

المركز الجامعي سي الحواس - بريكة-

كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق فرع قانون الأعمال

استثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري عن طريق الامتياز

تحت إشراف الدكتور:

-العطـراوي كمال

من إعداد الطالبتين:

- يحيـاوي نـوال

- بوعموشة هند

لجنة المناقشة

الأستاذ: ونوغي نبيل المركز الجامعي سي الحواس بريكة..... رئيسا

الأستاذ: العطراوي كمال المركز الجامعي سي الحواس بريكة..... مشرفا

الأستاذ: طويرات عبد الرحمن المركز الجامعي سي الحواس بريكة..... ممتحنا

السنة الجامعية : 2019-2020

المركز الجامعي سي الحواس - بريكة-

كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق فرع قانون الأعمال

استثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري عن طريق الامتياز

تحت إشراف الدكتور:

-العطـراوي كمال

من إعداد الطالبتين:

- يحياوي نوال

- بوعموشة هند

لجنة المناقشة

الأستاذ: ونوغي نبيل المركز الجامعي سي الحواس بريكة رئيسا

الأستاذ: العطراوي كمال المركز الجامعي سي الحواس بريكة مشرفا

الأستاذ: طويرات عبد الرحمن المركز الجامعي سي الحواس بريكة ممتحنا

السنة الجامعية : 2019-2020



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ
الْعَذَابِ

شكر وعرفان

إن لم نشكر من في السماوات فلن نشكر من في الأرض فالشكر لله و
الحمد لله له وحده لا شريك له، نشكره على يسره لنا وحمائته لحوال فترة

درامتنا

الذي بدعائنا له يستجيب وفي شدتنا ويأسنا يعطينا بصيصا من الأمل

إلى كل من كرس وقته لتعليم الآخرين المركز الجامعي

سي الحواس بريكّة-ولاية باتنة-

نخص بالذكر الأستاذ المشرف "العصراوي كمال" على كل مساعدة قدمها

لنا

وشكر إلى كل من ساهم في توصيل ولو معلومة قليلة مهما قلت أهميتها

فهي حتما ساهمت في تنوير عقولنا ولو بالشئ القليل

فمن علمني حرفا كنت له عبدا

مقدمة

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

حيث يعتبر العقار الفلاحي مصدرا مهما لاستقرار الاستثمار وركيزة قوية لممارسة المستثمر الفلاحي لنشاطه في أحسن الظروف ، لان توفر العقار هو أساس نجاح إستراتيجية تطوير ودعم واستقرار الاستثمار المحلي في هذا المجال.

وتعد الجزائر من الدول التي حاولت النهوض بالقطاع الفلاحي والاستثمار فيه وذلك من خلال الآليات التي وضعتها لاستغلال العقار الفلاحي وطرق منحه وتسييره محاولة في كل مرة تقادي النقائص التي تقع فيها من اجل استغلال امثل للعقار الفلاحي إضافة إلى تشجيع الاستثمار فيه، ولعل التجارب التي خاضتها الدولة في هذا الشأن هو ما يفسر اهتمامها الشديد ومحاولتها النهوض بالقطاع ، من خلال تغيير أنماط منح واستغلال الأراضي الفلاحية فبعد انتهاجها سياسة منح المستثمرات الفلاحية للفلاحين غداة الاستقلال ، إلى نظام الانتفاع الدائم ، إلى نظام الثورة الزراعية ، وصولا في الأخير إلى عقد الامتياز كطريقة جديدة لاستغلال العقار الفلاحي عن طريق إنشاء المستثمرات الفلاحية .

أسباب اختيار الموضوع:

إن أهم أسباب اختيار الموضوع هو كون موضوع البحث موضوع يلفت انتباه أي دارس له بسبب الطبيعة الفلاحية لمعظم مناطقنا.

إضافة إلى محاولة إثراء مداركنا العلمية والقانونية السابقة حول هذا الموضوع ومحاولة الإلمام ببعض جوانب الموضوع خاصة من الناحية القانونية وطرق تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر.

أهمية الموضوع:

يستمد الموضوع أهميته من أهمية القطاع حيث يعتبر العقار الفلاحي أهم مورد يعتمد عليه الإنسان خاصة والدولة عامة من اجل تلبية متطلبات الحياة ، حيث يعتبر تطوير القطاع الفلاحي من أهم مقومات التنمية الاقتصادية كانت أو صناعية نظرا لما يوفره القطاع من مواد خام لهذه القطاعات كمادة أولية لها.

الإشكالية: محاولة الدولة الجزائرية لحماية العقار الفلاحي هو ما جعلها في كل مرة تحدث آلية معينة لتسييره ويعتبر تسيير العقار الفلاحي عن طريق الامتياز هو الوسيلة أو الآلية التي تعتمد عليها الدولة في هذا المجال ا هو محور دراستنا هاته حيث ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

ما مدى نجاعة عقد الامتياز كآلية ونمط جديد لاستغلال واستثمار العقار الفلاحي في الجزائر؟ وتتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية من شأنها المساهمة في إثراء الموضوع والإجابة عن الإشكالية الرئيسية وهي:

- ما هي مراحل استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ؟

- ما مفهوم عقد الامتياز؟ وما هي طرق منحه ؟

الدراسات السابقة:

يعتبر موضوع استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز من المواضيع الثرية في القانون الجزائري من خلال الترسانة القانونية التي سنتها الدولة الجزائرية من اجل تنظيم تسييره ، إضافة إلى الدراسات التي شملت هذا الموضوع ولعل الدكتور بن يوسف بن رقية من أهم من كتب في هذا المجال حول المستثمرات الفلاحية التي تعد التطبيق الواقعي لعقد الامتياز، إضافة إلى مؤلفين آخرين ودارسين استعنا بمؤلفاتهم في دراستنا هاته.

منهج البحث:

انتهجنا في دراستنا هذه على منهج التحليل الوصفي من خلال إبراز التعريفات والمفاهيم المختلفة المتوصل إليها ويعتبر هو المنهج الملائم لمثل هذه الدراسات.

خطة البحث:

ارتأينا تقسيم دراستنا إلى فصلين وكل فصل إلى مبحثين حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى مفاهيم عامة حول الاستثمار والعقار الفلاحي إضافة إلى التطور التاريخي لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر أثناء الاحتلال الفرنسي وبعد الاستقلال .

أما الفصل الثاني فقد خصصناه لدراسة عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الفلاحي من خلال تبيان نطاق تطبيقه وأركانه وطبيعته القانونية وخصائصه وطرق انقضائه.

الفصل الأول : الإطار
المفاهيمي لاستثمار العقار
الفلاحي في الجزائر

يعد الاستثمار حجر الزاوية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتباره الدافع الأساسي للتنمية من خلال زيادة الإنتاج الوطني وتوفير الموارد المالية المكملة للادخار الوطني ولعل أهم أنواع الاستثمار هو استثمار العقار الفلاحي حيث اتجهت معظم الدول في العالم إلى الاهتمام بهذا القطاع لأنه يعتبر البديل الحقيقي للاقتصاد خاصة في الدول التي تعتمد على المحروقات في إيراداتها ذلك لما يقدمه القطاع الفلاحي من مقومات لباقي القطاعات.

المبحث الأول: مفهوم استثمار العقار الفلاحي وأهميته

يعتبر الاستثمار في العقار الفلاحي هو البديل الأمثل والنسب من اجل النهوض بالاقتصاد في العالم بصفة عامة وبالخصوص في الدول النامية التي تعتمد على المحروقات وحدها كمصدر وحيد وبشكل تام لمواردها المالية أي الاعتماد الكلي على الموارد الباطنية فقط دون الانتباه لعواقب هذه التصرفات

المطلب الأول: تعريف استثمار العقار الفلاحي وأنواعه في القانون الجزائري.

قبل أن نتطرق إلى تعريف استثمار العقار الفلاحي لابد لنا من إعطاء تعريفات للمصطلحات التالية وذلك من اجل الوصول إلى تعريف متجانس لاستثمار العقار الفلاحي من تعريف للاستثمار ، العقار والفلاحة تعريفا لغويا واصطلاحيا ومن الجانب القانوني والاقتصادي أيضا.

الفرع الأول: تعريف استثمار العقار الفلاحي

أولا: تعريف الاستثمار

تعريفه لغة : هو مصدر للفعل استثمر، الاستثمار مشتق من كلمة الثمر.

الاستثمار مأخوذ من الثمر والثمر لغة هو حمل الشجر، ومن قوله تعالى "كلوا من ثمره

إذا أثمر" سورة الأنعام الآية 141

ويطلق مجازا على أنواع المال المستفاد ومن قوله تعالى "وكان له ثمر" سورة الكهف الآية

34 فقد نسب الإمامان الطبري والنيسابوري إلى بعض المفسرين أن المراد في هذا المقام

هو الأموال الكثيرة.¹

1- عيسى بن يحيى ،سياسة تمويل الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة(1988-2015)، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجيلالي الياصب -سيدي بلعباس-، 2019/2018، ص 22-23.

تعريفه اصطلاحاً: ويقصد به استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الماكينات والآلات والمواد الأولية ، وإما بطريقة غير مباشرة ك شراء الأسهم والسندات.¹

والاستثمار هو استخدام المال أو تشغيله قصد تحقيق ثمرة هذا الاستخدام فيكثر المال وينمو على مدى الزمن، وهو عبارة عن رأس المال المستخدم في توفير الخدمات أو السلع، وقد يكون الاستثمار ثابتاً كالأسهم الممتازة والسندات أو استثماراً متغيراً مثل ملكية الممتلكات .

ويعرف الاستثمار بأنه الأصول التي يشتريها الأفراد والمنشآت من أجل الحصول على دخل في الوقت الحالي أو المستقبلي.

تعريف الاستثمار من الجانب الاقتصادي:

لقد عرفه بعض الاقتصاديين بأنه " استخدام المدخرات في تكوين الطاقات الإنتاجية الجديدة والمحافظة على الطاقات الإنتاجية القائمة"²

وعرف أيضاً بأنه "استعمال لرأس المال سعياً وراء الربح مهما كان شكل الاستعمال ، إنشاء مصنع ، تشغيل مزرعة أو ملكية عقارية... الخ"³

وعرف أيضاً بأنه " ارتباط مالي يهدف إلى تحقيق مكاسب يتوقع الحصول عليها خلال مدة طويلة في المستقبل"⁴.

تعريف الاستثمار في التشريع الجزائري:

أعطى المشرع الجزائري في المادة 02 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار التي تنص على أنه:

- يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

01-اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

02- تليه نجيب، أهمية مساهمة إدارة أملاك الدولة في تشجيع الاستثمار المحلي، ولاية الوادي نموذجاً، مذكرة شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الشهيد حمدة لخضر-الوادي-، ص13.

2- حسين عمر، التنمية والتخطيط الاقتصادي، دار الشروق المملكة العربية السعودية، جدة، الطبعة الثانية، 1978، ص 158.

3- محمد عادل العاقل، مبادئ الاستثمار وتقييم المشاريع، جامعة حلب ، 1968-1969 ، ص 5.

4- سعيد الهواري، الاستثمار والتمويل ، مكتبة عين شمس، القاهرة، 2004، ص 43.

02- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

03- استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية."

ويلاحظ من خلال هذا التعريف أنه اقتصر على الجوانب المتعلقة بتطوير الاستثمار في القطاع الصناعي من جهة وإعادة النشاطات الاقتصادية للمؤسسات التي تم حلها وخصصتها خلال تلك الفترة.

وفي جانب آخر عرفه المشرع الجزائري حينما تعلق الأمر بتطوير وتشجيع القطاع الفلاحي بأنه " كل استثمار يتم من خلاله تطوير الأراضي الفلاحية بمختلف أنواعها سواء كانت لبناء منشآت صناعية أو سكنية أو البنى التحتية أو كانت أراضي مية تستخدم بعد إحيائها في الفلاحة.

-ثانيا: تعريف العقار الفلاحي:

-العقار لغة: العقار بالفتح هو الأرض أو الضيعة والنخل ومنه قولهم "ماله دار ولا عقار" والمعقر بضم الميم وكسر القاف هو الرجل كثير العقار أو يقال أيضا "في البيت عقار حسن" أي "متاع وأداة"

وجاء في لسان العرب "عقر الدار" واصلها في لغة الحجاز، وأما أهل نجد فيقولون: عقر، ومنه العقار وهو المنزل والأرض والضياع¹

-تعريف الفلاحة لغة: الفلاحة بكسر الفاء تعني الحراثة ، يقال فلحت الأرض إذا شقتها للزراعة ، وفلح الأرض للزراعة، يفلح فلحا إذا شقها بالحراث، ويقال أيضا الفلاح لأنه يفلح الأرض أي يشقها ويحراثها.²

-تعريف العقار الفلاحي قانونا: نصت المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أن العقار الفلاحي هو "كل عقار ينتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان ، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"³ وعليه فإن العقار الفلاحي قسماً عقار فلاحى بالطبيعة وعقار فلاحى بالتخصيص.

1- محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري ، لسان العرب.

1- عبد المجيد بن موسى، حماية الأراضي الفلاحية دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية ، 2018/2017، ص16
3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975م المتضمن القانون المدني الجزائري.

