعيل هذه الآلية من خلال إبراز دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذلك ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

إن من أهم المشاكل والعراقيل التي واجهتها الإدارة عند تطبيقها لمختلف الآليات الاستثمارية على الاراضي الفلاحية والمستصلحة كانت تلك المتعلقة بالمنازعات على الاراضي الفلاحية، سواءً كمستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، أو كأراض تابعة للدولة، حيث عرفت بعض الفترات غموضاً في بعض النصوص القانونية إلى جانب سوء فهم من طرف المسيرين الإداريين للقوانين، ما أدى إلى تسجيل عدد كبير من القضايا لدى المحاكم. وجاءت هذه المنازعات نتيجة لتنفيذ أحكام القانون 10-03 والرسوم التنفيذية المنظم له رقم 10-326، حيث تضمنت هذه النصوص التشريعية العديد من الاختصاصات التي منحت للإدارة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمديريات الولائية لأملاك الدولة، وكذلك بعض الصلاحيات التي منحت للولاة ونتج عن ذلك إصدار قرارات مختلفة بشأن استغلال الاراضي الفلاحية أدت إلى إيداع تظلمات بشأنها لدى الجهات الإدارية ودعاوى قضائية أمام القضاء العادي والإداري.

وحاول المشرع معالجة العديد من المشاكل والقضايا التي أدت إلى عرقلة عملية الاستثمار الفعلي والفعال للأراضي الفلاحية من خلال إصدار المناشير والتعليمات التي تشرح النصوص القانونية وتكملها أحياناً أخرى، ولعل من بين أهم هذه المناشير:

- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 وكذلك التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فيفري 2013 والمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 5 ديسمبر 2017 وغيرها من النصوص التطبيقية المختلفة.

أما القضايا المعروضة على القضاء فإنها تتعلق عموماً بعدم شرعية بعض القرارات الصادرة من الهيئات الممثلة للدولة والمتعلقة بفسخ العقود من طرف الإدارة نتيجة الاخلالات التي يتم معاينتها أو نتيجة إهمال المستثمر للأرض المستصلحة دون خدمتها، وبالتالي رفع المتضرر لدعوى إلغاء هذه القرارات ويتم عرض هذه القضايا على مستوى القضاء الإداري للفصل فيها.

وترفع قضايا أخرى تتعلق بالتعويض ويرفعها أصحاب المصلحة من الأشخاص المتضررين، أمام المحاكم الإدارية نتيجة تضررهم من النشاط الإداري الذي قد يكون مشروعاً أو غير مشروع، وقد تطرق القانون 10-03، إلى الحالات التي يتحقق معها ضرورة تقديم التعويض.

كما قد تنشأ بعض المنازعات نتيجة عدم احترام الأطراف المتعاقدة لبنود العقود الاستثمارية في العقار الفلاحي كاختلاف أعضاء المستثمرات الفلاحية فيما بينهم أو مع الغير، وكذلك المنازعات الناشئة نتيجة عدم احترام عقود الشراكة الفلاحية والإخلال بما تم الاتفاق عليه عند إبرام العقد فيتوجه المتخاصمين في هذه الحالات من النزاع إلى القضاء العادي للفصل في قضاياهم.

لقد أدى تطبيق العقود الاستثمارية في العقار الفلاحي في الجزائر إلى تحقيق العديد من النتائج نذكر منها:

- زيادة المساحات المستغلة في الفلاحة لتبلغ حوالي 49 مليون هكتار، وهو ما أدى إلى تطوير الفلاحة وعصرنتها وتعزيز الأمن الغذائي، حيث يساهم القطاع الفلاحي بحوالي 14.7 من الناتج الوطني الخام ويشغل حوالي 2.7 مليون عامل. (تصريح وزير الفلاحة عبد الحفيظ هني خلال مراسيم افتتاح فعاليات الطبعة 21 للمعرض الدولي للزراعة وتربية المواشي والصناعات الزراعية بقصر المعارض الصنوبر البحري).
- تهيئة وتوفير مساحات هائلة من الأراضي الزراعية قصد منحها لفائدة المستثمرين في الولايات الصحراوية بالإضافة إلى استرجاع آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة قصد منحها في إطار الامتياز.
- الاهتمام البالغ للسلطات العليا في الدولة بالأراضي الفلاحية من خلال الترسانة القانونية الهائلة التي تنظم هذا القطاع وتؤطر للآليات المتاحة لتمكين المستثمرين الفلاحيين من استغلال هذه العقارات.
- إدراك المشرع الجزائري للنقائص التي شابت النصوص القانونية السابقة، دفعه إلى تشريع مجموعة من النصوص في محاولة لتدارك الاختلالات المسجلة، كالمرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، وتلاه

- مباشرة إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر 2022 والذي يحدد  
كيفية وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز.
- إعطاء أدوار وصلاحيات واسعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وديوان تنمية الزراعة  
الصناعية بالأراضي الصحراوية في القوانين الجديدة في مجال منح الأراضي  
للاستصلاح، وذلك قصد ضبط هذه الأراضي والتحكم في إجراءات وشروط وكيفية  
منحها للمستثمرين.
- إدراج الاستثمارات المتعلقة بالفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري ضمن الاستثمارات في  
النشاطات القابلة للاستفادة من النظام التحفيزي لقطاعات ذات الأولوية في قانون  
الاستثمار رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، وتتمثل هذه التحفيزات في  
التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، بالإضافة  
إلى مزايا أخرى عديدة.
- أما التوصيات المقدمة في هذا الموضوع فهي:
- تفعيل جميع الأحكام القانونية التي جاء بها القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت  
2010 ومرسومه التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 مع إعادة  
النظر في الأحكام التي ثبت للإدارة فشلها من خلال التجربة.
- تفعيل مختلف المناشير الوزارية المشتركة والتعليمات والقرارات خاصة منها تلك التي  
تسهم في تسريع عملية التسوية للمستثمرين المستغلين للأراضي بدون سندات، وأوجدت  
حلولاً للنزاعات في الاستثمارات الفلاحية، لا سيما منها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في  
29 نوفمبر 2022 والذي يحدد كيفية وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها.
- مراجعة النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بعقود استثمار العقار الفلاحي عن طريق  
الشراكة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وإصدار نصوص  
قانونية خاصة تنظمها وتبين تكييفها القانوني، وإجراءات إبرامها بشكل واضح وغير  
متناقض.
- تمكين الشريك في عقود الشراكة من مختلف الامتيازات الجبائية والإدارية لأجل تسهيل  
اندماجه في المشروع الاستثماري الفلاحي من خلال منحه بطاقة الفلاح ومختلف  
الرخص التي تسمح له بتجهيز مستثمرته وتطويرها مع استفادته من المزايا البنكية.

- استقطاب المستثمرين الفلاحيين من الدول الآسيوية التي سبق لها التعامل مع الأراضي الصحراوية، وعرفت نجاحا في استصلاحها قصد الاستفادة من تجاربها في هذا الميدان على غرار دولة الصين.
- تشجيع الفلاحين والمستثمرين الفلاحيين في الولايات الجنوبية التي شهدت قفزة نوعية في استغلال الأراضي الصحراوية الرملية، وتمكينهم من الإمكانيات المادية والتقنية، ومرافقتهم لزيادة الإنتاج.
- الإسراع في منح رخص إعلان الترشح من طرف الولاية للأراضي التي تم استرجاعها من المستثمرين المتقاعسين، وكذلك للأراضي غير المستغلة وفقاً لما جاء به القانون 03-10.
- الإسراع في إعداد منصة رقمية دقيقة لإحصاء كل الأراضي الفلاحية والمستصلحة عبر الوطن من خلال تجنيد المصالح الفلاحية الولائية، وهو ما سيسمح برسم سياسة قطاعية صحيحة وينتج عنه إصدار القرارات الصائبة.
- العمل على إنجاح سياسة استصلاح الأراضي الميته والصحراوية بالنظر للنتائج التي تحققت في العديد من الولايات عبر الوطن، لأجل استغلال الموارد الطبيعية المتوفرة كالصحاري والمياه الجوفية بهذه المناطق، ما قد يؤدي إلى الاكتفاء الذاتي في الغذاء وخلق مناصب العمل.
- التوجه نحو الاستقرار التشريعي في مجال العقار الفلاحي وتقديم قوانين قطاعية ذات بعد اقتصادي واستثماري يتيح للمستثمرين المحليين والأجانب إمكانية تجربة الاستثمار الفلاحي.

