



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

بعنوان:

# عقود الإستثمار الفلاحي في ظل قانون الإستثمار 18/22

تحت إشراف الأستاذ:

عبد الرزاق حميدان

• من إعداد الطالب:

- إسلام بوساحية

- مقداد نصر الدين

لجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر أ	نوال بوديار
مشرفا ومقررا	أستاذ مساعد أ	عبد الرزاق حميدان
ممتحنا	أستاذ مساعد أ	مبروكة محرز

السنة الجامعية: 2023/2022

{فَلْيَنْظُرِ الْإِنْسَانُ إِلَى طَعَامِهِ أَنَا صَبَبْنَا الْمَاءَ صَبًّا  
ثُمَّ شَقَقْنَا الْأَرْضَ شَقًّا فَأَنْبَتْنَا فِيهَا حَبًّا وَعِنَبًا  
وَقَضَبًا وَّزَيْتُونًا وَنَخْلًا وَحَدَائِقَ غُلْبًا وَفَاكِهَةً وَأَبًّا  
مَتَاعًا لَكُمْ وَلِالْأَنْعَامِ كُمْ}

سورة عبس الآيات من 24 إلى 32

# شكر وعرفان

قال سبحانه وتعالى

{إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۗ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا}

سورة النساء الآية 58

...

كل الشكر والتقدير إلى الأستاذ: عبد الرزاق حميدان الذي ساعدنا وبذل معنا كل جهوده لتيسير كل صعب وإتمام هذا العمل المتواضع ومن أجل أن ترى هذه

المذكرة النور

...

كما أخص بالشكر كل من ساعدنا في إتمام هذا العمل بشكل مباشر أو غير مباشر كما أوجه كل عبارات الشكر والتقدير للجنة المناقشة لهذه المذكرة الأستاذة نوال بوديار التي نفعتنا بعلمها الغزير لسنوات، والأستاذة مبروكة محرز أستاذتي القديرة

...

ثم أوجه شكرا خالصا لكل أساتذتي لما حصلته منهم من معرفة وعلم طيلة مشواري

الدراسي

...

مقدمة

## • مقدمة:

إن الهدف الأول لعقود الإستثمار كان تطوير الاقتصاد والنهوض به، حيث لطالما إرتبط عقد الإستثمار إرتباطا مباشرا مع إقتصاد الدولة، وخاصة الإستثمار الفلاحي، حيث ان الأرض تعد الموضوع ذو الأهمية القصوى لما لها من رابطة مع كل إنسان على سطحها، كونها مصدر الغذاء ومنبع الماء والأساسيات الأولية للحياة، حيث خلق الله الإنسان وأمره بالسعي في الأرض وإعمارها وإستثمار خيراتها بكافة الطرق والسبل المشروعة لتحقيق المنفعة العامة لهم جميعا.

وفي هذا العصر أصبحت الأرض الزراعية ذات الأهمية القصوى في مجال الاقتصاد وحصدت الاهتمام الأكبر من بين كل المواضيع التي تدعوا للإستثمار كونها السبيل المباشر المأكل والمشرب للإنسان، أي تضمن له ان لا يموت جوعا، لذلك سعى الإنسان إلى إستثمارها بكل الطرق الممكنة عبر كل العصور، وكان الإختلاف في تطور الدول راجعا إلى كيفية إستثمار الأرض الفلاحية، حيث نجد دول العالم الأول بما تحمله من تطور علمي وتقدم تكنولوجي تساهم في تطوير الأرض الفلاحية وإستثمارها، أما دول العالم الثالث فنجدها تحول الأرض الفلاحية إلى أرض عمرانية للسكن متجاهلة كل خصائصها، وكل المنافع التي يمكن أن تستخرج منها، ما زاد في مشكلة تحقيقها لأمنها الغذائي.

ولكنه في السنوات الأخيرة عرف مجال الفلاحة تدعيما واضحا من طرف الدولة كمحاولة منها لصب الاهتمام نحو المجال الفلاحي لما له من تأثيرات إيجابية على إقتصاد الدولة، وما له من نفع عام على سكانها، غير أن هذه التدعيمات عانت من مشكلة كونها لا تصبو إلى الوصول إلى الدرجة السياسية، بل تتم بمجرد قرارات إدارية فقط ، ما جعل المشرع يتدارك هذه المعضلة وجعل مجال الإستثمار مجالا أساسيا أولاه أهمية بالغة وأطره بعيد الأثر القانونية حيث كان كانت البداية بالقانون 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن لقانون التسيير الذاتي الفلاحي، حيث منحت الدولة بدون مقابل استغلالات الفلاحة المتكونة من الأموال المنقولة والعقارية، المدرجة ضمن املاك الدولة إلى مجموع

العمال الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم 15/69 المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتي، ونظرا لعدم نجاعة هذا القانون حاول المشرع حل هذه المعضلة 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن لقانون الثورة الزراعية، والذي منح حق الإنتفاع بدون مقبل بمقتضى عقد إداري شامل للأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وأوجب أن هذا الحق غير قابل للتنازل والحجز عليه، ولكن بقيت المشكلات الاقتصادية حاضرة خاصة في مطلع الثمانينات، ما جعل المشرع يصدر الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/08/25 المعدل للقانون 26/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن للتوجيه العقاري، وكذلك تم العمل ففي هذا المجال وتحديث القوانين لغاية صدور القانون 18/22 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالإستثمار، والذي سيكون موضوع دراستنا في هذه المذكرة من خلال التطرق إلى ما استحدثه هذا القانون في مجال الإستثمار.

تظهر أهمية دراسة موضوع عقود الإستثمار في ظل القانون 18/22 من الناحية العملية له تكمن في معرفة النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم العقار الفلاحي في الجزائر وكيفية معالجة المشرع صور إستغلال الإستثمار على كل أصنافه.

كذلك تتمثل الأهمية العملية لموضوع الإستثمار الفلاحي فتكمن في الدور الإستراتيجي الذي يلعبه إستثمار العقار الفلاحي في التنمية الإقتصادية والإجتماعية من تسهيل الإستثمار وضمان استقراره، فلا يمكن معالجة مشكل الإستثمار وتحقيق الأمن الغذائي بمعزل عن حل لمشكل العقار الفلاحي الذي يعتبر أولوية وبداية للنهوض بالقطاع الفلاحي.

وتكمن هذه الدوافع في دوافع ذاتية وأخرى موضوعية:

#### - دوافع ذاتية:

يقترن إختيارنا لموضوع عقود الإستثمار في ظل القانون 18/22 بالإهتمام الشخصي بمجال عقود الإستثمار في المجال الفلاحي، كون هذا المجال من المجالات الأساسية للحياة.

## - دوافع موضوعية:

والمتمثلة في مدى أهمية وفاعلية القوانين المتعلقة بالإستثمار الفلاحي قفي ترقية وتطوير هذا المجال بالإضافة إلى ما حققه هذا المجال من نتائج إيجابية لإقتصاد الدولة.

وأيضاً البحث في الأسباب التي تؤدي إلى عرقلة هذا النظام ومعرفة الحلول التي وضعها المشرع لتخطيها وحلها.

يهدف هذا البحث بشكل عام إلى تسليط الضوء على مدى نجاعة القوانين التي أقرها المشرع في تحديد مفهوم الإستثمار كونه موضوع جد حساس له صلة مباشرة بالإقتصاد الوطني، كما تهدف دراستنا إلى معرفة الحلول التي جاء بها هذا القانون لتجاوز جميع العراقيل والمشاكل التي واجهت المشرع في هذا المجال.

### • الإشكالية:

إنطلاقاً من المعطيات السابقة صيغة إشكالية هذه المذكورة على النحو التالي:

- ما مدى نجاعة القانون 18/22 في تحديد قواعد الإستثمار الفلاحي؟ وما مدى فعاليته في حل المشاكل والعراقيل التي تعرضت للقوانين السابقة لهذا المجال؟

### • خطة البحث:

وفي دراستنا لهذا الموضوع وللإجابة على الإشكالية المطروحة إتبعنا الخطة التالية:

- الفصل الأول: الإطار القانوني لعقود الإستثمار الفلاحي في ظل التعديلات القانونية
- المبحث الأول: مفهوم عقد الإستثمار الفلاحي
- المطلب الأول: تعريف عقود الإستثمار الفلاحية وخصائصها
- المطلب الثاني: تمييز عقد الإستثمار الفلاحي عن المصطلحات المشابهة
- المبحث الثاني: نطاق عقود الإستثمار الفلاحي والآثار المترتبة عليه
- المطلب الأول: أطراف عقود الإستثمار الفلاحي ونطاق تطبيقه

- المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على عقد الإمتياز
- الفصل الثاني: آليات الرقابة على عقود الإستثمار الفلاحي والمنازعات المتعلقة بها
- المبحث الأول: الهيئات المختصة بالرقابة على عقود الإستثمار الفلاحي
- المطلب الأول: دور الديوان الوطني في المراقبة والاستغلال
- المطلب الثاني: دور الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي
- المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية
- المطلب الأول: الإخلال بالتزامات العقدية
- المطلب الثاني: إختصاصات الجهات القضائية

ولقد إعتدنا لدراسة هذا الموضوع وللتطرق لما جاء في الخطة على المنهج الوصفي في وصف وتعريف موضوع الإستثمار الفلاحي في ظل الأهمية البالغة لهذا الموضوع وكذلك تحديد خصائص وطرق الإستثمار الفلاحي، وأيضاً الإعتماد على المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال، ومعرفة آليات الرقابة التي وضعها المشرع لتأطير هذا النوع من العقود وحمايته من الإخلال بالإلتزامات المنشأة على عاتق المستثمر.



# الفصل الأول:

الإطار القانوني لعقود الإستثمار في

ظل التعديلات القانونية

• الفصل الأول: الإطار القانوني لعقود الإستثمار الفلاحي في ظل التعديلات القانونية

عرفت الجزائر منذ تاريخ إستقلالها مجموعة من القوانين التي أطرت الإستثمار الإستثمار الفلاحي، كانت محل إستحداث لها لما عانتها الدولة من مشاكل ومعوقات في هذا المجال، فكان هدف كل قانون هو أن يصحح ما عجز عنه القانون الذي يسبقه، حيث إنتقلت الدولة من نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية، وصولاً إلى نظام المستثمرات الفلاحية في ظل القانون والذي جاء بنمط جديد، ووضع كيفية مغايرة من أجل الخروج من دوامة التسيير العشوائي للأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

وتوالت بعد ذلك التحديثات أيضا في مجال عقود الإستثمار عامة وعقود الإستثمار الفلاحية خاصة لتصل إلى القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار، والذي جاء رغبة من المشرع بتسهيل إجراءات الإستثمار وتوفير ضمانات جديدة للمستثمر لتدارك النقائص الموجودة على مستوى النصوص القانونية التي سبقت هذا القانون.<sup>2</sup>

وفي هذا الفصل سنتعرف على الإطار القانوني لعقود الإستثمار الفلاحي في ظل التعديلات القانونية من خلال المبحثين التاليين:

- المبحث الأول: مفهوم عقد الإستثمار الفلاحي
- المبحث الثاني: نطاق عقود الإستثمار الفلاحي والآثار المترتبة عليه

<sup>1</sup> بهلول حسين، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976. ص 292

<sup>2</sup> امقران راضية، ضمانات الإستثمار في إطار القانون 18/22، المجلة الأكاديمية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2023، ص 3415.

## - المبحث الأول: مفهوم عقد الإستثمار الفلاحي

إن عقد الإستثمار حسب قانون التوجيه الفلاحي، جاء لبيّن كيفية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وأيضاً ليحدد كيفية استغلالها واستصلاحها بحكم طبيعتها وغرضها، وذلك لتحقيق الأهداف المرجوة منه، إما بالطريقة المباشرة من قبل هيئات الدولة ما بموجب رخصة او عقد، وأشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص، أو أشخاص طبيعيين، فهذا النوع من العقود تمنح بموجبه السلطة لشخص المستثمر حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، ويمنح الإستثمار الفلاحي حصرياً بموجب عقد.

حيث إن الإستثمار الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد، وفق الشروط التي تطلبها القانون، وهذا ما سنتناول دراسته في هذا المبحث.

لذلك من خلاله سنتعرف على مفهوم هذا العقد، كما سنحدد خصائصه في هذا المبحث من خلال المطلبين التاليين:

- المطلب الأول: تعريف عقد الإستثمار الفلاحي وخصائصه
- المطلب الثاني: تمييز عقد الإستثمار الفلاحي عن المصطلحات المشابهة

## - المطلب الأول: تعريف عقد الإستثمار الفلاحي وخصائصه

أطر المشرع الجزائري الإستثمار بعيد النصوص القانونية، كما حدد مفهومه والخصائص والشروط القانونية الواجب توفرها فيه، حيث نص المشرع على انه يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز، وذلك بعد إستيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون<sup>1</sup>، كما أنه ذو طبيعة مختلطة وكذا متعدد الأطراف، حيث نص قانون التوجيه الفلاحي على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة هو "الامتياز" كنمط حصري للاستغلال.

ومن خلال هذا الفرع سنعرف عقود الإستثمار الفلاحي ونبين خصائصه من خلال الفرعين التاليين:

## - الفرع الأول: تعريف عقد الإستثمار الفلاحي

عرفت المادة 04 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 عقود الإستثمار الفلاحي او كما سماها بعقود الإمتياز على النحو التالي: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية الجزائرية يدعي في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط، يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها، وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية " <sup>2</sup>

ولتوضيح هذا المفهوم أكثر يجب علينا أولا توضيح مفهوم الأستثمار في اللغة ومن ثم التطرق لمفهوم عقود الإستثمار بصفة عامة ومن بعدها تعريف عقود الأمتياز التي تسمى بعقود الإستثمار الفلاحي.

<sup>1</sup> محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، طبعة 1994، ص 44.

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

## - أولاً: التعريف اللغوي للإستثمار

إن كلمة استثمار مصدر لفعل استثمر يستثمر وهو مشتق من الثمر.<sup>1</sup>

وقد وردت في لسان العرب بمعنى الثمر وهو حمل الشجر والثمر هو انواع المال، وهو ايضا الذهب والفضة، وفي قوله تعالى: لو كان له ثمر فقال لصاحبه وهو يحاوره انا أكثر منك مالا واعرز نفرا<sup>2</sup>.

فهو مال ومكان من ثمر (فتح الثاء) فما كان في القرآن من ثمر من الثمار، وثمر ماله أي نماء، ويقال ثمر هلا مالك: أي كثره، وثمر الرجل: أي اثمر ماله ونمائه.<sup>3</sup>

واما استثمار المال لغة فيراد به طلب ثمر المال وهو مأؤه ونتاجه وهو التضحية بمنفعة حالية يمكن تحقيقها من خلال تشبيع استهلاك مالي وذلك بغرض الحصول على منفعة مستقبلية أكبر.<sup>4</sup>

## - ثانياً: التعريف الفقهي للإستثمار الفلاحي

نعني بالإستثمار الفلاحي في المفهوم القانوني الترخيص القانوني الذي تمنحه الدولة بصفتها الجهة المانحة للإستثمار الفلاحي أو ما يسمى بالامتياز، إلى شخص طبيعي أو معنوي بصفته صاحب امتياز، وذلك من أجل استغلال اموال منقولة أو عقارية، لمدة محدودة وبمقابل مبلغ معين.<sup>5</sup>

حيث اعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز، من أشهر العقود الإدارية المسماة، ولعله أهمها أيضا في الدول غير الاشتراكية، وكان عرفه على انه: " عقد إداري يتولى

<sup>1</sup> قرفي ياسين، قانون الإستثمار، محاضرات لقاة على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2015.