والعقار الفلاحي بالطبيعة هو الأصل وهو الأرض التي تتكون من التربة الصالحة للزراعة وبمعنى آخر تربة ذات طاقة إنتاجية أيضا ويعتبر من العقار الفلاحي بالطبيعة ما يشيد على تلك الأرض من أبنية ومنشآت يسهم وجودها في عملية الإنتاج الفلاحي ومنه أيضا الأغراس والأشجار وكل ما لا يمكن نقله دون تلف.¹

- ويتضح من خلال هذا التعريف بان المشرع الجزائري قد عرف العقار تعريفا مباشرا وهو التعريف نفسه الموجود في القانون المدني المصري في المادة 82 منه والقانون المدني السوري في المادة 84 منه.

وبحسب هذه التعريفات لم يعد العقار ما يستحيل نقله استحالة مطلقة بل أصبح ما لا يمكن نقله من حيزه دون تلف، فالعقار هو الشيء الثابت بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع ومن تم لا يمكن نقله دون تلف.

- **ثالثا: تعريف استثمار العقار الفلاحي:** ويعرف على انه "استعمال الوسائل الضرورية من اجل تحقيق ناتج زراعي ممكن أو هي إعادة ربط الموارد الاقتصادية بحيث يتحقق أقصى ناتج زراعي ممكن"

كما يقصد به أيضا تنمية الإنتاج الفلاحي ، إما بالعمل على زيادة رقعة الأرض الفلاحية باستصلاح الأراضي أو بالزيادة في إنتاجية الأرض أو بهما معا، وزيادة إنتاجية الأرض يكون بتحسين ظروف زراعتها من حيث انتقاء المحاصيل التي تتفق وطبيعة الأرض واختيار البذور ، مكافحة الآفات الزراعية واستخدام الآلات الفلاحية المناسبة.

ويشمل كذلك تنمية الإنتاج الحيواني والسمكي والذي يعتبر جزءا هاما من الناتج الوطني في الدول المتقدمة.

- كما يعرف أيضا بأنه دمج عوامل الإنتاج المتوافرة في الزراعة (الأرض ، العمل ورأس المال) قصد إنتاج مواد زراعية لسد حاجيات المستهلكين وللحصول على أفضل النتائج الممكنة فإيا يخص إنتاج الغذاء وتوفيره، أو هو الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية للحصول على إنتاج مع الاحتفاظ بأعلى قدر ممكن من الخصوبة .

كما يعني الاستثمار في الفلاحة التخلي عن شيء ما في الوقت الحاضر كالنقود أو الجهد أو الوقت لأجل تراكم الأصول أو رأس المال الذي يسمح بزيادة الإنتاج والدخل في

3- عبد المجيد بن موسى، المرجع السابق ، ص37.

المستقبل فمثلا شراء محراث أو بناء حوض للري أو تعلم مهارة جديدة أو زراعة الأشجار وتربية الحيوانات لبلوغ مرحلة الإنتاج جميعها أشكال من الاستثمار الفلاحي الهدف منها زيادة الإنتاج والدخل¹

الفرع الثاني: أنواع العقار الفلاحي

لقد اخذ المشرع في إطار قانون التوجيه العقاري بالتصنيف الطبوغرافي للأراضي الفلاحية مستندا في ذلك إلى علم التربة والمناخ وطريقة الري ولقد صنفها حسب هذا الأساس إلى²:

1-الأراضي الخصبة جدا: وهي كل ارض ذات طاقة إنتاجية عالية ،عميقة ،حسنة التربة، مسقية أو قابلة للسقي.

2-الأراضي الخصبة:وهي الأراضي متوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غي المسقية ، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافيا.

3-الأراضي متوسطة الخصبة: تشتمل الأراضي المتوسطة الخصب على ما يلي:

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

ب-الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

ج-الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

د-الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

4-الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب: وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف.

1-عائشة بوثلجة، دور الاستثمار الزراعي في تحقيق الأمن الغذائي العربي،أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية ،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف،2016-2017 ، ص3-4.

2- الأمر رقم:90-25 المؤرخ في الأول جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أورد أيضا تصنيفا طبوغرافيا للأراضي غير الفلاحية وهي كالتالي:

-الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية : فالأراضي الرعوية هي كل ارض يغطيها عشب طبيعي كثيف أو ضعيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل لعدة سنوات في رعي الحيوانات¹ أما الأراضي ذات الوجهة الرعوية فهي كل ارض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100ملم وهي وليدة مراع سابقة تدهورت أو التي يمكن إحيائها وبعث الأنواع النباتية السبابة بيانها فيها من جديد بفضل استخدام التقنيات الملائمة لذلك وتدخل في هذا التصنيف جميع الأراضي التي يحسن تخصيصها كمراعي دائمة مثلا: الأحرش ، أراضي الحبوب ، المساحات الحلقائية القديمة.²

-الأراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية: فالأراضي الغابية هي كل ارض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة ، و 100 شجرة في المناطق القاحلة ، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة مع بعضها البعض.³

أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي كل ارض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي العشوائي ومثال ذلك القمم الغابية الجبلية...⁴

-الأراضي الحلقائية: وهي كل ارض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلقاء النوع السائد.⁵

أما الأراضي ذات الوجهة الحلقائية فهي كل ارض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرع عن تدهور المساحات الحلقائية بسبب الرعي أو الحرائق أو التعرية أو أي ظروف مناخية أخرى⁶

1-المادة 11 من القانون نفسه.

2-المادة 12 من القانون نفسه.

3-المادة 13 من القانون نفسه.

4-المادة 14 من القانون نفسه.

5-المادة 16 من القانون نفسه.

6-المادة 17 من القانون نفسه.

-الأراضي الصحراوية : وهي كل ارض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100مم¹.

المطلب الثاني: أهمية الاستثمار الفلاحي: يعتبر الاستثمار في العقار الفلاحي من بين أهم أنواع الاستثمارات التي تسعى الدولة الجزائرية للنهوض به وتطويره وذلك بالنظر لهذا القطاع في الدول غير النفطية ، إذ يعتبر القطاع الفلاحي هو المصدر الأول للإنتاج أو الدخل الوطني ومصدرا رئيسيا للعمالة وتبرز أهمية الاستثمار الفلاحي في النقاط التالية:

الفرع الأول: المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي وتوفير مناصب الشغل.

اولا-مساهمة استثمار العقار الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي: حيث تعد مشكلة الأمن الغذائي من أعقد المشكلات التي تواجه الدول النامية ومنها الجزائر ، وهو الدافع الأساسي الذي تسعى من خلاله إلى توفير الغذاء بكميات كافية ومتوفرة وسليمة صحيا وذات نوعية جيدة، وبأسعار معقولة، إضافة إلى توفير مخزون استراتيجي من المنتجات خاصة الأساسية منها.

وعليه يجب على الدولة حتى لا يتحتم عليها سد النقص الغذائي المحلي عن طريق الاستيراد أن تولي القطاع الفلاحي والاستثمار فيه عناية كبيرة من اجل توفير المواد الغذائية عن طريق الزيادة في الإنتاج المحلي مما يضمن لها الاكتفاء الذاتي من الغذاء ويؤهلها إلى القطيعة مع التبعية التي تجعل سيادتها منقوصة لذلك وجب زيادة الاهتمام بتنمية القطاع الفلاحي باعتباره المصدر الوحيد للأغذية سواء من خلال رفع الإنتاج باستعمال الوسائل الحديثة أو بزيادة مساحة الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح وهذا كله بهدف الزيادة في المنتجات والسلع الفلاحية.

ثانيا: مساهمة استثمار العقار الفلاحي في الحد من البطالة وتوفير فرص عمل.

يهدف استثمار العقار الفلاحي إلى زيادة القدرة على توفير فرص للعمل خاصة في المناطق الريفية ، من خلال زيادة حجم الاستثمارات المختلفة التي يمكن لها سواء في إنتاج السلع الفلاحية أو في الخدمات المرافقة لها أو في عملية تحويل هاته السلع إلى مواد مصنعة وهذا عندما تتجنب الدول المفهوم الضيق لأنشطة الاستثمار في العقار الفلاحي وتنتهج بدلا من

1-المادة 18 من القانون نفسه.

ذلك إستراتيجية واسعة لأنشطة الإنتاج والتصنيع والإعداد للتسويق على مستوى القرى والأرياف ، مما يساهم في حل مشكلة البطالة وهذا لا يشجع على بقاء سكان الأرياف في مناطقهم فقط بل يشجعهم على الهجرة المعاكسة أي العودة من المدينة والنزوح إلى الريف لمواصلة النشاط الفلاحي هناك.

كما تجدر الإشارة إلى أن القطاع الفلاحي يعتبر مصدرا لتوفير مناصب الشغل لجميع فئات المجتمع على السواء نساء كانوا أم رجالا دون الحاجة الكبيرة للمؤهلات الكبيرة ، وهو الشيء الذي يشجع الباحثين أيضا على إعداد الدراسات والبحوث العلمية في هذا المجال أيضا.

ومن جهة أخرى يشكل الاستثمار في العقار الفلاحي القوي مصدرا للقوة العاملة لصالح القطاعات الأخرى كالقطاع الصناعي والتجاري...

يتجلى استقطاب الاستثمار في العقار الفلاحي لليد العاملة من خلال النقاط التالية:¹
*توسيع الفلاحة والزراعة: وذلك بزيادة الدورات الإنتاجية للمساحة الواحدة، وهو ما يؤدي إلى استغلال العقار الفلاحي استغلال تاما، وهو ما يستدعي بدوره العمل الدائم وليس الموسمي فقط.

*استصلاح الأراضي: أي توسيع المساحة الفلاحية وهو ما يعني زيادة الطلب على اليد العاملة سواء في مرحلة الاستصلاح أو في مرحلة الأعمال الفلاحية.
*الطبيعة الجماعية للحياة الريفية: إن بساطة الحياة الريفية وعدم تطلبها للإمكانيات الكبيرة هو ما يمكنها من استيعاب الفائض القادم إليها من السكان .

الفرع الثاني: مساهمة استثمار العقار الفلاحي في جلب العملة الصعبة.

يلعب الاستثمار في العقار الفلاحي دورا أساسيا في حصول الدولة على موارد نقدية أجنبية وذلك عن طريق الحيلولة وهدر النقد الأجنبي للدولة عندما تحقق الاكتفاء الذاتي لمواطنيها من الغذاء بإحلال السلع الفلاحية المحلية الناتجة عن التوسع في الإنتاج محل الاستيراد.

1- مريم مرابطي، سلمى بنتحي، تفعيل دور القطاع الزراعي في الحد من ظاهرة البطالة-دراسة حالة الجزائر-،مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2016/2017، ص67.

ومن جهة أخرى تتحقق الزيادة في الموارد النقدية الأجنبية للدولة عن طريق التوسع في إنتاج المحاصيل التصديرية ، سواء في شكلها كمادة خام أو بعد إعادة التحويل والتصنيع على أن لا يعتمد التصدير على منتج واحد أو عدد قليل من المنتجات.

ولعل القرار الذي اتخذته الدولة الجزائرية بمنع استيراد المنتجات الفلاحية المتوفرة أو التي يتم إنتاجها محليا هو أهم محفز للنهوض بالقطاع والحفاظ على مخزون أو احتياطي الجزائر من العملة الأجنبية بدل هدره، إضافة إلى أن تشجيع الاستثمار في الداخل من شأنه جذب العملة الأجنبية من خلال تشجيع المستثمرات الفلاحية التي تشكل القاعدة الأساسية لجذب المستثمرين الأجانب ومحاولة المستثمرين المحليين إقامة المشاريع الصناعية الخاصة بهم وذلك لما توفره الفلاحة من مواد أولية وذات جودة رفيعة وهو ما يعني نقص تكلفة استيراد المواد الخام للصناعات التحويلية .

المبحث الثاني: التطور التاريخي لاستغلال واستثمار العقار الفلاحي في الجزائر

مع دخول الاحتلال الفرنسي إلى الجزائر سنة 1830 كان التركيز على الأراضي الفلاحية وأراضي العرش من بين أولياتها بهدف تفكيك الملكية الجماعية التي تتمثل أداة ترابط المجتمع الجزائري، على أساس تلاحم العرش انطلاقا من فكرة الثالوث المحرم(الأرض، الدم ، الشرف) الذي يضمن سلوكا مستقرا للقبائل الذي كان يقدر الأرض وخاصة الفلاحية منها وكل اعتداء عليها هو بمثابة الاعتداء على الشرف والعرض والنفس .

المطلب الأول: مرحلة الاستعمار الفرنسي.

عملت فرنسا جاهدة بعد احتلالها للجزائر من خلال السياسة الاستعمارية لها على تفكيك أحكام القانون السائد آنذاك إبان العهد العثماني ، وذلك بهدف القضاء على الطابع الجماعي لملكية الأراضي الفلاحية وإحلال قواعد القانون الفرنسي مكانه بغية السيطرة على جميع الأراضي ، وقد تمت هذه العملية في مرحلتين الأولى تمتد في الفترة الزمنية من 1830 إلى

1863 و المرحلة الثانية من 1863 إلى 1963

الفرع الأول: مرحلة من 1830 إلى 1863.