المصادر:

القرآن الكريم:

- سورة الأنعام، جزء من الآية رقم 99
- سورة المائدة ، الآية الأولى.
- سورة يس، الآية 59

المراجع:

أولاً المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

أ- الكتب العامة:

- ابن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، الجزء 6، دار المعرفة، بيروت، 1975.
- ابن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، تحقيق الشيخ ابن باز، الجزء 5، طبعة 1، دار السلام، الرياض، 1997.
- أبو حبيب سعدي، القاموس الفقهي، الطبعة الثانية، دار الفكر دمشق، سورية، 1988.
- أبو زهرة محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996.
- أبي البركات أحمد بن محمد بن أحمد الدردير، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، الجزء الرابع، دار المعارف، القاهرة، 1986.
- أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير في غريب شرح الكبير، المكتبة العامية، بيروت.
- أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، عالم الكتاب، 2008.
- الجرف طعيمة، القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970.
- الزحيلي وهبة بن مصطفى، الفقه الإسلامي وأدلته (الشامل للأدلة الشرعية والآراء المذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحاديث النبوية وتخريجها)، الطبعة الرابعة، دار الفكر، سورية.
- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني(حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، ج8، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة.
- العفيف الأخضر، مذكرات أحمد بن بلة كما أملاها على روبر ميرل، دار الأدب، بيروت.
- المحلي جلال الدين، السيوطي جلال الدين، تفسير الجلالين، الطبعة الأولى، دار الحديث، القاهرة.

## المصادر والمراجع

- بن منظور محمد بن مكرم الإفريقي المصري، «لسان العرب»، مادة (ثمر)، م1، دار صادر، بيروت 1965.
- عطا الله ماجد أحمد، إدارة الاستثمار، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
- عوابدي عمار، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، جمهورية مصر العربية. 2004
- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، الجزائر، 2006.
- ليلو راضي مازن، القانون الإداري، منشورات الأكاديمية العربية في الدانمارك، 2008.
- وقف سعدو عبد العزيز موسى، دليل الشراكة بين الجهات الخيرية والشركات، مكتبة الملك فهد الوطنية، 2014.
- ب- الكتب المتخصصة:**
- العميرة أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار، الطبعة الأولى، دار الميمان للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، 2011.
- الفتلاوي أحمد حسين جلاب، النظام القانوني لعقد الاستثمار، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2017.
- الوريمي نبيلة الكراي، حائز العقار، مجمع الأطرش للكتاب المختص، الطبعة الأولى، تونس، 2015.
- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الطبعة 2009، دار هومة، 2019.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 16، دار هومة، 2019.
- ديب الحرازين زهير جهاد، الآثار المترتبة على عقد الامتياز - دراسة نظرية مقارنة، دار الفكر والقانون، مصر، الطبعة الأولى، 2015.
- سويلم محمد علي، عقود الاستثمار (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية جورج عوض، الإسكندرية، 2014.



## المصادر والمراجع

- علوان قاسم نايف، إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.
- كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- كداوي طلال، تقييم القرارات الاستثمارية، دار اليازوري، 2007.
- لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة للأموال الخاصة، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
- لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، الطبعة 2019، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
- لعميري ياسين، بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، الطبعة 2019، دار الخلدونية، 2019.
- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، 2019.
- منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، أكتوبر 2000.
- نونفا كارل، استصلاح الأراضي (الري والصرف والمقننات المائية للأشجار والمحاصيل في المناطق الجافة والرطوبة وطرق الري المختلفة)، ترجمة طه الشيخ حسن، الطبعة الثانية، دار علاء الدين، دمشق، 2000.
- سميشي فانتن، " تطور وضع العقار الفلاحي التابع للدولة وأنماط استغلاله في ظل الأنظمة المتعاقبة بعد الاستقلال"، كتاب الملتقى المغربي « العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار »، الطبعة الأولى، جامعة الشادلي بن جديد، الطارف، 2018
- عباس غنية، "اختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد الامتياز الفلاحي"، كتاب الملتقى المغربي « العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار »، الطبعة الأولى، جامعة الشادلي بن جديد، الطارف 2018
- كوداش حسين، "الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية الجزائرية في منازعات الاستثمار الفلاحي"، كتاب الملتقى المغربي « العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار »، الطبعة الأولى، جامعة الشادلي بن جديد، الطارف 2018.

## المصادر والمراجع

- مراد نور الدين، "المسؤولية المدنية المترتبة عن الإخلال باستثمار الأراضي الفلاحية"، كتاب  
الملتقى المغربي « العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية و الاستثمار »، الطبعة  
الأولى، جامعة الشادلي بن جديد، الطارف 2018
- عطوي حنان، "عقود الاستصلاح ودورها في استقرار ملكية العقار الفلاحي"، كتاب الملتقى  
المغربي « العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية و الاستثمار »، الطبعة الأولى، جامعة  
الشادلي بن جديد، الطارف 2018

### - النصوص التشريعية:

#### القوانين الأساسية:

- دستور سنة 1963، ج ر، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر 1963
- دستور سنة 1976، ج ر، العدد 94، الصادرة في 24 نوفمبر 1976
- دستور 23 فيفري 1989، ج ر، العدد 9، الصادر بتاريخ 01 مارس 1989
- دستور 28 نوفمبر 1996، ج ر، العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996
- التعديل الدستوري لسنة 2016، ج ر، عدد 14، الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016

#### الأوامر:

- الأمر 62-020 المؤرخ في 24 أوت 1962 يتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، ج ر،  
العدد 12، الصادرة بتاريخ 07 سبتمبر 1962.
- الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتعلقة بمواصلة العمل بالتشريع الفرنسي،  
ج ر، العدد 2، الصادرة بتاريخ 11 جانفي 1963.
- الأمر 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 يتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين  
يتمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، ج ر، العدد 29، الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 1964.
- الأمر 66-93 المؤرخ في 6 ماي 1966، يتضمن تأميم شركة مناجم الوزنة، ج ر، العدد 36،  
الصادرة بتاريخ 6 مايو 1966.
- الأمر 66-102 المؤرخ في 6 ماي 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر،  
العدد 36، الصادرة بتاريخ 6 ماي 1966.
- الأمر 66-284، المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، يتضمن قانون الاستثمارات، ج ر، عدد 88،  
الصادرة في 17 سبتمبر 1966.
- الأمر رقم 67-24، المؤرخ في 18 يناير 1967، يتضمن القانون البلدي، ج ر، العدد 6، السنة  
الرابعة، الصادرة في 18 يناير 1967.

## المصادر والمراجع

- الأمر 67-256 المؤرخ في 16 نوفمبر 1967 يتضمن القانون الأساسي العام للتعاونيات، ج ر، العدد 96 ، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1967.
- الأمر 68-653 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، عدد 15 الصادرة في 15 فيفري 1969.
- الأمر 69-38، المؤرخ في 23 مايو 1969، يتضمن قانون الولاية، ج ر، العدد 44، الصادرة في 23 مايو 1969.
- الأمر 70-72 المؤرخ في 2 نوفمبر 1970، يتعلق بالتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة، ج ر، العدد 94، الصادرة بتاريخ 10 نوفمبر 1970.
- الأمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، عدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971.
- الأمر 72-22 المؤرخ في 7 يونيو 1972 يتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيبين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، ج ر، العدد 51 ، الصادرة بتاريخ 27 يونيو 1972.
- الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19، الصادرة في 5 مارس 1974.
- الأمر 75-42 المؤرخ في 17 يونيو 1975 يتضمن تعديل وتتميم الأمر 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، العدد 57، الصادرة بتاريخ 18 يوليو 1975.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- الأمر 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، العدد 82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1995.
- الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.
- الأمر 05-01 المؤرخ في 27 فبراير 2005، يعدل ويتمم الأمر 70-86 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن قانون الجنسية الجزائرية، ج ر، العدد 15، الصادرة في 27 فبراير 2005.
- الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 53، الصادرة في 30 أوت 2006.