<sup>2</sup> سورة الكهف، الآية 34.

<sup>3</sup> جمال الدين محمد بن مكرم ابن منصور، معجم لسان العرب، دار الصادر، بيروت، لبنان، 1990، ص 106.

<sup>4</sup> قرفي ياسين، المرجع السابق.

<sup>5</sup> محمد الأعرج، نظام العقود الإدارية والصفقات العمومية وأحكام القضاء الإداري المغربي، منشورات المجلة المغربية، العدد 73، سنة 2007، ص 65.

الملتزم فردا كان أو شركة، بمقتضاه وعلى مسؤوليته، ادارة مرفق عام اقتصادي او إستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز " 1

كما عرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ على أنه: " إتفاق يتم بين الإدارة وبين احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور، على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة مقابل الإذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق " 2

كما تم تعريفه من الفقه في الجزائر عقد على أنه: " عقد أو إتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير أو استغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما أعماله وأمواله، ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة، أي أن تسيير المرفق العام يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماليا، يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق المستثمر " 3

ويمنح حق الامتياز، بموجب تصرف قانوني بين الدولة والمستثمر، وأهم أثر لهذا التصرف، هو إنشاؤه لحق عيني عقاري، وذلك كونه يشمل حق الإستغلال الفلاحي. 4

1 محمد سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991، ص 10

2 عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، 2002، ص 188

3 عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55.

4 أحمد صالح علي، عقد الإمتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، ص 157.

- ثالثا: التعريف القضائي لعقود الإستثمار الفلاحي (عقود الإمتياز)

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: " إن عقد الامتياز التابع للأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، باستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.<sup>1</sup>

- الفرع الثاني: خصائص عقد الإستثمار الفلاحي

أثناء تطرقنا لتعريف عقود الإستثمار الفلاحي تبين لنا أنها تملك مجموعة من الخصائص التي يجب توفرها فيها، والتي تميزها عن بقية العقود الأخرى، والتي سنتعرف عليها في هذا الفرع.

- أولا: عقد الإستثمار عقد إداري

حسب نص المادة الرابعة من القانون 03/10 والتي حددت تعريف عقود الإستثمار الفلاحي على أنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخا حق إستغلال الأراضي الفلاحية، فإنه يتبين لنا أن هذا العقد عقد إداري كون الدولة هي المانحة له، حيث مفاده أن عقد الاستثمار الفلاحي يبرمه شخص معنوي عام هي الدولة، بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره واستغلاله، وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه وذلك بتضمين العقد، شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، وذلك من أجل منح حق إلى شخص طبيعي لاستغلال أراضي ذات طابع فلاحي تابع للأمالك الوطنية الخاصة، وأن يتضمن العقد شروط خاصة بناء على دفتر شروط، وبالعودة إلى التعريف الوارد سابقا يمكننا استخلاص أهم الشروط ومقومات العقد الإداري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مجلة مجلس الدولة الغرفة العقارية قرارا رقم 11950 صادر بتاريخ 09/03/2004 العدد 5/1004، ص 57.

<sup>2</sup> المادة 04 من قانون 03/10: "الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب الموضوع صاحب الإمتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمد اقصاه أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة إدارية سنوية تضبط كميّات تجديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية." "

## - الفرع الثاني: عقد الإستثمار الفلاحي حق عيني

بناء على نص المادة 12 من قانون 03/10 نجد ان حق الامتياز لعقود الإستثمار الفلاحي حق عيني أصلي، ويخول لمن قرره الدولة له حق استعمال واستغلال العقار المنتفع به، فهو يجزء الملكية بل يثقلها وينتقص منها، فتقرير حق الانتفاع يجرّد الملكية من جانبها المادي والمتمثل في حق الاستعمال وحق الاستغلال وتختلط سلطة الاستعمال وسلطة الإستغلال في حالة الأراضي فلاحية، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكه، حيث تراعى في ذلك حقوق المنتفع والتزاماته، السند الذي أنشأ حق الانتفاع وعلى هذا الأخير أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها، وأن يديره إدارة حسنة، وللمالك أن يعترض على اي استعمال غير مشروع أو لا متفق مع طبيعة الشيء الذي تسلمه، فإذا رأى أن حقوقه في خطر، جاز له ان يطالب بإسقاط الحق هنا من الجهات القضائية ذات الإختصاص<sup>1</sup>، وهذا ما تم تأكيده في المواد 844 وما يليها من التقنين المدني.<sup>2</sup>

كما أن العقد المنشئ لهذا الحق يتم تسجيله وشهره امام المحافظة العقارية المختصة، كإجراء للإعتراف به، ويترتب عليه كل آثار الشهر، طبقا لنصوص مواد الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>. وبالتالي فإن كل هذه الخصائص تجعل من حق الامتياز الذي ينشأ بعقود الإستثمار الفلاحي حقا عينيا معترفا به، واهم ما يجعل هذا العقد حقا عينيا هو إمكانية رهنه كضمان لأي نوع من القروض لدى هيئات القروض التي تأتي في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالإستثمار الفلاحي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> احمد عاصم، الحماية القانونية للكرّاء السكني، الطبعة الأولى، سنة 1996، ص 130.

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدّل ومتمّم.

<sup>3</sup> الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>4</sup> منصور إبراهيم إسحاق، نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، ص 103.



### - ثالثاً: عقد الإستثمار الفلاحي منشأً لحق الإستعمال والسكن

بالرجوع إلى نص المادة الرابعة من القانون 03/10 سالفة الذكر نجد أنها قد نصت على أن حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وكذلك على الأملاك السطحية المتصلة بها، كما جاءت الفقرة الثانية لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية، بأنها مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني<sup>1</sup>.

فمن خلال هذه المادة أيضاً نلاحظ أن القانون خول للمنتفع الذي أبرم عقد الإستثمار الفلاحي حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، والمتمثل في الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الأخرى المتصلة بها مثل بنايات والعقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تعنى بموضوع النشاط الفلاحي، وأيضاً حق إستعمال المنشآت الأخرى التي لم يعط لها المشرع مفهوماً دقيقاً، والتي سماها الفقه القانوني العقارات بالتخصيص، والتي جعلت من أجل خدمة الأرض مثل آلات الحرث، الجرارات، وغيرها من الآلات الأخرى.<sup>2</sup>

وهذا ما أكده أيضاً القانون المدني، كما يمكن لصاحب الامتياز من عقد الإستثمار الفلاحي استعمال كل الأملاك السطحية الذي منها حق السكن المقرر بموجب نصوص المواد 855-856-875 من القانون المدني وهذا كله من أجل خدمة الأرض لتحقيق الهدف المنشئ من الإستثمار.<sup>3</sup>

### - رابعاً: عقد الإستثمار الفلاحي منشأً لحق مؤقت وقابل للتجديد

نصت المادة 852 من القانون المدني على انه حق الإنتقاع حق ينقضي بإنهاء المدة التي قررها القانون أجلا له<sup>4</sup>، ويستمر هذا الحق للورقة في حالة إدراكهم للزرع لكن وفق

<sup>1</sup> المادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مصدر سابق.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الثالث، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، 2001، ص 45.

<sup>3</sup> الأمر 58/75، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، مصدر سابق.

<sup>4</sup> المادة 852 من الأمر 58/75، المتضمن للقانون المدني، المصدر نفسه.

شرط أن يدفعوا باقي الأجرة المتفق عليها في العقد، عكس ما كان عليه الحال بانتقال هذا الحق دون أي شرط أو قيد، ما يجعل هذا الحق غير محدد المدة.

ولكن تراكما للآثار السلبية التي كانت بسبب الأراضي الفلاحية، وتأخر عملية النهوض بهذا القطاع والذي يرجع سببها إلى أن الدولة صاحبة سلطة الرقابة قد فقدت حق ملكيتها على أراضيها بسبب ديمومة سيطرة الفلاحين عليها إستنادا وتحججا بهذا الحق، مما جعل المشرع يتدارك هذا النمط من العقود ويتجه إلى تطبيق اشكال وشروط أخرى تضمن حق الملكية أولا ومن ثم حق المراقبة.<sup>1</sup>

وتجلت هذه الشروط في نص المادة الرابعة من القانون 03/10 الذي جاء بمفهوم ونمط جديد ومغاير لاستغلال هذه الأراضي، له خصوصيته من حيث وقت إستعمال هذا الحق، مع الإبقاء على إمكانية توريثه، حيث حددت هذه المادة مدة عقد الإستثمار الفلاحي بأربعين سنة (40 سنة) كحد أقصى للانتفاع، وذلك أيضا مع إمكانية تجديده وفق شروط خاصة كان قد تضمنها القانون.<sup>2</sup>

حيث يبرم عقد الإستثمار الفلاحي لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط الذي يعد من قبل الدولة كونها الطرف الممتاز في العقد، وأيضا بصفتها السلطة مانحة الإمتياز الناشئ عن هذا العقد، والذي يغلب على دفتر الشروط سلطة الإرادة المنفردة للدولة عكس القانون الخاص الذي يكون فيه طرفي العقد على قدم المساواة من حيث المراكز القانونية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الثاني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1963، ص 143.

<sup>2</sup> المادة 04 من القانون رقم 03-10 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مصدر سابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 03-10 المصدر نفسه.

## - المطلب الثاني: تمييز عقد الإستثمار الفلاحي عن المصطلحات المشابهة

إن الزراعة أساس بقاء الشعوب لما لها من فائدة إيجابية لا متناهية من حيث توفير المأكل والمشرب، ونظرا لهذه الأهمية البالغة كانت كل النظم عبر التاريخية قد أعطتها الأولوية القصوى لضمان نجاتها، وتطورت التشريعات مطورة معها نظام العمل على الأراضي الفلاحية، وتطورت بذلك التشريعات القانونية مع تطور وتغير الوضع الطبيعي للأراضي الفلاحية من حيث إنتاجية العمل الفلاحي ونجاعة السياسات المنتهجة في توفير الناتج الأساسي، وأيضا في تسيير هذا القطاع الجد حساس، كما تخللته انماط كثيرة وأساليب مختلفة بتعاقب المناهج والتشريعات المختلفة عليها، وفي هذا المطلب نذكر بعض العقود التي طبقت على الأراضي الفلاحية في التشريع الإسلامي أولا، وفي التشريعات العربية المختلفة ثانيا.

## - الفرع الأول: عقود البستنة في الشريعة الإسلامية

جاء الإسلام مقرا لعديد الأعراف الزراعية التي كانت تسود شبه الجزيرة العربية، وأحاطها بعديد الاحكام مساويا بين مهمة الجهاد في سبيل الله لنشر الإسلام، ومهمة توفير المأكل من أعمال الزراعة والبستنة، فرسخ بذلك احكام للزراعة والغرس وحث عيهما، وتتجلى هذه القواعد في واقعة خيبر بعد فتحها من النبي صلى الله عليه وسلم وأصحابه، حيث وافق صلى الله عليه وسلم على عرض اليهود بإكمال زرع أراضيهم لقاء دفع شطر ما ينتج منها، حيث قال صلى الله عليه وسلم: {نترككم على ذلك ما شئنا}، وعرفت هذه المعاملة بمعاملة خيبر.<sup>1</sup>

وما يلاحظ من هذه المعاملة انه لم تحدد فيها مدة العقد، وأن قول الرسول صلى الله عليه وسلم { ... ما شئنا } يفيد أن إنهاءه للعقد يكون بالإرادة المنفردة للنبي صلى الله عليه وسلم

<sup>1</sup> عن معاملة خيبر من التاريخ: لم يذكر أجلاً معلوماً فهما على تراضيهما، ثم ذكر حديث ابن عمر ولفظه: أجلي اليهود والنصارى من أرض الحجاز، وكان رسول الله -صلى الله عليه وسلم- لما ظهر على خيبر أراد إخراج اليهود منها، وكانت الأرض حين ظهر عليها لله ولرسوله -صلى الله عليه وسلم- وللمسلمين، وأراد إخراج اليهود منها، فسألت اليهود رسول الله -صلى الله عليه وسلم- ليقرهم بها أن يكفوا عملها ولهم نصف الثمر، فقال لهم رسول الله -صلى الله عليه وسلم-: "تترككم بها على ذلك ما شئنا"، ففروا بها حتى أجلاهم عمر إلى تيماء وأريحاء.

رابط الموضوع <https://www.alukah.net/sharia/> تاريخ الزيارة 2023/04/01.

أومن يخلفه من المسلمين، واستمر الخلفاء الراشدون على منهاج رسول الله صلى الله عليه وسلم وكانت العقود شبه مستمرة بنفس الحقوق والالتزامات، وبعد أن توطدت أركان الدعوة الإسلامية، وتكونت الدولة المسؤولة عن تنظيم المجتمع وقيادته ظهر نظام جديد ورغبات سياسية لدى بعض القادة، بوجوب تقسيم الأراضي المفتوحة بمزارعها وبساتينها، على المقاتلين وفقاً لآية الغنائم بقوله تعالى في سورة الأنفال: ﴿واعلموا أنما غنمتم من شيء فإن الله خمسه وللرسول ولذي القربى واليتامى والمساكين وابن السبيل...﴾<sup>1</sup>.

كما يلاحظ أن قرار إبقاء الأرض بيد المستثمرين والعاملين على خدمتها والإجراءات اللاحقة به، تقرر بمبدأ الامتداد القانوني لعقود الاستثمار على أراضي العراق، مع تقدير خراجها بشكل يتناسب، مع مساحة الأرض وجهد العاملين عليها واستمر العمل بهذا النظام في العصرين الأموي والعباسي مع تطور خدمة الأرض حيث توسعت رقعة الأرض الزراعية، واهياء الأراضي الموات وتوصيل الماء إليها وتم اتخاذ أحكام لتقسيم الأراضي إلى ثلاثة أنواع قد قررها الإسلام<sup>2</sup>، وهي:

### 1- النوع الأول:

وهي الأراضي التي أسلم أهلها بإرادتهم وطواعية، فتقرر في الدين إبقائها لأهلها إنتقاعاً لهم.

### 2- النوع الثاني:

وهي الأراضي التي استولي عليها المسلمون فتحا بقتال مباشر، وإختلف الفقه الإسلامي من حيث معاملتها على أساس غنائم للحرب، وبين تركها مع أهلها مع فرض الخراج عليها.

### 3- النوع الثالث:

وهي الأراضي التي تولى عنها أصحابها، وبالتالي اعتبرت ملكاً عاماً للمسلمين يتصرف فيها الإمام وفقاً لمصلحة كل المسلمين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سورة الأنفال، الآية 41.