نشطت الهجرة الأوربية إلى الجزائر بشكل كبير جدا خلال الأثني عشر سنة الموالية للاحتلال خاصة وأن فرنسا عملت على الحث عليها وتشجيعها وإشهارها بشتى الطرق، فقدم الأوربيون خاصة الفقراء منهم والمغامرون على أمل تحقيق الثراء بعد عجزهم على ذلك في بلدانهم، فكان البحر الأبيض المتوسط هو الفاصل الوحيد بينهم وبين الجزائر (جنة الأحلام)، حيث قامت الحكومة الفرنسية آنذاك بإجراءات عديدة لتوطينهم، وتكالبوا من جهتهم على شراء العقارات والأراضي من الأهالي، الأمر الذي خلق فوضى عقارية عارمة بسبب المعاملات التي كانت تحدث حينها والمتعلقة بالتنازل عن الأراضي، الأمر الذي جعل الحكومة الفرنسية تعين لجنة سنة 1842 من أجل دراسة المسائل الجزائرية ولم يكن الغرض منها إنهاء الحالة الفوضوية للملكية الناجمة عن هاته المعاملات فحسب، بل من أجل بسط نظام متين لكل صنف من أصناف الملكيات العقارية وذلك بهدف ضمان قاعدة متينة لكل المعاملات المستقبلية وكان عمل هذه اللجنة تمهيدا لأمر سنة 1844 و 1846.

أولا: أمر 01 أكتوبر 1844: أجاز هذا الأمر للسلطة الاستعمارية نزع ملكية الأراضي التي بقيت دون استغلال بسبب إهمال أصحابها من الأهالي أو بسبب عجزهم عن استغلالها، وعلى هذا الأساس وتطبيقا لهذا الأمر تم دمج عدد كبير من الأراضي الشاسعة في ملكية الدولة الفرنسية بما فيها أراضي العرش

كما تم كذلك دمج الأراضي في ملكية الدولة الفرنسية إذا كان السند الذي يحمله صاحبها من الأهالي غير كافي لإثبات الملكية، كما أخضع المعاملات التي تتم بين الأهالي والمعمرين للقانون الفرنسي.¹

- لكن عند تطبيق هذا الأمر ميدانيا ظهرت مساوئ عديدة من أهمها تلك المتعلقة بفحص سندات الملكية المقدمة من طرف الحائزين للأراضي المتروكة دون زرع، والذي يتوجب عليهم رفع عرائض للدفاع عن قيمة سنداتهم أمام المحاكم، والتي يجب أن تقضي وبصفة مستعجلة في جميع القضايا المرفوعة أمامها، وهو أمر مستحيل ميدانيا لذلك استوجب استدراك الأمر من خلال الأمر الصادر سنة 1846.

ثانيا: أمر 21 جويلية 1846: جاء هذا الأمر لتبسيط إجراءات مراقبة السندات حيث تتم مراقبة السندات المودعة من طرف الحائزين من قبل مجلس سمي "مجلس المنازعات" الذي يأمر بتعيين خبير يتولى مهمة وضع وتعيين الحدود وأخذ صور طبوغرافية عن الأرض

1-فتححي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص202.

وتسجيل أي اعتراض محتمل ، وفي حالة عدم مطابقة السند المقدم للمواصفات المحددة يأمر المجلس ببطلان السند واعتبار الأرض ملكا للدولة الفرنسية ن وقد جاء هذا الأمر تجنباً لمساوئ الأمر السابق.

وكانت نتيجته أن فقد الجزائريون أكثر من 45 بالمائة من أراضيهم، حيث أنه ولإثبات أحد أبناء الريف ملكيته عليه أن يجر ورائه أفراد العشيرة كلهن وعليه تحمل نفقات كبيرة ، الأمر الذي يضطره إلى التنازل عن أرضه للفرنسيين.

ثالثاً: قانون 16 جوان 1851 : جاء لتقرير الحماية للملاك الذين تقرر أن سنداتهم صحيحة، دون تفرقة بين الملاك من الأهالي أو من المعمرين ، إضافة إلى التأكيد على الأحكام المقررة بالأوامر الصادرة سنتي 1844 و1846 ، فقد تبني سياسة حصر الأراضي الفرنسية في كانتونات¹ وذلك بإعطاء الحائز لأرض العرش عقد ملكية على جزء منها مقابل التخلي عن الجزء الباقي لفائدة أملاك الدولة الفرنسية وذلك بعد تحفيز عمليات قسمة الأراضي العروشية بين الأفراد المالكين.

الفرع الثاني: الفترة الممتدة من 1863 إلى 1962 .

قصد السيطرة على القطاع الفلاحي عمدت السلطة التشريعية الاستعمارية على إعادة هيكلة القوانين الموجودة في ذلك الوقت بأخرى فرنسية ولعل أهمها:

01-مرسوم سيناتوس كونسيلات (SINATUS CONSULE)²

هذا القانون صادر في 12 أبريل 1863 ومعروف أيضا باسم الإمبراطور نابليون الثالث ويعرف أيضا بقانون أعيان وأملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات العروش المتخذة بمشاوره مجلس الشيوخ الفرنسي والذي ينص على تحويل الأراضي العروشية إلى حق ملكية تامة حيث تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراضي شاسعة عروشية إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها من طرف المعمرين خاصة.

1- نظرية الكانتونات:(حصر الأراضي) أتاحت هذه النظرية إقامة القبائل في كانتونات (مساحات محصورة في أراضي العرش تخضع في تقديرها إلى حاجة العرش كحد أقصى) حيث منحتها إياها سلطة الاحتلال أو مكنتها "مجانا" من الإقامة فيها ، وتنازلت لها عن ملكيتها مقابل التخلي عن القسم المتبقي من هذه الأراضي لصالح الاستعمار.

2-مرسوم سيناتوس كونسيلات:هذا القانون يحدد إجراءات الاعتراف بالملكية العقارية وتسليم عقود الملكية والهدف غير معلن لهذا النص وهو البحث عن طريقة قانونية لإدخال أراضي العرش ضمن نظام السوق عن طريق تسليم عقود ملكية فردية تسمح لحائزيها بالتنازل عنها.

ونظم هذا القانون في المادة 11 من الباب الخاص (القسم الثالث) بالملكية الخاصة.

2- قانون وارني¹ 1873. (Warnie)

تضمن القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 والمتمم بالقانون 1887 فرنسة كل الأراضي الجزائرية ، كما نص على تأسيس الملكية الخاصة في الأقاليم المقسمة بالقرار المشيخي وذلك من خلال إخضاعها وإخضاع التعامل فيها على القانون الفرنسي الذي ينص على أن " إنشاء الملكية العقارية في الجزائر وحفظها ونقلها بالتعاقد يخضع للقانون الفرنسي مهما كان الملاك"².

- يهدف قانون 1873 المتمم بالقانون المؤرخ في 28 أفريل 1887 إلى تطهير ملكية الأراضي الفلاحية من جميع الأعباء التي تثقلها ، وإعداد سندات ملكية نهائية، وذلك بإجراء تحقيق عام يشمل جميع الأراضي وهو شبيه بنظام السجل العيني القائم على إجراء مسح الأراضي الذي قام به لورانس في استراليا والذي حقق نجاحا كبيرا الذي يتوج في الأخير بمنح سند ملكية فردي ونهائي.

- حيث انه وقبل كل معاينة للملكية يتم إعلام الأهالي المعنية أراضيهم بالتحقيق من خلال إعلان يتم نشره في الأماكن العامة تدعوهم بموجبه السلطة الفرنسية على تحضير وثائقهم وشهودهم وكل سند يمكن تقديمه لإثبات ملكيتهم العقارية أمام لجنة خاصة ، حيث تتشكل من محافظ محقق ومهندس عقاري ومترجم.

يتم التحقيق الميداني وفق مرحلتين: ففي المرحلة الأولى ينتقل المحافظ المحقق إلى الميدان لمعاينة الأرض والاستماع إلى الأطراف ذوي الحقوق وشهودهم والإطلاع على وثائقهم وطلباتهم واعتراضاتهم إن وجدت، ويقوم بإفراغ هذه البيانات في محضر يلخص فيه العملية ويبين فيه حقوق الأطراف ، ثم يقوم بإيداع نسخة منه لدى القاضي ونسخة أخرى مترجمة

1- قانون وارني: يهدف هذا القانون إلى إنشاء مكاتب الرهون العقارية في الجزائر إضافة إلى تسليم سندات الملكية للأهالي من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي ومن ثم إلى سلطة القاضي الفرنسي.

2- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية ،شعبة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2014-2015 ص32.

لدى القايد ، مع منح الأطراف مهلة (03) ثلاثة أشهر لإيداع ملاحظاتهم واعتراضاتهم عن النتائج المتوصل إليها من خلال المعاينة الميدانية.

وبناء على هذه الاعتراضات يقوم المحافظ بالانتقال مرة ثانية إلى الميدان محاولا الصلح بين الأطراف ، ثم يقترح نتائجه النهائية والتي بناء عليها تقوم إدارة المالية بإعداد سند الملكية المؤقت لمدة ثلاثة أشهر يجوز خلالها لكل ذي مصلحة أن يسجل اعتراضه أمام المحكمة الفرنسية ، وبناء على الحكم الصادر يتم إعداد سند الملكية النهائي وتسجيله.

- يشار إلى أن قانون 1873 لا يجيز للمحافظ المحقق أن يقرر الملكية الخاصة للأهالي إلا على الحدود التي تكفي المالك وأسرته في سد حاجاته الخاصة ، أما الباقي فيدمج ضمن أملاك الدولة الفرنسية¹ ، وقد صدر القانون المتعلق بتأسيس الحالة المدنية للأهالي بتاريخ: 23 مارس 1882 لتدعيم عمليات تأسيس الملكية ، التي تقتضي ذكر بيانات مالك العقار بدقة وكذلك عنوانه الشخصي، وهو ما لم يكن متوفرا قبل ذلك، والذي استبدل الألقاب بدل أسماء الآباء والأجداد التي كانت معقدة وغير مفهومة بالنسبة للإدارة الاستعمارية وهذا تقاديا للأخطاء التي قد تحدث في وثائق الملكية.

والملاحظ ميدانيا أنه ومنذ صدور قانون 1873 بدأت العقود المحررة باللغة الفرنسية أمام الموثقين والمستندة إلى هذا القانون تحل شيئا فشيئا محل العقود المكتوبة باللغة العربية التي كانت بحوزة الأهالي.

- وتجدر الإشارة إلى أن المحافظين العقاريين وخلال تطبيقهم لهذا القانون قد أدوا دورا كبيرا في رسم الخريطة العقارية الجديدة رغم ملاحظة الوقوع في التجاوزات الكثير والتعسف الكبير منهم، علاوة على الوقوع في أخطاء جسيمة عقدت الوضعية أكثر فأكثر، وخلقت تعارضا في غالب الأحيان بين محتوى السند والواقع، مما أدى بالكثير من الأهالي إلى العودة على طريقة الاستغلال القديمة وتغلبت إرادة الجماعة في تقسيم الأرض و ترك محتوى السندات المسلمة لهم وعدم الاعتداد بها ، وبهذا لم يحقق قانون 1873 المتمم بالقانون 1887 النتائج المرجوة منه ليتم إلغاؤه بالقانون الصادر سنة 1897.

-ثالثا: قانون 16 فيفري 1897:

1-فتحي بن ويس، المرجع السابق، ص 207.

اعتمد هذا القانون على إجراءات جديدة في التحقيق في الملكية الفردية وخفف من الإجراءات السابقة وألغى دور المحافظ المحقق، وأخضع المنازعات المتعلقة بأراضي العرش إلى القضاء الإداري، أما المنازعات المتعلقة بالأراضي التي تم تطهيرها ومنح مالكيها سندا فرديا فتخضع للقضاء العادي، وكل سند يمنح بناءا على بناءا على قانون 1897 يكون هو السند النهائي ويحوز حجية مطلقة في مواجهة الكافة بما فيها السندات الفرنسية الموثقة أو الإدارية ذات التاريخ السابق.

- كما جاء قانون 04 أوت 1926 ليتمم قانون 1897 ويوسع من نطاق تطبيق أحكامه ، ليعمم على أراضي الصحراء والجنوب التي خضعت للإجراءات التمهيدية المقررة بقانون 1863 كما جاء المشرع الفرنسي من خلال قانون 1926 بصيغة جديدة لبيع الأراضي التي تكون محل تحقيق في صورة "بيع واقف على شرط مع الإيجار" لتسريع عملية اكتساب المستوطنين لأكبر مساحة ممكنة من أراضي الأهالي ، ثم جاء مرسوم 19 جوان 1928 تطبقا لأحكام قانون 1926.

المطلب الثاني: مرحلة الاستقلال

وتتقسم هذه المرحلة إلى فترتين الأولى ما قبل صدور القانون 08-16 والثانية ما بعد صدوره كون هذا القانون يمثل تحولا ملحوظا في السياسة العقارية التي كانت تنتهجها الجزائر منذ الاستقلال باعتبار انه يعتبر نقطة تحول في استغلال العقار الفلاحي في الجزائر.

الفرع الأول: مرحلة ما قبل صدور القانون 08-16

بعد الاستقلال كان أمام السلطات الجزائرية عدة خيارات منها :

- توزيع الأراضي على الفلاحين الذين فقدوا أراضيهم إبان الثورة التحريرية.

-توكل الأراضي الفلاحية للدولة التي تتولى بنفسها تسيير الأراضي الشاغرة حيث أصدرت المرسوم 63-95 المتضمن تسيير المزارع الشاغرة ، كما واصل العمال الذين كانوا يعملون لدى المعمرين تسيير المزارع دون وجود صاحب المزرعة وهو ما يعرف بالتسيير الذاتي.