## المصادر والمراجع

- الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.
- الأمر 01-09 المؤرخ في 22 يوليو 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر، العدد 44، الصادرة في 26 يوليو 2009.
- الأمر 01-10 المؤرخ في 26 غشت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر، عدد 49، الصادرة بتاريخ 29 أوت 2010.

### القوانين:

- القانون رقم 63-276، المؤرخ في 26 جويلية 1963، الخاص بالممتلكات المسلوقة والمصادرة من قبل الإدارة الاستعمارية، ج ر، العدد 53 الصادرة بتاريخ 2 أوت 1963.
- القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بقانون الاستثمارات، ج ر، العدد 53، الصادرة في 2 أوت 1963
- القانون رقم 64-166، المؤرخ في 8 يونيو 1964، يتعلق بالمصالح الجوية، ج ر، العدد 6، الصادرة في 16 يونيو 1964
- القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر، عدد 34، الصادرة في 24 أوت 1982.
- القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982، المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها، ج ر، العدد 35، الصادرة في 31 أوت 1982.
- القانون رقم 83-17، المؤرخ في 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، ج ر، العدد 30، الصادرة 19/07/1983
- القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 34، الصادرة بتاريخ 16 أوت 1983.
- القانون رقم 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق بحرية المعاملات، ج ر، العدد 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.
- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984.
- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر، عدد 26، الصادرة في 26 يونيو 1984.
- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 يونيو 1984، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر، العدد 27، الصادرة بتاريخ 3 يوليو 1984.

## المصادر والمراجع

- القانون رقم 86-14 المؤرخ في 19 أوت 1986، يتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالأنايبب، ج ر، عدد 35، الصادرة في 27 أوت 1986.
- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987.
- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1980، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر، عدد 2 الصادرة في 13 يناير 1988.
- القانون رقم 88-25 المؤرخ في 28 أوت 1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج ر، عدد 28، الصادرة في 13 يوليو 1988.
- القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 يتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر، عدد 54، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1988.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهنئة والتعمير، ج ر، العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 91-01 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر، عدد 21، الصادرة بتاريخ 8 ماي 1991. المعدل والمتمم
- القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر، العدد 21، الصادرة في 08 مايو 1991.
- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18/12/1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، العدد 65، الصادرة في 18/12/1991.
- القانون رقم 91-26 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن المخطط الوطني لسنة 1992، ج ر، العدد 65، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.
- القانون رقم 98-06، المؤرخ في 27 يونيو 1998، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، ج ر، العدد 48، الصادرة في 28 يونيو 1998.
- القانون رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، العدد 47، الصادرة في 22/08/2001

## المصادر والمراجع

- القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 يتعلق بالأوقاف، ج ر، عدد 29، الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001.
- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر، العدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.
- القانون رقم 01-88، المؤرخ في 12 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر، العدد 2، الصادرة في 13 يناير 1988.
- القانون رقم 03-02، المؤرخ في 17 فبراير 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر، العدد 11، الصادرة في 19 فبراير 2003.
- القانون رقم 04-03 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد 41، الصادر بتاريخ 27 يونيو 2004.
- القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر، العدد 44، الصادرة في 26 يونيو 2005.
- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005، المتعلق بالمياه كيفية استعمال الموارد المائية بما فيها المياه الموجهة للاستعمال الفلاحي من طرف الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون العام أو الخاص بموجب رخصة أو امتياز يسلم من قبل الإدارة المختصة، ج ر، العدد 60، الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 2005.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008.
- القانون رقم 67 لسنة 2010، بإصدار قانون تنظيم مشاركة القطاع الخاص في مشروعات البنية الأساسية والخدمات والمرافق العامة، ج ر، لجمهورية مصر، العدد 19 مكرر (أ)، الصادرة في 18 ماي 2010.
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.
- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، العدد 40، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.

## المصادر والمراجع

- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 46،  
الصادرة بتاريخ 3 أوت 2016.
- القانون رقم 17-2020، لسنة 2020، يتعلق بمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص،  
ج ر الأردنية، العدد 5630، الصادرة في 02 افريل 2020.
- القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،  
ج ر، عدد 48، الصادرة في 17 يوليو 2022.

### المراسيم:

- المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، ينشئ لجان تسيير في المؤسسات  
والاستغلالات الفلاحية الشاغرة، ج ر، العدد 1، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 1962.
- المرسوم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتعلق بتنظيم التصرفات البيوع، الإجراءات  
الزراعية، وعقود الإيجار للأموال المنقولة والعقارية، ج ر، العدد 14، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر  
1962.
- المرسوم رقم 62-38 المؤرخ في 23 نوفمبر 1962، ينشئ لجان تسيير في المؤسسات الصناعية  
والصناعة التقليدية و المنجمية الشاغرة، ج ر، العدد 5، الصادرة بتاريخ 23 نوفمبر 1962.
- المرسوم 63-95 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والتقليدية والاستغلالات  
الفلاحية الشاغرة، ج ر، العدد 17، الصادرة بتاريخ 29 مارس 1963.
- المرسوم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ح ر، العدد 15،  
الصادرة بتاريخ 22 مارس 1963.
- المرسوم 63-90 المؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن إحداث مكتب وطني للإصلاح الزراعي،  
ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 22 مارس 1963.
- المرسوم 63-98 المؤرخ في 28 مارس 1963 يحدد قواعد توزيع عائدات الاستغلال والمؤسسات  
ذات التسيير الذاتي، ج ر، عدد 17 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1963
- المرسوم 63-217، المؤرخ في 18 جوان 1963، يتعلق بتشكيل كل من مجلس المراقبة ومجلس  
الإدارة للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (كادات)، ج ر، العدد 43، الصادرة في 28 جوان  
1963
- المرسوم 63-388، المؤرخ في 01 أكتوبر 1963، يتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة  
لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، ج ر، العدد 73، الصادرة  
بتاريخ 04 أكتوبر 1963.
- المرسوم 64-138 المؤرخ في 22 ماي 1964، المتعلق بتأميم المطاحن ومصانع السميد ومعامل  
العجين الغذائية والكسكي، ج ر، العدد 1، الصادر بتاريخ 29 ماي 1964.