<sup>2</sup> صالح رشدي، العلاقات الزراعية في قانون الإصلاح الزراعي، مطبعة الوفاء، بغداد، 1960، ص 5

<sup>3</sup> عصام انور سليم، القانون الزراعي طبقاً للتعديلات المعاصرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 1998، ص 61.

## - الفرع الثاني: العقود المشابهة لعقد الإستثمار الفلاحي

هناك عديد العقود التي يمكن أن تتشابهه مع عقود الإستثمار الفلاحي والتي سنعرض التمييز بينها وبين عقود الإستثمار الفلاحي فيما يلي:

### - أولاً: التمييز بين عقد الإستثمار الفلاحي وبين عقد الإيجار

يعرف عقد الإيجار على أنه: "عقد رضائي، تبادلي، وعقد معاوضة مؤقت وتنفيذه زمني أو امتدادي التنفيذ" <sup>1</sup>، فعقد الإيجار يعتبر عقد معاوضة، ملزم للجانبين، ينشئ التزامات ممتدة ويعتبر من أعمال الإدارة لا أعمال التصرف. <sup>2</sup>

أما عقد الإستثمار فيمنح للمستفيد الانتفاع بالعقار المتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة لمدة تم تحديدها قانوناً بأربعين سنة مقابل دفع إتاوة سنوية، وهنا يظهر الاختلاف بينهما في أن حق المستأجر حق شخصي في ذمة المؤجر عكس حق صاحب الامتياز الذي يعتبر حقه حقاً عينياً عقارياً.

### - ثانياً: تمييز عقد الإستثمار الفلاحي عن عقد المغارسة

كان ظهور عقد المغارسة بوصفه نوعاً من التعامل الزراعي، يخضع للأعراف السائدة في هذا المجال، ويعد قانون أصول المحاكمات الحقوقية العراقي الصادر بتاريخ 18 أفريل 1922، والذي يعتبر أول قانون للإجراءات في العراق، قد أقر ولأول مرة التعامل بهذا العقد، مراعاة لمصالح الناس وصولاً لإعمار الأرض، ولكنه ترك سائر أحكامه إلى ما يتفق عليه الأطراف في العقد، ولم يحددها. <sup>3</sup>

وتمثلت خصائص هذا العقد فيما يلي:

<sup>1</sup> عبد السلام ذيبين عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2002، ص 13.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني، العقود، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، لبنان، بيروت، ص 80

<sup>3</sup> الدكتور سليم رستم باز، شرح المجلة، الطبعة الثالثة، المطبعة الأدبية، بيروت، 1923، ص 722.

- أن عقد المغارسة عقد ملزم لجانبين كونه يرتب التزامات متقابلة على طرفيه، فيلتزم المغارس بغرس الأرض الخالية، التي استلمها كما يلتزم صاحب الأرض بعد إكمال الغرس بتمليك المغارس المتفق عليها والشجر أو الشجر لوحدها.<sup>1</sup>
  - يعتر عقد المغارسة على أنه عقد معاوضة لأن كلا الطرفين يأخذ مقابلا لما يعطي، وهذا أن المالك يعطي للمغارس أرض خالية من أجل غرسها واستغلالها، ويملكه بعد تنفيذ الالتزامات الأشجار والثمار التي فوق الأرض، ويصبح بذلك له حق عيني تبعي للحق الأصلي.<sup>2</sup>
  - كذلك من خصائص عقد المغارسة أنه من العقود المحددة وليست الاحتمالية، ولا يغير من هذه الصفة عدم تحديد نوع الأشجار المغروسة، لأنه من العقود مستمرة التنفيذ لا الفورية، إذ يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، ويتأكد هذا المعنى في التزام المغارس بالاستمرار في العناية بالمغروسات بعد غرسها طوال مدة العقد.<sup>3</sup>
- وإعتمد عقد المغارسة في عديد الأنظمة العربية المختلفة كالعراق وسوريا ومصر، ومن خلال ذكر هذه الخصائص لاحظنا بأنه مشابه لعقد الإستثمار الفلاحي الذي إعتمده المشرع الجزائري.

<sup>1</sup> حريتي عائشة، عقد الإمتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2020-2021، ص 101.

<sup>2</sup> حريتي عائشة، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

<sup>3</sup> عبد الله الفياض، مشكلة الأراضي في لواء المنتك، مطبعة سلمان الأعظمي، بغداد، 1995، ص 94.

- المبحث الثاني: نطاق عقود الإستثمار الفلاحي والآثار المترتبة عليه

من خلال التعريف الذي جاء بنص المادة 04 من القانون 03/10 والذي يحدد طبيعة عقد الإستثمار الفلاحي (عقد الإمتياز الفلاحي)، وكذلك أطراف هذا العقد وشروطه<sup>1</sup>، نلاحظ ان عقود الإستثمار الفلاحي من العقود الإدارية التي تكون الدولة أحد الأطراف فيها، اما الطرف الآخر فيتمثل في المستثمر في حد ذاته، أيضا نلاحظ أن قد حددت المدة ودفتر من الشروط القانونية الواجبة لإتمام هذا العقد وسريان مفعوله، كما بين المشرع الجزائي في هذا القانون عديد الآثار القانونية التي تنتج عن هذا العقد، ونقصد بالآثار هنا تلك الإلتزامات الواردة على المستثمر وأيضا كيفية تحيدي الإستغلال وإستثمار الأراضي الفلاحية، وهو ما سيكون موضوع دراستنا في هذا المبحث، حيث سندرسه على النحو التالي:

- **المطلب الأول: أطراف عقود الإستثمار الفلاحي وشروط تطبيقه**
- **المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على عقد الإستثمار الفلاحي**

---

<sup>1</sup> المادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، مصدر سابق.

**- المطلب الأول: أطراف عقود الإستثمار الفلاحي وشروط تطبيقه**

حددت المادة سالفه الذكر أطراف عقد الإستثمار الفلاحي بكونهم الدولة مانحة الإمتياز، والمستثمر صاحب الإمتياز، كما أقر القانون في طياته على عدة شروط أوجب توافرها لإتمام هذا الأخير.

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين:

**- الفرع الأول: أطراف عقد الإستثمار الفلاحي**

كما سبق لنا القول في تقديم المبحث والمطلب السابقين أن أطراف عقد الإستثمار الفلاحي قد حددهم القانون بالدولة مانحة الإمتياز، وأيضا بالمستثمر صاحب حق الإمتياز والليذان نتطرق لتعريفهما أكثر من خلال العنصرين التاليين:

**- أولا: الدولة مانحة الإمتياز**

جرت العادة أن تقوم الدولة بإبرام عقود الاستغلال وتسيير المرافق العامة، أو الاستثمار فيها إن صح القول تحت ما سماه المشرع بعقود الامتياز أو عقود الإلتزام، بالرغم من انه لم يوجد أي شك ولو قليل حول الطبيعة الإدارية لهذه العقود، لذلك فإن هذه الدولة كانت حافظة للثروات الطبيعية ومواردها وحامية لها، باعتبار أن هذه الثروات من الأموال العامة وعليها حسن استغلالها ولها في ذلك ان تمنح امتيازاً، ونقصد بالإمتياز هنا إستثمار أي مورد من الموارد العامة وفقاً لما يحدده قانون ، ذلك لأن للأموال العامة حرمتها وعلى الدولة حمايتها، ومن ثم فإننا نخلص إلى أن الدولة ممثلة بإحدى دوائرها هي الطرف الأصيل في هذا العقد.<sup>1</sup>

وبناء الأسباب تم إعادة النظر في السياسات المنتهجة من قبل لاسترجاع هيبة الدولة وذلك بالتخلي على التشريعات البالية التي لم تأتي بنتائج إيجابية مرجوة، حيث أراد المشرع رد الإعتبار للدولة باعتبارها مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية التابعة لأملأها الخاصة وذلك

<sup>1</sup> حريتي عائشة، عقد الإمتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، المرجع السابق، ص 208.



لإبقاء الدولة على ملكيتها التي لن تتنازل عنها بأي حالة من الحالات كانت، وأيضا لفرض رقابتها الصارمة على هذه الأراضي الفلاحية لما لها من دور فعال في بناء الاقتصاد، فإذا كان المستفيد من حق الإمتياز بعقد الإستثمار يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فإن الدولة تملك الرقابة، وحتى ولو كان المستثمر صاحب الامتياز يملك سلطة التمتع بالأرض التي لا يمكن ان يكون إلا في حدود ما سمح به القانون لتتماشى بذلك مع سياسة التنمية والتخطيط والتوجيه الوطنية ومقتضيات المصلحة العامة للدولة، أي أنه يجب على المستثمر عند استعماله لحقه مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض الممنوحة له واحترام تخصيصها إحتراما كاملا، كما تحديد فترة زمنية حق الامتياز الناشئ عن عقد الإستثمار الفلاحي في القانون الجديد جاء تفاديا لنتائج السياسات السابقة ذات النتائج السلبية، والتي أصبحت فيها الدولة المالك الذي لا ملك له.<sup>1</sup>

#### - ثانيا: المستثمر صاحب حق الإمتياز

لم تعرف المادة 04 من القانون رقم 03/10 المستثمر صاحب حق الإمتياز بل تطرق المشرع لتعريف المستثمر بصفة عامة في القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار في المادة الخامسة منه بقوله: " **المستثمر:** كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم، بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف، ينجز استثمارا طبقا لأحكام هذا القانون. " <sup>2</sup>

وأما تعريفه بالقوانين الأخرى هو الفلاح المنتج العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذي استفاد من أحكام القانون 19/87 وحصل على حق الإنتفاع الدائم والحائز على الشروط التي نص عليها القانون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> نكار بركاهم سمية، منازلات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، دار هومة، ط 1، 2006، ص92.

<sup>2</sup> المادة 05 من القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار، مصدر سابق.

<sup>3</sup> الشروط التي يجب توافرها في المستفيد من قانون 19/87 جاءت في المواد 9 و10 من القانون، بالإضافة إلى أن هذه الشروط تم تفصيلها في مناشير وزارية ومناشير مشتركة والمنح يكون دائما وفقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها.

- سلمى بقر، المرجع السابق، ص 25.

ويجب أن يكون المستثمر قد وفى بالتزاماته بمفهوم هذا القانون، وليس من المقصيين من الاستفادة بموجب أحكام هذا القانون وهم الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقها خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية، والذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، وتم إلغاء إستفادتهم بموجب قرارات صادرة عن الولاية، أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل إلى غاية إصدار الحكم النهائي الفاصل في هذا القضايا، ونص هذا القانون أنه يجب على المستثمر أن يقدم تصريح شرفي مصادق عليه بوفائه بالتزاماته أي أن التحويل والحصول على عقد امتياز يكون على شرط فاسخ هو الوفاء بالتزامات القانونية وفقا لقانون المستثمرات الفلاحية السابق ويبقى للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذا ظهر أي إدلاء بأي تصريح كاذب، وتم التحقق من هذا عن طريق التحقيق من طرف اللجنة الولائية.<sup>1</sup>

#### - الفرع الثاني: شروط عقد الإستثمار الفلاحي

حدد المشرح الجزائري أحكام وشروط قانونية خاصة لكل إستثمار، خاصة عقود الإستثمار في المجال الفلاحي، التي تضمنتها قوانين خاصة منفصلة عند قوانين الإستثمار الأخرى، فكانت بذلك تحوز على شروط قانونية خاصة بها سنتناولها في هذا الفرع بالترديد في العناصر التالية:

#### - أولا: موضوع عقد الإستثمار الفلاحي

جاء في نص المادة الثانية من القانون 03/10 أن موضوع هذا العقد ينصب على الأراضي الفلاحية، التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها<sup>2</sup>، لكن المشرع قد إستثنى في هذه المادة الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة

<sup>1</sup> تتشكل اللجنة المذكورة في المادة 06 من القانون 03/10 من: مدير املاك الدولة - مدير المحافظة العقارية - مدير المصالح الفلاحية - مدير مسح الأراضي - مدير التعمير والبناء - مدير التنظيم والشؤون العامة - ممثل عن مجموعة الدرك الوطني ويمكن لها ان تستعين بأي شخص من شأنه مساعدتها في التحقيق.

<sup>2</sup> المادة الثانية من القانون 03/10 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، مصدر سابق.

والملحقة للهيئات والمؤسسات من إنجاز المهام الموكلة لها، وذلك لإنجاز المهام الموكلة لها، وهذا التعريف على المزارع النموذجية، مؤسسات التكوين والبحث، معاهد التنمية، التي لا يتضمنها عقد الإستثمار الفلاحي.<sup>1</sup>

وحدد القانون أيضا أن يكون هذا الاستثمار على الأراضي المتوفرة، دون المساس بأراضي المنتجين القائمين، وذلك بهدف استغلال هذه الأراضي الفلاحية الإستغلال الأمثل<sup>2</sup>، وأيضا أوجب الإلتزام بكل ما أسند لهم في ظل القانون السابق ومن بينها إنتاج الخيرات خدمة للأمة والاقتصاد الوطني وتحسين الإنتاج وتطويره بصفة متواصلة وكذا عصنة وسائل الإنتاج.<sup>3</sup>

#### - ثانيا: مدة العقد

مدة العقد من العناصر الجوهرية في عقد الاستثمار الفلاحي، وذلك لاعتبار أنه عقد من العقود محددة الزمن، الذي تتخذ فيها الإلتزمات وحقوق الطرفين، فتبعا للمدة التي يحددها العقد والمحددة بنص القانون المدني أنها يجب تحديد مدة الإيجار أي يجب أن تكون المدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير محددة المدة، والعقود الأبدية. وعلى أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة، التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر، ولم يحدد المشرع الجزائري في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة، إلا أنه يستفاد من نص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر ومن الملاحظ في المادة 4 من القانون 03/10 أنها نصت على أن مدة عقد الامتياز تكون 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد وذلك بناء على طلب المستفيد صاحب الامتياز وفي حالة وفاته تنتقل إلى الورثة للمدة المتبقية، ويبدأ سريان مدة العقد من تاريخ نشره في المحافظة العقارية وهذا طبقا لنص المادة 6 من دفتر الشروط.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup> شامل إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002، ص 73.

<sup>3</sup> القانون 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه الفلاحي.

<sup>4</sup> المادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مصدر سابق.