وفيما بعد أصدرت الدولة الجزائرية مجموعة من القوانين والمراسيم جعلتها تتحكم في تسيير الأراضي الفلاحية بدعم القطاع الحكومي بقطاع الثورة الزراعية أو تعاونيات الثورة الزراعية

بموجب الامر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية ، والذي يهدف نظامها إلى تحديد ملكية الأرض وتأمين الباقي منها وتوزيعها على الفلاحين، كما تضمن إلغاء الضريبة على الأرض ومنع المتاجرة بها وهذا ما جعل مساحة القطاع الحكومي تزداد اتساعا.

وفي هذه المرحلة تم خلق ثلاث أنماط لتسيير العقار الفلاحي تتمثل في:

-تعاونيات التسيير الذاتي.

-تعاونيات الثورة الزراعية.

-القطاع الخاص.

كما شهدت التعاونيات الفلاحية التابعة للقطاع العمومي في هذه الفترة تحولات سريعة ، حيث انتقلت من المزرعة المسيرة ذاتيا إلى مزرعة فلاحية اشتراكية.¹

لكن وبعد صدور القانون 87-19 الخاص بالمستثمرات الفلاحية جرت عملية إعادة هيكلة هذه المزارع بإنشاء مستثمرات فلاحية فردية وجماعية ، وهذه الأخيرة تضم ثلاث فلاحين فأكثر ويتمتعون بالاستقلال التام في تسيير شؤونهم، وكذلك الشأن بالنسبة للمستثمرات الفردية وذلك بمقتضى القانون 87-19 مقابل الدفع بالتقسيط لثمن العتاد الموجود في المزرعة من العهد السابق كما تم دفع تعويضات لأصحاب الأراضي المؤسسة في إطار الثورة الزراعية وتوزيعها طبقا لمبدأ الأرض لمن يستصلحها.

وعليه وبموجب القانون 87-19 منحت الدولة حق الانتفاع الدائم² على مجمل الأراضي الفلاحية واحتفظت بحق الملكية.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد صدور القانون 87-16.

¹ زهير عماري، تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة الأبحاث الاقتصادية والإدارية ، جامعة سطيف ، العدد 13، جوان 2013 ، ص 149.

1- حق الانتفاع العام: لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لحق الانتفاع في القانون المدني بل تطرق إلى أسباب كسب الحق، وعليه عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري على أنه "حق للمنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله"، كما نجد أن المادة 08 من القانون 87-19 بينت طبيعة الحق الممنوح بنصها على أنه "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه" وعليه أصبح حق الانتفاع الدائم حق مؤبد يمتاز بنفس خصائص حق الملكية.

بعد أن أعاد المشرع الجزائري النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التي نظمها قانون الثورة الزراعية سرعان ما تنازل عن هذا النمط "المستثمرات الفلاحية" وذلك بصدر القانون 08-16 المؤرخ في : 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث أعاد النظر في المبدأ القانوني المتمثل في حق الانتفاع الدائم وعوده بحق الامتياز وذلك بموجب المادة 17 من هذا القانون التي نصت على ما يلي "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، تحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص".

ولقد تجسد ذلك بصدر القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي نظم أحكام نمط الاستغلال الجديد بواسطة عقد الامتياز والذي سنتطرق إلى مفهومه فيما يلي:

* **تعريف عقد الامتياز فقهيًا:** الامتياز هو ترخيص قانوني يمنح من الدولة إلى شخص طبيعي أو معنوي لاستغلال أموال عقارية لمدة محددة وبمقابل معين حيث عرفه الدكتور عمار بوضياف على أنه "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز،يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماليا يحدد يف العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"¹

* **التعريف القانوني لعقد الامتياز:** من خلال استقراء مجموعة من القوانين والمراسيم المتعلقة بالامتياز عموما والامتياز الفلاحي على وجه الخصوص نستخلص مجموعة من التعاريف وهي كالتالي:

-القانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن توجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية، حيث أورد تعريفا لعقد الامتياز في المادة 55 منه التي تنص على "إن التسيير يتم

1-عمار بوضياف،الصفقات العمومية،جسور للنشر والتوزيع،الجزائر،2008،ص55.

وفقا لعقد إداري للامتياز ، وبموجب دفتر الأعباء العامة ، والمنازعات المتعلقة بالأحكام العامة هي ذات طابع إداري".

-المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأحكام الواقعة في المناطق الخاصة في المادة الخامسة منه نجده عرف الامتياز على أنه "هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة ولمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأحكامها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص ، مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 والمتعلق بترقية الاستثمار"¹

-أما القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي فقد عرفه في نص مادته الثالثة الفقرة الثالثة على أنه "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"

وما يلاحظ على هذه المادة أنها أوردت مصطلح شخص وهي كلمة واسعة وتشمل الشخص الطبيعي والمعنوي ، كما استعمل عبارة العقارات الفلاحية وهي أيضا واسعة وتشمل الأرض وما احتوت عليه من مباني وعقارات، ليتم التخصيص و التحديد الدقيق لطبيعة الشخص في القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة حيث عرف عقد الامتياز في مادته الرابعة كما يلي "هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من الجنسية الجزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة وكذا الأحكام السطحية المتصلة بها على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية .

2- المرسوم التنفيذي رقم 93-322 المؤرخ في 05/10/1993 المتضمن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأحكام الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية رقم 67، 1993.

يقصد في مفهوم هذا القانون (بالأملاك السطحية) مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ، ولاسيما منها المباني و الأغراس ومنشآت الري".

***تعريف عقد الامتياز من جانب الاجتهاد القضائي:** حيث جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 ما يلي " إن عقد الامتياز التابع للأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز للمستغل باستغلال مؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"¹

وتجدر الإشارة هنا انه وبالرجوع إلى النصوص السابقة نجدها تصف الامتياز مرة على انه عقد إداري ومرة أخرى على انه عقد كما ورد في القانونين 08-16 و 10-03 الأمر الذي يثير السؤال حول طبيعة عقد الامتياز هل هو عقد إداري أو عقد عادي؟

حيث من المعلوم أن السلطة وأثناء قيامها بوظيفتها تقوم بأعمال إدارية قانونية مختلفة تترتب عنها آثار قانونية وهذه الأعمال لا تخرج عن احد النوعين:

القرارات الإدارية: وهي الأعمال الإدارية الانفرادية التي تقوم بها الإدارة بإرادتها المنفردة.

العقود الإدارية : وهي الأعمال الإدارية القانونية و الرضائية الصادرة بناء على اتفاق أو تبادل رضا الطرفين (الإدارة والطرف المتعامل معها).²

وعليه يمكن القول أن مصطلح العقد المذكور في المادة 04 من القانون 10-03 يقصد به العقد الإداري على الرغم من أنه لم ينص عليه صراحة ودليل ذلك ما يلي:³

- أن أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام متمثلا في السلطة المانحة للامتياز.

- أن عقد الامتياز يتصل بمرفق عام والهدف منه تحقيق منفعة عامة تتمثل في خدمة الأرض.

1-مجلة مجلس الدولة ، الغرفة العقارية ، قرار رقم: 11950 صادر بتاريخ:09/03/2004 فهرس رقم:11952، العدد 2004، ص57.

2-عمار عوابدي ، القانون الإداري ، النشاط الإداري،الجزء02، ديوان المطبوعات الجامعية ،2002، ص84.

1- فاطمة الزهراء لعامرة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ،مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016/2017 ص 12.

- أن عقد الامتياز مرفق بدفتر شروط ملحق به وهذا لا يكون إلا في العقود الإدارية.
- أن عقد الامتياز يتضمن أحكاما استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص.

خلاصة الفصل الأول:

تناولنا في هذا الفصل أولا تعريفات تمحورت حول تعريف الاستثمار من الناحية اللغوية ومن الجانب الاصطلاحي والاقتصادي وحسب تعريف المشرع الجزائري له. ثم تناولنا تعريف العقار الفلاحي من الناحية اللغوية والاصطلاحية ووفق تعريف المشرع الجزائري أيضا وتعريفه من الجانب الاقتصادي. لنخلص إلى مفهوم استثمار العقار الفلاحي ثم تطرقنا إلى أنواع العقار الفلاحي وبعدها إلى أهمية الاستثمار في العقار الفلاحي من حيث مساهمته في تحقيق الأمن الغذائي وتوفير مناصب الشغل والقضاء على البطالة إضافة إلى مساهمته في جلب العملة الأجنبية .

ثم تناولنا بعد ذلك مراحل تطور استغلال العقار الفلاحي في الجزائر على مرحلتين مرحلة الاحتلال الفرنسي ومرحلة الاستقلال التي قسمناها إلى مرحلة ما قبل صدور القانون 08-16 وما بعد صدوره وهو الجزء الذي تناولنا فيه مفهوم عقد الامتياز كونه الآلية التي اعتمدها الدولة الجزائرية في تسيير ومنح العقار الفلاحي الموجه للاستثمار وكيفية الاستفادة منه.

الفصل الثاني

عقد الامتياز كآلية لاستثمار

العقار الفلاحي

تمهيد :

لقد عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة تطورا في التسيير و أساليب الاستغلال فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية وصولا إلى نظام المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 87-19 غير أن المشرع سرعان ما تنازل عن هذا النمط وألغى العمل به ضمنا وذلك بصور القانون 08-16 الذي أعاد النظر في المبدأ القانوني المتمثل في حق الانتفاع الدائم حيث ألغيت المادة 17 المتعلقة بحق الانتفاع الدائم لدى منحه للمنتجين و عوض بعقد الامتياز الذي تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاة إجبارية سنوية وهذا ما كرسه القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي جاء تطبيقا للمادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي فالامتياز يمنح حصريا من قبل الدولة للشخص الطبيعي الجزائري بناء على دفتر أعباء و عقد فردي و ينشئ حقا بناء على دفتر أعباء و عقد فردي و ينشئ حق اصطلاح المشرع على تسميته بحق الامتياز و يصبح المنتج الفلاحي بمفهوم القانون السابق مستثمرا صاحب حق امتياز فهناك عدول عن النظام السابق للاستغلال و اعتبار صاحب الامتياز مستثمرا يمارس نشاطه في المستثمرة الفلاحي بمفهومها الجديد.

وفي هذا السياق سنحاول تبيان الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز في المبحث الأول أما المبحث الثاني فنخصه لشروط و كيفيات الحصول على حق الامتياز.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

يعد الامتياز إحدى الآليات التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تسيير الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للدولة، وبالأصح إدارة الدولة لمراقبتها العمومية عن طريق الامتياز والأخيرة يعتبر من أقدم وأشهر الأساليب التي تعتمد عليها الدولة من أجل إدارة المرفق العام و بصور القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي تمت إعادة النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

وأخذ المشرع الامتياز كالأتي جديدة الاستغلال هذه الأراضي وذلك في نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي، لذا سنتطرق إلى دراسة كل ما يتعلق بخصائص الامتياز في المطلب الأول أما المطلب الثاني فنخصصه لدراسة شروط وكيفيات منح الامتياز .

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي:

بعد أخذ المشرع الجزائري عقد الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية، و كان أول تطبيق للامتياز في مجال العقار الفلاحي كان في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983¹ والمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح الامتياز²، لذا سنتناول في هذا المطلب خصائص عقد الامتياز الفلاحي ونطاق تطبيقه بالإضافة إلى تميزه عن غيره من العقود أما تعريفه فلقد سبق وان تم ذلك في الفصل الأول.

الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز ونطاق تطبيقه.

أولا : خصائص عقد الامتياز

يتمتع عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص تجعله أكثر اختلافا عن التصرفات القانونية الأخرى في المجال الفلاحي.

1. عقد الامتياز عقد إداري:

يصنف عقد الامتياز ضمن طائفة العقود الإدارية , نظرا لمقوماته التي تميزه عن أي عقد إداري آخر سواء من ناحية أطرافه أو اتصاله المباشر بالمرفق العام.

وبالنظر إلى نص المادة 4 من القانون رقم 10-03 والتي تنص " الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب الموضوع" المستثمر صاحب الامتياز"³.

بالنسبة لأطراف عقد الامتياز فهما الشخص العمومي المانح للامتياز، المتمثل في السلطات الإدارية العمومية (الدولة، البلدية، المؤسسة العمومية الإدارية) و الشخص المستفيد

1- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 (ملغى).

2- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83

3- القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

المسمى صاحب الامتياز وهو الشخص الطبيعي دون المعنوي ويجب أن يكون من جنسية جزائرية.

المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تكوين عقد الامتياز بين الدولة و الأشخاص المعنويين والأشخاص الأجانب و موضوع الامتياز هو تسيير و استغلال الأرض الفلاحية.

2. عقد الامتياز منشئ لحق عيني:

بناء على نص المادة 12 من القانون رقم 10-03 التي تنص " بغض النظر عن الأحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض¹ نجد أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية، و يخول للمستثمر الاستغلال الحر للعقار المنتفع و الأملاك السطحية لأغراض فلاحية و القيام بالأعمال عليها كالبناء و تهيئتها و التنازل عن الحق و تقديم الحق كحصة في الشركة²

الامتياز يرتب حق عيني عقاري كونه يقع على العقار بطبيعته و يخول لصاحبه الحق في استعمال و الاستغلال العقار، لكن دون التصرف فيه و الحق العيني يتميز عن الحق الملكية باعتبار هذا الأخير يتكون من ثلاث عناصر وهي حق الاستعمال حق الاستغلال و حق التصرف غير أن حق الامتياز يشتمل على حق الاستعمال و حق الاستغلال و بنزع هاذين العنصرين من حق الملكية لا يبقى إلا حق التصرف و بالتالي تصبح الملكية مثقلة بحق الامتياز ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة³

و بالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية التي ترد على العقار يوجد الحقوق العينية المنقولة المادة 684 من القانون المدني الجزائري⁴.

1- المادة 12 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

2- جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية، كلية الحقوق، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، 2012، ص 18.

3- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية) ج 9 ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000، ص 1202.

4- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 (ملغى) .

3. عقد الامتياز محدد المدة:

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بمدة محددة تناولها المشرع الجزائري في القانون رقم 03-10 في نص المادة 4 حيث تنص على مل يلي "... مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية"¹ و نلاحظ من خلال نص المادة 4 من القانون السالف الذكر رقم 03-10 أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة في الجزائر، أين يكون المستثمر صاحب الامتياز في عقد الامتياز ملزم بمدة محددة، فهو ليس عقد ابدى و ليس تنازلا إنما مجرد تسيير لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة.

ثانيا: نطاق تطبيق عقد الامتياز :

تنص المادة 2 من القانون 03-10 على ما يلي: يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987.

حسب نص المادة المذكور أعلاه، يتبين لنا أن القانون 03-10 قد أعاد النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي²، إذ يطبق الامتياز على الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، كما أنه بالرجوع إلى القانون السالف الذكر نجد أن المادة الأولى منه تحيلنا إلى المادة 19 من القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأمولاك الوطنية الخاصة³، في حين أن هذا النص قد تم تعديله بالمادة 139 من القانون 90-30 المؤرخ في 1/12/1990 الخاص بالأمولاك الوطنية⁴، بالرجوع إلى هذه المادة نجدها تطبق على الأمرين المشتملين على قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية⁵

1- القانون رقم 03-10، مرجع سابق .

2- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011، ص ص 48-49.

3- القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأمولاك الوطنية الخاصة، ج ر عدد 24، الصادر بتاريخ 1990/12/2 (ملغى).

4- راجع المادة 139 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ 1990/12/2، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20/07/2008، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 2008/08/3.

5- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 41.

1. الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة:

إنّ الأراضي التي كانت خاضعة للتسيير الذاتي أصبحت تخضع للقانون 19-87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ذلك حسب نص المادة 47 من هذا القانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، في حين أن القانون 19-87، السالف الذكر لم يلغي المرسوم 69-120 المؤرخ في 18/08/1969 المعدل والمتمم بالأمر 71-251، المؤرخ في 22/09/1971 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين¹، ذلك من خلال المادة 10 ف 4 إذ لم يلغى إلا ضمناً، لهذا لا بد من تحديد الأراضي التي كانت خاضعة لقانون التسيير الذاتي ولتعاونيات قدماء المجاهدين.

أ- الأراضي التابعة للمعمرين:

إنّ الأراضي التابعة للمعمرين هي تلك الأراضي التي بقيت شاغرة بعد رحيل عدد كبير من المعمرين، مما أثر سلباً على الاقتصاد الوطني²، فأصدر المشرع الأمر 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة³، هذا الأمر كان اعترافاً من السلطة بنظام التسيير الذي بدأ بطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة، وحماية هذه الأراضي ولكي لا تستغل في المضاربة صدر المرسوم رقم 62-03⁴، الذي يمنع التصرف في الأملاك الشاغرة، لكن التقنين و التنظيم لهذا الأسلوب بدأ في الواقع سنة 1963، ذلك بإصدار مجموعة من النصوص تتعلق بحماية هذه المزارع وكيفية استغلالها، لكن بعد التصحيح الثوري تم إدراج هذه المزارع ضمن أملاك الدولة وفي هذا الصدد صدر المرسوم 66-102⁵، الذي ألغى بذلك كل

1- المرسوم التنفيذي رقم 69-120، المؤرخ في 18/08/1969، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج ر عدد 71، الصادرة سنة 1971، المعدل والمتمم

2- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 29.

3- الأمر رقم 63-88، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 20 مارس 1963 (ملغى).

4- الأمر رقم 62-03، المؤرخ في 23/10/1962، المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 26/10/1962 (ملغى).

5- المرسوم التنفيذي 66-102، المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأموال الدولة، ج ر عدد 36، الصادرة بتاريخ 06/05/1963 (ملغى)

العراقيل القانونية حول الشغور وأعطت لهذه المزارع المسيرة ذاتيا في إطار تسييري لا مركزي قائم على فكرة الديمقراطية الاشتراكية¹.

كما منح للمستفيدين حق الانتفاع الدائم المؤبد دون انتقال الحق إلى غاية صدور القانون 87-19، الذي وحد نظام استغلال الأراضي الفلاحية وألغى نصوص التسيير الذاتي والمواد 585 إلى 866 من القانون المدني الجزائري وما تبقى من هذه الأراضي يحول نظام استغلالها إلى نظام الامتياز².

ب- الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين :

تتمثل الأراضي الفلاحية التابعة للفلاحين الجزائريين في تلك الأراضي التي كانت ملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، بتاريخ 27 أوت 1964 صدر الأمر 64-258 يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المهتمين بالمساس بأمن البلاد واستقلالها أو أنهم ضد الثورة الاشتراكية³.

2. أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية:

إن القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين، لم يلغى قانون الثورة الزراعية صراحة بل ألغاه بطريقة ضمنية⁴، وطبقا للمادة 19 من الأمر رقم 71-73⁵، يتكون صندوق الثورة الزراعية من صنفين أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم وثانيهما أراضي فلاحية تابعة تم إدماجها ضمن هذا الصندوق

أ- الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم:

إن عدم تملك بعض الفلاحين أو امتلاكهم لعدد قليل من الأراضي الفلاحية جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة والبلديات وأراضي العرش التي لا مالك لها.

1- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 30.

2- جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص 42.

3- الأمر رقم 64-258، المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها، ج ر عدد 29، الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 1964، (ملغى)

4- جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 52.

5- راجع المادة 19 من الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

1- الأراضي العمومية:

تعتبر الأراضي العمومية تلك الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال، حيث تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة وهي تلك الأراضي التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش وبالتالي تصبح أرضا تابعة للدولة¹، بالإضافة إلى الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو الولاية بما فيها الأراضي التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية.

2- أراضي العرش:

يعود أصل هذه الأراضي إلى العهد العثماني وهي تلك الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل، إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية لهذه الملكية² جزء كبير من هذه الأراضي، قد وزعت بين أفراد العرش وترك لهم حق انتفاع مؤبد وهناك من منحت لهم سندات ذلك منذ سنة 1851 عند شروع إدارة المستعمر من تأسيس الملكية الفردية خاصة قانون سيناتور كون سيلت³، وبتاريخ 1971/11/08 تم إدراج أراضي العرش ضمن الثورة الزراعية بموجب قرار تخصيص، أي أنها لم تؤم مثل باقي الأراضي، والمساحة المرخص باستغلالها هي المساحة المساوية لمساحة أرض تكون موضوع حق ملكية خاصة، كما أن المستغل غير مجبر إلى الانضمام للتعاونيات وفي حالة الإهمال أو عدم الاستغلال المباشر والشخصي تطبق عليه أحكام المالكين غير المستغلين أي أن حقه يسقط عن طريق القضاء⁴

ب- الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية:

إن قانون الثورة الزراعية لم يتم إلغاؤه صراحة إلا بموجب قانون التوجيه العقاري، الذي جاء بفكرة إرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين، إلا أن الأراضي محل الرد كانت خاضعة للقانون 87-19 من سنة 1987 إلى 1990⁵، وعليه فإن الأراضي التي ردها لأصحابها لا إشكال فيها، أما الأراضي التي لم يتم فيها الرد فإنها تبقى

1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 69.

2- جيبوري أحمد، المرجع السابق، ص 52.

3- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 190.

4- بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 73.

5- المرجع نفسه، ص 68.

خاضعة للقانون 87-19، أي تبقى خاضعة للقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة¹.

الفرع الثاني: تمييز عقد امتياز العقار الفلاحي عن ما يشابهه من عقود.

إن عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية يشبه بعض العقود، كعقد البيع وعقد الإيجار، كما يشبه حق الانتفاع الوارد في القانون 87-19 وهذا ما سنحاول توضيحه كما يلي :

أولا / تمييز عقد الامتياز عن عقد البيع

يعرف عقد البيع على أنه " :عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"².

1-أوجه الشبه:

كل من عقد الامتياز وعقد البيع هما من عقود المعاوضة، حيث في عقد الامتياز يتلقى المستفيد صاحب الاستثمار حقا عينيا عقاريا متمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مقابل دفع إتاوة سنوية للسلطة مانحة الامتياز، وبذلك فهو يشبه الثمن الذي يمنحه المشتري للبائع مقابل نقل الملكية.³

2-أوجه الاختلاف:

- عقد الامتياز الممنوح من طرف الدولة لا يلزمها بنقل الملكية، بل تمنح المستفيد حق الاستغلال لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد خلافا لعقد البيع الذي ينقل الملكي من البائع للمشتري.

- عقد الامتياز من العقود المستمرة فهو مرتبط بعنصر الزمن خلافا للبيع فهو يبرم بمجرد توافق إرادتي الطرفين وانقضاء التزام كل من البائع والمشتري.

ثانيا / تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار:

يعرف عقد الإيجار على أنه: "عقد معارضة ملزم للجانبين ينشئ التزامات ممتدة ويعتبر من أعمال الإدارة لا أعمال التصرف"⁴.

1- جروني خالد، المرجع السابق، ص 44.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998، ص 20.

3- مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013، ص 42 .

4- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 80 .

أوجه الشبه:

- عقد الامتياز يشبه عقد الإيجار في كون أن كل منهما محله الانتفاع بشيء معين ولمدة محددة وبمقابل، وان كل منهما لا ينقل الملكية.
- عقد الامتياز قابل للنقل وبالتالي التنازل عليه لأحد ذوي حقوق المستفيد، وهو ما يشبه كثيرا الإيجار من الباطن.

2-أ وجه الاختلاف:

- في عقد الامتياز فإن حق صاحب الامتياز هو حق عيني عقاري¹، في حين حق المستأجر هو حق شخصي في ذمة المؤجر.
- عقد الامتياز يرد على العقار (الأراضي) التابع للأملاك الخاصة للدولة فقط، عكس الإيجار الذي يرد على العقار والمنقول.

ثالثا / تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع:

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لحق الانتفاع في القانون المدني بل تطرق إلى أسباب كسب الحق، وعليه عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري على أنه "حق للمنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله"²، كما نجد أن المادة 08 من القانون 87-19 بينت طبيعة الحق الممنوح بنصها على أنه: "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه"³ وعليه أصبح حق الانتفاع الدائم حق مؤبد يمتاز بنفس خصائص حق الملكية.

وعليه نبحت في أوجه الشبه والاختلاف كما يلي:

1-أوجه الشبه:

- أن كل من حق الانتفاع وعقد الامتياز هما عبارة عن طريقة تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

1- راجع المادة 03 من الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

2- مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 21

3- انظر المواد 07، 08 من القانون 87-19، مرجع سابق.

- أن كل منهما يظهر بشكل عقد إداري يبرم بين الدولة والمستفيد ويتطلبان الكتابة الرسمية والشهر في المحافظة العقارية¹.
- إن كل منهما حق عيني عقاري يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- أن كل منهما لا يستفيد منها إلا الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية وان لا تكون لهم مواقف معادية للثور التحريرية.
- أن كل منهما يمكن رهنه والتنازل عنه وتوريثه والحجز عليه.
- أن كل منهما يمنح بمقابل مالي نقدي يطلق عليه الإتاوة وتحدد بموجب قانون المالية.
- أن كل منهما هدفه المحافظة على الوجهة الفلاحية والطابع الفلاحي للأرض والحيلولة دون تحويل وجهتها الفلاحية².

2- أوجه الاختلاف:

عقد الامتياز محدد المدة بأربعين (40) سنة وقابل للتجديد، في حين حق الانتفاع الدائم هو غير محدد المدة³.

كقاعدة عامة، فإنه في حق الامتياز وحق الانتفاع الدائم لا يمكن للمستفيد أن يكتسب أكثر من حق، غير القانون 03-10 لصاحب الامتياز باكتساب أكثر من حق واحد في نفس المستثمرة وهذا عكس ما هو الحال بالنسبة لحق الانتفاع.

استحدثت المشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴، له الحق في الرقابة على أعمال المستفيدين أصحاب الامتياز⁵، ويسهر على مراقبة عدم إخلال المستفيد بالشروط والالتزامات الواقعة على عاتقه⁶، حق الامتياز يمنح على الأرض الفلاحية وجميع الممتلكات السطحية المتصلة بها، عكس حق الانتفاع الذي يمنح على الأرض الفلاحية فقط، ويمنح حق الملكية على الممتلكات السطحية المتصلة بهذه الأرض.

1-بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03-10 محاضرة أقيمت على طلبه الماجستير في الحقوق بكلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2011، ص144.

2-انظر المادة 06 من القانون 87-19، مرجع سابق

3-انظر المادة 16 فقرة 02 من القانون 03-10، مرجع سابق.

4-انظر المادة 10 من القانون 03-10، مرجع سابق.

5-انظر المادة 28 من القانون نفسه.

6-انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، مرجع سابق.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز

لقد حدد المشرع الجزائري لشروط وإجراءات لمنح الامتياز في مجال العقار الفلاحي وذلك طبقا للقانون رقم 10-03 حيث تعطى الدولة حق الامتياز وفق شروط وإجراءات معينة سنتطرق لكل منها بالتحصيل في فرعين مختلفين .

الفرع الأول: شروط منح عقد الامتياز

للحصول على الامتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة اشترط القانون 10-03 شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز وأخرى تتعلق بالأراضي محل الامتياز .

أولا : شروط منح الامتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

إنّ المشرع الجزائري اشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا، يتمّ تع بالجنسية الجزائرية كما يجب أن تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، حيث نجد أن المشرع لم يتطرق إلى شروط تتعلق بالمؤسسات العمومية المعنية بمنح الامتياز بموجب المرسوم 11-06 المحددة لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، لذا سنحاول الإلمام بالشروط الواردة فقط في القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا لما سيأتي بيانه .

1- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا:

من خلال القانون 10-03 نجد أن المشرع الجزائري اشترط على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا، حيث استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم وعليه فانه سار على منهج يختلف عن الامتياز في مجال الأراضي الاستصلاحية وكذا في مجال العقار الصناعي المنصوص عليه وفقا للقانون 08-04 يمكن تبرير ذلك لكون عقد الامتياز هو امتداد للمستثمرات الفلاحية والتي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، حيث لا يمكن تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمة لطبيعة الشخص المعنوي.

2- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتعا بالجنسية الجزائرية:

من خلال التطرق للقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز نجد أن المشرع لم ينصّ على شرط

الجنسية الجزائرية عند التطرق لشروط الامتياز و إنما نص عليه في تعريف الامتياز ذلك في المادة 4 منه.

مما سبق يمكن القول أنه كان على المشرع الجزائري إدراج شرط الجنسية الجزائرية ضمن شروط الامتياز وليس ضمن التعريف، لأن اشتراط الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز لا علاقة له مع تعريف الامتياز و إنما يدخل في نطاق الشروط وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية، نلاحظ أنها دوماً تشترط أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من جنسية جزائرية، ذلك ربما راجع إلى النزعة الوطنية التي ورثها الشعب الجزائري من الفترة الاستعمارية وكذا حماية للعقار الفلاحي باعتباره يحضى بأهمية اقتصادية كبيرة، نظراً إلى أنه يعدّ مصدر للثروة والركيزة الأساسية لتحقيق الاكتفاء الذاتي وبالتالي محركاً أساسياً للاقتصاد الوطني وال نمو الاجتماعي

3- أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحوّل حق الانتفاع الدائم لامتياز:

إذا منح الامتياز بموجب تحوّل حق الانتفاع الدائم لامتياز فيجب أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الذين استفادوا من القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم

كما اشترط القانون 10-03 بموجب المادة الخامسة منه على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية وقرار من الوالي المختص إقليمياً .

كما نجد المادة أن المادة 7 من القانون 10-03 قامت باستثناء بعض الأشخاص من تطبيق هذا القانون وهم : الذين حازوا على الأراضي الفلاحية المذكورة أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

-الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن القضاء .

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم .

4- أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكاً معادياً أثناء حرب التحرير:

يستخلص هذا الشرط من النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة خاصة الفلاحية، حيث يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن لا يكون قد اتخذ سلوكاً

غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية وذلك حسب ما نصت عليه المادة 19 من القانون 03-10 .

ثانيا : شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز

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

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز :

طبقا للقانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326¹، يتم الحصول على حق الامتياز وفقا لطريقتين وهما:

- تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

- الحصول مباشرة على حق الامتياز وفقا للمادة 17 من القانون السالف ذكره

أولاً: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

نصت المادة 9 من القانون رقم 03-10 السابق ذكره، أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز يقدم من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، واللذين استفادوا منه بموجب القانون رقم 87-19 السالف ذكره، وفي حالة المستثمرة الفلاحية الفردية يكون الطلب فرديا.

بعد إيداع الطلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم الديوان بدراسة الملف وينظر إذا تطلب الأمر إضافة معلومات تكميلية أو إذا ما تحتم الأمر التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، ثم يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يترأسها الوالي المختص إقليميا³، إذا تم قبول الملف بعد دراسته من طرف اللجنة يرسله الوالي بدوره

1- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 201/12/23 الذي يحدد كيفية تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79.

2- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 1996/02/24 والذي يتخذ شكل هيئة عامة ذات طابع صناعي.

3- انظر المواد 5.6.7.8، من المرسوم رقم 10-326، المرجع السابق

مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بتوقيع دفتر الشروط، أما إذا تم رفض الملف يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح حق الامتياز ويمكن للطالب من تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة.

ثانيا: منح الامتياز بصفة أصلية :

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد الامتياز بناء على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة و كذا السطحية المتوفرة ويقصد بالمتوفرة الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب التحويل في الآجال القانونية المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها¹.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الامتياز وانقضائه

ينتج عن حق الامتياز عدّة آثار تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز حيث يتمتع هذا الأخير بطائفة من الحقوق والالتزامات وهذا ما سندرسه في المطلب الأول من هذا المبحث، أمّا المطلب الثاني سنخصصه لانتهاء عقد الامتياز و طرق انتهائه و النتائج المترتبة عنه في فرعين مختلفين.

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز

إن تنفيذ عقد الامتياز يرتب مجموعة من الحقوق للمستثمر صاحب الامتياز كما يقع على عاتقه طائفة من الالتزامات وذلك خلال الملحق الثالث للمرسوم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز ولاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وسندرس في الفرع الأول حقوق المستثمر صاحب الامتياز وفي الفرع الثاني التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يعتبر حق الامتياز أهم حق يترتب لفائدة المستفيد "المستثمر صاحب الامتياز" وبموجب قانون 10-03 فإن حق الانتفاع الدائم يحول إلى حق امتياز كما وان ذكرنا في المبحث الثاني من الفصل الأول ومبدأ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بشكل الركيزة القانونية التي بني عليها قانون 10-03.

1- المادة 17 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق .

يمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها، التي كان قانون 87-19 قد منح حق الملكية للمستثمر على جميع الممتلكات، الموكلة لذمة المستثمر ماعدا الأرض طبقاً للمادة 7 منه:¹

من أهم الحقوق التي يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز تتمثل فيما يلي:

أولاً: الحق في الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز والاستفادة من أرباحها:

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض الفلاحية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه بالإضافة إلى القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين للاستغلال الأمثل للأراضي (بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني الذي يعلم إدارة أملاك الدولة).

أ- الاستغلال الحر للأراضي و الأملاك السطحية:

إن المستثمر يستغل الأرض والأملاك السطحية وينتفع بها لكل ما أعدت له، كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية، الامتناع أو عدم الاستغلال يعتبر إخلالاً بالالتزام يوجب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من الإدارة.

ب- الحق في كل تهيئة أو بناء ضروري:

للمستثمر حق القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية لكن ذلك يكون بترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يخطر إدارة أملاك الدولة.²

ثانياً: الحق بإمكانية توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز:

حسب المادة 12 من القانون 10-03 و التي تنص على: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض" و القرض البنكي يعتبر أحد طرق لتمويل القطاع الفلاحي، هذا ما نصت عليه المادة 85 من قانون 08-16 "يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص بما يأتي:

-الدعم المالي للدولة.

-التمويل التعاضدي.

-القرض البنكي."

1- المادة 7 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

2- جروني خالد، المرجع السابق، ص 3 .

حق الامتياز هو مال عقاري يخول للمستثمر صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها و إعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار وكذلك قروض الاستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم¹.

أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري، هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد، يشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون شخص طبيعي جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني وأن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل سريان قانون 87-19 وأن لا يصبح له أكثر من حق على مستوى الوطن، ويشهر بالمحافظة العقارية حكم رسم المزداد من طرف المحضر القضائي، غير قابل لأي طعن²

ثالثا: تأسيس رهن على حق الامتياز

بالرجوع للمادة 882 من القانون المدني عرف المشرع الرهن بأنه عقد يكسب الدائن حقا عينيا على عقار للوفاء بدينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة، في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار وحيث أن القانون المدني لم ينص صراحة على رهن الحقوق العينية العقارية، بل اشترط أن يكون الرهن الرسمي واقع على عقار وهذا ما نصت عليه المادة 886 من القانون المدني، بل قيده بنص خاص، و أشار على أن ثمار العقار المرهون يمكن أن تكون إيراداتها محل تنفيذ، وعليه فإن حق الامتياز الفلاحي قد يرتب لعد الاستغلال ثمار ومزروعات تكون محل تنفيذ³، وقد يرتب حق الامتياز رهن حيازي بما أن الإنتاج الفلاحي المتكون سواء من ثمار أو مزروعات قابلة للبيع فيمكن لصاحب الامتياز رهن حقه مقابل استيفاء الدائن من إيرادات الثمار وهذا طبقا للمادة 948 من القانون المدني، حيث نصت المادة 12 من القانون 10-03: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة

1- بقار سلمى، المرجع السابق، ص 140 .

2- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، المرجع السابق، ص 11.

3- بدوي حنا، السجل العقاري، الجزء الرابع، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الثانية، 2011، ص 155.

هيئات القرض"، ويعتبر القرض البنكي أحد تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل ألتعاضدي¹، فحق الامتياز هو مال عقاري يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها و إعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار وكذلك قروض الاستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم²

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

تناولت المادتين 22 و 23 من القانون 10-03 الالتزامات الواقعة على المستثمر صاحب الامتياز في حين أشارت المادة 4 من نفس القانون إلى التزام دفع الإتاوة

أولا: دفع الإتاوة

طبقا للمادة 04 من القانون 10-03 أول التزام يقع على المستثمر صاحب الامتياز يتمثل في دفع إتاوة سنوية و التي تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. الإتاوة هي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمرين³، ويتم تحديدها ضمن قوانين المالية السنوية، تختص الأرض فقط دون الأملاك السطحية، يكون تحديد هذه الإتاوة وتحصيلها بموجب قانون المالية⁴.

كما أن المشرع الجزائري أصاب في تحديد الإتاوة بمبلغ معتدل محدد حسب نوعية الأرض المستغلة عكس حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 87-19 الذي كان مبلغا كبيرا والذي حدده القانون 88-33⁵ المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989 .

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

2- بقر سلمي، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003، ص 140.

3- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 216.

4- التعلية رقم 03085، المؤرخة في 11 أبريل 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي

5- القانون رقم 88-33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1988.

إن قانون المالية لسنة 1989 قد حدد المناطق أ.ب.ج.د على أساس كميات الأمطار التي تستفيد منها كل منطقة أما قانون المالية التكميلي لسنة 2010 من أحوال في تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية إلى التنظيم.¹

ثانيا: إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية

يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة مستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا، أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فيتعين عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع استعمال المداخل وذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم طبقا للمادة 22 من القانون 10-03.

ما نلاحظه أن المادة 22 السالفة الذكر، لم تحدد شكل الاتفاقية ووجوب خضوعها للشكل الرسمي لذا يعتبر الاتفاق غير باطل إذا كان في شكل محرر عرفي، كما لا يجوز أن يكون الاتفاق الداخلي بين المستثمرين أصحاب الامتياز مخالف لأحكام القانون 10-03، لهذا لجأت المحكمة العليا في إحدى قراراتها فيما يخص اتفاق أبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 87-19 الذي جاء فيه بأنه "لا يجوز حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع بمجرد اتفاق باقي الأعضاء، وأن القضاء ببطلان الاتفاق تطبيق صحيح للقانون"، فالمحكمة العليا رفضت الطعن بالنقض المرفوع ضد القرار المطعون فيه ذلك بسبب جهة قضاء الاستئناف قد أحسنت تطبيق القانون لما قضت بأن الاتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في شكل عرفي مطابق لمقتضيات المادة 36 من القانون 87-19، هذا العقد ينصب على توزيع مهام النشاط الفلاحي ولا يخضع للشكل الرسمي، وبالتالي لا أثر له اتجاه الغير، ذهبت المحكمة العليا من جهة أخرى إلى أن هذا العقد العرفي يكون باطلا إذا كانت بنوده غير مطابقة للقانون رقم 87-19 وتمس بحقوق المستفيدين.²

في هذا الإطار، نلاحظ أن القانون 10-03، أوجب على المستثمرين أصحاب الامتياز تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية ملزمة لهم ولا يحتج بها على الغير لتفادي النزاعات

1- علما أن المناطق الواردة في النص القانوني (المادة 41) هي: المنطقة "أ" تضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم، المنطقة "ب" تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و600 مم، المنطقة "ج" تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح 350 و450 مم، أما المنطقة "د" وتضم كافة الأراضي المسقية من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال.

2- بوتارن فايزة، تعليق على القرار رقم 196123، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، ج 1، المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزائر، 2004، ص 213.