## المصادر والمراجع

- المرسوم رقم 64-241، المؤرخ في 19 أوت 1964، يتضمن تأميم دور للسينما، ج ر، العدد 46،  
الصادرة بتاريخ 3 نوفمبر 1964.
- المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964، يتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، ج  
ر، عدد 35، الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 1964.
- المرسوم رقم 66-116 المؤرخ في 16 مايو 1966 يمنح بموجبه المكتب الجزائري للأبحاث  
والاستغلالات المنجمية امتياز مناجم الحديد والمواد المماثلة له للمسمى (امتياز قارة جبيلات)، ج  
ر، العدد 40، الصادرة في 20 ماي 1966.
- المرسوم رقم 66-290 المؤرخ في 21 سبتمبر 1966، الذي يمنح بموجبه امتياز حقل الوقود  
المدعو «النزلة الشرقية» للشركة الوطنية للبحث عن البترول واستغلاله (س.نريال) في الجزائر، ج  
ر، العدد 89، الصادرة في 18 أكتوبر 1966.
- المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15 فبراير 1969 يتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة  
للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها، ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 15  
فبراير 1969.
- المرسوم رقم 69-16 المؤرخ في 15 فبراير 1969، المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات  
التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 15 فبراير 1969.
- المرسوم رقم 69-18 المؤرخ في 15 فبراير 1969، يتعلق بانتخاب هيئات التسيير التابعة  
للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً، ج ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 15 فبراير 1969.
- المرسوم رقم 69-120 المؤرخ في 18 أوت 1969، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية  
للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج ر، العدد 71، الصادرة بتاريخ 22 أوت 1969.
- المرسوم رقم 70-162 المؤرخ في 2 نوفمبر 1970، يتضمن القانون الأساسي للتعاون الفلاحي، ج ر،  
العدد 94، الصادرة بتاريخ 10 نوفمبر 1970.
- المرسوم رقم 71-251 المؤرخ في 22 سبتمبر 1971 المعدل والمتمم للمرسوم 69-120 المتضمن  
القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج ر، العدد 80، الصادرة  
بتاريخ 01 أكتوبر 1971.
- المرسوم رقم 72-109 المؤرخ في 7 يونيو 1972، يتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة  
الزراعية، ج ر، العدد 51، الصادرة بتاريخ 27 يونيو 1972.
- المرسوم رقم 72-114، المؤرخ في 7 يونيو 1972، يتضمن تطبيق الأمر المتعلق بتنازل صغار  
الملاكين المتغييبين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، ج ر، العدد 51،  
الصادرة بتاريخ 27 يونيو 1972.



## المصادر والمراجع

- المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973.
- المرسوم رقم 75-166 المؤرخ في 30 ديسمبر 1975، يتضمن تحديد المناطق السهلية، ج ر، العدد 3، الصادرة بتاريخ 9 يناير 1976.
- المرسوم رقم 81-337 المؤرخ في 12 ديسمبر 1981، يتضمن إنشاء المحافظة السامية لتطوير السهوب، ج ر، العدد 50، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 1981.
- المرسوم رقم 82-19 المؤرخ في 16 يناير 1982، يتضمن إنشاء مزارع الدولة و تحديد قانونها الأساسي النموذجي، ج ر، العدد 3، الصادرة في 19 يناير 1982.
- المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 ويحدد كفايات تطبيق القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 51، الصادرة بتاريخ 13 ديسمبر 1983.
- المرسوم رقم 85-260، المؤرخ في 29 أكتوبر 1985، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتيازات في تسيير تجهيزات الري في المساحات المسقية واستغلالها وصيانتها، ج ر، العدد 45، الصادرة في 30 أكتوبر 1985.
- المرسوم رقم 86-222 المؤرخ في 2 سبتمبر 1986، يتضمن إنشاء محافظة لتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، ج ر، العدد 36، الصادرة في 03 سبتمبر 1986.
- المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فبراير 1989 يتعلق بنشر تعديل دستور 1989، ج ر، عدد 9، الصادر بتاريخ 01 مارس 1989.
- المرسوم رقم 89-52 المؤرخ في 18 أبريل 1989 يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، ج ر، العدد 16، الصادرة بتاريخ 19 أبريل 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 89-52 المؤرخ في 18 ابريل 1989، يتضمن تعديل القانون الاساسي للمزارع النموذجية، ج ر، العدد 16، الصادرة في 19 ابريل 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فبراير 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، وكفايات ذلك.
- المرسوم الرئاسي رقم 90-420، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن المصادقة على الاتفاقية لتشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي، الموقعة في الجزائر بتاريخ 23 يوليو 1990، ج ر، عدد 6، الصادرة بتاريخ 06 فبراير 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 91 99، المؤرخ في 20 أبريل 1991، يتضمن منح امتياز عن الأملاك الوطنية والصلاحيات والأعمال المرتبطة بالبحث الإذاعي السمعي والتلفزيوني إلى المؤسسة العمومية للبحث الإذاعي والتلفزي في الجزائر، ج ر، العدد 19، الصادرة في 24 أبريل 1991.

## المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، ج ر، عدد 60، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991.
- المرسوم رقم 92-289 ، المؤرخ في 6 يوليو 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكميّات اكتسابها، ج ر، العدد 55، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 1992.
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 64، الصادرة في 10/10/1993.
- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر، العدد 88، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-41، المؤرخ في 29 يناير 1994، يتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها، ج ر، العدد 07، الصادرة في 6 فبراير 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر، العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27 يناير 1996، يعرف النشاطات الفلاحية، ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكميّاته، ج ر، عدد 7، الصادرة بتاريخ 28 يناير 1996.
- مرسوم تنفيذي رقم 96-308، المؤرخ في 18 سبتمبر 1996، يتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، ج ر، العدد 55 ، الصادرة في 25 سبتمبر 1996.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كميّات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر، عدد 83، الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 84، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-87 المؤرخ في 5 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكميّات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات.
- المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كميّات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر، العدد 88، الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1998.

## المصادر والمراجع

- مرسوم تنفيذي 2000-81، المؤرخ في 9 أبريل 2000، يحدد شروط استغلال خدمات النقل البحري وكيفياته، ج ر، العدد 21، الصادرة في 12 أبريل 2000.
- المراسيم التنفيذية رقم 02-04 المؤرخ في 14 يناير 2002، والمرسوم التنفيذي 02-41 المؤرخ في 14 يناير 2002، والمرسوم التنفيذي رقم 02-42 المؤرخ في 14 يناير 2002، ج ر، العدد 4، الصادرة في 16 يناير 2002.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-373 المؤرخ في 21 نوفمبر 2004، يحدد شروط منح الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات وكيفيات ذلك، ج ر، العدد 75، الصادرة في 24 نوفمبر 2004.
- المرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27، الصادرة بتاريخ 6 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر، عدد 02، الصادرة بتاريخ 12 يناير 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-124، المؤرخ في 19 مارس 2012، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 17، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 20 فبراير 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر، عدد 09، الصادرة بتاريخ 20 فبراير 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر، العدد 57، الصادرة في 27 سبتمبر 2020.
- المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر، عدد 85، الصادرة في 7 نوفمبر 2021.

**التعليمات:**

- التعليمية رقم 842/3.94 المؤرخة في 07 ديسمبر 1994، المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري.
- التعليمية رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011، المتضمن شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة الى مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات أسهم)
- التعليمية رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011، الصادرة عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية، المتضمنة شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة على مؤسسات عمومية اقتصادية.
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المرجع السابق.
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 162 بتاريخ 13 فيفري 2013 ، عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، المرجع السابق.
- تعليمية المدير العام للأموال الوطنية رقم 4858 المؤرخة في 05 ماي 2014، تتعلق بمنح الامتياز على عدة قطع أراضي فلاحية متناثرة.
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية وتهيئة الإقليم ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

**المناشير:**

- المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، وزارة الفلاحة والصيد البحري،
- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، رقم 108/أ.و المؤرخ في 23/02/2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 جوان 2011 ، بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية ، وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية.
- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية، رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز المنشأ بالقانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

## المصادر والمراجع

- الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809/أ و بتاريخ 05 ديسمبر 2017 يتضمن إجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز
- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزارة المالية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزارة الموارد المائية.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري.