### - ثالثا: مقابل الإيجار

يعرف مقابل الإيجار على انه المبلغ المالي الذي تم الاتفاق عليه بين الأطراف في مجلس العقد في مقابل حصول صاحب الامتياز على المنفعة وحق الاستغلال<sup>1</sup>، ويعتبر هذا المقابل مبلغ زهيد مقارنة بقيمة الأرض وذلك تشجيعا للاستثمار الفلاحي ولخدمة الأرض وتحسين قدراتها الإنتاجية وهي أشبه ما تكون ضريبة على أن تكون إيجار.<sup>2</sup> فالمبلغ المقدر كمقابل للإيجار مبلغ جد زهيد إذا ما قارناه بمصطلح الأجرة، وذلك راجع لمحاولة المشرع تشجيع الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها، ولكن المشرع قد حدد شرطا فيما يتعلق بموضوع المقابل فعدم دفع المقابل لمدة موسمين بعد إشعارين غير مثيرين يؤدي إلى الفسخ الإداري للعقد مباشرة من قبل الإدارة إذ يعتبر ذلك إخلالا بالالتزام.<sup>3</sup>

### - رابعا: دفتر الشروط

في عقود الإستثمار الفلاحي يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل إبرام العقد ويبلغ إلى المستثمرين أصحاب الامتياز الموافق لإبرامهم للعقد وذلك للإطلاع على الشروط العامة، ويعتبر دفتر الشروط هو أساس العقد، وينبغي على الإدارة إعداد دفتر الشروط بالدقة اللازمة لأبلاغ المعنيين به، كما أنه يحدد هذا الدفتر والذي يعتبر الجزء المشكل للعقد، كل المواصفات التقنية بحيث تتوافق المخططات مع القطعة الأرضية محل الإستثمار، وكذلك يتضمن دفتر الشروط حقوق والتزامات المتعاقد، ومدة الامتياز وكذا الشروط المالية للامتياز، والتعويضات وشروط الفسخ.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1999، ص 102.

<sup>2</sup> احمد باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، سنة 2004، ص 53

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المصدر السابق.

<sup>4</sup> Manuel gros, droit administratif langue jurisprudentiel, edition monchretien 1998, p 121.

وتعرف الدفاتر الشروط على أنها الوثائق الإدارية التي تحررها الإدارة والتي تبرم بموجبها الصفقات، وتنفذ بها إرادتها في استغلال وتشتمل على ثلاثة أنواع حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 205/02 وهي:<sup>1</sup>

- 1- دفاتر البنود العامة المطبقة على كل صفقات الأشغال.
- 2- دفاتر التعليمات المشتركة التي تحدد الترتيبات التقنية المطبقة على الاستغلال والخدمات.
- 3- دفاتر التعليمات الخاصة.

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 205/02 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 2002.

### - المطلب الثاني: الآثار المترتبة على عقد الإستثمار

منح القانون للشخص المستثمر صاحب الإمتياز عدة حقوق بإعتباره صاحب الإمتياز، وذلك من أجل قيامه بإستغلال ما أتيح له من أراضي فلاحية بكل حرية وطمأنينة، ما يساعده على العمل عليها لتوسيع نطاق فلاحته وعصرنة هذه المستثمرة الفلاحية كونه مستثمرا، كما أن المشرع جعل من عقود الإستثمار قابلة للتوريث دعما لسير المنظومة الفلاحية وعدم تعطيلها.

ولكنه من جهة أخرى لم يمنح تلك الحرية المطلقة، بل أطر المشرع نظام عقود الإستثمار بإطار قانوني يضع قيودا على المستثمر لضمان ممارسة تجارته، ولجعله تحت طائلة التجريد من الإستثمار في حالة ما رأته الدولة أنه في طريق الإضرار بالمستثمرة الفلاحية والإخلال بالنصوص والتنظيمات المتفق عليها في العقد.

ولعل أبرز هذه القيود التي نص عليها المشرع هي نزع الملكية من الإستثمار، وذلك إستنادا على قانون نزع الملكية للنفع العام، لذلك من خلال هذا المطلب سنتعرف على حقوق وواجبات المستثمر في عقود الإستثمار الفلاحي كفرع أول، كما سنتطرق للكيفيات التي حددها المشرع لضبط الإستثمار الفلاحي في الجزائر.

### - الفرع الأول: حقوق المستثمر في ظل عقود الإستثمار

منح المشرع الجزائري عديد الحقوق للشخص المستثمر تسهيلا له للقيام بإستغلال المستثمرة الفلاحية أحسن إستغلال ويستعمل موارده أحسن إستعمال، ولكنه مع إعطائه هذه الحرية المطلقة بالتصرف إلا انه قيده بعدد الواجبات ليقوم بها في ظل هذا الإستثمار كي لا يخرج عن نطاق المباح والمشروعية، ولا يتخطى الحديد التي تجعل منه خطرا على المستثمرات الفلاحية بشكل عام أو خاص، وفي هذا الفرع سنتعرف على هذه الحقوق في شكل عناصر كالتالي:

## - أولاً: حرية التنازل عن حق الإمتياز للعقد الإستماري الفلاحي

منح المشرع الجزائري حرية للمستثمرين في مجال عقود الإستثمار الفلاحية حق التنازل عن الإمتياز على الأراضي الفلاحية والاملاك المتصلة بها للغير، وفق شروط حددها القانون من بينها:

1- أن يكون المتنازل له من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني.

2- ألا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين تم إسقاط حقهم في ظل القانون 19/87.<sup>1</sup>

فيمكن للمستثمر التنازل عن حق الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10 غير أن هذا الحق لا يكون مطلقاً خاصة إذا كانت الإستثمار مكوناً من عدة مستثمرين أصحاب امتياز، فطبقاً للمادة 15 من القانون 03/10 بنصها: " في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمر الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به " <sup>2</sup>، غير أن المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326/10 وضحت ذلك أكثر من خلال نصها: "... يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ"، فإذا رغب هذا الأخير في التنازل بمقابل ألزمه القانون بأن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته هذه في التنازل مع توضيحه لهوية المرشح للاقتناء ومبلغ التنازل، وفي حالة ما إذا كان المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ يجب عليه إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والأعضاء الآخرين لنفس

<sup>1</sup> يستثنى من أحكام هذا القانون الأشخاص التالي ذكرهم:

الذين يمتلكون أراضي فلاحية المذكورة في المادة 2 من القانون الذين استفادوا من حق استخدام الملكية السطحية بانتهاك القوانين وللوائح المعمول بها بعد أن كان موضوع المصادرة وضوحاً بالوسائل القضائية؛ الذين تم إلغاء مراسيم التخصيص من قبل واليس. تؤجل معالجة قضية الأشخاص الذين لا تزال قضاياهم معلقة على مستوى المحاكم المختصة إلى حين النطق بالحكم النهائي.

تاريخ الزيارة 2023/04/10 <https://www.onta.dz/la-concession-agricole-ar>

<sup>2</sup> المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مصدر سابق.

المستثمرة كتابيا مع وصل استلام لهذا الإخطار، يعلمهم بمبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء الحق وذلك قصد ممارستهم المحتملة لحقوقهم في الشفعة.<sup>1</sup>

وعند رد الأعضاء الآخرين فالإستثمار بقبولهم في الآجال القانونية المحدد ب 30 يوما عند الديوان الوطني، يعلم هذا الأخير المستثمر بالقبول، ليتمكن عندئذ أن يتنازل عن حقه للمرشح لاقتناء غير أن المشرع ألزمه بضرورة الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أولا.<sup>2</sup>

## - ثانيا: التنازل المجاني

جاء في نص المادة 07 في القرار الوزاري المؤرخ في 29 مارس لسنة 2011 المتضمن للموافقة على دفتر الشروط، أنه: " يمنع كل تنازل عن حق الامتياز من شأنه تغيير قوام الأملاك الممنوحة، عند زوال وجود الشخص المعنوي صاحب الامتياز لأي سبب كان، تؤول الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة وفي حالة البيع الإرادي للأملاك المذكورة، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به"<sup>3</sup>، وتماشيا مع المصلحة المثلى للمستثمرة أقرت المادة 14 من القانون 03/10 ما يلي: " يمكن التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد"<sup>4</sup>، ذلك أن من يصل من العمر سن التقاعد يعجز أو يحول دون القدرة على الاستغلال والإدارة المباشرة للمستثمرة الفلاحية، لهذا منح المشرع هذه الرخصة لتشبيب الأراضي الفلاحية العاملة من جهة، ومنح هذا الحق لذوي حقوق المستثمر الذي

<sup>1</sup> بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الجزء الثالث، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1999، ص40.

<sup>2</sup> إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002، ص 72.

<sup>3</sup> المادة 07 من قرار مؤرخ في 29 مارس سنة 2011، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، الجريدة الرسمية رقم 34 المؤرخة في 29 مارس 2011.

<sup>4</sup> المادة 14 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مصدر سابق.



عجز أو تقاعد عنها، والديوان الوطني في هذه الحالة لا يستطيع ممارسة الشفعة كون الشفعة لا تكون إلا في حالة التنازل بمقابل فقط، وليس في حالة التنازل المجاني.<sup>1</sup>

كما أجاز المشرع أيضا حق التنازل المجاني لذوي الحقوق في حالة وجود عذر العجز أو التقاعد على سبيل الحصر، أما في غير هاتين الحالتين فأوجب أن يكون التنازل بمقابل أين يمكن للدولة ممارسة حق الشفعة وكذلك الحال لأعضاء المستثمرة الفلاحية الآخرين، ونلاحظ من هذا أن المشرع وإن كان قد سمح بالتنازل إلا أنه من جهة أخرى قيده بقيود وإجراءات أكثر مرونة وواقعية في التطبيق عن الوضع السابق لهذا القانون.<sup>2</sup>

### - ثالثا: قابلية توريث الحق

أجاز المشرع في نصوصه القانونية المتعلقة بعقود الإستثمار الفلاحي للمستثمر صاحب الحق في الإمتياز على الأراضي الفلاحية، التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وفقا لما حدده القانون والتنظيم المعمول به في هذا المجال الحق في توريث الإستثمار سواء كان بالمقابل او مجانا، ونصت على ذلك المادة 13 من القانون 03/10 سالف الذكر<sup>3</sup>، كما إعتبر القانون المدني أيضا حق الإمتياز الممنوح للمستثمر حقا عينيا قابلا للتوريث.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار هومة، 2003، ص 59.

<sup>2</sup> محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 1992، ص 64.

<sup>3</sup> المادة 13 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مصدر سابق.

<sup>4</sup> أنظر الصفحة 11 من المذكرة.

## - الفرع الثاني: كفيات الإستثمار الفلاحي

منح المشرع منح حق تسيير المستثمرة الفلاحية للمستفيد الذي هو المستثمر صاحب الامتياز وهذا بصفة مستقلة تماما، حيث يعتبر القانون التدخل في تسيير واستغلال المستثمرة إخلالا بالالتزامات المقررة في العقد الإداري المنشأ بين الدولة والمستثمر، لذلك فإن المستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية لتستغل مباشرة من قبل المستثمر صاحب الحق في الامتياز أو جماعيا وعلى الشيوخ في المستثمرات الفلاحية الجماعية وتمنح للمنتجين الحرية في توزيع المداخل فيما بينهم وللدولة، كما مكنهم المشرع أيضا من عقد إتفاقات في مجال الإستثمار الفلاحي وفي هذا الفرع سنتعرف أيضا كفيات الإستغلال والإستثمار التي حددها المشرع ضمن نصوصه القانونية، من خلال العناصر التالية:

## - أولا: تجديد عقد الإستثمار الفلاحي

حسب القانون 19/87 كان المستثمرون أصحاب حق إنتفاع دائم، ما قيد الدولة مالكة حق الرقابة وشل سلطتها في محاولة إعادة بعث الروح في هذه الأراضي الزراعية وأيضا ما سببه هذا العجز من نتائج سلبية على الاقتصاد ككل، ما جعل المشرع يعيد النظر في هذه المنظومة القانونية التي باءت بالفشل ليحدد مدة معية لعقد الإستثمار الفلاحي تمثلت في نصوص قانونه بأربعين سنة<sup>1</sup>، وأقر المشرع كذلك على لفظ قابل للتجديد في نص المادة 04 من القانون 03/10 سالفة الذكر<sup>2</sup>، ويتم هذا التجديد وفق التشريع المعمول به عن طريق تقديم المستثمر لطلب التجديد إلى الديوان الوطني قبل سنة من تاريخ إنقضاء الأجل، وذلك ليكون بمقدرة الديوان الوطني مراقبة أداء هذا المستثمر لواجباته القانونية محل العقد بينه وبين الدولة، كذلك في حالة انتقال الحقوق إلى الورثة والوفاء بالالتزامات يمكنهم عندئذ الحصول على عقد امتياز جديد في الشيوخ، وقد أثار تحديد مدة عقد الإستثمار الفلاحي

<sup>1</sup> أنظر الصفحة 12، 13 من هذه المذكرة.

<sup>2</sup> المادة 13 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مصدر سابق.

المنشأ للإمتياز الكثير من التحفظات باعتباره مساسا بمبدأ الحقوق المكتسبة التي نص عليها القانون المدني.<sup>1</sup>

### - ثانيا: فسخ عقد الإستثمار الفلاحي

إن عقود الإستثمار الفلاحي قد نص عليها القانون 03/10 سالف الذكر في نص المادة 04 منه على ان مدته تحدد بـ 40 سنة قابلة للتجديد<sup>2</sup>، ولكن وفق عدة شروط سبق ذكرها مثل تحقيق الديوان الوطني في أداء المستثمر لواجباته والتزامته القانونية المحددة في العقد الإداري.<sup>3</sup>

وكما منح المشرع حق التجديد لمستثمر منح له أيضا حق فسخ العقد بناء على طلب منه بجانب حقه في التنازل المجاني أو بمقابل عن حق الإستثمار، ولكن قيد بشرط أن يكون ذلك بموجب إشعار مسبق قبل سنة، وذلك قصدا من المشرع لضمان استغلال الأراضي الفلاحية نتيجة ما يسببه عدم استغلالها وإهمالها من ضرر بالغ وأثر سلبي على مصالح المجموعة الوطنية، واشتراط الإشعار المسبق لهذا الغرض لإيجاد مستثمر جديد يخلف المستثمر مقدم الطلب، ويبقى أيضا للمستثمر الحق في التعويض طبقا لنص المادة 26 من القانون 03/10 سالف الذكر بنصها: " يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية، ويكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة ".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> زواوي محمود، الشكلية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1987، ص 92.

<sup>2</sup> المادة 13 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مصدر سابق.

<sup>3</sup> أنظر الصفحة 29 السابقة، العنصر السابق،

<sup>4</sup> المادة 13 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مصدر سابق.

### - ثالثاً: توسيع نطاق المستثمرة

كما سمح القانون 03/10 للمستثمر صاحب حق الامتياز على الأراضي الفلاحية بالحصول على أكثر من عقد واحد لتوسيع استثماراته في إطار المستثمرة الفلاحية المشكّلة من قطعة واحدة، ومنح له حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز في الشيوخ، ولكن ذلك يكون وفق حدود حددها القانون بان لا يفوق حجم المستعمرة الموسعة عشر أضعاف حجم المستثمرة الفلاحية.<sup>1</sup>

### - رابعاً: تشكيل مستثمرة فردية

تخضع المستثمرة الفردية في نظام تسييرها لنفس نظام المستثمرة الجماعية ولاسيما من حيث إجراءات التكوين والشروط الخاصة بالمستثمرين، ومنه فلها نفس الحقوق وعليها نفس الواجبات، كما أن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تكوين مستثمرة فردية وهو حق تضمنه دفتر الشروط بلفظه " الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية " <sup>2</sup>

<sup>1</sup> تنص المادة 23 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، على: " لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة إلى تشكيل مستثمرة تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية".

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10/356 المحدد لدفتر الشروط، مصدر سابق.

• خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراسة الفصل الأول لا حظنا أن المشرع الجزائري إستحدث نمط مغاير لعملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة في تسيرها إلى قوانين أكثر ما يقال عنها انها فشلت في تحقيق المرجو منها، والتي قاربت مساحتها 5,2 مليون هكتار، وقد جاء بالمنظومة القانون الجديدة لأعطاء مجموعة من الحلول قصد المحافظة على الأملاك المشتركة، والتي تبقى ملكيتها للدولة فقط، وأيضا هدف إلى العمل على استغلال هذه الأراضي بفضل نظام تشريعي حديث يتلائم والتوجهات الاقتصادية الحالية، حيث يظهر لنا أن هذا النظام قد إنفرد بخصوصيته عن باقي الأنظمة والأنماط المغايرة والتي كانت تستغل بها الأراضي الفلاحية، فبدأ من نظام التسيير الذاتي إلى نظام الصندوق الوطني للثورة الزراعية وصولا إلى الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، إلى نظام عقود الإستثمار الفلاحية الحديثة.

## الفصل الثاني:

آليات الرقابة على عقود الإستثمار  
الفلاحي والمنازعات المتعلقة بها

• الفصل الثاني: آليات الرقابة على عقود الإستثمار الفلاحي والمنازعات المتعلقة بها

تمتلك الأراضي الفلاحية أهمية كبيرة فيما يخص إقتصاد الدولة كونها السبيل إلى تحقيق الامن الغذائي، ونظرا لهذا الدور الفعال الذي تلعبه أولاها المشرع الجزائري أهمية بالغة تجلت في الإطار القانوني الذي خص به هذه الأراضي مهما كان نوعها، من تحديد آليات إستخدامها إلى الرقابة عليها من سوء الإستعمال، وتتم هذه الرقابة بواسطة الأجهزة المنصوص عليها في النصوص القانونية والتنظيمية، غير أن كثرة النصوص التنظيمية والتعديلات التي مستها وأيضا تداخل العمل والسلطات جعل من ممارسة الدولة لحق المراقبة صعب من الناحية التطبيقية<sup>1</sup>، وبسبب هذا تطرق المشرع إلى إستحداث نظام قانوني خاص حاول من خلاله الإحاطة بجميع العراقيل التي تمنع الإستغلال الأمثل لهذه الأراضي الزراعية.

فمنح المشرع للمستثمر صاحب حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية عدة حقوق لتسهيل عمله على الأرض محل عقد الإستثمار، كما أحاطه أيضا بعدد الإلتزامات والقيود وذلك لضمان عدم التهاون في إستغلال هذه الأراضي على الوجه الأمثل الذي يمنح للدولة فوائد عظيمة، أي أنه إذا كانت الحقوق ضمانا للإستغلال، فالإلتزامات تأتي لضمان إلتزام المستثمر بالاستغلال الفلاحي للأراضي الفلاحية، يسري هذا الإلتزام على كل مستغل لأرض فلاحية، كما أن للدولة دور فعال باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في توجيه الإقتصاد للقيام بهذا الضمان لما لها من آليات خاصة تلك المتعلقة بالضبط والتخطيط والتوجيه والرقابة عليها.<sup>2</sup>

ومن خلال هذا الفصل سنتعرف أكثر على هذا الموضوع من خلال المبحثين التاليين:

- المبحث الأول: الهيئات المختصة بالرقابة على عقود الإستثمار الفلاحي.
- المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

<sup>1</sup> أحمد هني، إقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، طبعة 1991، ص 111.

<sup>2</sup> سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2002، ص 78.

- المبحث الأول: الهيئات المختصة بالرقابة على عقود الإستثمار الفلاحي.

انشأت الدولة في إطار الرقابة على المستثمرات الفلاحية وإنتاجيتها عدة هيئات وطنية وكذا محلية ومديريات جهوية مختصة بذلك، وأيضا أنشأ صناديق من أجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وهذا كان لأجل حماية هذه الأراضي الفلاحية من الانحرافات المتعلقة بسوء استغلالها أو عدم استثمارها استثمارا مباشرا، وأيضا كان من أجل حمايتها وتحسين قدرتها الإنتاجية ما يعود بالنفع للصالح العام، وأوكلت الدولة لهذه الهيئات مهمة جد حساسة تمثلت في المراقبة الدائمة والمستمرة، وأيضا مرافقة المستثمرين الفلاحين في تنفيذ الإستراتيجيات العقارية الفلاحية الجديدة، مع مراعاة تدابير تأطير الدولة وعدم الخروج عنها، وأيضا مهمة التحقيق بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة في كل ما يتعلق بالسندات العقارية الخاصة بالمستثمرين وشرعية المعاملات المتعلقة بها أيضا.<sup>1</sup>

تتعلق دراستنا في هذا المطلب بجانب الرقابة أي بتحديد الهيئات التي أقرت لها الدولة هذه المهمة، وذلك من خلال المطلبين التاليين:

- المطلب الأول: الديوان الوطني للمراقبة والإستغلال
- المطلب الثاني: الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الإستثمار الفلاحي

---

<sup>1</sup> محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأملاك الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات، الجزائر، 1992، ص123.



- المطالب الأول: الديوان الوطني للمراقبة والإستغلال

إنشاءت هذه الهيئة الوطنية بموجب قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup> رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 بالمرسوم رقم 96-87 المؤرخ 24 فيفري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني، حيث نصت المادة الأولى منه على: "تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعي في صلب النص الديوان".<sup>2</sup>

وهو أيضا حسب المادة الخامسة من المرسوم السابق يعتبر على أنه أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، ذلك أن المشرع قد أعطى له صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، فمهمته السهر على شرعية الصفقات المتعلقة بالأراضي الفلاحية وأيضا سندات الامتياز، فضلا عن ضمان مراقبة السوق العقارية وحركة أصول الأمالك الوطنية لحساب الدولة، وأيضا تمثيل الدولة أمام القضاء في كل الدعاوى القضائية الرامية إلى حل المستثمرات الفلاحية صاحبة الامتياز على الأراضي، ليقوم بالتأجير والبيع وممارسة حق الشفعة، وكذا الاستغلال المباشر والمبادلة.<sup>3</sup>

وفي هذا المطالب سنتعرف أكثر على النظام القانوني لهذه الهيئة الوطنية في الفرع الأول ومن ثم علة كيفية مراقبتها لإستغلال الأراضي الفلاحية كفرع ثان.

<sup>1</sup> القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، بالجريدة الرسمية عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990.

<sup>2</sup> المادة الأولى من لمرسوم رقم 96-87 المؤرخ 24 ففري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09-339 المؤرخ 22 أكتوبر 2009.

<sup>3</sup> ليلي رزوقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص 35.

## - الفرع الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وفقا للتعريف سابق الذكر يعتبر الديوان الوطني<sup>1</sup> مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>2</sup> تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وأخضعتة الدولة للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وفي علاقاته مع الغير اعدته تاجرا، كما وضعتة تحت تصرف الوزير المكلف بالفلاحة وأقرت مدينة الجزائر العاصمة مقرا له، وأنشأت له فروع في جميع الولايات، وهو ضابط السياسة العقارية الفلاحية، يمارس مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط المحدد من طرف الدولة، وفي ما يلي سنتعرف أكثر على هذا الديوان من خلال العناصر التالية:

## - أولا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

جاء في نص المادة 50 من القانون 25/90 سالف الذكر أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعتبر فعلا تعسفيا في إستعمال الحق المنصوص عليه، وذلك نظرا للأهمية البالغة للأرض الفلاحية وفي هذا الإطار شكل الإستثمار الفعلي واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية على أراضي فلاحية منحت له بعقد إستثمار فلاح<sup>3</sup>.

وعلى هذا الأساس أقر المشرع إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمرسوم رقم 87-96 المؤرخ 24 ففري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، محددًا أولى مهامه بمعاينة الأراضي الفلاحية كضابط عقاري، كما أسندت إليه أيضا مهمة المراقبة

<sup>1</sup> أنظر الصفحة 35

<sup>2</sup> في شرح الأستاذ أحمد محيو للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري قال: " لكن مع التطور الاقتصادي والاجتماعي وخاصة بعد الأزمة الاقتصادية 1929، والحرب العالمية الثانية دفعت الدولة الليبرالية للتدخل وممارسات نشاطات ذات طابع صناعي وتجاري وبدا أن صيغة المؤسسات العمومية الإدارية لم تعد تتماشى وهذه المهمة الجديدة، أي مهمة النشاط ضمن اقتصاد السوق، ولهذا لجأ لصيغة المؤسسة العمومية الصناعية أو التجارية التي تعتبر ولادتها بداية ما يسمى عادة "بأزمة" مفهوم المؤسسة العمومية".

من المرجع: أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 142.

<sup>3</sup> المادة 50 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، مصدر سابق.

وفي حال عدم استثمار الأراضي الفلاحية من قبل المستثمر صاحب الامتياز أوجب القانون عليه إنذار هذا الأخير، وبعد كل الإجراءات القانونية المتعلقة بإسقاط حق الامتياز على الأراضي الفلاحية يقوم الديوان بوضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستثمار أو الإيجار أو البيع وفقا لأحكام المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، ذلك انه يعتبر وضع الأرض حيز الاستثمار للتأجير جزاء في الحالات التي يكون فيها المالك عاجزا مؤقتا على استغلال الأراضي محل الإستثمار.<sup>1</sup>

وهنا تبقى الصفة للمعني بالجزء والمعيار المعتمد هو تقرير هذا الجزء عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب قاهرة تخرج عن إرادة المستثمر، والتي يقصد بها تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمستثمر المعني بالاستغلال، وهي أيضا أسباب ذاتية مؤقتة تحول دون استطاعة المعني استغلال أرضه كالمرض مثلا أو الإعسار.<sup>2</sup>

أما بالنسبة لما يتعلق بمراقبة الديوان لعملية الاستثمار بنمط الامتياز الفلاحي فقد نصت المادة 28 من القانون 03/10 على أن " للديوان حق مراقبة كل المخالفات التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز"، أي أن الديوان ملزم بالقيام بكافة الإجراءات المنصوص عليها في صلب هذا القانون والمتمثلة في تحرير محضر المخالفة وتوجيه إنذار إلى المخل بالتزامه، وفي حالة عدم الامتثال والإنصياح، يقوم الديوان بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل الفسخ الإداري للعقد المبرم بينها وبين المستثمر.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> فقير فائزة، "واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير -عقود ومسؤولية-، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005. ص 109.

<sup>2</sup> فقير فائزة، المرجع نفسه ص 111.

<sup>3</sup> المادة 28 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

## - ثانيا: ممارسة الديوان الوطني لحق الشفعة

يعرف حق الشفعة على أنه حق تملك العقار المبيع جبراً عن المشتري، بما قام عليه، من ثمن وتكاليف (أي النفقات التي أنفقها) لدفع ضرر الشريك الدخيل أو الجوار<sup>1</sup>، وهو يعد أهم الصلاحيات التي يمارسها الديوان عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل على حقه أوفي حالة عدم ترك أي وارث تتوفر فيه الشروط القانونية المطلوبة لممارسة الإستثمار، وهذا حسب نص المادة 749 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

ويأتي هذا الحق في حالة المانع أو العجز البدني المثبت قانوناً، والذي يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة من المستثمر، وبالتالي يجب تعويض المستثمر العاجز على نفقته بشخص من اختياره، وهنا يبقى المستثمر صاحب حق الإمتياز ملزماً بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية، ذلك أنه يؤثر المنع سلماً على سير المستثمرة، بالتالي أجاز القانون للأعضاء الآخرين في المستثمرة أن يطلبوا من المحكمة ضمن أجل محدد قانوناً نقل حصة المستثمر المعني بالتنازل، وعليه تستطيع الدولة ممارسة حق الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة الشكليات والإجراءات القانونية التي نص عليها القانون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> <https://www.legal-research.online/> تاريخ الزيارة 20/04/2023.

<sup>2</sup> المادة 749 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على: " حق الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في

بيع العقار ... "

<sup>3</sup> بوسماح محمد أمين، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1995، ص 90.

## - الفرع الثاني: مراقبة الديوان الوطني لإستغلال الأراضي الفلاحية محل الإستثمار

تتم مراقبة الأراضي الفلاحية عن طريق الدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بإعتباره من الأدوات التابعة لسلطة الدولة في إطار تنفيذها لسياستها العقارية الفلاحية حسب قانون التوجيه العقاري، وذلك عن طريق توجيه الفلاحة الوطنية الى السماح لها بالنهوض والمساهمة في تحسين الأمن الغذائي وأيضا من خلال تامين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، فكلف المشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بجل المهام التي لاها علاقة مباشرة بهذه الأهداف، والتي حددها في نص قانون 25/90 المتضمن لقانون التوجيه العقاري.<sup>1</sup>

ومن هذه المهام التي كلف بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نذكر:

1- عدم الاستثمار للأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا من قبل المستثمرين أصحاب حق الامتياز، نظرا للأهمية البالغة للأراضي والوظيفة الأساسية التي جعلت من أجلها، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي واجبا على مالك للحقوق العينية العقارية أو حائزها.<sup>2</sup>

فعدم إستغلال وهذه الأراضي الفلاحية وإهمالها يجعل الأرض غير نافعة بسبب تقاعس من المستثمر صاحب حق الامتياز، لذلك أقر القانون إن مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل كحد أدنى للتعامل مع هذه الحالة والتي يحزر فيها الديوان هذا الفعل بمحضر رسمي لدى المحضر القضائي، ليتم إنذار المستثمر صاحب حق الإمتياز على الأرض الفلاحية من طرف الديوان، وفي حالة عدم إستجابته وبقاء الأرض غير مستغلة، في أجل جديد مدته سنة يقوم الديوان بوضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المستثمر صاحب الامتياز ويمارس حقه عليها في الشفعة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن لقانون التوجيه العقاري، مصدر سابق

<sup>2</sup> أنظر الصفحة 36، عنصر مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

<sup>3</sup> عمار معاشو، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، نشرة القضاء، العدد الثاني، سنة الطبع 2000.

2- أجاز القانون أيضا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحى تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق عقد إستثمار فلاحى، وأيضا مراقبة جميع التصرفات التي تطرأ على الأراضي الفلاحية، والتي يمكن أن تؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا.<sup>1</sup>

3- كما تتولى الدولة الرقابة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإنها تشجع أيضا على تطوير المستثمرات الفلاحية من خلال تقديم وسائل تقنية ومالية تساعد على عصرنه القطاع الفلاحى، وذلك من خلال عملية إعادة تجميع الأراضي وإعادة توزيعها في شكل مستثمرات فلاحية بحلة جديدة.

كما أن للديوان حق الرقابة على صحة الملفات المقدمة له والمتعلقة بتحويل حق الانتفاع لحق امتياز من خلال التنسيق مع اللجنة الولائية في حالة ما تطلب دراسة هذا الملف معلومات تكميلية تتضمن الوعاء العقارى الفلاحى أو الأملاك السطحية المتصلة بالعقار محل الاستثمار.

<sup>1</sup> بوركى محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الجزء الأول، مجلة الموثق، العدد الثالث، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 1999.