الداخلية بين المستثمرين أصحاب الامتياز، خلافا للقانون 87-19 الذي ترك الأمر جوازيا للمستثمرين في تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم والتوزيع المحتمل للمهام بموجب اتفاق¹.

ثالثا: استغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة

إضافة إلى التزام المستثمر صاحب الامتياز بإعادة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية و التزامه باستغلال وحماية الأرض الفلاحية بصفة منتظمة، دائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به و أحكام القانون 10-03، كذا وفقا للالتزامات التي يخضع لها المستثمر صاحب الامتياز الواردة بدفتر الشروط مع الاتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة في حالة تعددهم².

ألزم المشرع الجزائري المستثمر باستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة، ذلك لتفادي إهمال هذه الأرض وتحويلها إلى أعمال لا صلة لها بالفلاحة، عدم استغلال هذه الأراضي أو الأملاك السطحية يعود خلال بالالتزام الملقى على عاتق المستثمر صاحب الامتياز طبقا للمادة 29 من القانون 10-03 تعرض صاحبه للعقوبة³

رابعا: المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية

إذا كانت المستثمرة الفلاحية تتكون من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن أي تغييرا يطرأ على تشكيلة المستثمرة الفلاحية كوفاة عضو أو عدة أعضاء منهم أو فسخ عقد الامتياز من طرف أحد الأعضاء، هذا لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأرض وكذا الأملاك السطحية موضوع الامتياز⁴

المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز

إن عقد الامتياز هو عقد محدد المدة فإنه ينتهي بانتهاء مدته المحددة كما ينتهي أيضا بطريقة أخرى حددها القانون وذلك قبل نهاية مدته . وينتج على نهايته آثار هامة منها ما هو متعلق بالأراضي الفلاحية التي ينصب عليها حق الامتياز والتي هي تابعة للأملاك الخاصة للدولة وعلى الأملاك السطحية الملحقة بها والتي نتساءل عن مصيرها عند نهاية عقد الامتياز

1- عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص 43.

2- المادة 23 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق .

3- عامر سامية، المرجع السابق، ص 43.

4- المادة 24 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

و هذا ما سنتناوله خلال فرعين حيث نتفرق في الفرع الأول إلى طرق الانتهاء أما الفرع الثاني فنخصه إلى النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز .

الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز

باعتبار أن عقد الامتياز عقد محدد المدة، ففي حالة عدم تجديده ينتهي بطرق محددة قانونا، وفقا لما نصت عليها المادة 26 من القانون 03-10، إما بالانتهاء الطبيعي أو العادي لعقد الامتياز وذلك بانقضاء مدته، أو بالانتهاء الغير الطبيعي أو المبسر ويكون قبل انقضاء مدته، سواء بطلب من صاحب الامتياز نفسه، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.¹

أولا -النهاية العادية لعقد الامتياز:

القاعدة العامة في العقود الإدارية أنها تنتهي وتزول بأسباب طبيعية وذلك بتحقيق أهدافها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا².

طبقا للمادة 04 من القانون 03-10 فإنه ينتهي عقد الامتياز باعتباره من العقود الإدارية نهاية طبيعية وعادية، ذلك بتنفيذ كل ما تضمنه العقد وقيام صاحب الامتياز بتنفيذ كل الامتيازات المترتبة عن العقد تنفيذا كاملا بانقضاء مدته المحددة في العقد، هذا في حالة عدم تجديد مدة الامتياز، أما إذا أراد المستثمر صاحب الامتياز تجديد المدة فيجب عليه أن يعلن عن إرادته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع

لدى الديوان الوطني للأرضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326.³ لقد نصت المادة 05 من الأمر 03-10 على انه يبدأ سريان مفعول الامتياز من تاريخ شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية، من هنا نتساءل هل أن نهاية عقد الامتياز تتطلب الشهر بالمحافظة العقارية ؟ الملاحظ في هذا الصدد أنه مادام عقد الامتياز مدته محددة مسبقا ومعلومة فإنه ينتهي بانتهاء مدته دون الحاجة إلى الشهر بالمحافظة العقارية.⁴

ثانيا-النهاية غير العادية لعقد الامتياز :

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص.64.

2- المرجع نفسه، ص.64.

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

4- عامر سامية، المرجع السابق، ص.65.

تعرف النهاية أنها غير عادية أو غير طبيعية في حالة ما إذا كانت العقود الإدارية بصفة عامة لمتبقي سارية المفعول حتى تنتهي مدتها وتتقضي انقضاء عاديا، لأسباب عدة، ذلك باتفاق الطرفين المتعاقدين الإدارة المتعاقدة والطرف المتعاقد معها أو بقوة القانون كهلاك محل العقد أو بحكم قضائي كإخلال المتعاقد بالتزاماتها التعاقدية، كما قد تنتهي بالإرادة المنفردة للإدارة هذا كجزء توقعه على المتعاقد معها.¹

نصت المادة 26 من القانون 10-03 على أن عقد الامتياز ينفرد بانتهائه الغير العادي بحالات مميزة وردت على سبيل الحصر وهي كالآتي :

إيرادة المستثمر صاحب الامتياز :

قد ينقضي عقد الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز المتفق عليها، ذلك بناء على رغبة المستثمر صاحب الامتياز، هذا ما لا نجد في انتهاء العقد الإداري. إن كان القانون 87-19 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، قد سمح لكل عضو في المستثمرة الفلاحية أن ينسحب من المستثمرة حتى لا تربطه أي علاقة بالتزام ما يقيد من حريته إلى أجل غير محدود، لكن لجواز ذلك اشترط أن يعلن هذا العضو عن رغبته في الانسحاب وأن ينسحب في وقت لائق.²

رغم هذا إلا أن القانون 10-03 لم يرقم بوضع أي شرط للمستثمر صاحب الامتياز لإنهاء العقد ، ما عدا تقديم إشعار بالانسحاب قبل مدة 12 شهرا على الأقل وفقا لما ورد في دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية للأملك الوطنية الخاصة .

ب- بطلب الإدارة :

بإمكان الدولة إنهاء عقد الامتياز بإرادتها المنفردة رغم عدم انقضاء مدة الامتياز المتفق عليها، ذلك عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 10-03 هذا الإنهاء يكون بفسخ عقد الامتياز، وفي هذه الحالة فالفسخ يتم بالطريقة الإدارية من قبل إدارة أملاك الدولة وتلجأ الدولة لفرض عقوبة الفسخ لوضع حد لعقد الامتياز و إنتهائه نهاية غير طبيعية قبل الأوان، ذلك بعد إخطار من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم

1- المرجع نفسه . ص. 66.

2- بوركي محمد: "المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، الجزائر، ص، 41.

امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد أعذاره وانتهاء الأجل المحدد في الأعذار، حسب ما نصت عليه المادة 28 من القانون 03-10

إضافة إلى ذلك فإن إدارة أملاك الدولة تقوم بفسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء للقضاء للحصول على إذن بتوقيعه، عكس ما كان منصوص عليه في ظل القانون حيث وفقا لهذا القانون في

ارتكاب أعضاء المستثمرة الفلاحية إحدى المخالفات كالقيام بإيجار الأراضي يحكم بفقدان حقوق المستغلين، طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 90-51 التي تنص على "إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجيهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحين المعنيين، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الإضرار المتسبب فيها"، بالإضافة إلى المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990، المتضمن كليات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق، فإن الوالي يقوم برفع الدوى أمام القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العينية العقارية.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز

نصت المادة 26 من القانون 03-10 على مجموعة من الآثار المترتبة عن نهاية عقد الامتياز حيث منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها محل الامتياز و منها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الامتياز بالإضافة إلى حقوق الدائنين اتجاهه، لذا سنتطرق أولا إلى استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية ثم إلى التعويض

أولا: استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية

وفقا للفقرة الثانية من المادة 26 من القانون السالف الذكر نفهم أنه بعد انتهاء عقد الامتياز سواءً بانتهاء مدته أو نهاية مبتسرة قبل نهاية المدة المحددة، ذلك إما بإرادة المستثمر صاحب الامتياز أو بطلب المنفردة للإدارة، يجب على المستثمر صاحب الامتياز رد الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية للدولة في الحالة التي كانت عليها¹

باعتبار أن القانون 10-03 منح المستثمر صاحب الامتياز حق امتياز لمدة محددة، فهو ملزم برد الأراضي الفلاحية للدولة مالكة حق الرقبة، بالتالي بعد انتهاء عقد الامتياز الذي يربطها مع المستثمر تجمع كل عناصر حق الملكية من الاستغلال واستعمال وتصرف في يد

1- نصت الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون 03-10 على أنه: "في كل الحالات ... تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها".

الدولة نظرا إلى أنّ الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز تعدّ من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة¹

لكن المشكل ليس في الأراضي الفلاحية باعتبار أن ملكيتها تعود للدولة بل الإشكال يطرح فيما يخص بالأملاك السطحية المتصلة بها، حيث هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية قد تخطت بالأملاك الخاصة بالمستثمر صاحب الامتياز.

يجب أن نفرق بين الأملاك الخاصة بالمستفيد صاحب الامتياز التي تعتبر ملك له والأملاك محل الامتياز وبصفة عامة في عقود امتياز المرافق العامة المستثمر قد يستعمل أموال مادية منقولة أو عقارية.

هذا ما نجده في الاجتهاد الفرنسي القديم عندما قام بالترقية فيما يتعلق بالأملاك المتعلقة بامتياز " les bien propres concessionnaire "، التي تعتبر ملك له والتي يحتفظ بها عند انقضاء عقد الامتياز وبين الأموال المعادة " les biens du retour " التي هي في الأصل ملك للهيئة المانحة للامتياز بحيث تعاد لها عند نهاية الامتياز وبين الأملاك المسترجعة " les biens de reprise " وهنا الهيئة المانحة للامتياز حرة في استرجاعها أم لا حسب اختيارها عند انتهاء عقد الامتياز، ذلك حسب الشروط المحددة في العقد²

يحدد دفتر الشروط المتعلق بالامتياز الأملاك محل الامتياز والتي تعاد للهيئة المانحة للامتياز عند نهايته، ذلك إما بصفة إجبارية أو مجانية وهي التي تعرف " بالأموال المعادة " أو بصفة اختيارية بعوض ويطلق عليها " بالأموال المسترجعة " هي الأموال المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأملاك الخاصة بالامتياز³.

ثانيا: التعويض عن الأملاك السطحية

بعد انتهاء عقد الامتياز سواء بانقضاء مدته أو بناءً على طلب المستثمر صاحب الامتياز أو عند الفسخ الإداري لعقد الامتياز، يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض بالنسبة للأملاك السطحية وفقا لما نصت عليه المادة 26 من القانون 10-03⁴ حيث أنّ مبدأ التعويض عن الأملاك السطحية للمستثمر عند انتهاء عقد الامتياز معروف بالنسبة لامتياز

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص 67

2- المرجع السابق، ص 68

3- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09-08 المؤرخ في 23 فيفري 2008، ط 1، منشورات بغدادي، د.ب.ن، 2009.

4- راجع المادة 26 من القانون 10-03، مرجع سابق

المرفق العام أين تسترجع الدولة الأملاك السطحية الممنوحة للامتياز مقابل عوض والتي تسمى "الأموال المسترجعة" وهي الأموال المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأملاك الخاصة بالامتياز، إلا أنه عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يتم طرح 10% من التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة، ذلك كعقوبة له وتعويض عن الأضرار التي ألحقها، في حالة تعسف الإدارة بإمكان صاحب الامتياز بعد تقدير التعويض من طرف إدارة الأملاك الوطنية اللجوء للقضاء لمنازعة في مبلغ التعويض المحدد من أجل ضمان حقه¹ نصت المادة 27 من القانون 10-03 على أنه "تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض"، الملاحظ من هذه المادة أنه في حالة ما إذا قام المستثمر صاحب الامتياز بتوقيع رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض فإن هذا الرهن الذي يتقل المستثمرة يحتسب في مبلغ التعويض الممنوح للمستفيد بالنسبة للأملاك السطحية، ذلك عند نهاية الامتياز مهما كانت الطريقة التي تم بها الانقضاء سواءً نهاية عادية أو غير عادية. في هذا الإطار، فإنه بالنسبة للهيئة المقرضة التي تم رهن حق الامتياز لصالحها من أجل ضمان الدين الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز، فإنها تقتضي حقها من مبلغ التعويض المحدد بالنسبة للأملاك السطحية عند نهاية الامتياز، بالإضافة إلى ذلك فإذا تعلق الأمر ببعض الامتيازات فإنه يتم احتسابها في مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز وحق الامتياز هنا مقرر بموجب القانون لبعض الديون والتي تخول لصاحبها الحق في التقدم وفقا للمرتبة التي يحددها القانون، حيث تناول القانون المدني الجزائري حقوق الامتياز في المواد 982 وما يليها منه كالمبالغ المستحقة للخدم².

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص 69.

2- المرجع نفسه، ص 69.

الخلاصة

بعد دراسة موضوع استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، نجد أن وضعية العقار الفلاحي في الجزائر وطريقة تنظيمه تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الاقتصاد الوطني، فهو عنصر أساسي في تنظيم وتحقيق التماسك الاجتماعي والانتعاش الاقتصادي لكونه مصدر الثروة الغذائية وهو السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، غير أن تنظيم وتسيير هذا العقار أفرز مجموعة من الإشكالات وفوضى في استغلاله هذا إلى جانب وجود التناقض والتطبيق غير السليم للنصوص القانونية المنظمة له.

تنوعت النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي، بالنسبة لنظام التسيير الذاتي الذي تم تطبيقه تلقائياً نظراً لتفاجئ الدولة من رحيل المعمرين، نجد أن مصطلح التسيير الذاتي لم يطبق من الناحية الواقعية، أين أصبحت الدولة تقوم بكل شيء داخل المزارع فكان من الأحسن والأفضل تحويلها إلى مزارع الدولة، أين يعامل فيها الفلاحون كغيرهم من عمال المصانع نتيجة عجز الدولة على توفير الإمكانيات المادية والمعنوية للفلاحين في المزارع وأيضاً نقص كفاءة العمال.

أما فيما يخص الثورة الزراعية التي جاءت مشبعة بالفكر الاشتراكي ومحملة بمجموعة من الإصلاحات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، وميثاق الثورة الزراعية قام على أساس ملكية الدولة لوسائل الإنتاج، وبناءاً عليه قامت الدولة بتوسيع الوعاء العقاري المملوك لها حتى على حساب القطاع الخاص.

أما القانون رقم 87-19 فقد حاول تفادي الأخطاء التي رافقت نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية غير أنه ما يعاب على هذا القانون هو الاختصار الشديد الذي جاءت به أحكامه، فشكل قانون رقم 87-19 آلية لإعادة الإصلاح الهيكلي للعقار الفلاحي التابع للدولة، لما منحه من استقلالية شبه مطلقة للمنتجين وانسحاب الدولة من العملية الإنتاجية، والاعتماد على آلية قانونية متمثلة في حق الانتفاع الدائم الذي عكس رغبة الدولة في إنقاص من حقوقها كمالكة رقبة لفائدة المنتجين تشجيعاً لهم على الاستثمار، إلا أنه توجد سلبيات في القانون 87-19 و نذكر منها :

- ممارسة نشاطات غير فلاحية على أراضي المستثمرات، و هناك أراضي انتزعت من مستفيدين حقيقيين حصلوا عليها شرعياً من أجل استخدامها لأغراض غير فلاحية.
- عدم انسجام مجموعات المستفيدين من المستثمرات الجماعية فيما بينهم، لأسباب مختلفة مما أدى إلى شلل المستثمرات وتقسيمها الضمني.

- تأزم الوضعية المالية والهيكلية لكثير من المستثمرات الفلاحية، بتراكم الديون وانسحاب أو غياب أعضاء من المستثمرات الأمر الذي شكل حاجزا حقيقية وغياب كلي للاستثمار في القطاع الفلاحي.
- غياب الإدارة في الميدان وتراكم القضايا أمام المحاكم من أجل إلغاء حق الاستفادة أو الإجراءات التي أقدم أعضاء المستثمرة على إبرامها مع الخواص.
- تضمن القانون عدة مراسيم تطبيقية لم تشهد تطبيق إلا ثلاثة منها على أرض الواقع.
- أما القانون رقم 03-10 الذي جاء بحق الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة والذي يعتبر عقد إداري، تمتع فيها الإدارة بسلطات واسعة لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد ومن أهم خصائصه أنه حق عيني، وهدف المشرع من خلال هذا القانون لتحقيق استثمار حقيقي وناجح للأراضي الفلاحية، إلا أنه وجه للقانون عدة انتقادات منها:
- ينص قانون 87 - 19 على حق الانتفاع الدائم للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، إذن لا يمكن للقانون 03-10 أن يسند لها حق الامتياز المحدد بمدة زمنية مهما كان طولها أربعين سنة، لأن المبدأ المعمول به دوليا هو عدم وجود أثر رجعي لأي قانون جديد، إلى جانب المحافظة على الحقوق المكتسبة، إن لم يحترم هذا المبدأ تصبح العملية وكأنها تأمين مستتر، مما يؤدي إلى انفصال الفلاح عن الأرض التي لم يعد يعتبرها ملكا له، وبالتالي يصبح لا يرغب في بذل أي جهد لرفع منتجاتها والاعتناء بها.
- قانون 03-10 لم يصحح المشكل الأساسي في القانون 87-19 والمتمثل في عدم انسجام أصحاب المجموعات الاستثمارية فيما بينهم.
- القانون 03-10 يتناقض مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني، وهي إحدى الشروط الثابتة التي لا تتسامح معها المنظمة العالمية للتجارة والتي ترغب الجزائر في الانضمام إليها.
- في خاتمة بحثنا هذا نرى أن دسترة الأراضي الفلاحية، سيساهم في المحافظة عليها وأن المحافظة على العقار الفلاحي قضية المجتمع الجزائري برمته، وليست خاصة بالفلاحين أو وزارة الفلاحة والتنمية الريفية فقط وأن دسترة حماية الأراضي الفلاحية سيعطي دفعا قويا للمضي في جهود المحافظة عليها من عمليات النهب التي قد تطالها.
- وضرورة الإرشاد الفلاحي للمستثمرين أصحاب الامتياز الفلاحي حيث يساهم في توعية الفلاحين وإحاطتهم بالمعلومات الضرورية و النصائح الهامة

مما يجب علي المشرع تعزيز الردع والرقابة علي استغلال هذه الأراضي ولما لا النص علي عقوبات جزائية في حالة الإخلال بالتزامات الاستغلال السليم والعقلاني لأن العقار الفلاحي هو ركيزة الاقتصاد الوطني.

قائمة المصادر والمراجع

- القرآن الكريم.
- محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب (نسخة رقمية)
- القوانين:**
- الأمر رقم 62-03، المؤرخ في 23/10/1962، المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 26/10/1962 (ملغى).
- الأمر رقم 63-88، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 20 مارس 1963 (ملغى).
- الأمر رقم 64-258، المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها، ج ر عدد 29، الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 1964، (ملغى)
- الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى).
- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 (ملغى).
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق لـ: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري.
- الأمر رقم 90-25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411هـ الموافق لـ: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- التعليم رقم 03085، المؤرخة في 11 أبريل 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 10/08/2008.
- القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15/08/2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18/08/2010. القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأموال الوطنية الخاصة، ج ر عدد 24، الصادر بتاريخ 2/12/1990 (ملغى).

قائمة المصادر والمراجع

- القانون رقم 88-33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1988.
- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ 2/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 3/08/2008.

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/201 الذي يحدد كيفية تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79.
- المرسوم التنفيذي رقم 66-102، المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأملاك الدولة، ج ر عدد 36، الصادرة بتاريخ 06/05/1963 (ملغى)
- المرسوم التنفيذي رقم 69-120، المؤرخ في 18/08/1969، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج ر عدد 71، الصادرة سنة 1971، المعدل والمتمم .
- المرسوم التنفيذي رقم 93-322 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفية منح الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83

المؤلفات والكتب:

- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- حسين عمر، التنمية والتخطيط الاقتصادي، دار الشروق، المملكة العربية السعودية، جدة، الطبعة الثانية، 1978.
- ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 1434هـ-2012م.

- محمد عادل العاقل، مبادئ الاستثمار وتقييم المشاريع، جامعة حلب، 1968-1969.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية) ج 9 ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000.
- عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء 02، ديوان المطبوعات الجامعية، 2002.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 29.
- فتحي بن ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.

- الأطروحات - دكتوراه -:

- عائشة بوثلجة ، دور الاستثمار الزراعي في تحقيق الأمن الغذائي العربي، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي ، الشلف، 2016-2017.
- عبد المجيد بن موسى، حماية الأراضي الفلاحية-دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة احمد دراية، أدرار، 2017-2018.
- عيسى بن يحيى، سياسة تمويل الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة(1988-2015)، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2018-2019.

- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

- المذكرات - ماجستير + ماجستير:

- أحمد جبوري ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011.
- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03 محاضرة أقيمت على طلبة الماجستير في الحقوق بكلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2011 .
- ثليه نجيب، أهمية مساهمة إدارة أملاك الدولة في تشجيع الاستثمار المحلي، ولاية الوادي نموذجاً، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير أكاديمي في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2016-2017.
- خالد جروني ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، كلية الحقوق، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، 2012.
- ناجية أوكاشبي ، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر شعبة القانون الاقتصادي والأعمال، تخصص القانون العام، جامعة بجاية، 2013-2014.
- نعيمة آكلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013.
- سامية عامر، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012
- سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمر الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003 .

قائمة المصادر والمراجع

- فاطمة الزهراء لعمارة ، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2016-2017.
- مريم مرابطي ، سلمى بتيحي، تفعيل دور القطاع الزراعي في الحد من ظاهرة البطالة - دراسة حالة الجزائر-، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة، 2016-2017.
- مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013.

المجلات:

- بدوي حنا، السجل العقاري، الجزء الرابع، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الثانية، 2011.
- بوركي محمد: "المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، الجزائر.
- زهير عماري، تنظيم العقار الفلاحي الجزائري واهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة الأبحاث الاقتصادية والإدارية، جامعة سطيف، العدد 13، جوان 2013.
- عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09-08 المؤرخ في 23 فيفري 2008، ط 1، منشورات بغدادي، د.ب.ن، 2009.
- فايزة بوتارن ، تعليق على القرار رقم 196123، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، ج 1، المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزائر، 2004.
- مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية.العدد 05، 2004.

فهرس الموضوعات

رقم	المحتوى
4-1	بسملة شكر وعرهان مقدمة
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لاستثمار العقار الفلاحي في الجزائر	
06	المبحث الأول: مفهوم استثمار العقار الفلاحي وأهميته
06	المطلب الأول: تعريف استثمار العقار الفلاحي وأنواعه في القانون الجزائري.
06	الفرع الأول : تعريف استثمار العقار الفلاحي
10	الفرع الثاني : أنواع العقار الفلاحي
12	المطلب الثاني: أهمية الاستثمار الفلاحي:
12	الفرع الأول: المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي وتوفير مناصب الشغل.
14	الفرع الثاني: مساهمة استثمار العقار الفلاحي في جلب العملة الصعبة.
14	المبحث الثاني: التطور التاريخي لاستغلال واستثمار العقار الفلاحي في الجزائر
15	المطلب الأول: مرحلة الاستعمار الفرنسي.
15	الفرع الأول: مرحلة من 1830 إلى 1863.
16	الفرع الثاني: الفترة الممتدة من 1863 إلى 1962 .
19	المطلب الثاني:مرحلة الاستقلال
20	الفرع الأول: مرحلة ما قبل صدور القانون 08-16
21	الفرع الثاني: مرحلة ما بعد صدور القانون 08-16.
الفصل الثاني : عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الفلاحي	
26	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي
27	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي:
27	الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز ونطاق تطبيقه.
33	الفرع الثاني :تميز عقد امتياز العقار الفلاحي عن ما يشابهه من عقود.
36	المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز
36	الفرع الأول: شروط منح عقد الامتياز
38	الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز

فهرس الموضوعات

39	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الامتياز وانقضائه
39	المطلب الأول: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز
39	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز
42	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز
44	المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز
45	الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز
47	الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز
50	الخاتمة
54	المصادر والمراجع
60	الفهرس
	الملخص

الملخص:

إن موضوع عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ينطوي على أهمية كبيرة تكمن في الحفاظ على الأملاك الوطنية والأراضي الفلاحية، والذي من شأنه المساهمة في جعل قطاع الفلاحة بديلا فعالا للنهوض بالتنمية الاقتصادية للجزائر، وعقد الامتياز هو نظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المتبعة منذ الاستقلال، لذا نجد أن المشرع حظه بترسانة قانونية تنظم أحكامه، والتي عززت مهمة مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية وإعطاء الهيئات الموكلة إليها مهمة المراقبة والتسيير الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية في حالة وجود إخلال بالالتزامات من طرف صاحب الامتياز من أجل تحقيق الأهداف المنشودة.

كما يترتب حقوق لفائدة المستخدمين أصحاب الإمتياز أهلها حق الإمتياز على الإمتياز على الأراضي الفلاحية والأملان السطحي المتصلة لها وإمكانية اكتساب عدة حقوق لتوسيع المستثمرة الفلاحية وممصرتها والحق في الإنجاب من المستثمرة الفلاحية والحق في الحصول على فرص ودعم الدولة والحق في إجراء شراكة.

Abstract:

The issue of the agricultural land concession contract in the Algerian legislation has great importance that lies in preserving the national property and agricultural lands, which would contribute to making the farming sector an effective alternative to advance Algeria's economic development, and the concession contract is a new system on the Algerian real estate policy that has been in place since independence, Therefore, we find that the legislator urged him to establish a legal arsenal that regulates its provisions, which strengthened the task of controlling the exploitation of agricultural lands and giving the bodies entrusted with the task of control and management the right to recover agricultural lands in the event of a breach of the obligations on the part of the concessionaire in order to achieve the desired goals.

It also arranges rights for the benefit of the privileged employees whose people are entitled to the concession over the agricultural lands and the surface groves connected to it, the possibility of acquiring several rights to expand the agricultural investment and its Egypt, the right to have children from the peasant investor, the right to obtain opportunities and support the state, and the right to establish a partnership.