### القرارات:

- القرار المؤرخ في 20 يوليو 1966، يتضمن منح امتياز مؤسسة للصيد البحري، ج ر، العدد 69، الصادرة في 16 يناير 1966.
- قرار مؤرخ في 14 ماي 1984، يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي التنازل عنها في إطار حياة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 35، الصادرة في 28 أوت 1984.
- قرار مؤرخ في 01 سبتمبر 1991، يتضمن منح امتياز تسيير منشآت الري الأساسية، التابعة لديوان المساحات المسقية في متيجة واستغلالها وصيانتها، ج ر، العدد 16، الصادرة في 01 ماي 1992.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 أكتوبر 1998، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج ر، العدد 95، الصادرة في 20 ديسمبر 1998.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22/06/1999 الذي يتضمن ضبط حدود مساحة استصلاح الأراضي الفلاحية بسطح عزي بزواوية كنته ولاية أدرار والتي تتربع على مساحة 447.64 هكتار، ج ر، العدد 70، الصادرة في 06 أكتوبر 1999.
- قرار مؤرخ في 29 مارس 2011، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، أنظر المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي، ج ر، العدد 34، الصادرة في 19 يونيو 2011.
- قرار مؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر، عدد 44، الصادرة بتاريخ 15 سبتمبر 2013.
- القرار المؤرخ 25 ماي 2021 الذي يحدد الكفاءات العملية لإعداد عقود الامتياز وإشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة للقطع الأرضية التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات، ج ر، العدد 58، الصادرة في 25 يوليو 2021.

## المصادر والمراجع

-قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 24 نوفمبر 2022، يحدد كفاءات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر، العدد 82، الصادرة في 7 ديسمبر 2022.

### القرارات القضائية:

- قرار المحكمة العليا رقم 226217 بتاريخ 2000/01/06 ، المجلة القضائية 2001 ، العدد الأول ، ص 254
- القرار رقم 11950، فهرس رقم 11952 الصادر عن الغرفة الثانية، مجلة مجلس الدولة، العدد5، لسنة 2004.
- قرار المحكمة العليا رقم 410746 المؤرخ في 10 أكتوبر 2007، مجلة المحكمة العليا لسنة 2008، العدد الأول.

### المجلات:

- أبو عمرو نادية ، يونس حفيظة ، آليات حماية استغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الامتياز، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 15 ، العدد 01(2022).
- أحمد السيد أحمد سيد، أحمد الحبسي أحمد حمود ، خصائص عقد الاستثمار وطبيعته القانونية، المجلة القانونية(مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية، جامعة القاهرة، كلية الحقوق، المجلد 4، العدد 4 ، 2018.
- البوسعيدي طارق بن هلال ، الطبيعة القانونية لعقود الامتياز والاستثمار التي تبرمها الدولة وفقا لنظام البوتBOT، مجلة الشريعة والقانون، العدد 36، أكتوبر 2008.
- الجمال هشام مصطفى محمد سالم ، الشراكة بين القطاعين العام و الخاص كأداة لتحقيق التنمية المستدامة، مجلة كلية الشريعة والقانون ، مصر، المجلد 31، العدد 4، ديسمبر 2016.
- الدباغ عالية يونس، وسن مقداد، عقد الاستثمار، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، كلية القانون، جامعة الموصل، المجلد 16، العدد 2، شباط 2009 .
- الصافي محمد هشام عبد السيد، الضوابط العامة لعقد الامتياز الإداري دراسة مقارنة بين مصر والجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، العدد الرابع، ديسمبر 2016.
- العياشي سراتي، سعودي باديس ، الشراكة بالأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 10، العدد 01، أبريل 2019.

## المصادر والمراجع

- الفواعير سيف باحسن، عقود الشراكة بين القطاعين العام و الخاص، مفهومها و طبيعتها القانونية ، دراسة مقارنة، المجلة الدولية للقانون، دار جامعة حمد بن خليفة للنشر، العدد 22، 2016.
- القعود ابراهيم محمد ، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار الدولية، مجلة العلوم القانونية والشرعية، كلية القانون، جامعة الزاوية، كلية القانون، ليبيا، العدد السابع.
- اوشن حنان ، المناخ القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر- دراسة مؤشراتية، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد 3، ديسمبر 2016.
- باشا شايب كريمة، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر.
- بن تريعة مها، الأحكام المطبقة على استغلال الأراضي الصحراوية الموجهة للمشاريع الاستصلاحية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدينة، المجلد 3، العدد 2 ، 2017.
- بن دوحه عيسى، بوشري مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، مارس 2016
- بن رقية بن يوسف، بن عيسى سعيدة، أهلية التقاضي للمستثمرة الفلاحية الجماعية، تعليق على القرار رقم 15/01470 المؤرخ في 17/05/2015 قضية (المستثمرة الفلاحية الجماعية) ضد (م ص)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 03، 2016.
- بن سليمان عبد النور، امتلاك الأراضي الفلاحية والرعية في العرف الجزائري- منطقة تزارا أنموذجاً، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012،
- بن موسى عبد المجيد ، ملكية الأرض عن طريق الاستصلاح بين القانون الجزائري والشرعية الإسلامية، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية، أدرار، العدد 40.
- بن يحي شارف، الشراكة الأجنبية كاستراتيجية جديدة للاستثمار في العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الطاهر مولاي ، سعيدة، المجلد 7، العدد 2، 2020.
- بوحديد فارس، سراتي العياشي، المزارع النموذجية كآلية لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة، المجلد الثامن، العدد 1، 2021.
- بوط عبد الحميد، المؤسسة الجزائرية من التسيير الذاتي إلى الخصوصية، دراسة سوسيو-تنظيمية، مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، العدد 29.
- بوط سفيان، الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة ، مجلة دفاتر



## المصادر والمراجع

- البحوث العلمية ، المركز الجامعي بتبليزة مرسلي عبد الله، الجزائر، المجلد 9، العدد 2، السنة 2021.
- بوكروش فوزية، زهدور كوثر، عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الاستثمار الفلاحي بالجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 9، العدد 02، 2021.
- بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي ، تبسة، المجلد 10، العدد 2.
- بيرك فارس حسين، خلف محمد موسى ، عقد الاستثمار في تصفية النفط الخام وطبيعته القانونية، دراسة تحليلية في التشريعات العراقية، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العراق، المجلد 4، السنة 4، العدد 14 .
- توهامي عبد الرحمان، جوادي الياس، حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري ، مجلة آفاق علمية، كلية الحقوق، جامعة تامنغست، المجلد 12، العدد 02، 2020.
- حاجي نعيمة، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد 16، ديسمبر 2018.
- حسونة عبد الغني، استغلال العقار الفلاحي الخاص في اطار نظام الحلول، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد 10، المجلد 1، جوان 2018.
- حفظ الله عبد العالي ، كورداس حسين ، الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة ، جامعة مستغانم، العدد 2، المجلد 8.
- حميداني محمد، صفة التقاضي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 56، العدد 2، السنة 2019.
- جراية محمد رشدي، الصحراء الجزائرية - دراسة في الجغرافيا، مجلة البحوث والدراسات، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الواد، العدد 24 ، صيف 2017.
- جيدل كريمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز للحائزين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بطريقة غير قانونية، مجلة المعيار، المركز الجامعي الونشريسي، تيسمسيلت، المجلد 12، العدد 1.
- زوزو رشيد، تجربة استصلاح الأراضي الصحراوية في أبعادها السوسيو-اقتصادية، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، جامعة محمد خيضر، العدد 9، مارس 2014، بسكرة.
- زيداني توفيق، حق الأجانب في التملك العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، العدد الثالث عشر، جويلية 2018.



## المصادر والمراجع

- سلخ محمد لمين، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 15، جانفي 2017.
- شنتوفي عبد الحميد، الشراكة، آلية لتفعيل الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، العدد 01، 2016، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.
- شوقي نذير، ملاحظات على قوانين الاستصلاح الزراعي بالجزائر، مجلة آفاق علمية، المركز الجامعي تمنراست، العدد الثالث.
- شيخ محمد زكريا، آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز « دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري »، مجلة تسريحات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 5، مارس 2018.
- صالح علي أحمد، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 50، العدد 5.
- عايلي رضوان، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد 20، جوان 2018.
- عبيد عبد اللطيف، المصطلح الفلاحي العربي تاريخه وقضاياه، مجلة المعجمية، العدد 8، تونس، 1992.
- عبة فريد، تقييم السياسات العقارية للقطاع الفلاحي في الجزائر والحلول المقترحة لحل الإشكالية العقارية، أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، العدد 20، ديسمبر 2016.
- عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 6، العدد 2، 2019.
- عقوني محمد، الحق في طلب القسمة القضائية للعقار الشائع، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد السادس.
- فياض مهيب عبد الجبار، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار، مجلة الدراسات العليا، جامعة النيلين، السودان، المجلد 14، عدد 2-53.
- قبائلي طيب، «تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي»، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 2، 2013.
- محمودي فاطمة الزهراء، النظام القانوني للاستثمار عن طريق الاستصلاح في التشريع الجزائري، مجلة القانون، جامعة غليزان، العدد 3، جوان 2012.
- مهدي نوال- حيتالة معمر، الملكية الخاصة للعقار الفلاحي: حق بين الإطلاق والتقييد، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم،

- يحي اكرام بدر، «مفهوم الاستثمار» في المادة 25 من معاهدة واشنطن، المجلة الدولية للقانون، جامعة قطر ، 2014.