## - المطلب الثاني: دور الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الإستثمار الفلاحي

ينتج الاستثمار الجيد عن المراقبة الدقيقة والمستمرة للمستثمرات الفلاحية، وأيضا كل الأراضي الفلاحية التابعة إما للقطاع الخاص أو للأموال الوطنية الخاصة<sup>1</sup>، الهدف الذي من اجله أنشأت الدولة هيئات وطنية كلفتها بالرقابة على هذه الأراضي وهذا الإستثمار، كما أنه نظرا للأهمية البالغة لمجال الفلاحة وسع المشرع في أدوات تمويلها كما فتح المجال أمام إمكانية إنشاء هيئات مالية قصد المساهمة في تمويل النشاط الفلاحي، وكان الهدف من ذلك المحافظة على الرصيد الوطني المتمثل في العقار والإنتاج الفلاحيين، كما أن الدلة في هذا السياق أيضا عززت من وسائلها القانونية المتمثلة في النظام القانوني وأيضا هيئات الرقابة على الأراضي الفلاحية، ومنحت لهذه الأخيرة سلطات واسعة في فرض الجزاءات وتوقيع العقوبات بموجب القوانين والمراسيم المقررة في هذا المجال، لذلك سنتعرف في هذا المطلب على هئتين إثنين هما الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية كفرع الأول، وأيضا المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية كفرع ثان.

## - الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.

كان إنشاء هذا الصندوق طبقا لقانون المالية لسنة 2000، وكان الهدف من إنشائه دعم الاستثمارات في سبيل تطوير الأراضي الفلاحية، وأيضا حماية مداخل الفلاحين، كما أقر القانون بتمويل الصندوق الوطني للأنشطة الفلاحية ذات الأولوية القصوى للدولة<sup>2</sup>، وكان هذا في إطار الإنعاش الوطني الذي امتد منذ سنة إنشائه إلى هذا اليوم والذي كان هدفه إنعاش النشاطات الإنتاجية في المجال الفلاحي.

وتم هذا الإنشاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413، المؤرخ في 25 أكتوبر 2005، المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 الذي عنوانه

<sup>1</sup> عمرو محي الدين، التخلف والتنمية، دار النهضة العربية، بيروت، طبعة 1998، ص 227.

<sup>2</sup> الفكر البرلماني، برنامج الحكومة أمام مجلس الأمة، الجزائر، العدد السادس، جويلية، 2004، ص 38-39.

الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي<sup>1</sup>، وتم تخصيص هذا الصندوق المستحدث للإعانات التي تضمن المساهمة الكبيرة للدولة في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية وأيضاً تثمينها، كما تضمن دعم أسعار المنتجات الطاقوية الأساسية المستعملة في الفلاحة، و أيضاً تخفيض نسبة الفوائد على القروض ذات الطابع الفلاحي والصناعي الغذائي الزراعي على كل من المدى القصير والمتوسط والطويل بما فيها تلك القروض الموجهة للعتاد الفلاحي الذي يتم اقتنائه بصيغة البيع بالإيجار.<sup>2</sup>

كما يضمن الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية للمستثمرين دعم المصاريف المتصلة بالتكوين المهني والإرشاد ومتابعة مدى تنفيذ المشاريع ذات الصلة بموضوع عقود الإستثمار الفلاحي، كما يضمن أيضاً حماية جميع أشكال الثروة الحيوانية والنباتية.<sup>3</sup>

ونصت المادة الرابعة من المرسوم 413/05 المتعلق بالصندوق الوطني على أنه يستفيد من دعم الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار، الأشخاص الفلاحون والمربون بصفة فردية أو هؤلاء المنضمون في تعاونيات أو تجمعات أو جمعيات مشتركة، يتم فيها تقديم مساعدات مالية للفلاحين.<sup>4</sup>

كما حدد المهام التالية لهذا الصندوق:

#### - أولاً: مراقبة الصندوق الوطني للإستثمارات الفلاحية

إن المخطط الوطني للتنمية عبارة عن آلية هدفها ترقية التأطير التقني والمالي والنظامي، وذلك قصد الوصول إلى بناء فلاحية عصرية ذات كفاءة بالمحافظة على المواد الطبيعية وحمايتها وحسن إستغلالها، وعن طريق أستصلاح الأراضي والإستغلال الأمثل لها.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 25 أكتوبر سنة 2005 الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي"، الجريدة الرسمية رقم 15 الصادرة بتاريخ 02 نوفمبر سنة 2010.

<sup>2</sup> محرز محمد عباس، إقتصاديات المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1997، ص 87.

<sup>3</sup> المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 413/05، المصدر السابق.

<sup>4</sup> المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 413/05، المصدر السابق.



**- ثانيا: مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للإستثمار الفلاحي**

أي أن الصندوق الوطني يهدف إلى تحقيق الأهداف المرجوة من عقود الإستثمار الفلاحي في زيادة إنتاجية الدولة وذلك عن طريق إعادة هيكلة المجال الفلاحي ورد الإعتبار له، وأيضا عن طريق توفير وتأهيل الموارد الطبيعية لمختلف الجهات، كما تحسين ظروف الحياة ومداخل الفلاحيين، وأيضا تحرير المبادرات الخاصة على مستوى التموين وتصريف وتكييف الإنتاج، مع ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الاقتصاد العالمي.

**- ثالثا: مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية.**

والتي حددها المنشور الوزاري رقم 332 المؤرخ في 18 جويلية 2000، والمتمثلة في مراقبة الإنتاج الفلاحي في مختلف فروعها في إطار تقليص الفاتورة الغذائية، وتكييف أنظمة الإنتاج ومراقبة نوعية المزروعات والنشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي ودرجة الخصوبة فيها، وأيضا مراقبة الأنشطة التي تؤمن مداخل الفلاحين وذلك بالمساعدة في إيجاد نشاطات ذات مداخل آنية أو على المدى المتوسط، بالإضافة للمحافظة على المستثمرات الفلاحية في مجملها أو وحدتها من حيث الاستغلال الجماعي أو الفردي.

**- الفرع الثاني: المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية**

تأسست هذه المنظمة الوطنية بموجب القانون 17/87 المؤرخ في 01 أوت 1987 المتعلق بالصحة النباتية<sup>1</sup>، والذي جاء لينص على حماية النباتات والمراقبة التقنية للإستعمال الأمثل للوسائل والمعدات التي تساعد في تحسين الإنتاج الفلاحي، وجاء في نص المادة الثالثة من القانون سالف الذكر أن تجسد هذه السلطة وتعطى جملة من المهام كان قد حددها نفس القانون في إطار تحقيق الأهداف المرجوة منها، وتتمثل مهامها حسب نص القانون في:

<sup>1</sup> القانون 17/87 المؤرخ في 01 أوت 1987 المتعلق بالصحة النباتية، الجريدة الرسمية رقم 32 الصادرة بتاريخ 01 أوت لسنة 1987.

## - أولاً: مراقبة الصحة النباتية

نصت المادة 06 من القانون 17/87 سالف الذكر على ما يلي: " يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يشغلون بالفعل أملاك عقارية ذات إستعمال زراعي بصفة ملاك أو بأي صفة أخرى أن يحافظوا على النباتات التي توجد بها ...<sup>1</sup>

كما جاء في نص المادة 07 و 08 أن التصريح الكامل على النباتات والبذور محل الزراعة بالنسبة للمستثمرين هو إجباري لكل الأشخاص الذين نصت عليهم المادة 06 سالفه الذكر تحت طائلة المتبعة القضائية في حالة عدم التصريح، والإخلال بالشروط المنصوص عليها فالقانون 17/87 المتعلق بالصحة النباتية، كما يجب أن تحدد نوعية النباتات الواجب استغلالها في الأراضي الزراعية مع احترام الطبيعة القانونية للأرض الفلاحية من حيث الموقع الجغرافي.<sup>2</sup>

## - ثانياً: سلطات المنظمة الوطنية في التقصي وتحريم المخالفات وفرض العقوبات

أقرع المشرع الجزائري في القانون 17/87 المتعلق بالصحة النباتية للمنظمة الوطنية للصحة النباتية عدة سلطات اهمها: " سلطة التقصي والمراقبة وتحريم المخالفات وفرض العقوبات على المستثمرين الفلاحين "<sup>3</sup>، سواء اشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين، كما أقر أيضا في نصوص القانون سالف الذكر سلطتها للقيام بعملية المراقبة للأعوان الإداريين المنصوص عليهم في نص المادة 53 من القانون 17/87 المتعلق بالصحة النباتية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 198/08 المؤرخ في 06 جويلية 2008 المتضمن للقانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية، كما تقوم المنظمة بتحريم محاضر تكون لها الحجية أمام القضاء إلى أن يثبت ما يخالف ذلك.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 06 من القانون 17/87 المتعلق بالصحة النباتية، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 07 والمادة 08 من القانون 17/87 المتعلق بالصحة النباتية، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> المادة 53 من القانون 17/87 المتعلق بالصحة النباتية، المصدر نفسه.

<sup>4</sup> المادة 55 من القانون 17/87 المتعلق بالصحة النباتية، المصدر نفسه.

- المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية

تعتبر المستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحدة إنتاجية بدرجة أولى، بما تشمله من أملاك منقولة وغير منقولة، وكذلك القيم الغير مادية، وتكون هذه الأخيرة على نوعين إما مستثمرات فلاحية جماعية، او مستثمرات فردية، وفي حالة ما نشأ ظرف من الظروف المنصوص عليها قانونا أدى إلى علامة إستفهام في خصوص تسيير هذه المستثمرة فإننا نكون اما حالة نزاع هنا، وفي العادة يكون القضاء هو المسؤول الأول عن حل المنازعات في المستثمرات الفلاحية كأصل عام، لكن القانون قد أقر حالات أخرى لنشوء المنازعات مثل الإخلال بالإلتزامات العقدية التي تكون مقررة في عقد الإستثمار وأبضا في دفتر الشروط، وهو ما سنتطرق إلى دراسته في هذا المبحث من خلال مطلبين إثنين هما:

- المطلب الأول: النزاعات الناشئة عن الإخلال بالإلتزامات العقدية
- المطلب الثاني: إختصاصات الجهات القضائية في حل نزاعات العقود الفلاحية

### - المطلب الأول: النزاعات الناشئة عن الإخلال بالإلتزامات العقدية

بالرغم من أن المشرع قد منح للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في نصوصه القانونية مجموعة من الحقوق وهذا ما أكدناه بدراسة المواد 11 و12 وما يليها من القانون 03/10 وأيضاً في المادة الثانية من المرسوم 356/10 المذكورة تحت عنوان حقوق المستثمر صاحب الامتياز<sup>1</sup>، وفي المقابل أيضاً وقع عليه جزاءات في حالة الإخلال بالتزاماته العقدية المنصوص عليها في كل من القانون والرسوم ودفتر الشروط السابق ذكرهم.<sup>2</sup>

وفيما يلي سنتعرف على الإلتزامات العقدية من خلال الفرعين التاليين:

### - الفرع الأول: الإخلال بالإلتزامات الواردة في القوانين المتعلقة بالإستثمار الفلاحي

منح المشرع للديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقاً لقوانينه سلطة دراسة الملفات وتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، حيث نص فيها على إيداع الملفات وتحويلها لديه قصد دراستها وامضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم المحدد لدفتر الشروط، وهكذا يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية منح عقد الإستثمار الفلاحي، بحيث لا تذهب هذه الأراضي إلى أشخاص لا علاقة لهم بخدمة الأرض وإنتاجها.<sup>3</sup>

كما منح المشرع أيضاً للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح عقد الإستثمار الفلاحي، إذ يمكنه ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبنود دفتر الشروط، حيث نصت المادة 29 من القانون 03/10 على العقوبات التي تقرر لمن يخل بالتزامته التي حددها عقد الإستثمار المنشأ مع الدولة فجا نص المادة كما يلي:

<sup>1</sup> انظر الصفحة 25 حتى الصفحة 28 لمعرفة حقوق المستثمر.

<sup>2</sup> الصفحة 29 وما بعدها.

<sup>3</sup> يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 154.

" يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.<sup>1</sup>

وفيما يلي سنتعرف أكثر على حالات الإخلال بالتزامات العقدية:

#### - أولا: عدم الإستغلال المباشر للأراضي الفلاحية

إن استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة في عقود الإستثمار الفلاحي محل حق الامتياز لا بد أن تكون بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، وأن هذا الالتزام فرضته وظيفة الأرض الفلاحية باعتبارها الطريق للوصول إلى الأمن الغذائي وبالتالي السيادة الوطنية الكاملة<sup>2</sup>، ويعبر إخلال بالالتزام هنا عدم الإستغلال لمدة موسمين كما حددتها نص المادة 28 من القانون 03/10 سالفه الذكر.

لأنه لا شك في أن عدم الاستغلال أو الاستغلال غير العقلاني له مضاره البالغة على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها بشكل واضح، كما يؤدي إلى اضعاف قدرتها الإنتاجية بشكل يضر المصلحة العامة والخاصة للدولة، وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية، فنظرا لهذا الاعتبار عالج المشرع الجزائري الأمر بموجب قاعدة أمره وردت في المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي: " ... يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا"، والاستغلال هنا يجب أن يتوافق مع طبيعة ودرجة خصوبة الأرض وأيضا أن يتوافق مع تخصيص الأراضي الفلاحية أي

<sup>1</sup> المادة 29 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المتعلق بدفتر الشروط، مصدر سابق.

يكون الاستغلال متقفا مع طبيعة الأرض بشكل كامل كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية إنتاجية بحتة.<sup>1</sup>

### - ثانيا: تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي

أكد المشرع في كل القوانين التي سنها والمتعلقة بالعقار الفلاحي ضرورة الحفاظ على الوجهة المخصصة له من حيث موضوعه وطبيعته، غير أن هذا العديد الكبير من القوانين لم يفصل في مفهوم الوجهة الفلاحية وقصد المشرع إما بالطبيعة القانونية للأرض أم نوعية الإنتاج الفلاحي ودرجة الخصوبة، حيث كان من الأجدر إتباع التصنيف الثاني لمفهوم الوجهة الفلاحية وذلك للحفاظ على درجة خصوبة الأرض والنوعية الإنتاجية دون مراعاة الأماكن الموجودة بها الأراضي مما يسمح بوفرة الإنتاج الفلاحي، فقد تضمن القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي قواعد آمرة في نص المادة 14 منه بقولها:

" يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"<sup>2</sup>، كما نصت المادة 22 من نفس القانون على: " يجب ألا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"<sup>3</sup>.

بل وقد عمد المشرع إلى تجريم تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي بنصها: " يعاقب بالحبس من سنة إلى سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون وحتى الشخص المعنوي يكون مسؤولا جزائيا وفقا للمادة 89 من القانون."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 20 من القانون 25/90 المتضمن للتوجيه العقاري.

<sup>2</sup> المادة 14 من القانون 16/08 المتضمن للتوجيه الفلاحي المؤرخ في 03 أوت 2008، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 10 أوت 2008.

<sup>3</sup> المادة 22 من القانون 16/08 المتضمن للتوجيه الفلاحي. المصدر نفسه.

<sup>4</sup> المادة 87 من القانون 16/08 المتضمن للتوجيه الفلاحي. المصدر نفسه.

### - ثالثا: التأجير من الباطن

إن عدم إستغلال الأرض مباشرة يؤدي إلى الإخلال بالإلتزامات التي نص عليها القانون 03/10 ودفتر الشروط الملحق به، أي أن تأجير الأرض يعتبر إخلالا بالإلتزام يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم بها، حيث نص المشرع على ان تأجيرها إخلال باللتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من الإدارة، لذلك لا يمكن للمستثمر صاحب الامتياز منح حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية بتأجيرها.<sup>1</sup>

### - رابعا: عدم تسديد الإتاوة الإيجارية

تقدر الإتاوة التي يمنح لأجلها عقد الإستثمار الفلاحي طبقا لأحكام قانون المالية، وقابلة للتعديل بموجبه أيضا، وهي تعد أقل قيمة من الأجرة لذلك تعد بمثابة ضريبة على الأرض وليس على الإنتاج أو الدخل فيها.<sup>2</sup>

وتدفع هذه الأخيرة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بدفع الإتاوة<sup>3</sup>، وعدم دفع هذه الإتاوة في مدة قدرها القانون بأجلين (عامين) متتالين وبعد إنذارين غير مثمريين يعد في نظره إخلال بالالتزام الوارد على المستثمر يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الإستثمار المانح للامتياز من طرف الإدارة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> القانون 03/10 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. مصدر سابق

<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف، شروط واجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع سابق، ص 25.

<sup>3</sup> المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10.

<sup>4</sup> أنظر الصفحة 47.

### - الفرع الثاني: الإخلال بالإلتزامات الواردة في دفتر الشروط

بالإضافة للإلتزامات الواردة في القانون 03/10 أضاف المشرع التزمات أخرى تدخل ضمن الأعباء الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، والتي ينجر عنها التجريد من الحق أو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة، وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 326/10 هذه الإلتزامات والأعباء، والتي سنتطرق إليها في هذا الفرع من خلال العناصر التالية:

### - أولا: التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة

جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 سالف الذكر مجموعة الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في عقود الإستثمار الفلاحية، وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد أن تكون مطابقة للوقائع في صحتها وإثباتها، وأيضا مطابقة من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار بالإمتياز، وأقر المشرع أن أي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر، تكتشفه اللجنة الولائية، ينتج عنه تحرير هذه الأخيرة محضرا بذلك، ويوجه هذا المحضر إلى الوالي الذي يصدر قرارا برفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إخطاره، وقد يتعرض المستثمر المنسوب إليه هذه الوقائع والتصرفات إلى متابعات جزائية طبقا لقانون العقوبات.<sup>1</sup>

### - ثانيا: إستعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى

فرض المشرع على المستثمر قيود للحد من سوء إستعمال حق الإمتياز الناشئ عن عقود الإستثمار، حيث نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 في فقرتها الخامسة أنه لا يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية، للأغراض غير التي أنشئت من أجلها والأغراض التي لا تحقق الأهداف ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية، وفي حالة الاستعمال الغير مشروع للأماكن السطحية المتصلة

<sup>1</sup> المواد 3 و7 و8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المصدر السابق.



بالأرض الفلاحية من قبل المستثمر مع توفر العلم بذلك، يحسب له هذا إخلالا بالإلتزامات المفروضة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم سابق الذكر ، وتفقده صاحبه هذا الحق بالتجريد منه أولاً، وما يلاحقه بعد ذلك من المتابعات الجزائية.<sup>1</sup>

### - ثالثاً: البناء دون رخصة

منح القانون للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة التي يمكن ان تساعده في القيام بأعماله الفلاحية، كنه قيد ذلك ببعض القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول<sup>2</sup>، وتملت هذه القيود في الترخيص المسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، كذلك القيد الذي جاء في نص المادة 33 من قانون التوجيه العقاري: بقوله: " يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية " <sup>3</sup>، فالبناء سواء كان بناء للتجهيز أو للسكن لابد أن يكون بناء على رخصة من الديوان الوطني ومراعياً للحدود القصوى للبناءات أي ألا يفوق علوه الحد المسموح به قانوناً بتسع 9 أمتار، وغيرها من القيود التي تعد مخافتها إخلالاً بالقانون ونصوصه.

<sup>1</sup> المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المصدر السابق.

<sup>2</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة 2005، ص 17

<sup>3</sup> المادة 33 من القانون 17/87 المتضمن لقانون التوجيه العقاري. مصدر سابق.

- **المطلب الثاني: إختصاصات الجهات القضائية في حل نزاعات العقود الفلاحية**

ورد في قانون الإجراءات المدنية كأصل عام أن القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة أو شغلها أو إستغلالها<sup>1</sup>، كما يختص أيضا القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق إلتزامات قانونية مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية إستثمار هذه الأراضي.<sup>2</sup>

كما أنه عند العودة إلى أحكام القانون 03/10 وأحكام المرسوم التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به نجدها أنها كلها تضمنت إختصاصات عديدة منحت للإدارة في إصدار قرارات مختلفة ومتنوعة، لها علاقة بعقد الامتياز الفلاحي من حيث الفسخ الإداري للعقد في حالة الإخلال بالإلتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو قرار عدم منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد وعند مواجهة هذه القرارات نجد ان الدولة تطرف فيها مما يجعلها تخرج خروجاً مطلقاً من إختصاص القضاء العادي، لتدخل بذلك ضمن إختصاص القضاء الإداري.

وفي هذا المطلب سنتعرف أكثر على إختصاصات القضاء العادي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرين كفرع اول، ونتعرف أيضا على المنازعات التي تعرض أمام القضاء الإداري في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> المادة 513 من الأمر قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بنصها: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها واستغلالها."

<sup>2</sup> تنص المادة 514 من القانون 08-09 المتضمن لقانون الإجراءات الجزائية، على: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الاتفاقية."

## - الفرع الأول: إختصاص القضاء العادي في المنازعات ذات الطابع الفلاحي

يمكن للنزاع الناشئ عن عقد الإستثمار الفلاحي بين المستثمرين أي يكون وفقا لأحد الحالات التالية:

### - أولا: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

قد ينشأ هذا النزاع من جراء عدم احترام المنتجين، مما يسبب اضرار لباقي أعضاء المستثمرة، حيث في هذه الحالة يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء الذين أخلوا بالتزاماتهم أمام القاضي العقاري طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، والملاحظ من نص المادة أن هذا النوع من النزاعات التي تثور بين اعضاء المستثمرة الفلاحية تكون من اختصاص القسم العقاري، كما نصت على ذلك المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن النظر في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة يسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية سواء ما تعلق منها بموجب القانون 03/10 أو المرسوم التنفيذي 326/10 وكذا دفتر الشروط الملحق به، حيث ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر الدعاوى، أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.<sup>2</sup> ويمكن أن تكون أشكال النزاع بين أعضاء المستثمرة على الشكل التالي:

### 1- حالة النزاع حول إدارة المستثمرة

منح القانون للمستثمرين أصحاب حق الإمتياز الحرية في التسيير والتنظيم طبقا لنصوص قوانينه على ان يكون الإستغلال فيها جماعيا، وأكدت ذلك المادة 22 من القانون 03/10 والتي نصت على ان المستثمرة الفلاحية المشكلة من مجموعة من أصحاب الامتياز، يتعين عليهم تحرير اتفاقية غير ملزمة للغير، تحدد العلاقة بينهم وكيفية تسيير شؤون المستثمرة وكذا عمليات الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية

<sup>1</sup> المادة 513 من القانون 08-09 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 514 من القانون 08-09 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق.

المتصلة بها<sup>1</sup>، وفي حالة نشوب نزاع بين أعضاء المستثمرة حول تسييرها أقر القانون وفق قانون الإجراءات المدنية اللجوء الى القضاء العادي في القسم العقاري لحل هذا النزاع الناشب بينهم.

## 2- حالة تقسيم الأرباح

عند نشوب نزاع حول تقسيم الأرباح بين أعضاء نفس المستثمرة يكون الإختصاص هنا للقاضي المدني في النظر لهذه النزاع، حيث قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب من المنتج في المستثمرة الفلاحية، بناء على الاتفاق الذي تم بين جميع أعضائها والمتضمن تقسيم منتج الأشجار المثمرة، وجاء في حيثيات القرار ما يلي: " ... حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب وذكر الطاعنين، باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي فإن قضاة المجلس قد طبقوا صحيح القانون وخاصة المادتين 15 و17 من القانون 19/87 ... " <sup>2</sup>

### - ثانيا: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

في حالة وقوع نزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية مع شخص آخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص، ولو تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية مستثمرة قد ترتب من خلال اتفاقيات مع الغير، او في حالة رهن حق الإمتياز، أو في حالة إبرام عقود مدنية مع شركات أخرى خاضعة للقانون الخاص أو شركات وهيئات القانون العام، تنشأ التزامات وحقوق فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير، أو أن تنشأ حقوق وواجبات بين المستثمرين الفلاحيين كشركات مدنية في تعاملاتها مع الغير، فإن الإختصاص في هذه الحالات يكون ويعود إلى القضاء العادي للفصل فيها.

<sup>1</sup> المادة 22 من القانون 03/10، مصدر سابق.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 2001/01/10 قضية (ب.م) ضد (ب.ر) ومن معه غير منشور.

### - الفرع الثاني: إختصاصات الجهات القضائية الإدارية

كما سبق لنا القول في تقديم المطلب أن هناك حالات من النزاع يلجأ فيها المستثمرون إلى القضاء الإداري وليس القضاء العادي، وتكون هذه الحالات متعلقة بالقرارات التي تصدر من الإدارة ضد المستثمرين، وفي حالة عدم مشروعية هذه القرارات فإنها تؤدي إلى الإضرار بالأشخاص اصحاب الحقوق، وبالتالي فإنه يترتب عليها نزاعات ودعاوي قضائية، تكون المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في فض هذه النزاعات والحد من تعسف الإدارة في إستعمال سلطاتها، وفي هذا الفرع سنتعرف على الدعاوى التي أجازها القانون للمستثمرين في مواجهة هذه القرارات.

### - أولاً: دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء بأنها تلك الدعوى التي تحرك أمام هيئة قضائية إدارية وتهدف إلى إلغاء القرار الإداري النافذ الذي خالف القاعدة القانونية، وعليه فالمتضرر من هذا القرار هو الذي يملك الحق لطلب القيام بمراجعة مدى مشروعية هذا قرار الصادر بإرادة الإدارة المنفردة من المحكمة، وذلك للحكم بإلغائه كلياً أو جزئياً، ومن خلال هذا فإن دعوى الإلغاء تعتبر غاية مثلى في تحقيق احترام مبدأ المشروعية، وحماية الصالح العام، وضمان حقوق الأفراد وحررياتهم من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن.<sup>1</sup>

ويمكن رفع دعوى الإلغاء في الحالات التالية:

### - أولاً: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الإمتياز

عند عدم قبول الملف الحصول على حق الإمتياز على الأراضي الفلاحي من قبل الوالي يعلم هذا الأخير المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز له مع إرسال نسخة من هذا القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمنح للمعني بالقرار الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة، وذلك حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات

<sup>1</sup> احمد العزيمي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1994، ص 94.

المدنية والإدارية القائل: " على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة: بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفاً فيها".<sup>1</sup> وعليه فإن الإعتراض على قرار الوالي يكون بناء على مخالفته لقواعد قانونية، وتعتبر هذه القرارات، قرارات تمهيدية سابقة لإبرام عقد الامتياز وتكون منفصلة عنه ويكون الطعن فيها أمام المحاكم الإدارية.<sup>2</sup>

### - ثانياً: دعوى إلغاء قارا الوالي المتضمن إسقاط حق الإمتياز

جاء في نص المادة 30 من الامر 03/10 أنه يمنح للمستثمرين الفلاحين المذكورين في المادة 5 منه وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 المتعلق بالتوجيه العقاري والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي أجل حدده القانون بـ 18 شهراً ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية وذلك من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

ولكن عند انقضاء الأجل، أي بعد اعذارين متبايعين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخليين عن حقوقهم، المر الذي يجعل من الديوان الوطني يرفع ملفهم إلى الوالي لأجل إصدار قرار بإسقاط حق المستفيد من عقد الإستثمار الفلاحي.<sup>4</sup>

لذلك أوجز القانون لمن سقط حقه في الإمتياز على الأراضي الفلاحية أن يلجأ لدعوى الإلغاء في القضاء الإداري لإسترداد حقه في حالة عدم مشروعية هذا القرار.

<sup>1</sup> المادة 800 من الأمر 09/08 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الثالثة، 1975، ص 181.

<sup>3</sup> المادة 30 من القانون 03/10 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة. مصدر سابق.

<sup>4</sup> حسن مصطفى حسن، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 88

### - ثانيا: دعوى التعويض

هذا الاختصاص ينصب على كل الدعاوى القضائية الإدارية التي ترفع من أصحاب الشأن والمصلحة فيها من الأشخاص إلى المحاكم الإدارية، وينازعون في هذه الدعوى الأشخاص الإدارية العامة، عما أصابهم من أضرار بفعل قرارات او نشاطات أو الأعمال الإدارية العامة، يطالبون فيها القاضي الإداري بإثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى التعويض التي عرفت على انها: " الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا، للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة " <sup>1</sup>

ويمكن أن ترفع هذه الدعوى في أحد الحالات التالية:

### - أولا: التعويض المستحق عند إنهاء مدة العقد

إن التعويض على فسخ القرار الإداري المتعلق بالمدة التي حدد القانون يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية، والمقصود بالأملاك السطحية في مفهوم نص المادة 26 من القانون 03/10 الأعمال الناتجة عن الاستثمار من غرس أو أشجار مثمرة أو زرع أو تحسينات تتعلق في صلب موضوع الاستثمار <sup>2</sup>، ويؤخذ عند حساب هذا التعويض طرح 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته العقدية المنصوص عليها قانون <sup>3</sup>، وتشمل هذه التعويضات الإتاوات الإيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة العقد والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإستثمار الفلاحي، وكذا الإمتيازات والرهن المحتملة التي تنقل عاتق المستثمرة الفلاحية. <sup>4</sup>

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، طبعة 1996، ص 265.

<sup>2</sup> المادة 30 من القانون 03/10 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. مصدر سابق.

<sup>3</sup> فتحي الدريني، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1977، ص 135.

<sup>4</sup> عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1999، ص 159.

- ثانيا: التعويض المتسحق في حالة فسخ العقد

في حالة عدم امتثال المستثمر للشروط المنصوص عليها قانون وإخلاله بالتزاماته التعاقدية، وأيضا بعد إنتهاء الأجل الممنوح في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الإمتياز، ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 26 من القانون 03/10.<sup>1</sup>

ويكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة في مراقبة أعمال الإدارة وفي إختصاصها المتمثل في ولاية القضاء الكامل.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> المادة 26 من القانون 03/10 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. مصدر سابق.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2005، ص 83.