### الرسائل الجامعية:

- احمد محمد معلم، الاستثمار وحمايته الجنائية (دراسة تأصيلية تطبيقية على جمهورية جيبوتي)، رسالة دكتوراه، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2011.
- آكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013.
- آكلي نعيمة ، عقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
- بابا عبد القادر، سياسة الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2003-2004.
- بعداش عبد الكريم، الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996-2005، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2007-2008.
- بقر سلمي، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2003.
- بلحاج جيلالي، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2021.
- بلعور سليمان، أثر إستراتيجية الشراكة على الوضعية المالية للمؤسسة الاقتصادية-حالة مجمع صيدال، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2003-2004.
- بن حسين ناجي، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.
- بن شريطوة سناء، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008-2009.
- بن عومر سنوسي، فعالية الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر - تقييم تجربة الشراكة قطاع عام - خاص، رسالة دكتوراه، كلية العلوم التجارية، وعلوم التسيير والعلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014.
- بن مبارك راضية، التعليق على التعليم رقم 842/3.94 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002.

## المصادر والمراجع

- بن موسى عبد المجيد، عنصر الاستغلال وأثره في ملكية الأراضي الفلاحية- دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أدرار، 2008.
- بوشري مريم، شروط وإجراءات إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، سعد دحلب، البليدة، 2010.
- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017.
- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قانون خاص، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007.
- بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر- الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة- ، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018.
- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
- بوعافية رضا ، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2017-2018.
- بويهي محمد ، القطاع الفلاحي في الجزائر ومشاكله المالية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2003-2004.
- ثلجون شوميسة ، الشراكة كوسيلة قانونية لتفعيل الاستثمار الأجنبي في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2006.
- جرمولي مليكة ، السياسة الفلاحية في الجزائر والإصلاحات الطارئة عليها«دراسة حالة البويرة»، رسالة ماجستير، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2005.
- جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 2011، 1-2012.
- حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.
- حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1) بن يوسف بن خدة، 2016-2017.
- حريتي عائشة، عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق«سعيد حمدين»، جامعة الجزائر 1، 2020-2021.

## المصادر والمراجع

- حرير أحمد، عقد الشراكة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2017.
- حميدة حسن، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001.
- خيدر ريم، الشراكة في ظل اقتصاد السوق، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، 2014، 2015.
- ذيب شحادة وليد فريد، المعجم الجامع، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2003
- زروق صدوقي، دراسة تقييمية لنظام المستثمرات الفلاحية الجماعية- دراسة حالة ولاية البليدة، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر.
- زعنون رفيق، الاستصلاح الزراعي في السهول العليا الغربية الجزائرية، رسالة ماجستير، كلية علوم الأرض، جامعة وهران - السانبا، 2009-2010.
- زنوش طاووس، عقد الامتياز الفلاحي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019-2020.
- ظريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحولت الجديدة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008.
- فراح حورية، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008.
- شودار يمينه، أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة تطبيقية مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 1، 2010-2011.
- قرينات محمد، مكانة القطاع الزراعي في الجزائر في إطار الشراكة المتوسطة، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2015-2016.
- كاملي عائشة، عقود الاستثمار العلمي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018.
- كحال مصطفى، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012-2013.
- لعطوي أحمد، المركز القانوني للعقار الوقفي في المنظومة الوقفية، مذكرة ماجستير، جامعة العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر، قسنطينة،
- لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الصناعي)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2017/2018.

- محمد صالح الصادق احمد لمصطفى ، التحكيم في منازعات عقود الاستثمار، رسالة دكتوراه، قسم القانون، جامعة شندي، السودان، 2012.
- منور فريدة، عقود الامتياز في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2011-2012.
- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، جامعة أحمد بوقرة، كلية الحقوق بودواو، بومرداس، تخصص قانون الأعمال، 2008-2009.

المراجع باللغة الفرنسية:

1- OUVRAGES :

- SERGE KOULYTCHIZK ,l'autogestion l'homme et l'état, « l'expérience algérienne », Paris, école pratique des hautes études- Mouton.
- AHMED MAHSAS, l'autogestion en Algérie, éditions anthropos, 1975,
- JACQUELINE MORAND - D'éveiller, cours de droit administratif des biens, 4<sup>e</sup> édition, Montchrestien, Paris, 2005.

2- DICTIONNAIRES :

- le petit Larousse illustré, Collectif Larousse , France , 2007.

2- REVUES

- AMMAR GUESMI, LE CADRE JURIDIQUE DES INVESTISSEMENTS ETRANGERS EN ALGERIE ET EN FRANCE, revue algérienne des sciences juridiques et politique 2000, volume 37, N°4,
- GAETAN TREMBLAY,LES PARTENARIATS:STRATEGIES pour une économie du savoir-revue distances et savoir, 2003/ 2 vol 1,
- SAHI BELGACEM,BOUAMRANE Adel,PRIVACY OF THE TERMINATION OF THE AGRICULTURAL CONCESSION CONTRACT WITHIN THE LAW 10-03, journal of légal and Political sciences,Université d'éloges,V11,N3,décembre 2020

3- LEGISLATION:

- loi du 21 mars 1804 portent code civil français.

4- ORDONNANCES :

- ordonnance N°2004-559 du 17 juin 2004, sur les contrats de partenariats ,J.F, N°141 du 19 juin 2004.
- décret n° 63-88 du 18 mars portant réglementation des biens vacants, JOR A .N° 15 du 22/03/1963

- <http://anntv.tv/new/showsubject.aspx?id=89328>
- MADRP.GOV.DZ
- <https://www.mohamah.net/law>
- <http://hrlibrary.umn.edu/arabic/viennaLawTreatyCONV.html>
- <https://www.el-massa.com/dz/>
- <http://hrlibrary.umn.edu/arabic/viennaLawTreatyCONV.html>
- <https://www.mohamah.net/law/>

أ	مقدمة:
14	الباب الأول : الاستثمار كآلية بديلة لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر:
15	الفصل الأول: تطور آليات استغلال العقار الفلاحي بعد استقلال الجزائر
17	المبحث الأول: ماهية العقار الفلاحي
17	المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي
17	الفرع الأول: التعريف العام للعقار :
21	الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي في القوانين الخاصة:
27	المطلب الثاني: الأصناف العامة للملكية العقارية الفلاحية:
27	الفرع الأول: الأملاك العقارية الفلاحية المنتمية للأملاك الوطنية
30	الفرع الثاني: الأملاك العقارية الفلاحية المنتمية للأملاك الخاصة:
34	البند الأول: الأملاك الوقفية قبل سنة 1991:
35	البند الثاني: الأملاك الوقفية في قانون الأوقاف 91-10
37	المطلب الثالث: القوام التقني للأراضي الفلاحية(تصنيفات أخرى للملكية العقارية الفلاحية)
37	الفرع الأول: التصنيف القائم على نوعية التربة الفلاحية:
37	البند الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً
37	البند الثاني: الأراضي الفلاحية الخصبة:
37	البند الثالث: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب:
38	البند الرابع: الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة:
38	الفرع الثاني: تصنيف للأراضي الفلاحية مبني على أساس المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
40	المبحث الثاني: تطور النظام القانوني للعقار الفلاحي الجزائري
40	المطلب الأول: العمل على استرجاع العقارات الفلاحية
41	الفرع الأول: أراضي المستوطنين :
41	البند الأول: مرحلة إعلان شغور أراضي المعمارين
44	البند الثاني: إجراءات إعلان الشغور :
45	الفرع الثاني: الأراضي التابعة للأجانب :
45	البند الأول: الأشخاص المعنيين بالإجراء :
45	البند الثاني: تطبيق المرسوم رقم 63-388
46	الفرع الثالث: استرجاع أراضي بعض الجزائريين :
46	البند الأول إدراج أراضي أعوان الاستعمار بأملك الدولة:

47	البند الثاني: أراضي الأشخاص المعارضين للثورة الاشتراكية:
48	المطلب الثاني: العقارات الفلاحية في ظل التسيير الذاتي:
49	الفرع الأول: مفهوم نظام التسيير الذاتي:
49	البند الأول: نشأت نظام التسيير الذاتي
51	البند الثاني: تعريف نظام التسيير الذاتي وخصائصه
53	الفرع الثاني: مقومات نظام التسيير الذاتي في الفلاحة:
53	البند الأول: طريقة الاستغلال الجماعي:
57	البند الثاني: التركيبة الإدارية في نظام التسيير الذاتي:
63	الفرع الثالث: تقييم نظام التسيير الذاتي
63	البند الأول: عدم تحقق الاستقلالية التامة للعمال عن الوصاية
64	البند الثاني: قصور نظرة العمال لنظام التسيير الذاتي
65	المطلب الثالث: العقارات الفلاحية في ظل الثورة الزراعية:
66	الفرع الأول: الأسس والدوافع التي يقوم عليها نظام الثورة الزراعية
66	البند الأول: مبادئ الثورة الزراعية
68	البند الثاني: دوافع قيام الثورة الزراعية
70	الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المعنية بنظام الثورة الزراعية
72	البند الأول: إلحاق الأراضي الفلاحية بالصندوق عن طريق الضم:
75	البند الثاني: إلحاق الأراضي الفلاحية بالصندوق عن طريق التأميم أو التبرع
81	الفرع الثالث: طريقة استغلال أراضي الثورة الزراعية:
82	البند الأول: النمط التعاوني في الزراعة
84	البند الثاني: الاستغلال الخاص للأراضي الفلاحية
85	البند الثالث: شروط وآثار الاستفادة من عقد منح الأراضي:
90	المطلب الرابع: الأراضي الفلاحية في ظل الإصلاحات الهيكلية
90	الفرع الأول: أراضي المستصلحات الفلاحية
91	البند الأول: أراضي الاستصلاح المؤدي للتمليك
94	البند الثاني: الأراضي الفلاحية محل الاستصلاح عن طريق الامتياز:
97	الفرع الثاني: المستثمرات الفلاحية:
97	البند الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية
99	البند الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية
105	البند الثالث: الأراضي الفلاحية التي يشملها نظام المستثمرات الفلاحية
107	الفرع الثالث: الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة:



108	البند الأول: تكوين الأراضي والأماكن السطحية المتوفرة:
109	البند الثاني: الأشخاص المرشحين لتلقي الأراضي المتوفرة
112	الفصل الثاني: الأسس العامة لعقود استثمار العقار الفلاحي
113	المبحث الأول: ماهية استثمار العقار الفلاحي
113	المطلب الأول: مفهوم استثمار العقار الفلاحي:
114	الفرع الأول: تعريف الاستثمار
114	البند الأول: الاستثمار لغة
114	البند الثاني: تعريف الاستثمار اصطلاحا
116	البند الثالث: تعريف الاستثمار قانونا
119	الفرع الثاني: استثمار العقار الفلاحي:
122	الفرع الثالث: أهداف الاستثمار في العقار الفلاحي:
124	الفرع الرابع: أصناف الاستثمار:
124	البند الأول: حسب الشخص القائم بالاستثمار:
125	البند الثاني: حسب جنسية المستثمر
128	البند الثالث: حسب المدة الزمنية:
130	المطلب الثاني: مفهوم عقود استثمار العقار الفلاحي:
130	الفرع الأول: تعريف عقود الاستثمار:
132	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار:
133	البند الأول: الطبيعة الدولية لعقود الاستثمار
135	البند الثاني: الطبيعة الإدارية لعقود الاستثمار
137	البند الثالث: عقود استثمار أخرى للعقار الفلاحي:
139	الفرع الثالث: خصائص عقود استثمار العقار الفلاحي:
139	البند الأول: الخصائص العامة لعقود استثمار العقار الفلاحي:
141	البند الثاني: الخصائص المميزة لعقود استثمار العقار الفلاحي:
143	المبحث الثاني: استثمار العقار الفلاحي في قوانين الاستثمار الجزائرية:
143	المطلب الأول: وضعية العقار الفلاحي في قوانين الاستثمار قبل 1990:
143	الفرع الأول: قانون الاستثمار 63-277
145	الفرع الثاني: قانون الاستثمار الصادر بموجب الأمر 66-284
147	الفرع الثالث: حالة العقار الفلاحي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1982 و1988
149	المطلب الثاني: وضعية العقارات الفلاحية في قوانين الاستثمار بعد سنة 1990

- 149..... الفرع الأول: مساهمة النصوص القانونية في تفعيل استثمار العقار الفلاحي:
- 152..... الفرع الثاني: إنشاء الهيئات المكلفة باستثمار العقار الفلاحي:
- 152..... البند الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:
- 155..... البند الثاني: ديوان التتمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية:
- 160.....-الباب الثاني: تطبيقات عقود استثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري.
- 161..... الفصل الأول الأنماط التعاقدية لاستثمار العقار الفلاحي في التشريع الجزائري
- 162..... المبحث الأول عقد الاستصلاح وفقا للقانون 83-18 والمرسوم 97-483:
- 162..... المطلب الأول: عقد الاستصلاح المؤدي لتمليك العقار الفلاحي: ..
- 163..... الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح.....
- 163..... البند الأول: استصلاح الأراضي في الشريعة الإسلامية.....
- 164..... البند الثاني: استصلاح الأراضي في القانون 83-18 والمرسوم التنفيذي 92-289.....
- 166..... الفرع الثاني إجراءات عقد الاستصلاح في القانون 83-18:
- 166..... البند الأول تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها:
- 167..... البند الثاني شروط الاستفادة من المنح: .....
- 168..... البند الثالث: إجراءات يداع ومعالجة ملفات الاستصلاح.....
- 170..... البند الرابع: معاينة برنامج الاستثمار عن طريق الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ.....
- 171..... الفرع الثالث منح الملكية عن طريق الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 92-289.....
- 172..... البند الأول شروط اكتساب ارض استصلاحية في المرسوم 92-289:.....
- 174..... البند الثاني إجراءات التنازل عن الأرض المستصلحة: .....
- 177..... المطلب الثاني عقد امتياز أراضي الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 97-483: .....
- 177..... الفرع الأول مفهوم الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 97-483:.....
- 179..... الفرع الثاني شروط منح الامتياز على الأراضي محل الاستصلاح: .....
- 180..... البند الأول: الأشخاص المعنيين بمنح الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 97-483:.....
- 181..... البند الثاني طبيعة الأراضي محل منح الامتياز لأجل الاستصلاح: .....
- 182..... الفرع الثالث إجراءات الحصول على الامتياز للأراضي الاستصلاحية والمتنازل عنها: .....
- 182..... البند الأول إجراءات إعداد عقد الامتياز حسب المرسوم 97-483: .....
- 184..... البند الثاني تحويل الامتياز إلى تنازل: .....
- 185..... الفرع الرابع الإجراءات المتخذة(تدابير وإجراءات جديدة): .....
- 186..... البند الأول إجراءات التسوية التي جاء بها المنشور الوزاري المشترك رقم 402.....
- 188..... البند الثاني إجراءات تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية التعليمية 162:.....