• خلاصة الفصل الثاني:

سلطنا الضوء في هذا الفصل على الهيئات الوطنية التي جعلتها الدولة لرقابة آليات الإستثمار ومدى تقديمه للنتائج التي جعل من أجله، والمتمثلة في النهوض بهذا القطاع الحساس الذي بإمكانه إعطاء دفع قوي وخلق توازن في تطوير الإقتصاد الوطني، وجعل قطاع الفلاحة بديل فعال يساهم وبقوة في الدخل الإقتصادي العام للبلاد، فأنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي إعتبره المشرع على أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويخضع للقانون الإداري في علاقته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير، وكذا الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية، والمنظمة الوطنية للمراقبة التقنية على صحة الحياة النباتية، كما تطرقنا إلى موضوع النزاعات ذات الطابع الإداري التي قد تنشأ من جراء القرارات الصادرة من الإدارة في الفسخ الإداري لعقد الإستثمار الفلاحي أو الصادرة من الوالي في رفض منح الامتياز وإسقاط الحق، وحددت الجهة الإدارية التي تفصل في هذه النزاعات بصفتها صاحبة الولاية العامة على الأعمال الإدارية، وكذلك في القضايا والحالت التي تكون ضمن إختصاص القضاء العادي للفصل في فحواها.

خاتمة

## • خاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع المتعلق بعقود الإستثمار الفلاحي تعرفنا على النظام القانوني الذي أستحدث من الدولة في إطار تحديد نمط لعملية الاستثمار على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، والذي ينصب أساسا على صنف معين من هذه الأراضي، والذي نظمه المشرع الجزائري بإطار قانوني خاص تضمن جميع المسائل المتعلقة بهذا المجال.

كما يمكن القول أن الاستثمار كنمط للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة أتى به المشرع كحل انسب للنهوض للقطاع الفلاحي، والتخلص من السلبات التي أثرت من الناحية العملية على مردودية الأراضي الفلاحية، خصوصا وأن المشرع قد تضمن حقوقا والتزامات تقع على عاتق الطرفين، حيث منح للمستثمر حقوقا لم تكن موجودة من قبل حق توقيع رهن يتقل الحق العيني، إضافة إلى منحه الحق في إبرام عقود الشراكة وغيرها من الحقوق قصد تشجيعه على الاستثمار، كما منح هذا القانون للدولة حقوقا تمكنها من فرض سلطاتها، ومن خلال دراستنا توصلنا إلى بعض النتائج سنعدها فالتالي:

- حيث يبرم عقد الإستثمار الفلاحي لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط الذي يعد من قبل الدولة كونها الطرف الممتاز في العقد، وأيضا بصفتها السلطة مانحة الإمتياز الناشئ عن هذا العقد، والذي يغلب على دفتر الشروط سلطة الإرادة المنفردة للدولة عكس القانون الخاص الذي يكون فيه طرفي العقد على قدم المساواة من حيث المراكز القانونية.

- لحماية هذه الأراضي الفلاحية من تغير وجهتها ومن نهبها بالطرق غير الشرعية والتصرفات الواقعة عليها في ظل القوانين السابقة، منح القانون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي، ومن بين هذه الصلاحيات سلطة المراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية،

من أجل الوقوف على عملية الاستثمار في هذه الأراضي وضمان تطبيق النظام العقدي المنظم لإستغلال هذه الأراضي.

كما سنعرض أيضا بعد التوصيات في هذا المجال هي كالاتي:

- إن الإشكال لا يكمن في أسلوب الاستغلال للأراضي الفلاحية كما يرى المشرع، وإنما يكمن في تعزيز طرق الرقابة والردع في حالة التلاعب بال عقار الفلاحي الذي يعد الركيزة الأساسية للاقتصاد الوطني.
- يجب على المشرع الحد من إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية واستغلالها كوعاء عقاري وإدماجها ضمن القطاع العمراني فالواقع يثبت استغلال الدولة لهاته الأراضي في البناء.
- تفعيل الرقابة على ارض الميدان وبكل شفافية، وعدم جعلها حبرا على ورق، وذلك بتدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل الوسائل المادية والبشرية، قصد التحكم بالمهام المسندة إليه مع تخصيص الرقابة الآنية والمرافقة بشأن منح أموال الدعم الممنوحة للمستثمر والتي لم تظهر نتائجها.

قائمة المصادر

والمراجع

• قائمة المصادر والمراجع:

- أولاً: المصادر

1- القرآن الكريم.

2- القوانين:

أ- النصوص التشريعية:

- الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30/12/1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة.

- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

- الأمر رقم 58-75، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدّل ومتمّم.

- الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- القانون 17/87 المؤرخ في 01 أوت 1987 المتعلق بالصحة النباتية، الجريدة الرسمية رقم 32 الصادرة بتاريخ 01 أوت لسنة 1987.

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، بالجريدة الرسمية عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990.

- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/08/1995 المعدل والمتمم لقانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

- القانون رقم 03-10 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ب- النصوص التنظيمية:

- المرسوم 15/69 المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للإستغلال الفلاحي.

- المرسوم التنفيذي رقم 205/02 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 2002.
- المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 25 أكتوبر سنة 2005 الذي يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي"، الجريدة الرسمية رقم 15 الصادرة بتاريخ 02 نوفمبر سنة 2010.

### - ثانيا: المراجع

#### أ- الكتب:

1. احمد العيزي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1994.
2. احمد باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، سنة 2004.
3. احمد عاصم، الحماية القانونية للكراء السكني، الطبعة الأولى، سنة 1996.
4. أحمد هني، إقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، طبعة.
5. اسليم رستم باز، شرح المجلة، الطبعة الثالثة، المطبعة الأدبية، بيروت، 1923.
6. بهلول حسين، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، 1976.
7. بوركى محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الجزء الأول، مجلة الموثق، العدد الثالث، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 1999.
8. بوسماح محمد أمين، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1995.
9. جمال الدين محمد بن مكرم ابن منصور، معجم لسان العرب، دار الصادر، بيروت، لبنان، 1990، ص 106.

10. حسن مصطفى حسن، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
11. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الثالثة، 1975.
12. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، طبعة 1996.
13. سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2002.
14. شامل إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002.
15. صالح رشدي، العلاقات الزراعية في قانون الإصلاح الزراعي، مطبعة الوفاء، بغداد، 1960.
16. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار هومة، 2003.
17. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الثاني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1963.
18. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني، العقود، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، لبنان، بيروت.
19. عبد السلام ذيبين عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2002.
20. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1999.



21. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1999.
22. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص وخصوصة الملك العام، دار الخلدونية الجزائر طبعة 2005.
23. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة.
24. عصام انور سليم، القانون الزراعي طبقا للتعديلات المعاصرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 1998
25. عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، 2002
26. عفيف شمس الدين الوسيط في القانون العقاري منشورات زين الحقوقية الجزء الثالث طبعة 2011
27. عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
28. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2005،
29. عمار معاشو، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، نشرة القضاء، العدد الثاني، سنة الطبع 2000.
30. عمرو محي الدين، التخلف والتنمية، دار النهضة العربية، بيروت، طبعة 1998.
31. فتحي الدريني، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1977.
32. ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الثالث، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، 2001.

33. محرزى محمد عباس، إقتصاديات المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1997.
34. محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأملاك الإدارية والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات، الجزائر.
35. محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991،
36. محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 1992.
37. محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، طبعة 1994.
38. منصور إبراهيم إسحاق، نظريتا الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.
39. نكار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، دار هومة، ط 1، 2006.

#### ب- الأطروحات والمذكرات

- حريتي عائشة، عقد الإمتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2020-2021.
- فقير فائزة، "واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير -عقود ومسؤولية-، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005.

## ت- المقالات:

1. أحمد صالح علي، عقد الإمتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1.
  2. امقران راضية، ضمانات الإستثمار في إطار القانون 18/22، المجلة الأكاديمية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2023.
  3. بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الجزء الثالث، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1999
  4. محمد الأعرج، نظام العقود الإدارية والصفقات العمومية وأحكام القضاء الإداري المغربي، منشورات المجلة المغربية، العدد 73، سنة 2007.
- ث- المحاضرات:

- قرفي ياسين، قانون الإستثمار، محاضرات ملقاة على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2015.
- ج- المجالات القضائية:
- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 2001/01/10 قضية (ب م) ضد (ب ر) ومن معه غير منشور.
  - مجلة مجلس الدولة الغرفة العقارية قرارا رقم 11950 صادر بتاريخ 2004/03/09 العدد 5/1004.
- ح- المواقع الإلكترونية:

- <https://www.alukah.net/sharia/>
- <https://www.onta.dz/la-concession-agricole-ar>
- <https://www.legal-research.online/>

الفهرس

الصفحة	• الموضوع
01	• مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار القانوني لعقود الإستثمار الفلاحي في ظل التعديلات القانونية
06	المبحث الأول: مفهوم عقد الإستثمار الفلاحي
07	المطلب الأول: تعريف عقد الإستثمار الفلاحي وخصائصه
07	الفرع الأول: تعريف عقد الإستثمار الفلاحي
08	أولاً: التعريف اللغوي للإستثمار
08	ثانياً: التعريف الفقهي للإستثمار الفلاحي
10	ثالثاً: التعريف القضائي لعقود الإستثمار الفلاحي (عقود الإمتياز)
10	الفرع الثاني: خصائص عقد الإستثمار الفلاحي
10	أولاً: عقد الإستثمار عقد إداري
11	ثانياً: عقد الإستثمار الفلاحي حق عيني
12	ثالثاً: عقد الإستثمار الفلاحي منشأ لحق الإستعمال والسكن
12	رابعاً: عقد الإستثمار الفلاحي منشأ لحق مؤقت وقابل للتجديد
14	المطلب الثاني: تمييز عقد الإستثمار الفلاحي عن المصطلحات المشابهة
14	الفرع الأول: عقود البستنة في الشريعة الإسلامية
16	الفرع الثاني: العقود المشابهة لعقد الإستثمار الفلاحي
	أولاً: التمييز بين عقد الإستثمار الفلاحي وبين عقد الإيجار
16	ثانياً: تمييز عقد الإستثمار الفلاحي عن عقد المغارسة
18	المبحث الثاني: نطاق عقود الإستثمار الفلاحي والآثار المترتبة عليه
19	المطلب الأول: أطراف عقود الإستثمار الفلاحي وشروط تطبيقه
19	الفرع الأول: أطراف عقد الإستثمار الفلاحي
19	أولاً: الدولة مانحة الإمتياز
20	ثانياً: المستثمر صاحب حق الإمتياز

21	الفرع الثاني: شروط عقد الإستثمار الفلاحي
21	أولاً: موضوع عقد الإستثمار الفلاحي
22	ثانياً: مدة العقد
23	ثالثاً: مقابل الإيجار
23	رابعاً: دفتر الشروط
25	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على عقد الإستثمار
25	الفرع الأول: حقوق المستثمر في ظل عقود الإستثمار
26	أولاً: حرية التنازل عن حق الإمتياز للعقد الإستثماري الفلاحي
27	ثانياً: التنازل المجاني
28	ثالثاً: قابلية توريث الحق
29	الفرع الثاني: كفاءات الإستثمار الفلاحي
29	أولاً: تجديد عقد الإستثمار الفلاحي
30	ثانياً: فسخ عقد الإستثمار الفلاحي
31	ثالثاً: توسيع نطاق المستثمرة
31	رابعاً: تشكيل مستثمرة فردية
32	• خلاصة الفصل الأول
33	الفصل الثاني: آليات الرقابة على عقود الإستثمار الفلاحي والمنازعات المتعلقة بها
34	المبحث الأول: الهيئات المختصة بالرقابة على عقود الإستثمار الفلاحي
35	المطلب الأول: الديوان الوطني للمراقبة والإستغلال
36	الفرع الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
36	أولاً: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
38	ثانياً: ممارسة الديوان الوطني لحق الشفعة
39	الفرع الثاني: مراقبة الديوان الوطني لإستغلال الأراضي الفلاحية محل الإستثمار

41	المطلب الثاني: دور الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الإستثمار الفلاحي
41	الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.
42	أولا: مراقبة الصندوق الوطني للإستثمارات الفلاحية
43	ثانيا: مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للإستثمار الفلاحي
43	ثالثا: مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية
43	الفرع الثاني: المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية
44	أولا: مراقبة الصحة النباتية
44	ثانيا: سلطات المنظمة الوطنية في التقصي وتحرير المخالفات وفرض العقوبات
45	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية
46	المطلب الأول: النزاعات الناشئة عن الإخلال بالإلتزامات العقدية
46	الفرع الأول: الإخلال بالإلتزامات الواردة في القوانين المتعلقة بالإستثمار الفلاحي
47	أولا: عدم الإستغلال المباشر للأراضي الفلاحية
48	ثانيا: تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي
49	ثالثا: التآجير من الباطن
49	رابعا: عدم تسديد الإتاوة الإيجارية
50	الفرع الثاني: الإخلال بالإلتزامات الواردة في دفتر الشروط
50	أولا: التصريح الكاذب وعدم التصريح بإتفاقات الشراكة
50	ثانيا: إستعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى
51	ثالثا: البناء دون رخصة
52	المطلب الثاني: إختصاصات الجهات القضائية في حل نزاعات العقود الفلاحية
53	الفرع الأول: إختصاص القضاء العادي في المنازعات ذات الطابع الفلاحي

53	أولاً: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية
54	ثانياً: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير
55	الفرع الثاني: إختصاصات الجهات القضائية الإدارية
55	أولاً: دعوى الإلغاء
57	ثانياً: دعوى التعويض
59	• خلاصة الفصل الثاني
60	• خاتمة
62	• قائمة المصادر والمراجع



## • الملخص:

أن الاستثمار الفلاحي كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة جاء به المشرع كحل أنسب وأوضح لنهوض القطاع الفلاحي، وأيضاً كحل للتخلص من السلبيات التي أثرت من الناحية العملية على مردودية الأراضي الفلاحية، خاصة وأن المشرع قد أوجب حقوقاً والتزامات تقع على عاتق الطرفين في العقد، حيث منح للمستثمر حقوقاً لم تكن موجودة من قبل مثل حق توقيع رهن يتقل الحق العيني، بالإضافة إلى منحه الحق في إبرام عقود الشراكة وغيرها من الحقوق قصد تشجيعه على الاستثمار، كما منح هذا القانون للدولة حقوقاً تمكنها من فرض سلطاتها على الإستثمار.

## • ABSCRAT:

That agricultural investment as a pattern for the exploitation of agricultural lands belonging to the private property of the state was brought by the legislator as the most appropriate and clear solution for the advancement of the agricultural sector, and also as a solution to get rid of the negatives that practically affected the yield of agricultural lands, especially since the legislator has imposed rights and obligations that fall on the shoulders of the two parties in the contract, Where the investor was granted rights that did not exist before, such as the right to sign a mortgage that burdens the real right, in addition to granting him the right to conclude partnership contracts and other rights in order to encourage him to invest, and this law also granted the state rights that enable it to impose its powers on investment.