200	المبحث الثاني: عقد الامتياز وفقا للقانون 10- 03 والنصوص التطبيقية له:
200	المطلب الأول: ماهية عقد الامتياز:
201	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز:
201	البند الأول تطور عقد الامتياز في الجزائر
204	البند الثاني تعريف عقد الامتياز:
213	البند الثالث التكييف القانوني لعقد الامتياز الإداري:
218	الفرع الثاني عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية المستثمرة(في القانون 10-03)
219	البند الأول تعريف عقد الامتياز في القانون 10-03 ومجال تطبيقه
226	البند الثاني: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود المشابهة
234	الفرع الثالث: خصائص عقد الامتياز الوارد في القانون 10-03:
234	البند الأول عقد الامتياز عقد إداري:
236	البند الثاني الامتياز عقد محدد المدة
237	البند الثالث: الطابع التعويضي لعقد الامتياز الملزم للجانبين:
238	البند الرابع: عقد الامتياز يرتب حقاً عينياً عقارياً
238	المطلب الثاني: شروط وإجراءات إعداد عقد الامتياز
240	الفرع الأول: شروط منح الامتياز عن طريق عملية التحويل لحق الانتفاع الدائم.
240	البند الأول: شرط الشخصية الطبيعية في المستفيد:
241	البند الثاني شرط الجنسية الجزائرية في المستفيد
241	البند الثالث: أن لا يكون للمستفيد موافق غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطنية
242	البند الرابع: أن يكون المستفيد من فئات العمال المحددون في المادة 10 من القانون 87-19
243	البند الخامس: الشروط المتعلقة بوثائق إثبات المنح:
247	الفرع الثاني إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز:
248	البند الأول: إيداع ملفات التحويل:
249	البند الثاني: دراسة ملفات التحويل:
250	البند الثالث: الأجل المقررة لعملية التحويل:
251	البند الرابع: إعداد عقد التحويل وتسجيل المستثمرة:
253	الفرع الثالث: منح عقود الامتياز في إطار طلبات المستثمرين الجدد:
253	البند الأول المستفيدون من عقود الامتياز الجديدة
255	البند الثاني إجراءات الاستفادة ومنح العقود:
258	المبحث الثالث عقد الشراكة كآلية للاستثمار الفلاحي:

259	المطلب الأول: مفهوم عقد الشراكة الفلاحي:
259	الفرع الأول: تعريف الشراكة:
259	البند الأول: الشراكة لغة واصطلاحاً
260	البند الثاني الشراكة في القوانين الوضعية المقارنة:
262	البند الثالث الشراكة في الفقه المقارن:
263	الفرع الثاني الطبيعة القانونية لعقد الشراكة:
263	البند الأول تعريف عقد الشراكة:
266	البند الثاني الطبيعة القانونية لعقد الشراكة:
269	الفرع الثالث خصائص عقد الشراكة:
269	البند الأول عقد الشراكة عقد زمني:
269	البند الثاني تعدد أطراف عقود الشراكة:
270	البند الثالث عقود الشراكة لتطوير البنى التحتية
271	البند الرابع تعدد صور تطبيق عقود الشراكة
271	المطلب الثاني الاستثمار الفلاحي عن طريق عقد الشراكة:
272	الفرع الأول مفهوم عقد الشراكة الفلاحي:
272	البند الأول: تعريف عقد الشراكة الفلاحي:
274	البند الثاني تمييز عقد الشراكة عن العقود المشابهة
277	الفرع الثاني عناصر عقد الشراكة الفلاحي:
278	المطلب الثالث إجراءات إبرام عقد الشراكة الفلاحية:
278	الفرع الأول تحقق الأركان الموضوعية لعقد الشراكة الفلاحي:
278	البند الأول: التراضي:
279	البند الثاني: المحل:
279	البند الثالث: السبب:
280	الفرع الثاني: ركن الشكلية في عقود الشراكة:
280	البند الأول: ضرورة ترسيم عقد الشراكة الفلاحي وتسجيله:
281	البند الثاني إشهار عقد الشراكة الفلاحي:
282	الفرع الثالث: إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:
283	المطلب الرابع الشراكة في المزارع النموذجية:
284	الفرع الأول التنظيم القانوني للمزارع النموذجية :
284	البند الأول: نشأة المزارع النموذجية :
285	البند الثاني: تنظيمها الإداري:

286	الفرع الثاني آلية استغلال المزارع النموذجية:
287	الفرع الثالث اتفاق الشراكة لاستثمار المزارع النموذجية:
288	البند الأول: إجراءات اختيار الشريك:
289	البند الثاني: تجسيد الشراكة في المزارع النموذجية وتنفيذها:
292	الفصل الثاني: آثار عقود استثمار العقار الفلاحي والمنازعات الناشئة عنها
293	المبحث الأول: الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الاستثمار الفلاحي
293	المطلب الأول حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي:
293	الفرع الأول حقوق والتزامات المستصلح في الأنظمة القانونية:
293	البند الأول: حقوق المستصلح في نظام الاستصلاح المؤدي للتمليك:
295	البند الثاني: التزامات المستصلح في نظام الاستصلاح المؤدي للتمليك:
296	البند الثالث: حقوق المستصلح المستفيد من عقد الامتياز:
298	البند الرابع: التزامات المستصلح المستفيد من الامتياز:
300	الفرع الثاني حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز:
300	البند الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز:
310	البند الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز:
314	الفرع الثالث: الآثار المترتبة على عقد الشراكة:
315	البند الأول: بالنسبة لأعضاء المستثمرة الفلاحية:
316	البند الثاني: بالنسبة للشريك المستثمر:
317	المطلب الثاني: حقوق والتزامات الإدارة:
318	الفرع الأول: حقوق الإدارة في عقود الاستثمار الفلاحي:
318	البند الأول حق الشفعة:
320	البند الثاني حق الإدارة في الرقابة:
321	البند الثالث حق الإدارة في فسخ العقود:
325	الفرع الثاني: التزامات الإدارة في أنظمة الاستغلال:
325	البند الأول: الالتزام بالمساهمة في النفقات:
326	البند الثاني: الالتزام بتوفير الأراضي الفلاحية وإعادة منحها:
327	البند الثالث الالتزام بإعداد عقد الامتياز ومنحه:
328	المبحث الثاني: انقضاء العقود الاستثمارية الفلاحية والمنازعات المترتبة عنها:
328	المطلب الأول: انقضاء عقود الاستثمار في العقار الفلاحي:
328	الفرع الأول: انقضاء عقود الاستصلاح:

328	.....	البند الأول حالات انتهاء عقد الاستصلاح في القانون 83-18 :
329	.....	البند الثاني: حالات انتهاء عقد الاستصلاح عن طريق الامتياز في المرسوم رقم 97-483
331	.....	الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز في القانون 10-03 :
332	.....	البند الأول: انقضاء عقد الامتياز بشكل طبيعي:
333	.....	البند الثاني انقضاء عقد الامتياز بشكل غير طبيعي:
336	.....	البند الثالث: آثار انتهاء عقد الامتياز:
336	.....	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن عقود استثمار العقار الفلاحي:
337	.....	الفرع الأول الاختصاص القضائي في منازعات عقود استثمار العقار الفلاحي:
338	.....	البند الأول: جهات القضاء الإداري للفصل في المنازعات العقارية:
340	.....	البند الثاني جهات القضاء العادي للفصل في بعض المنازعات الفلاحية:
342	.....	الفرع الثاني المنازعات التي تثيرها عقود استثمار العقار الفلاحي:
343	.....	البند الأول: منازعات العقارات الفلاحية التي توجه للقضاء العادي
348	.....	البند الثاني منازعات العقارات الفلاحية التي توجه إلى القضاء الإداري:
359	.....	الخاتمة:
366	.....	المصادر والمراجع:
390	.....	الفهرس: