



LARBI TEBESSI –TEBESSAUNIVERSITY

جامعة العربي التبسي - تبسة

UNIVERSITE LARBI TEBESSI – TEBESSA-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

آليات استثمار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ (ة) : نورة منصوري

إعداد الطالب :

• خير الدين بلوصيف

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
كاملة طواهرية	أستاذ محاضر ب	جامعة العربي التبسي	رئيسا
نورة منصوري	أستاذ مساعد أ	جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقررا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021



LARBI TEBESSI –TEBESSAUNIVERSITY

جامعة العربي التبسي- تبسة

UNIVERSITE LARBI TEBESSI – TEBESSA-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

آليات استثمار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ (ة) : نورة منصوري

إعداد الطالب :

• خير الدين بلوصيف

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
كاملة طواهرية	أستاذ محاضر ب	جامعة العربي التبسي	رئيسا
نورة منصوري	أستاذ مساعد أ	جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقررا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

لا تتحمل الكلية أي مسؤولية عن ما يرد

في المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قال الله تعالى: ((يرفع الله الذين آمنوا

منكم والذين أوتوا العلم درجات والله بما

تعملون خبير))

صدق الله العظيم

شكر و عرفان

الحمد لله السميع العليم ذي العزة والفضل العظيم والصلاة والسلام على
المصطفى الهادي الكريم وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد مصداقا لقوله تعالى :

”ولئن شكرتم لأزيدنكم ”

نشكر الله العلي القدير الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة

وأعاننا على إتمام هذا العمل.

كما نتقدم بالشكر والامتنان للأستاذة الفاضلة ”منصوري نورة” لقبولها

الإشراف على هذه الدراسة وتوجيهاتها ونصائحها القيّمة التي لازمتنا طيلة

فترة إعدادنا للندوة.

كما نتقدم بمجزيل الشكر للجنة المناقشة كل باسمه على تحملهم عبء قراءة الندوة

فجزاهم الله عنا كل خير...

الاهداء

طريق البداية ليس له نهاية... ففي كل رحلة حكاية... وفي كل نهاية

بداية...

أهدي ثمار جهدي الى الوالدين الكريمن...

الى اخوتي واخواتي...

الى أستاذتي الفاضلة...

الى كل الطاقم الجامعي كل باسمه...

الى كل الأصدقاء ومن شارك في إخراج هذا العمل الى النور من

قريب أو بعيد...

شكرا...

قائمة المختصرات:

- (1) د.م.ج : ديوان المطبوعات الجامعية.
- (2) ع : عدد.
- (3) د.ط : دون طبعة.
- (4) د.س.ن : دون سنة نشر.
- (5) د.ب.ن : دون بلد نشر.
- (6) س.ج : السنة الجامعية.
- (7) ص : صفحة.

مقدمه

يعد القطاع الفلاحي من أهم القطاعات الأساسية التي تعتمد عليها الدول المتقدمة والنامية في بناء اقتصادها، إذ يشكل المصدر الرئيسي لتوفير الغذاء وبالتالي تحقيق الأمن الغذائي في المجال الزراعي، كما يشكل مجالا واسعا لامتناع البطالة من خلال تشغيل اليد العاملة ولو في المناطق الريفية، توفير المواد الأولية للصناعات الغذائية وبعض الصناعات الأخرى وتوفير رؤوس الأموال وخاصة الأجنبية لتحقيق التنمية الاقتصادية، والجزائر كغيرها من دول العالم سعت بعد الاستقلال للاهتمام بهذا القطاع من أجل تحقيق الأمن الغذائي وتدعيم دخلها الوطني للخروج من أزمة الاقتصاد الريعي القائم على تصدير النفط الخام، والذي جعلها تعاني عجز متزايد في إنتاج الغذاء حيث أصبح لا يكفي لتغطية الاستهلاك الوطني المتزايد، مما دفعها للاستيراد والبقاء في تبعية دائمة للعديد من الدول، تبعا لذلك سطرت الحكومات المتعاقبة عدة خطط وبرامج كان من شأنها تحقيق تنمية فعلية بهذا القطاع.

بتفشي ظاهرة اللامبالاة لدى المنتجين الفلاحيين نتيجة تغيير الطابع الفلاحي للأرض، تأجيرها من الباطن والبناء عليها وكثرة الخلافات بين أعضاء المستثمرات الجماعية، بدأ التفكير في تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية بما يساهم في تحقيق الأمن الغذائي وتمكين الأرض والموارد الفلاحية بالحفاظ على استدامتها كبديل لقطاع المحروقات ليحدد إجراءات ذلك ويكرس العديد من المبادئ التي يقوم عليها القطاع الفلاحي باعتماد سياسة ضم الأراضي والمحافظ عليها.

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال أنماط التسيير المختلفة، كون العقار الفلاحي على غرار أنواع العقار الأخرى، يكتسي أهمية بالغة في تحقيق التنمية في شتى المجالات.

1) أهمية الدراسة

ان أهمية موضوع آليات استثمار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري تتبع أساسا من ما يلي:

أ- الأهمية النظرية

تكمن الأهمية النظرية للموضوع من خلال النصوص التي أقرها المشرع الجزائري في مختلف القوانين التي أوردت آليات استثمار الأراضي الفلاحية.

ب - الأهمية العلمية

تظهر الأهمية العلمية لموضوع الدراسة في مدى تطبيق النصوص والإجراءات القانونية المتعلقة باستثمار الأراضي الفلاحية، وهذا ما يجعل البحث في موضوع "آليات استثمار الأراضي الفلاحية" مسألة تقع في مساحة ينتهي عند أطرافها الكثير من فروع القانون، لاسيما فروع القانون العقاري.

2) أسباب اختيار الموضوع

نميز في هذا الشأن بين أسباب ذاتية وأخرى موضوعية كما يلي:

أ- الأسباب الذاتية

ان سبب اختيارنا للموضوع يكمن أساسا في:

❖ الميول الى دراسة القانون العقاري بصفة مفصلة.

❖ الرغبة في الإحاطة والإلمام بموضوع آليات استثمار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري والبحث فيه.

ب - الأسباب الموضوعية

لعل من أهم المبررات الموضوعية التي دفعتنا لإختيار هذا الموضوع دون غيره هو محاولة تسليط الضوء على موضوع في غاية الأهمية، والبحث في الجوانب القانونية المتصلة به، كونه أحد أبرز الجوانب الحيوية في القانون العقاري.

3 أهداف الدراسة

- يكمن السعي من وراء هذه الدراسة في محاولة الوصول الى عدة أهداف أهمها
- ابراز الآليات المقررة لاستثمار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري.
- الإلمام بالجوانب القانونية والأحكام المحيطة باستثمار الأراضي الفلاحية.
- محاولة تحيين موضوع البحث على إثر النصوص القانونية المنظمة لاستثمار الأراضي الفلاحية.

4 صعوبات الدراسة

ما تجدر الإشارة إليه أن أي بحث علمي لا يخلو من العقبات والصعوبات التي قد تواجه إعدادة، حيث اعترضتنا صعوبات ومعوقات في هذه الدراسة ومنها قلة الدراسات السابقة لهذا الموضوع بالذات، حتى وان وجدت فإنها لا تتوافق مع النصوص القانونية التي جاءت بعد اصدارها.

5 الدراسات السابقة

حتى وان لم توجد دراسات بنفس عنوان دراستنا إلا أنه ورد كجزئيات أو عناصر في بعض الدراسات و نذكر منها:

◀ حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017.

◀ جيلالي بلحاج، عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، نوقشت يوم 13 ديسمبر 2021.

6) اشكالية الدراسة

انه استنادا لما سبق تبلورت اشكالية الدراسة حول:

رغبة في إرساء الاستغلال الحسن والأمثل للعقار الفلاحي، ماهي الأحكام القانونية

المتبناة في مجال الاستثمار الفلاحي طبقا للتشريع الجزائري؟

اضافة الى الإشكالية الرئيسية، يتعين علينا طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- كيف نظم المشرع الجزائري عقد الامتياز الفلاحي؟
- كيف نظم المشرع الجزائري عقد الشراكة؟
- ما هي الأحكام المتعلقة بعدم استغلال العقار الفلاحي؟
- ما هي النتائج المترتبة عن عدم استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري؟

7) المنهج المتبع في الدراسة

من أجل اماطة الغموض الذي يشوب هذه الإشكالية، وجوانبها الجزئية، وكما تتطلب جميع الدراسات القانونية من اتباع لمناهج معينة، فقد اتبعنا المنهج الوصفي بصورة عامة لا سيما أدواته الرئيسية المتمثلة في تحليل المضمون، لمعالجة مختلف النصوص المتعلقة بآليات استثمار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، اضافة الى المنهج التحليلي لتحليل النصوص والمسائل القانونية.

8) عرض خطة الدراسة

لكي تكون المعالجة وافية وتغطي الجوانب المتعلقة بآليات استثمار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، تعين علينا تقسيم الدراسة الى فصلين:

اذ خصصنا الفصل الأول الى أدوات استثمار العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أما

الفصل الثاني الى معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي.

الفصل الأول: أدوات استغلال العقار الفلاحي في التشريع

الجزائري.

◀ المبحث الأول: عقد الامتياز الفلاحي.

◀ المبحث الثاني: عقد الشركاء.

الفصل الأول: أدوات إستثمار العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموما عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال أنماط التسيير المختلفة، غير أن القاسم المشترك لكل المحاولات هو أنها كانت تتم في شكل حملات ظرفية من الإدارة، لا تسمو إلى درجة سياسية، إذ أن عنصر الظرفية الذي طبعها جعل من الصعب إمكانية تقييمها والحكم عليها، إذ كثيرا من المراحل لا تصل إلى آخر مطافها حتى يتم تغيير المسار، الأمر الذي أثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي إضافة إلى أن الحملات كانت قطاعية تفتقر إلى التصور الشامل للمشكلة.

منح القانون الجزائري حق انتفاع دائم بمقابل، وعلى مجمل الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة وقانون الثورة الزراعية، بمقتضى عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، ينتقل هذا الحق إلى الورثة الذكور والإناث، يمكن التنازل عنه والحجز عليه.

للتعرف على أدوات استثمار العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ارتأينا الى تقسيم هذا الفصل الى مبحثين كما يلي:

◀ المبحث الأول: عقد الإمتياز الفلاحي

◀ المبحث الثاني: عقد الشراكة

المبحث الأول: عقد الإمتياز الفلاحي

يعد عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية التي أخذت بها الدول الرأسمالية واستخدمتها في تسيير مرافقها العمومية، ولجوء الدولة لذلك كان بغرض تغطية عجزها ومحدودية قدراتها في إدارة جميع مشروعات القطاع العام، معتمدة بذلك على القطاع الخاص بسبب ما يملكه أشخاص القانون الخاص من قدرات مالية وتقنية في مجال الإدارة، التسيير والإنتاج وإدماجهم في تحقيق النفع العام، وإن عرف هذا العقد منذ القدم فإنه يكتسي طابع اقتصادي أكثر من أنه أسلوب لتسيير وإدارة المرافق العمومية، فاستخدم عادة في القطاعات الإنتاجية التي تلبى حاجات المنفعة العامة، وإلى جانب ذلك تحقيق المنفعة الخاصة للمتلقي.

للتعرف على هذا العقد بالتفصيل ارتأينا الى تقسيم هذا المبحث الى ثلاث مطالب:

◀ **المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي .**

◀ **المطلب الثاني: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي وشروط منحه.**

◀ **المطلب الثالث: وسائل تفعيل عقد الإمتياز الفلاحي .**

المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي

ان الامتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية، ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز، وذلك بعد إستيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 10-03، و هو عقد ذو طبيعة مختلطة وكذا متعدد الأطراف، ظهرت في ظل ذلك العديد من التعاريف سواء من الناحية الفقهية [الفرع الأول]، أو من الناحية التشريعية [الفرع الثاني].

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الإمتياز الفلاحي

اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف شامل لهذا النوع من العقود فوردت العديد من التعريفات الفقهية نذكر منها:

❖ هو عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة، بمقتضاه وعلي مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز.¹

❖ اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد 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

¹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991، ص108.

الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق.¹

❖ عقد أو اتفاق 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 واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله 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.²

❖ اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل المرفق العمومي.³

❖ عقد إداري يتم بين شخص معنوي من أشخاص القانون العام واحد أشخاص القانون الخاص "الفرد أو الشركة" يتعهد بمقتضاه الملتزم "الفرد أو الشركة" بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته بأداء خدمة عامة الجمهور طبقا للشروط الموضوعة له مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استلائه على الأرباح ويكون الاستغلال في صورة التصريح للملتزم بتحصيل اجر ورسم من المنتفعين.⁴

¹ عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية،

2002، ص188

² عمار بوضياف، الصفقات العمومية، د.ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص55.

³ أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996، ص440.

⁴ محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، ط01، دار الفكر العربي للنشر و التوزيع، مصر، 2007،

ص51.

❖ عقد إداري يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو احد وحداتها الإدارية و طبقا للشروط التي توضع له لأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استتلاه على الأرباح.¹

غير أن هذه التعاريف السابقة لا تتماشى مع عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03-10.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي

للتعرف علا عقد الامتياز الفلاحي من الناحية التشريعية نتطرق الى تعريفه في كل من المرسوم التنفيذي 483-97 [أولا]، القانون 08-16 [ثانيا]، ثم القانون رقم 10-03 [ثالثا]

أولا: تعريف عقد الامتياز الفلاحي بموجب المرسوم التنفيذي 483-97

ان نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بنظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 483-97 تماشيا مع التطور الذي يعرفه القطاع الفلاحي وتماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية، التي حصلت في ظل العملية التنموية التي تعرفها الجزائر.²

¹ عمار عوابدي، القانون الإداري " النشاط الإداري"، الجزء الثاني، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص198.

² آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010، ص181.

عرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483-97 "على أنه تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بالأراضي متوافرة تابعة للأمالك الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح ، في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية"¹ من خلال نص المادة يتضح أن الإمتياز المتبنى من طرف المشرع في إطار قانون الاستصلاح يتميز بأنه:

- ❖ عقد إداري وذلك اعتمادا على المعيار العضوي الذي يتضح من خلال صيغة النص الذي يعرف الامتياز على أنه تصرف يصدر عن الدولة.
- ❖ أنه عقد ذو محل معين يتمثل في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتواجدة تحديدا في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية.²

ثانيا: تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 16-08

عرف عقد الامتياز في القانون رقم 16-08 كما يلي: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"³ وإن كان يبدو أن هذا التعريف جاء عامًا بحيث لم يبين الطبيعة القانونية للعقد وطبيعة الشخص الممنوح له حق استغلال ومدة الاستغلال، والمشرع من خلال هذا

¹ أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، عدد 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

² عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص ص 274-275.

³ أنظر المادة 17 من القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

القانون تخلى عن فكرة تآبيد حق الاستغلال الأراضى التابعة للأملاك الخاصة للدولة على عكس القانون 87-19 الذي أعطى للمستفيد حق انتفاع مؤبد.¹

ثالثا: تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 10-03

عرف المشرع الجزائري الإمتياز في القانون 10-03 كما يلي: " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز "حق استغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدّد عن طريق التنظيم، مدة أقصاها أربعون "40" سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية

يقصد في مفهوم هذا القانون " بالأملاك السطحية "مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري"² من خلال هذا التعريف نلاحظ أنّ القانون 10-03 جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له، من تحديد لأطرافه، مدّته، محلّه والمقابل المالي.

¹ حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص390.

² أنظر المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

كذلك نلاحظ أنّ المشرع استبدل مصطلح حق الانتفاع الذي استعمله في مجال الأراضي الاستصلاحية بمصطلح الامتياز وهو الأقرب إلى الصواب، إذ أنّ حق الانتفاع له قواعده في القانون المدني في حين أنّ الامتياز هو العقد الذي بموجبه يتمّ استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع إتاوة.¹

أمّا عن الجديد الذي جاء به هذا التعريف يتمثل في حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط وإن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية، وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية وكذلك الأشخاص الأجانب.²

كما يلاحظ على التعريفين سواء التعريف الوارد في قانون 08-16 أو القانون 10-03 استعمال المشرع لمصطلح الاستغلال عوض الانتفاع، وهذا راجع لعدم الخلط بين الإنتفاع الوارد في القانون المدني وهذا القانون لإختلافهما في عدة نقاط من بينها قابلية عقد الإمتياز للتوريث، بينما ينتهي الإنتفاع في القانون المدني وجوبا بموت المنتفع.³

¹ أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وز، 2013، ص 21.

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

³ محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الإستصلاح والإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 15، جانفي 2017، ص 304.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي وشروط منحه

يعد عقد الامتياز نوع من أنواع العقود الإدارية و من بين أهمها و أقدمها كما تلجأ إليه الدول من اجل مرافقها العمومية ، و بإختلاف الدول و الأنظمة التي تسير بها كما واجه هذا النوع من العقود العديد من الاختلافات من ناحية تكوينه و معرفة طبيعته وما يدور حوله وكيفية استخدامه، لكن هذا لا ينفي أن عقد الإمتياز الفلاحي يتمته بجملة من الخصائص تميزه عن غيره من العقود [الفرع الأول]، اضافة الى تنظيم المشرع شروط منحه [الفرع الثاني].

الفرع الأول: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي

يتميز عقد الإمتياز الفلاحي بجملة من الخصائص عن غيره من العقود، وذلك كونه يرتب حقا عينيا [أولا]، منشئ لحق الإستعمال والسكنى [ثانيا]، منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد [ثالثا].

أولا: عقد الإمتياز يرتب حقا عينيا عقاريا

نص القانون 10-03 على أن حق الامتياز حق عيني عقاري أصلي خاصة في المادة 12 منه حيث نصّت على أن حق الامتياز يخول حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري، هذا الحق الذي يخول للمستثمر صاحب الامتياز الاستغلال الحرّ للأرض والأملك السطحية لأغراض فلاحية، القيام بالبناء والتهيئة، التنازل عن الحق، تقديم الحق كحصة في الشركة.¹

¹ خالد جروني ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص18.

كما يمكن التفرقة بين الحق الشخصي والعيني، ذلك من ناحية الأطراف حيث أنّ طرفي الحق الشخصي هما شخصان أحدهما دائن والآخر مدين، أمّا الحق العيني فله طرف إيجابي هو صاحب الحق، أمّا الطرف السلبي فهو شيء وليس شخصا. من ناحية المضمون فالدائن في الحق الشخصي له سلطة مباشرة أي قدرة نحو الشخص الآخر يجبره على أداء عمل أو امتناعه عن أداء عمل معين أو إعطاء شيء، لكنها غير مباشرة لولا تدخل المدين بالدرجة الأولى لما تحققت قدرته أو تمكنه من الشيء محلّ الحق بالدرجة الأولى والفرق أنّ الدائن في الحق العيني له سلطة مباشرة على الشيء دون تدخل من الغير، أمّا من ناحية الآثار القانونية فمن أهم الآثار المترتبة عن الحق العيني أنه يخول لصاحبه ميزتين يتميز بهما كلّ حق عيني دون الحقوق الشخصية وهاتان الميزتان، هما حق التتبع وحق التّقدم، فحق التتبع هو أنّ صاحب الحق على الشيء محلّ الحق العيني لا يتبعه في يد المالك فحسب بل في أيّ يد شخص آخر انتقلت إليه الملكية من المالك، أمّا حق التّقدم معناه أنّ صاحب الحق العيني يتقدّم أيضا بحقه على عداه من أصحاب الحقوق العينية ممّن هم أنزل منه مرتبة وعلى أصحاب الحقوق الشخصية.¹

بالتالي الامتياز يرتّب حق عيني عقاري كونه يقع على عقار بطبيعته ويخول لصاحبه الحق في استعمال واستغلال العقار لكن دون التصرف فيه، فإذا كان حق الامتياز حقا عينيا فإنّه حق عيني يتميّز عن حق الملكية باعتبار هذا الأخير يتكون من ثلاث عناصر وهي حق الاستعمال، حق الاستغلال وحق التصرف، غير أنّ حق الامتياز يشتمل على حق الاستعمال والاستغلال وبنزع هاذين العنصرين من حق

¹ إسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن، ص296.

الملكية لا يبقى إلاّ حق التصرف، بالتالي تصبح الملكية المثقلة بحق الامتياز ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة.¹

ثانيا: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال والسكنى

من خلال المادة الرابعة من القانون 10-03 نستنتج أن للمنتفع صاحب الامتياز، حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، وهو الأراضي الفلاحية "المستثمرة الفلاحية" والعقارات الأخرى مثل البنايات والعقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تُعنى بموضوع النشاط الفلاحي، وكذا المنشآت الأخرى التي لم يعط لها المشرع مفهوما دقيقا، والتي تسمى في الفقه القانوني العقارات بالتخصيص، وجعلت من أجل خدمة الأرض مثل "آلات الحرث، الجرارات، السيارات المخصصة للعمل الزراعي..." وهذا ما أكدته المواد 848 و 850 من القانون المدني، ويمكن لصاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية ومنها حق السكنى المقرر بموجب نصوص المواد 855-856-857 وهذا كله من أجل خدمة الأرض.²

ثالثا: عقد الامتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد

لقد كان حق الانتفاع في ظل القانون 87-19 دائم على مجمل الأراضي، التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية³، وهذا ما نجده كذلك مكرس في القانون المدني في

¹ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد" أسباب كسب الملكية- الحقوق العينية الأصلية"، ج 11، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 1202.

² الزويير بريك، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2014-2015، ص 18.

³ أنظر المادة 06 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 50، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.

المادة 852 منه، حيث نصت على أن حق الانتفاع حق ينتهي بانقضاء مدة أجله، وقد يستمر إلى الورثة في حالة إدراك الزرع بشرط ان يدفعوا باقي الأجرة، عكس القانون 87-19 الذي جعل هذا الحق ينتقل إلى الورثة بدون شرط أو قيد، وعليه نلاحظ أن حق الانتفاع غير محدد المدة.

ونظرا للآثار السلبية التي طبعت على الأراضي الفلاحية ، وتأخير عملية النهوض بهذا القطاع وهذا راجع إلى أن الدولة صاحبة الرقابة فقدت حق ملكيتها على أراضيها بسبب ديمومة سيطرة الفلاحين بهذا الحق، مما جعل المشرع يتراجع على هذا النمط من العقود ويتجه إلى تطبيق اشكال اخرى تضمن حق الملكية وحق المراقبة، وهذا ما جسده قانون 03/10 الذي جاء بمفهوم ونمط مغاير لاستغلال هذه الأراضي، له خصوصيته من حيث تأقيت الحق، مع الإبقاء على استخلافه وتوريثه.

حيث ورد في المادة الرابعة من القانون 03-10 "...مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد..."

بالتالي حددت مدة عقد الإمتياز بأربعون (40) سنة كحد اقصى قابلة للتجديد، ولا يتم تجديدها ضمنيا، وإنما بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، يودع لدى الديوان الوطني قبل اثنا عشر شهرا (12) من نهاية مدة العقد، وهذا الطلب يكون مرفقا بمحضر جرد يتضمن وصفا دقيقا لموقع الأرض.¹

الفرع الثاني: شروط منح الإمتياز الفلاحي

يمنح الامتياز طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 97-483 لأجل استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة في المناطق المحددة، وانجاز برامج الاستثمار وفقا لما يتمشى وطبيعة هذه المناطق، مع توفير جميع الخدمات

¹ الزوبير بريك، المرجع السابق، ص19.

المرتبطة بهذا الاستثمار وخاصة المياه، ويقصد بالاستصلاح وفقا لأحكام المادة 02 من نفس المرسوم وكما سبق الإشارة إليه كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها، وهذا تماشيا مع النظام الاقتصادي الذي تبنته الدولة في دستور 1989 والذي يشجع الاستثمار في جميع القطاعات وخاصة المنتجة منها.¹

ويمنح الامتياز بذلك لكل شخص طبيعي أو معنوي جزائري الجنسية أو أجنبي، وقد كان الغرض من فتح المجال للأجانب للاستصلاح تشجيع الاستثمار في المجال الفلاحي وجلب أكبر عدد من المستثمرين الأجانب للاستفادة مما يجلبونه من رؤوس أموال وقدرات فنية ومعدات جديدة غير معروفة لدى الفلاحين المحليين، كما لم يشترط المشرع في ذلك سوى أن يكون للمترشح للامتياز مؤهلات في النشاط الفلاحي أو أن يكون تلقى تكويننا في ذلك.

هذا ويكون الاستصلاح طبقا للمادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة البور الواقعة في المناطق الصحراوية، السهبية والجبلية، وهذا بعد أن يتم تحديد محيطاتها بقرار وزاري مشترك بين وزير الفلاحة والري والمالية، ولعل عملية الاستصلاح في هذه المناطق تتماشى والمبدأ المعروف في الشريعة الإسلامية والمتعلق بإحياء الأراضي الموات.²

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، عدد 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

² جيلالي بلحاج، عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، نوقشت يوم 13 ديسمبر 2021.

المطلب الثالث: وسائل تفعيل عقد الإمتياز الفلاحي

لقد استفاد المشرع الجزائري من المخلفات السلبية للقانون 87-19، والتي على ضوءها صاغ أحكام جديدة تتعلق بحق الإمتياز تضمن له النجاعة والفعالية، حيث وسع في الحقوق الممنوحة للمستثمر ومن جهة مقابلة عزز وسائل المتابعة والرقابة. ويعتبر حق الامتياز من أهم الحقوق التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز، فهو يخوله صلاحية التنازل عن حق الامتياز [الفرع الأول]، وقابليته للانتقال إلى الورثة [الفرع الثاني]، كما يسمح له بحق توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز [الفرع الثالث].

الفرع الأول: التنازل عن حق الإمتياز

ان الحق الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز لا يقتصر على استغلال الأرض الفلاحية فحسب، بل يحق له استغلال جميع الأملاك السطحية المتصلة بها، والمتمثلة في المباني والأغراس وكذا منشآت الري التابعة لأملاك المستثمرة الفلاحية في مدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مرة واحدة، مقابل دفع اتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية ، ويحق للمستثمر أن يقوم بكل تهيئة أو بناء ضروريين للاستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي بدوره يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.¹

¹ محمد زكريا شيخ، آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الإمتياز " دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الإجتهااد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ص57.

إن الامتياز الممنوح للمستثمر يخوله الحق في التنازل عنه، وهذا ما أكدته المادة 13 من القانون رقم 03-10 والتي جاءت على النحو التالي "...يكون حق الامتياز قابلا للتنازل..."

يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري منح المستثمرين أصحاب الامتياز إمكانية التنازل عن حقهم شريطة أن يتم ذلك وفقا للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 03-10 والتشريعات المعمول بها، وعليه فقد يتم هذا التنازل إما بصفة مجانية أو بمقابل بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، وتحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.

ويجوز للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حقه في الامتياز مجانا لفائدة ذوي حقوقه وذلك عن المدة المتبقية من الامتياز وفي الحالات المنصوص عليها في المادة 14 من القانون رقم 03-10 والمنحصرة في حالتها العجز وبلوغ سن التقاعد.¹

كما يمكنه التنازل للغير بمقابل على أن يتم اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية موضحا مبلغ التنازل وهوية المتنازل له، وإذا تعلق الأمر بمستثمر جماعية يقوم الديوان بدوره بإخطار باقي أعضاء المستثمر كتابيا بموجب وصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة²، ويمهلهم لذلك مدة 30 يوم للإفصاح بردهم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند إبداء الأعضاء الآخرين لرغبتهم في اقتناء الحق المعروض للبيع يعلم الديوان المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في شكليات التنازل، أما إذا كان الرد سلبيا أوفي حالة عدم الرد في الأجل المحدد،

¹ محمد زكريا شيخ، المرجع السابق، ص 58.

² محمد حرش، الإمتياز كنمط لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الإقتصادية والقانونية، العدد 16، جوان 2016، ص 164.

يمكن للديوان أن يقتني حق الامتياز، وفي حالة عدم ممارسة رخصة الشفعة من الأعضاء الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة وأيضا من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن عندئذ لصاحب الامتياز أن يتنازل عن حقه للمرشح للاقتناء، غير أن المشرع ألزمه بضرورة الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

الفرع الثاني: قابلية حق الإمتياز للتوريث

لقد نص المشرع الجزائري في القانون 10-03 في مادته 13 على أنه: "يكون حق الامتياز قابلا ... والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون" ومن المستقر شرعا وقضاء أن العلاقة الزوجية سبب من أسباب الميراث، وفي حالة وفاة صاحب حق الإمتياز ينتقل هذا الحق الى الورثة وذلك بمنحهم أجل سنة من تاريخ الوفاة²، وقد حدد المشرع ثلاث حالات للإنتقال .

أولا: اختيار أحد الورثة لتمثيلهم

نصت المادة 04 من القانون 10-03 على أن حق الامتياز قابل للتنازل لذوي الحقوق من الورثة في هذه الحالة يختار الورثة أحد منهم يمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية على أن يراعي في ذلك أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، حيث لا بد من مراعاة قواعد قسمة التركات المنصوص عليها في قانون الأسرة خاصة المواد 109 و 173 وفي هذه الحالة يجب أن يكون ذلك بموجب وكالة خاصة لتمثيل الورثة في الحقوق والواجبات، ويجب أن يتمتع بالأهلية القانونية الكاملة

¹ الزويبر بريك، المرجع السابق، ص44.

² حياة يحيوي، شريفة تكوك، حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، حوليات جامعة قلمة للعلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 13، ديسمبر 2015، ص423.

لأن عليه تحمل الإلتزامات القانونية والتعاقدية المفروضة في دفتر الشروط خاصة، وعلاوة على ذلك أن يقوم بالإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية.¹

ثانيا: التنازل عن حق الامتياز لأحد الورثة

يجوز لورثة المستثمر المتوفى الاتفاق فيما بينهم على التنازل عن حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الدولة لأحد الورثة سواء بمقابل مادي أو مجانا، ولا يحق للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة في هذه الحالة، حتى يبقى استغلال الأرض واستثمارها ذا طابع عائلي.² وتطبيقا للمادة 14 من القانون 03-10 يكون حق الامتياز قابل للتوريث والتنازل للورثة فيما بينهم بدون مقابل ولا يحق للدولة في هذه الحالة ان تمارس حق الشفعة، ولكن يثار التساؤل التالي هل يمكن لمن لهم رخصة الشفعة ممارستها؟ اذا كان القانون 03-10 قد منح للمستثمرين أصحاب المستثمرة الجماعية الحق في ممارسة الشفعة فيما بينهم أو لورثتهم في الاستثناء الأول عند العجز أو التقاعد، والإستثناء الثاني حالة الوفاة.³

ثالثا: التنازل عن حق الامتياز للغير

يجوز لورثة المستثمر المتوفى أن يتنازلوا عن حق الامتياز العائد إليهم بطريق الميراث وفقا للشروط سالف ذكرها في الفرع الأول من هذا المطلب، وذلك بأن يقوموا بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية لممارسة حقهم في الشفعة، وفي حالة الرفض يمكن للديوان الوطني اقتناء حق الامتياز، وفي حالة ما إذا امتنع كل من أعضاء المستثمرة الجماعية المتبقين والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع بعد الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي

¹ الزويبر بريك، المرجع السابق، ص 47.

² محمد زكريا شيخ، المرجع السابق، ص 59.

³ الزويبر بريك، المرجع نفسه، ص 48.

الفلاحية موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقوقهم المنتقلة إليهم عن طريق الميراث للغير وفقا للإجراءات والقواعد الشكلية المنصوص عليها في القانون 10-03.¹

الفرع الثالث : رهن حق الامتياز

إضافة إلى امكانية التنازل عن حق الامتياز وتوريثه، يحق للمستثمر إضافة إلى امكانية التنازل عن حق الامتياز وتوريثه، يحق للمستثمر صاحب الامتياز أن يوقع رهنا على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وهذا ما أكدته المادة 12 من القانون 10-03، والتي جاء نصها كالآتي : " بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض."

يستفاد من نص المادة المبينة أعلاه، أن المستثمر صاحب الامتياز وبغرض الحصول على قرض من أجل تمويل مشاريعه الاستثمارية، يلجأ إلى منح ضمانات عينية لفائدة البنوك، وذلك بأن يرهن حق استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها كضمان للقروض التي يمكن أن يحصل عليها من هيئات القرض، وقد يمتد الرهن ليشمل جميع البنايات والمنشآت المنجزة على الأراضي الفلاحية.

¹ محمد زكريا شيخ، المرجع السابق، ص 60.

المبحث الثاني: عقد الشراكة

إن رغبة الدولة في عصنة المستثمرات الفلاحية وتمكينها من الحصول على الأموال الكافية لتسييرها، جعلها تشجع على فتح هذه المستثمرات الفلاحية أمام الاستثمار الخارجي، وذلك بالسماح لها بإبرام عقود شراكة طالما أنها تكتسب الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني.

ومن ثم يجوز للمستثمرات الفلاحية، وبغرض توسيع نشاطها الفلاحي، أن تلجأ إلى إبرام عقود شراكة تحت طائلة البطلان مع شركات وطنية خاضعة للقانون الجزائري، أو مع أشخاص طبيعيين جزائريين بموجب عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يتم تبليغه من طرف الموثق إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وللتفصيل أكثر ارتأينا الى تقسيم هذا المبحث الى ثلاث مطالب كمل يلي:

◀ **المطلب الأول: تعريف عقد الشراكة**

◀ **المطلب الثاني: أركان عقد الشراكة وأهدافه**

◀ **المطلب الثالث: إجراءات انشاء عقد الشراكة وانقضاءه**

المطلب الأول: تعريف عقد الشراكة

تعد عقود الشراكة آلية محفزة لتطوير الإستثمار الفلاحي لما لها من أهمية بالغة على الصعيدين العلمي والعملي، وقد وردت تعاريف عديدة في اطار ذلك سواء من الناحية الفقهية [الفرع الأول]، أو من الناحية القانونية [الفرع الثاني].

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الشراكة

انه لا يوجد تعريف جامع مانع للشراكة فقد تعددت التعريفات بتعدد العناصر المكونة لها حسب رأي كل فقيه، نذكر منها:

❖ عرفها الفقيه **NEW WEBSTER** على أنها: "رابطة من الأشخاص الذين يشتركون في المخاطر والأرباح في عمل ما، أو أية مشاريع مشتركة أخرى بموجب عقد قانوني ملزم".¹

❖ عرفها الفقيه **DHUME** على أنها: "طريقة عمل تعاوني مبنية على اتفاق بين أطراف مختلفة، تعمل معا من أجل تغيير طريقة العمل الى الأحسن - خلق مشروع جديد أو تغيير الموجود- مع وضع خطة عمل والعمل معا لبلوغ الأهداف المشتركة"

❖ في حين عرفها البعض الآخر على أنها: "تقارب بين عدة مؤسسات مستقلة قانونيا، لأجل التعاون في مشروع معين، أو نشاط خاص بتكليف وتنسيق الجهودات وتبادل الكفاءات والوسائل والمصادر الأساسية"²

¹ عادل محمود الرشيد، إدارة الشراكة بين القطاعين العام والخاص، د.ط، المنظمة العربية الإدارية بحوث ودراسات، القاهرة، 2006، ص03.

² فوزية بوكروش، كوثر زهدور، عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الإستثمار الفلاحي بالجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 02، سنة 2021، جامعة مستغانم، ص05.

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد الشراكة

عرف المشرع الجزائري الشركة في القانون المدني الجزائري كما يلي: "الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر على ذلك"¹

بالتالي الشركة عقد ينبغي لقيامه توافر جملة من الأركان الموضوعية العامة لاغنى عنها في أي تصرف قانوني وهي التراضي، المحل، السبب، وأركان موضوعية خاصة تنحصر في تعدد الشركاء، تقديم الحصص، نية المشاركة وما يتبعها من اقتسام الأرباح والخسائر بين الشركاء، وهذا ما يتوافق مع عقد الشراكة المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.²

والمشرع الجزائري على عادته لم يأت بتعريف عقد الشراكة في القانون 10-03 بقوله العقد الذي يجمع بين الفلاح صاحب الإمتياز والمستثمر صاحب رأس المال، واكتفى في المادة 21 منه بتحديد الخطوط العريضة لعقد الشراكة الفلاحية تاركا التفصيل للتنظيم، إذ نصت المادة 21 منه على "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهور، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية

¹ أنظر المادة 416 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 197، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم بالقانون 83-01 المؤرخ في 29 جانفي 1983، الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخة في 01 فيفري 1983، المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 26 جوان 2005، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 26 ماي 2007.

² فوزية بوكروش، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص 05.

الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية.

ويتعين عل الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك"

وعليه فبالإستناد الى نص المادة المذكورة أعلاه نستخلص أن عقد الشراكة هو اتفاق بين شخصين أو أكثر وهما صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية مع الشريك المستثمر الذي اما أن يكون شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية أو شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري على أن يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من جنسية جزائرية، ولا يكون هذا العقد في قالب رسمي لدى الموثق، مع الإخذ بعين الإعتبار دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في تمام هذا العقد.¹

¹ فصيلة دريوش، عبد النور النوي، النظام القانوني لعقد الشراكة الفلاحية" دراسة على ضوء القانون 10-03 ونصومه التنظيمية والتطبيقية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2021، ص741.

المطلب الثاني: أركان عقد الشراكة وأهدافه

يتمر تكوين عقد الشراكة الفلاحي بين صاحب عقد الامتياز والشريك الذي يعول عليه لدفع عجلة الاستثمار بعدة إجراءات قانونية، واشترط المشرع الجزائري جملة من الأركان تفصل في تواجد العقد من عدمه [الفرع الأول]، مشيراً في ظل ذلك الى الأهداف التي يومي لها هذا النوع من العقود [الفرع الثاني].

الفرع الأول: أركان عقد الشراكة

يتطلب عقد الشراكة الفلاحية كغيره من عقود القانون الخاص لكي يرتب كافة آثاره القانونية أركان موضوعية عامة [أولاً]، وأخرى خاصة [ثانياً] نتعرف عليها في هذا الفرع.

أولاً: الأركان الموضوعية العامة لعقد الشراكة

تتمثل الأركان الموضوعية العامة لعقد الشراكة في التراضي، المحل والسبب.

1- التراضي

هو أساس كل عقد وقوامه فلا يقوم عقد الشراكة الفلاحية بغير توافره، إذ لا بد من وجود إيجاب وقبول صادر من المتعاقدين وتطابقهما تطابقاً تاماً على كافة بنود العقد، وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة 59 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المنوي المعدل والمتمم، ولكن لا يكفي مجرد وجود التراضي لقيام العقد، إذ يجب أن يكون صادراً عن شخص متمتع بالأهلية اللازمة وأن تكون إرادته سليمة من العيوب التي تفسدها كالإكراه والتدليس والغلط والإستغلال وإلا كان العقد قابلاً للإبطال.¹

¹ فوزية بوكروش، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص 09.

2- المحل

يتمثل المحل في عقد الشراكة الفلاحية في المشروع الذي يسعى كل من المستثمر والشريك الغير طرف في عقد الإمتياز الى تحقيقه، ويجب أن يكون هذا المحل معين وممكن ومشروع، أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة ولا كان باطلا مطلقا وفقا لمقتضيات المادة 93 من القانون المدني.¹

3- السبب

يتمثل السبب في عقد الشراكة المنظم بمقتضى القانون رقم 10-03 في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة استغلالا أمثلا من أجل الحصول على مردودية أعلى تسمح للقطاع الفلاحي بالإسهام أكثر في الأمن الغذائي، وجلب رؤوس الأموال الضخمة وعصرنة تقنيات الإنتاج الفلاحي، فالسبب هو الباعث أو الدافع للتعاقد ويشترط فيه أن يكون مشروعا تحت طائلة البطلان طبقا لأحكام للمادة 97 من القانون المدني.²

ثانيا: الأركان الموضوعية الخاصة بعقد الشراكة

يشترط لقيام عقد الشراكة جملة من الأركان الموضوعية الخاصة نذكرها كما يلي:

1) تعدد الشركاء

يقتضي لفظ الشراكة أن يكون هناك أكثر من شريك، معنى ذلك أنه يشترط لإنعقاد عقد الشراكة الفلاحية توفر شخصان أو أكثر للمساهمة في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة في اطار الإمتياز، بحيث لا يقل فيه عدد

¹ فوزية بوكروش، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص 09.

² المرجع نفسه، ص 10.

الشركاء عن اثنان، فالعقد يستلزم لنشوئه التقاء أكثر من ارادة واحدة، إرادة المستثمر صاحب الإمتياز وإرادة الشريك المساهم.¹

(2) تقديم الحصص

يستلزم القانون الجزائري أن يساهم كل طرف في العلاقة التعاقدية بتقديم حصة معينة سواء كانت نقدية أو بالعمل أو عينة، وذلك حتى ينشأ المشروع المالي المراد تحقيقه والتي برز الحصول نصيب من الأرباح، فإذا لم يقدم لا المستثمر صاحب المال ولا الشريك هذه الحصص أسقط عن العقد صفة الشراكة وتخلف بذلك أحد أركانه الأساسية.²

(3) نية الإشتراك

من غير المتوقع أن ينعقد العقد بدون هذا الركن، الذي مقتضاه أن تتصرف إرادة جميع الشركاء الى التعاون الإيجابي فيما بينهم على قدم المساواة من أجل استغلال مشروعهم وتحقيق أهدافهم التي يسعون الى تحقيقها.³

(4) إقتسام الأرباح والخسائر

يجب أن تتوافر رغبة الشركاء في تحقيق الربح عن طريق استغلال المشروع الفلاحي لإقتسامه ويجب أن يساهم كل شريك في تحمل جزء من الخسائر التي قد تنجر عن استغلال المشروع.⁴

¹ لخضر شعاشعية، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز- دراسة في ظل القانون رقم 10-03، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2013، ص 45.

² فوزية بوكروش، كوثر زهدور، المرجع السابق ص ص 10-11.

³ المرجع نفسه، ص 11.

⁴ أنظر المادة 416 من القانون 75-58، السابق ذكره.

الفرع الثاني: أهداف عقد الشراكة

كأي عقد شركة مدنية يهدف الى تحقيق الربح أو تحقيق اقتصاد أو هدف اقتصادي مشترك وكأي عقد استثماري أموال في الحاضر قصد تحقيق العائد في المستقبل فإن عقد الشراكة الفلاحية هو الآخر سيهدف الى تحقيق جملة من الأهداف في الأصل من صميم الأهداف التي جاء الى تحقيقها القانون 10-03 والتي يمكن اجمالها في:

- تطوير الإستثمار الفلاحي الوطني وتشجيع الشراكة المحلية بين أصحاب المال وأصحاب الإمتياز خاصة وكما نعلم أن المادة 21 من القانون 10-03 السالف الذكر حصرت المستثمر في شخص طبيعي جزائري أو معنوي خاضع للقانون الجزائري.

- تحقيق الإكتفاء الذاتي وضمان الأمن الغذائي للبلاد الذي يعد رهانا لحماية وتعزيز السيادة الوطنية، فما عقد الشراكة الا آلية جاء بها القانون 10-03 لتخطي مرحلة التبعية الغذائية للخارج.

- اعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال.

- عصرنة المستثمرة من خلال عصرنة العتاد الفلاحي وبالتالي تحديث النشاط الفلاحي الذي ينعكس بدوره على الإنتاج والمردودية.

- تشجيع الدولة على فتح المستثمرة أمام الإستثمار من خلال اللجوء بصفة حصرية الى الشراكة الوطنية.

- جلب المهارة والإستثمار و الإستفادة من المعارف والتقنيات الحديثة في المجال الزراعي.¹

¹ فصيلة دريوش، عبد النور النوي، المرجع السابق، ص746.

المطلب الثالث: إجراءات إنشاء عقد الشراكة وإنقضائه

يتمر تكوين عقد الشراكة الفلاحي بإجراءات قانونية معينة لكنها ليست محددة بطريقة قانونية مضبوطة مما تترتب عنه عدة إشكالات واختلافات كبيرة في إعداد هذا النوع من العقود، كما أن هذا العقد بمجرد إعداده يترتب أثارا قانونية بين طرفيه، نتطرق في هذا المطلب الى اجراءات انشاء عقد الشراكة [الفرع الأول]، ثم انقضاء عقد الشراكة [الفرع الثاني].

الفرع الأول: إجراءات إنشاء عقد الشراكة

نشأت اختلافات كبيرة في كيفية إعداد عقد الشراكة الفلاحي خاصة بين الموثقين والمحافظين العقاريين كون المشرع الجزائري في القانون 10-03 لم تبين لنا بطريقة محددة كيفية إبرام هذا العقد، نتعرف على تحرير عقد الشراكة [أولا]، ثم تسجيل وشهر عقد الشراكة [ثانيا].

أولا: تحرير عقد الشراكة

بالرجوع إلى نص المادة 21 من القانون رقم 10-03 توجب على أن يكون عقد الشراكة عقدا رسميا تبين من حقوق والتزامات كل طرف في العقد. ولكن بالرجوع إلى الواقع نجد أن هنالك عدة اختلافات في عقد الشراكة من موثق إلى آخر نتيجة الغموض الذي يكتنف المادة.¹

كما يجب أيضا بيان أهداف هذا العقد لاسيما احترام الطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية، مع احترام النشاط الفلاحي للمستثمرة و للأرض الفلاحية بمختلف أنواعه مع المحافظة على الطابع الفلاحي والزراعي لأرض المستثمرة وهذا كله خدمة للاقتصاد

¹ سفيان بوط، الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، دفاثر البحوث العلمية، المجلد 09، العدد 02، سنة 2021، ص265.

الفلاحي الوطني وزيادة طاقة الإنتاج ومردود الأراضي الفلاحية، لكن للأسف الشديد نجد بعض الموثقين لا يشيرون بتاتا لكل هذه الأشياء البديهية.

إذن فمدة عقد الشراكة الفلاحي ليست بالضرورة أن تكون مساوية لباقي مدة عقد الامتياز فيمكن أن تكون لمدة خمس سنوات أو أكثر أو أقل، لكن المستثمر يحدد أن تكون مدة الشراكة طويلة كون أن النشاط الفلاحي لا يؤتي أكله في السنة الأولى من الامتياز إلا إذا كان متعلقا بالخضار أو بعض الفواكه، لأن مجمل الفواكه مرتبطة بنمو الأشجار والأشجار لا تمنح الثمار الا بعد أكثر من ثلاث "03" سنوات .¹

وعند الانتهاء من تحرير العقد و إمضاء الأطراف عليه يجب على الموثق أن يقوم بإعلام الديوان الوطني للأراضي بهذا العقد المتضمن عقد شراكة فلاحية لأرض تابعة لأمالك الدولة الخاصة.²

ثانيا: تسجيل وشهر عقد الشراكة

يجب أن يخضع عقد الشراكة الفلاحي المحرر من طرف الموثق للتسجيل لدى مصالح التسجيل بمصلحة الضرائب.

اشترط المشرع الجزائري في القانون 10-03 على أن عقد الشركة يجب أن يكون عقد رسمي مشهر تحت طائلة البطلان.³

¹ سفيان بوط، المرجع السابق، ص 265.

² أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 79، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

³ أنظر المادة 21 من القانون رقم 10-03، السابق ذكره.

الفرع الثاني: انقضاء عقد الشراكة

عقد الشراكة ككل العقود يخضع الى الإنقضاء، ويكون لعدة أسباب استنادا للقواعد العامة بإعتبار أنه عقد مدني بالدرجة الأولى، إضافة الى ما نص عليه المرسوم التنفيذي 10-326، فينقضي عقد الشراكة بإنهاء العقد [أولا]، أو حل الشراكة [ثانيا].

أولا: إنتهاء عقد الشراكة

ينتهي عقد الشراكة الفلاحية في حالتين:

1) انقضاء مدة الشراكة

ينتهي عقد الشراكة إما بإنقضاء المدة المحددة في عقد الشراكة الفلاحية أو بإنقضاء مدة عقد الإمتياز وعدم تجديده أو إنقضاء مدة عقد الإمتياز وتجديده لكن لا يوجد اتفاق يقضي بإستمرارية عقد الشراكة.¹

2) انقضاء الشركة بسبب تغيير يمس عقد الإمتياز

ينقضي عقد الشركة في حالة وقوع تغيير يمس عقد الإمتياز، مثل هلاك المال أو الجزء الأكبر منه بسبب الحجز عليه.²

ثانيا: حل الشراكة

يجوز لكل شريك أن يطلب حل الشركة إذا أخل أحد الشركاء بالتزامه ببذل العناية اللازمة لحفظ مصالح الشركة بشكل مقصود.³

¹ فصيلة دريوش، عبد النور النوي، المرجع السابق، ص753.

² المرجع نفسه، ص756.

³ زكريا شرايس، الوجيز في العقود الخاصة، الجزء الأول، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2017، ص81.

خاتمة الفصل الأول

وفي ختام هذا الفصل يمكن القول أن الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية شهدت بعد الاستقلال أنماط مختلفة للاستغلال بدءا بأسلوب التسيير الذاتي كان الهدف من ورائها النهوض بالقطاع الفلاحي نظرا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لهذا الصنف من الأراضي، التي احتفظت الدولة بملكيتها ومنحت حق عيني عقاري عليها، وصولا إلى نمط التعاقد بالامتياز الذي جاء به قانون التوجيه الفلاحي وكرسه القانون رقم 10-03 والذي جاء على خلفية السلبات التي شهدها العمل بالقانون رقم 87-19 وخاصة في جانب الأرض وتغييرها عن وجهتها الفلاحية، حيث يهدف المشرع من خلال تغيير نمط التعاقد بالامتياز إلى تهمين الأرض والإنتاج الفلاحي وفق رأي مستقبلية مستدامة تلبية لحاجيات الأمن الغذائي بعد الأزمات التي شهدها قطاع المحروقات الذي يعد المورد الأساسي للاقتصاد الجزائري.

وسعيا أيضا من المشرع إلى تطوير الإستثمار سارع إلى تفعيل عقود الشراكة الفلاحية كآلية استراتيجية تم تكريسها في مجال استغلال حق الإمتياز.

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي .

المبحث الأول: مفهوم عدم استغلال العقار الفلاحي .

المبحث الثاني: النتائج المترتبة عن عدم استغلال

العقار الفلاحي .

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

تمثل الملكية العقارية بمختلف أنواعها، جانبا أساسيا في التنمية الشاملة، ويقدر تنظيم وتوجيه الإستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها، فلاحية، صناعية، سكنية... إلخ، ويعد وجود العقار عاملا أساسيا في الاستثمار، ويوفر الاستثمار فيه درجة مرتفعة من الأمان تفوق تلك المحققة في الاستثمار في الأوراق المالية، ويعد الاستثمار في العقار الفلاحي أحد المحركات الأساسية للتنمية شريطة توفر البيئة أو المناخ الملائم بإطاره التشريعي، ورغم ما يلحق العقار من هبوط إلا أنه لا يزال يشكل ملاذا أمانا للاستثمار، والمتنفس الرئيسي للمستثمرين انطلاقا من الحكمة القديمة المتجددة: يمرض العقار ولا يموت، وكثيرا ما ينظر للإستثمارات العقارية على أنها وسيلة نافعة لتحسين الوضع المالي للمرء، فدعم الاستثمار بصورة دائمة ومستمرة فرض على الجزائر إعادة النظر في طريقة تسيير واستغلال العقار الفلاحي، وللتفصيل أكثر خصصنا الفصل الثاني لدراسة معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي وفق مبحثين:

◀ المبحث الأول: مفهوم عدم استغلال العقار الفلاحي

◀ المبحث الثاني: النتائج المترتبة على عدم استغلال العقار الفلاحي

المبحث الأول

مفهوم عدم استغلال العقار الفلاحي

لقد أكد قانون التوجيه العقاري 90-25 في العديد من نصوصه على تكريس حماية قانونية خاصة للعقار الفلاحي بما يتوافق مع وظيفته الاقتصادية والاجتماعية، وذلك من خلال إلزامية استغلاله في اطار المحافظة على وجهته الفلاحية والحرص على عدم إلحاق أي أضرار به، وعليه فإن أي اخلال بأحد هذه الحالات يشكل صورة من صور المساس والإضرار بالعقار الفلاحي .

بالتالي يعد عدم استغلال العقار الفلاحي عبارة عن الوجه السلبي للاستغلال، والذي نص المشرع الجزائري من خلال المادة 49 من قانون التوجيه العقاري على جملة من الشروط اذا ما توافرت مجتمعة تجعل من العقار غير مستغل تمثلت في أن كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل .

ان أهمية الإستغلال الأمثل والفعال للعقار الفلاحي في تحسين مردود تقتضي تسليط رقابة قانونية تضمن استغلاله استغلالا فعليا وهو ما سعى اليه المشرع العقاري من خلال استحداثه لأجهزة ادارية مختصة بالمعاينة، تقوم بعملها وفق اجراءات محددة قانونا، وللتفصيل أكثر ارتأينا الى تقسيم هذا المبحث الى مطلبين كما يلي:

◀ **المطلب الأول: الهيئة المعنية بمعاينة عدم استغلاله**

◀ **المطلب الثاني: اجراءات معاينة عدم استغلاله**

المطلب الأول

الهيئة المعنية بمعاينة عدم استغلاله

إثر سياسة الانفتاح وبداية التوجه الاقتصادي الحر، من خلال الإصلاحات الاقتصادية، وما أفرزه دستور 1989¹ في الواقع العملي، وكذا الأمر 71-73²، والأمر 74-26³، ومن أجل المحافظة على الأراضي الفلاحية من مختلف الاعتداءات الصارخة التي يواجهها الوعاء العقاري، تولى المشرع العقاري النص على جهازين يسهران على ذلك والمتمثلان في كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره

¹ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، المنشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-498، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، متضمن إصدار نص تعديل دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، الجريدة الرسمية العدد 76، لسنة 1996، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، متضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد 25، لسنة 2002 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور لسنة 2008، الجريدة الرسمية، العدد 63، لسنة 2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل دستور سنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق لـ 30 ديسمبر سنة 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

² الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية- ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971، الملغى بالقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، سابق الذكر.

³ الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 05 مارس 1974، الملغى بالقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، سابق الذكر.

أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية [الفرع الأول]، ولجنة إثبات عدم الاستغلال استغلال العقار الفلاحي [الفرع الثاني].

الفرع الأول

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تطبيقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري صدر المرسوم التنفيذي 96-87¹ المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأداة تابعة للدولة يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، ولقد أعطي الديوان صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخواص والتابعة للأملاك الوطنية الخاصة من أجل تطبيق التنظيم العقاري في هذا المجال ولهذا وجب التطرق إلى طبيعته القانونية [أولاً]، ومهامه في هذا المجال [ثانياً]، وكذا تشكيلته [ثالثاً].

أولاً: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يثبت له حق التقاضي ويمثله أمام القضاء مديره العام المتواجد مقره بالعاصمة، وهو يخضع - الديوان - إلى القواعد الإدارية في علاقته مع الدولة ويعد تاجراً في علاقاته مع الغير من أجل تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية.

¹ المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 25 أكتوبر 2009، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 21-59 المؤرخ في 04 فبراير 2021، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 10 فبراير 2021.

من أجل تحقيق أهدافه، يتوافر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مصالح جهوية وهيكل جهوية موزعة عبر كامل التراب الوطني، كما أنه يتلقى مساهمات سنوية من الدولة مقابل تبعات الخدمة العمومية الملقاة على عاتقه بموجب دفتر شروط كما يمنح الديوان نسبة 05 بالمائة من مبالغ الأتاوى المحصلة فعلا مقابل حق الامتياز المحصل إضافة إلى إيراداته العادية.¹

ثانيا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

انه باعتبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية فإنه يتولى ويضطلع في هذا المجال بالمهام التالية:

- ❖ دراسة وتسيير طلبات الإمتياز عن طريق التفويض على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- ❖ تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز ومتابعتها.
- ❖ متابعة حسن إستغلال الأراضي والمستثمرات الفلاحية والسهر على عدم تغيير وجهتها.
- ❖ ممارسة حق الشفعة بإسم الدولة، لإمتلاك الاراضي الموضوعة للبيع.
- ❖ إعداد وضبط بطاقات المستثمرات الفلاحية، وإنشاء وتسيير بنك للمعطيات حول العقار الفلاحي والسهر على تطويره.²

¹ عيسى بن دوحة، مريم بوشري، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، مارس 2016، ص143.

² نجاة قاسي، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 01، جانفي 2021، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، ص130.

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

- ❖ يتولى الديوان دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبتفويض منها وبتنفيذ جميع الإجراءات المتعلقة بذلك.
- ❖ يكلف الديوان بضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الممنوحة بالامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام ومتابعة حركات أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها وبناء على ذلك يسلم الديوان تراخيص مسبقة للقيام عند رغبة المستثمر الفلاحي القيام بأي أعمال للبناء أو التهيئة.
- ❖ يجوز للديوان ممارسة حق الشفعة عند التنازل أو نقل حق الامتياز.
- ❖ كما يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التحقيق في أي أرض فلاحية غير مستغلة وإخطار لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية لاتباع الإجراءات المناسبة.¹

ثالثاً: تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجلس إدارة ومديرية عامة وذلك وفق ما يلي:

- **مجلس الإدارة:** يدير الديوان مجلس إداري ويسيره مدير عام، بحيث يكلف مجلس الإدارة بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان، وعمله ويقترحه على السلطة الوصية.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

ويتكون مجلس الإدارة من؛ ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيساً، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأماك الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير ، ممثلين (02) عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين (02) عن المنظمات النقابية أكثر تمثيلاً، ويمكن له أن يستعين بأي شخص يراه كفى في المسائل المطروحة للنقاش.

ويتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة توقف عضوية أحد الأعضاء يستخلف حسب الأشكال نفسها، ويحل العضو الجديد المعين محله حتى نهاية مدة العضوية الجارية.¹

● **المديرية العامة:** يتصرف المدير العام للديوان في إطار التنظيم المعمول به وبهذه الصفة:

- يعتبر مسؤولاً عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة .
 - يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء.
 - يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان .
 - يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة- الوصية لتوافق عليها.
 - يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها....الخ
- ويعين المدير العام للديوان بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة²

¹ حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017، ص278.

² المرجع نفسه، ص279.

الفرع الثاني

لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

(La commission de constatation de la non exploitation des terres agricole)

طبقا للمادة 50 من القانون 90-25 أنشأ المشرع الجزائري لمعاينة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية طبقا لما هو منصوص عليه في المادتين 48 و 49، هيئة خاصة، يحدد تكوينها وإجراءات عملها عن طريق التنظيم، وتطبقا لهذه المادة، صدر المرسوم التنفيذي 97-484 الذي يضبط تشكيلة اللجنة [أولا]، وكذا مهامها [ثانيا].

أولا: تشكيلة لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

و يتم تشكيل لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية على مستوى كل ولاية، وتتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا.
 - عضو من الغرفة الولائية الفلاحية يختاره رئيسه.
 - عضو من المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه.
 - يعين أعضاء اللجنة من وزير الفلاحة والصيد البحري لمدة ثلاث سنوات.
 - كما يمكن أن تستشير اللجنة أي شخص ترى الفائدة من الاستعانة برأيه.¹
- تجتمع اللجنة في دورات عادية مرة واحدة في الشهر، وقد تجتمع كلما اقتضت الضرورة ذلك على أن يخصص الأول من الاجتماعات من أجل وضع التنظيم الداخلي للجنة.²

¹ حميد بن علي، مسعودة طالبي، آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، المجلد السادس، العدد الثاني، جوان 2021، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، ص 56.

² حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 282.

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

وما يمكن ملاحظته في هذه التشكيلة استبعاد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله، فله دور أساسي في تنمية السياسة الفلاحية المحلية.

في أول اجتماع للجنة تقوم بتحديد نظامها الداخلي واتخاذ التدابير اللازمة للعمل.¹

ثانيا: مهام لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

يتمثل نشاط لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية من خلال ما يدل عليه اسم اللجنة فهي مكلفة بالتحقق ومعاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية سواء كان عدم الاستغلال راجع للمالك أو للمستثمر أي المستأجر.

¹ فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005، ص 84.

المطلب الثاني

إجراءات معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

في سياق ضمان عدم التعسف في استعمال السلطة من قبل هيئات و مؤسسات الدولة للمساس بحق الملكية الفلاحية ، ضبط المشرع الجزائري أعمال هذا النظام بضرورة احترام جملة ضوابط تبدأ بضرورة التيقن و التأكد من قيام حالة عدم الاستغلال بشروطها من قبل الجهات المنشأة خصيصا لهذا الغرض، وذلك بإتباع مجموعة إجراءات و تدابير تنظيمية، نتطرق في هذا المطلب الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [الفرع الأول]، ثم لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية [الفرع الثاني].

الفرع الأول

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعددت مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتعدد النصوص القانونية التي تتضمن العقار الفلاحي بداية بالقانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الى غاية القانون رقم 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة من أهم المهام المسندة اليه هي تلك المتعلقة بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ السياسة العقارية، إلا أنه يبقى جزء كبير من صلاحياته نظريا إذا لم تتوفر له الوسائل اللازمة لقيامه بمهامه.¹

أما فيما يخص دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حماية العقار الفلاحي فتكمن في أنه في مجال التعسف بعدم استغلال العقار الفلاحي فهو الهيئة المؤهلة قانونا لتكملة الإجراءات القانونية التي قامت بها لجنة اثبات عدم استغلال العقار

¹ نعيمة ذيايبية، ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25، مجلة الإجتهد القضائي، المجلد 13، عدد خاص، جانفي 2021، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 1051.

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

الفلاحي في حالة ما تم التأكد من ثبوت عدم الإستغلال الفعلي له بإتخاذ مجموعة من الإجراءات تطبيقاً لنص المادة 51 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي تعد بمثابة جزاءات قانونية حيث يتمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصلاحيات جد واسعة تمارس على الأراضي التابعة للخوادم تصل إلى إمكانية بيع العقار وتجريد المالك منه، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الدولة الخاصة فهي الأخرى تدخل في صلاحيات الديوان خلافاً للجنة اثبات عدم استغلال العقار الفلاحي التي تقتصر مهامها على العقار الفلاحي الخاص فقط.¹

الفرع الثاني

لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

تقوم اللجنة باثبات عدم استغلال العقار الفلاحي تبعاً للإجراءات التالية:

أولاً: فتح تحقيق حول واقعة عدم الإستغلال

تقوم اللجنة المتواجدة على تراب الولاية بالتحقيق بصدد عدم استغلال الأراضي الفلاحية المتواجدة على تراب الولاية إما بمبادرة من أعضائها، أو بمبادرة من المصالح الفلاحية، أو بناء على تبليغ من أي شخص.²

ثانياً: تحرير محضر المعاينة بعد التحقيق

تلزم في هذه الحالة بإجراء التحقيقات اللازمة وإعداد محاضر بذلك، بعدها يجب عليها أن تحرر محاضر إثبات توجهه إلى الوالي وإلى وزير الفلاحة³، وفي إعداد تلك المحاضر نكون أمام حالتين:

¹ نعيمة ذيايبية ، المرجع السابق، ص1052.

² أنظر المواد 05-06 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، سابق الذكر.

³ نعيمة ذيايبية ، المرجع نفسه، ص1050.

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

الحالة 01: إذا توصلت اللجنة إلى أن عدم استغلال الأرض غير ثابت وأن طلب التحقيق المقدم ينقصه الدليل، فإنه يتم تحرير ذلك وفق محضر يثبت استغلال الأرض، وبالتالي يحفظ الملف.

الحالة 02: وإذا ثبت أن الأرض محل المعاينة لم يتم استغلالها في الفلاحة وفق الحالات المدروسة سابقا، فإن اللجنة تحرر محضر معاينة لتلك الوقائع وترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالفلاحة، والوالي المختص إقليميا.¹

ثالثا: توجيه الإنذار

بعد تحرير محضر المعاينة الذي يثبت واقعة عدم استغلال العقار الفلاحي فإن اللجنة تقوم مباشرة بإنذار المالك أو المستأجر بضرورة تداركه للأمر من خلال استغلال الأرض الفلاحية في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ تبليغه بالإنذار.² وفي حالة انتهاء الأجل القانوني دون أن يستجيب المعني للإنذار فإن اللجنة تقوم بإنذاره للمرة الثانية والأخيرة مع طلب الأسباب والتوضيحات التي منعت من استغلال الأرض الفلاحية، ثم يتم امهاله أجل يقدر بسنة واحدة من تاريخ تبليغه بالإنذار الأخير كفرصة لاستئناف استغلال الأرض الفلاحية محل المخالفة.

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 17 ديسمبر 1997،

² نعيمة ذيايبية ، المرجع السابق، ص1050.

رابعاً: إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم الإستجابة للإنذار إذا مضت مدة السنة ولم يستجب المعني للإنذار الأخير فإن اللجنة تقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليتدخل بالتدابير اللازمة.¹

وباعتبار أن اللجنة لجنة تحقيق ومعاينة فإننا نتصور الفرضيات التالية:

❖ **الفرضية الأولى:** اللجنة لها الحق في اقتراح القرار المناسب على الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية وذلك على سبيل الاستشارة فقط.

❖ **الفرضية الثانية:** يتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القرار المناسب وهذا ما

يفهم من نص المرسوم، وفي هذا خطورة على الملكية الخاصة في توقيع

الجزاءات، فلا يعقل أن يكون الديوان حكماً وخصماً في نفس الوقت.

❖ **الفرضية الثالثة:** توسيع مجال تدخل اللجنة باتخاذ القرار المناسب وعدم اقتصاره

على المعاينة والتحقيق، وفي إصدار للقرارات تكون حقوق الملاك والمستثمرين في

مأمن من كل انحياز أو تحكم، مع فتح المجال باللجوء إلى القاضي الإداري للطعن

في قرارات اللجنة، وعدم الوصول إلى المرحلة الحاسمة في توقيع الجزاءات التي

تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته بالبيع الجبري.²

¹ أنظر المادة 51 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 22 المؤرخة في 26 سبتمبر 1995.

² فائزة فقير، المرجع السابق، ص 85.

المبحث الثاني

النتائج المترتبة على عدم استغلال العقار الفلاحي

لقد نظم المشرع الجزائري الجزاءات الموقعة في حالة عدم استغلال العقار الفلاحي من خلال المادتين 51 و 52 من قانون التوجيه العقاري 90-25، فالإجراءات التي جاء بها هذا القانون فيما يخص واجب الاستغلال لا تعد القيد الأول الذي وضعه المشرع الجزائري، فقد ورد هذا القيد بشكل مشدد من خلال نصوص الثورة الزراعية، ليجد له مستقرا في قانون 87-19¹، فقد ساير المشرع هذه التطورات في فرضه لهذا الالتزام بعد تكريسه للملكية العقارية الخاصة ووسع من دائرة الملزمين به وهذا تحت فكرة فصل ملكية الأرض عن الاستغلال، ووضع ميكانيزمات تتدخل بها الدولة لإثبات عدم الاستغلال والآثار المترتبة عن ذلك.

بالتالي يعد عدم الاستغلال في ظل قانون التوجيه العقاري يشكل فعلا تعسفيا في استعمال الحق، فإن جبر الضرر لا يكون عن طريق التعويض بل يكون له جزاءات أخرى، نتعرف عليها من خلال مطلبين كما يلي:

◀ المطلب الأول: وضع الأرض حيز الاستثمار

◀ المطلب الثاني: عرض الأرض للتأجير أو البيع

¹ القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 09 ديسمبر 1987، الملغى بالقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 18 أوت 2010.

المطلب الأول

وضع الأرض حيز الاستثمار

نصت المادة 51 من قانون التوجيه العقاري على الجزاءات المترتبة على عدم استغلال الأراضي الفلاحية وتتمثل في:

وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلي نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

عرض الأرض للتأجير

أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة.¹

وأضافت المادة 52 من نفس القانون بأن "وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير مخصوص للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة، ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار.²

وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع، وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للمرتبة المحددة في المادة 799 من الأمر 75-58.³

يقوم الديوان بوضع الأرض حيز الاستغلال لحساب وعلي نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروض، وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون 25 - 90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجز عجز مؤقت على استغلال أرضه، كما نلاحظ أن المشرع لم ينص في حالة

¹ آسيا أوراغ، علاوة هوام، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 01، جانفي 2020، ص 332.

² أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-25، سابق الذكر.

³ أنظر المادة 799 من القانون رقم 75-58، سابق الذكر.

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص من طرف المستأجر فلا يمكن أن يشمل هذا الجزاء وأمام سكوت النص عن هذه الحالة من الواجب إعطاء للملك حق فسخ عقد الإيجار بل أكثر من ذلك إلزام المالك الذي يتحايل ويتغاضى عن الفسخ طالما أن المستأجر يدفع له بدلات الإيجار بانتظام.¹

ان المعيار الذي اعتمده المشرع لتقرير هذا الجزاء هو الأسباب القاهرة وأول يثير الإنتباه عند قراءة المادة 52 المذكورة سابقا، أنها جاءت في النص الفرنسي بعبارة القوة

القاهرة "Cas de force majeure"

يثار التساؤل هنا ما إذا كانت الترجمة صحيحة أم خاطئة، فإذا توجهت نية المشرع إلى القوة القاهرة، فمن المعروف أن القوة القاهرة بمفهوم المادة 127 من القانون المدني تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا، سواء بالنسبة للمستغل نفسه أو لأي مستغل آخر، لذلك يمكن القول أن المشرع أساء الترجمة وأن النص العربي هو الصحيح، فهو لا يريد به القوة بل الأسباب، ولكن حتى ولو سلمنا بهذا، فإن الغموض يكتسي هذه العبارة لكونها عامة، ونحن نرى أنه يراد بها الأسباب الشخصية، الذاتية المؤقتة التي تحول دون استطاعة المستغل استغلال أرضه الفلاحية كالمرض، أو الإعسار هذا بالنسبة للمعيار.²

أما عن الجزاء نفسه، فهو يثير عدة تساؤلات وملاحظات.

¹ آمال حمادي، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، العدد 14، سنة 2021، ص 104-105.

² مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-بن يوسف بن خدة- السنة الجامعية 2011-2012، ص 51.

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

فالمالك أو الحائز الظاهر إذا أخلا بواجبهما المتمثل في استغلال الأرض الفلاحية، توضع الأرض تحت حيز الاستغلال أو التأجير.

فإذا كان السبب راجع للمستغل غير المالك وقد يكون المستأجر يجد المالك نفسه مسؤولاً عن خطأ لم يرتكبه لذلك كان من الأجدر أن يمنح المالك حق فسخ عقد الإيجار.¹

لم يحدد المشرع مدة وضع الأرض حيز الاستثمار، هل تستغرق موسماً فلاحياً أم أكثر، وهل تكون مؤقتة أم مؤبدة؟ ولو أن الراجح هو اعتبار تلك المدة مؤقتة وليست على سبيل التأييد، لأن ذلك يتعارض تعارضاً كلياً مع القواعد العامة للملكية.

إضافة إلى أن المشرع لم يبين الكيفية القانونية التي توضع بها الأرض حيز الاستثمار، هل تتم بمنح الاستغلال لفلاحين مجاورين، أم يأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على عاتقه عملية الاستثمار لحساب المالك وعلى نفقته، ويعد الحل الأخير الأنسب والأكثر فعالية من الناحية العملية.²

المطلب الثاني

عرض الأرض للتأجير أو البيع

من بين النتائج المترتبة عن عدم استغلال العقار الفلاحي عرض الأرض للتأجير [الفرع الأول] ، وبيع الأرض إذا كانت خصبة أو خصبة جداً [الفرع الثاني].

¹ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 51.

² أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، سبتمبر 2014، ص 97.

الفرع الأول

عرض الأرض للتأجير

استناداً للمادة 53 من قانون التوجيه العقاري نصت على إيجار العقار الفلاحي الخاص، ولكن هذه المادة غير كافية، إذ يتوجب تحديد شروط هذا الإيجار ومدته بموجب أو تشريع خاص، لم ينظم المشرع الإيجارات الفلاحية التي لها طبيعة خاصة، ولهذا أخضع هذا من الإيجار للقواعد المنصوص عليها في القانون المدني. ولكن بالرجوع إلى أحكام القانون المدني لا يحل المشكلة عند تنفيذ هذا الجزاء، لأنه من أهم التساؤلات التي تطرح من يقوم بالتأجير هل صاحب الأرض أم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبدل الإيجار من يتسلمه، لا بد من تشريع نص خاص بالإيجارات الفلاحية.¹

وهذه الحالة هي حالة اختيارية يلجأ إليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، انطلاقاً من حرف "أو" الوارد في نص المادة المذكور سابقاً، حيث يقوم بتأجير الأرض الغير مستغلة لفلاح له كفاءة في الميدان العملي، وهذا متى ثبت وجود أسباب قوية منعت المالك أو الحائز من الإستثمار المباشر، ولم يبين المشرع متى يلجأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى الحالة الأولى، ومتى يلجأ إلى الحالة الثانية، بقي الأمر متروكاً للسلطة التقديرية للهيئة العمومية المعنية، بما يتماشى مع تحقيق الفائدة العامة لاستغلال الأرض الفلاحية التي أقرها المشرع.²

¹ آمال حمادي، المرجع السابق، ص 105.

² أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 97.

الفرع الثاني

بيع الأرض إذا كانت خصبة أو خصبة جدا

يعتبر هذا الجزء من أخطر الجزاءات التي تهدد الملكية الفلاحية، ويعتبر خرق صريح للمبدأ الدستوري الذي ينص على حماية الملكية، وفي هذه الحالة نميز بين حالتين:

- **الحالة الأولى:** يقف المالك موقف سلبي من الإنذار الموجه له، وعليه يلجأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى البيع الجبري للأراضي الفلاحية غير المستغلة بواسطة المزاد العلني، وفي هذه الحالة لا يمارس الديوان حق الشفعة الإدارية.
- **الحالة الثانية:** يقرر المالك بيع الأرض وفي هذه الحالة يقوم المالك إما بعرض الأرض على الديوان، وبعد الاتفاق على الثمن يتم البيع لصالحه، أو البحث عن المشتري لشراء الأرض وهنا يجب على المالك (البائع) والمشتري أن يقوموا بتحرير تصريح بنية البيع، و يبلغ الديوان الذي له الخيار في استعمال حق الشفعة.¹ يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة في حالة ما قام المالك بعرض أرضه غير المستغلة للبيع، ولكن قانون التوجيه العقاري لم يعرف الشفعة الإدارية، لكن ورد تعريفها في المادة الثالثة من مشروع المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية بالشكل التالي: " الشفعة هي رخصة تجيز للدولة بالجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع ".

بالتالي يمكن تعريف الشفعة بأنها رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا،

¹ آمال حمادي، المرجع السابق، ص 105.

الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

بواسطة هيئات خاصة حددها القانون وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للشعبة المنصبة على الأراضي الفلاحية، والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين بالنسبة للشعبة المنصبة على الأراضي العمرانية. وتعتبر طريقة استثنائية لاكتساب العقارات والمعبرة عن ممارسة السلطة العامة، ولقد شرع هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.¹

¹ مريم بورابة، المرجع السابق، ص 11.

خلاصة الفصل الثاني

تشكل الأراضي الفلاحية مصدرا وساسيا للثروة والنهوض بالاقتصاد الوطني وأحد الركائز الاساسية للإستثمار لذا لقد حظيت الأراضي الفلاحية بمجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتعليمات التي تهدف الى تنظيم عملية استغلال الأراضي الفلاحية وفرض مجموعة من القيود والضوابط التي قد تصل الى حد الحرمان من الملكية وذلك من أجل حمايتها من التعدي على ملكيتها ومن سوء استغلالها ، والتزام المالك باستغلالها استغلالا أمثلا وعدم تركها بورا تحت طائلة توقيع الجزاءات ، فالأصل في التصرفات الواردة على المكية العقارية هي حرية كل شخص في التصرف في ملكه الا أن في مجال الأراضي الفلاحية فقد اشترط المشرع الى جانب احترام القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني احترام القواعد الإستثنائية التي جاء بها قانون التوجيه العقاري رقم 90-29.

الختمة

ان خلاصة القول ومحصل الدراسة التي حاولنا من خلالها استيعاب بعض المفاهيم المتعلقة باستثمار الأراضي الفلاحية، وصولا الى تفصيل جوانب الموضوع يمكننا القول أنه ورغبة في إرساء الاستغلال الحسن والأمثل للعقار الفلاحي أورد المشرع الجزائري ما يكفي من الأحكام القانونية المتعلقة بمجال الإستثمار، وبالتالي ارتأينا في الأخير الى استخلاص بعض النتائج والملاحظات حول آليات استثمار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، ومن أبرز النتائج التي توصل اليها البحث ما يلي:

◀ باعتبار أنّ الامتياز ذو أهمية قصوى لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فإنّه جاء بأحكام تضمنه، ذلك بجعل صفة المستثمر صاحب الامتياز محلّ اعتبار بالضمانات الممنوحة له، كون حق الامتياز المكتسب حقا عينيا عقاريا أصليا قابلا للتنازل والإرث والرهن لفائدة هيئات القرض. ولقد حاول المشرع الجزائري بقدر الإمكان جعل إمكانية تطبيق ذلك في الواقع ممكنا، مع تقادي الشروط التي كانت مفروضة من قبل لإمكانية اكتساب حق الانتفاع الدائم من قبل المستفيد، كاشتراط أن لا يكون لهذا الأخير أراضي أخرى رغم أنّه اشترط عليه أن يكون عاملا بالفلاحة وهي الشروط التي لم يتمكن من تجسيدها في الواقع.

◀ إمكانية المستثمرين أصحاب الامتياز شراء أكثر من مستثمرة فلاحية وجمعها في مستثمرة واحدة، الأمر الذي يتيح لهم عصرنة الاستثمار في الميدان الفلاحي وخلق مستثمرات منتجة يكون لها انعكاس ايجابي على الاقتصاد الوطني.

◀ جواز انسحاب المستثمر صاحب الامتياز من المستثمرة الفلاحية قبل انقضاء مدة عقد الامتياز الفلاحي، ذلك أن عدم استغلالها بشكل جيد من شأنه الاضرار بمصالح الدولة لاسيما في المجال الفلاحي.

◀ تمكين المستثمرين من إبرام شركة فيما بينهم في القطاع الفلاحي متى عجزوا عن مواصلة نشاطهم الفلاحي، بهدف قطع الطريق أمام نهب العقار الفلاحي وتحويله من طابعه الفلاحي إلى نشاط آخر.

◀ تعد إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية قيدا أساسيا يرد على حق الملكية العقارية .
◀ كرس المشرع الجزائري من أجل حماية الأراضي الفلاحية جملة من النصوص القانونية التي ضمنها مجموعة من الآليات القانونية التي تكفل الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الاستغلال الأمثل لها، لاسيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولجنة اثبات عدم استغلال العقار الفلاحي.

◀ يعتبر استغلال الأراضي الفلاحية قانون التوجيه العقاري تعسفا في استعمال الحق، وبالتالي إلحاق الضرر بالفائدة العامة التي أقرها هذا القانون.

وبالنظر إلى المشرع الجزائري نجد أنه قد وفق في كثير من التعديلات التي قام بها فهو دائما يراعي مصلحة الطرفين إلا أن ذلك لا يمنع من وجود بعض النقائص التي يمكن تقديم اقتراحات لها، والتي تتمثل أساسا في:

✓ ضرورة العمل على تطبيق النص القانوني وبالأخص احترام الصرامة فيما يتعلق بتوقيع الجزاءات المقررة قانونا متى تم الإضرار بالعقار الفلاحي أو عدم استغلاله الفعلي، وذلك لتفادي التجاوزات بسبب الإدارة المتهالكة في توقيع هذه الجزاءات.

✓ لم يفتح المشرع الجزائري المجال أمام الاستثمار الأجنبي وقصر منح عقود الامتياز للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين فقط، الأمر الذي يؤدي إلى استبعاد جميع المزايا التي يوفرها الاستثمار الأجنبي لما فيه من إيجابيات تساعد في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي.

✓ إصدار النصوص القانونية والتنظيمية التي أحال إليها قانون التوجيه العقاري لسد بعض الفراغات.



قائمة المصادر

والمراجع

1- النصوص التشريعية

◀ الدساتير:

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 ، المنشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-498، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، متضمن اصدار نص تعديل دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، الجريدة الرسمية ، العدد 76، لسنة 1996، معدل ومتم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 افريل 2002، متضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد 25، لسنة 2002 معدل ومتم بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور لسنة 2008 ، الجريدة الرسمية ، العدد 63، لسنة 2008 المعدل والمتم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل دستور سنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016 المعدل والمتم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق ل 30 ديسمبر سنة 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

◀ الأوامر

- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية-ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971، الملغى بالقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 05 مارس 1974، الملغى بالقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

◀ القوانين

- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 50، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.
- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 09 ديسمبر 1987، الملغى بالقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 18 أوت 2010.

- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 22 المؤرخة في 26 سبتمبر 1995.
- القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 197، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم بالقانون 83-01 المؤرخ في 29 جانفي 1983، الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخة في 01 فيفري 1983، المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 26 جوان 2005، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 26 ماي 2007.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

◀ النصوص التنظيمية:

• المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 25 أكتوبر 2009، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 21-59 المؤرخ في 04 فبراير 2021، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 10 فبراير 2021.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، عدد 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، عدد 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 79، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.

ثانياً - المؤلفات

- (1) أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996.
- (2) إسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن.
- (3) زكريا شرايس، الوجيز في العقود الخاصة، الجزء الأول، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2017.
- (4) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991.
- (5) عادل محمود الرشيد، إدارة الشراكة بين القطاعين العام والخاص، د.ط، المنظمة العربية الإدارية بحوث ودراسات، القاهرة، 2006.
- (6) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد" أسباب كسب الملكية- الحقوق العينية الأصلية"، ج 11، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- (7) عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- (8) عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، 2002.
- (9) عمار بوضياف، الصفقات العمومية، د.ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

- (10) عمار عوابدي، القانون الإداري " النشاط الإداري"، الجزء الثاني، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- (11) محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، ط01، دار الفكر العربي للنشر و التوزيع، مصر، 2007.

ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية:

◀ الدكتوراه:

- حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017.
- جيلالي بلحاج، عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، نوقشت يوم 13 ديسمبر 2021.

◀ الماجستير:

- أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2011.
- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وز، 2013.
- الزويبر بريك، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2014-2015.

- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010.
- خالد جروني ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.
- فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005.
- مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-بن يوسف بن خدة- السنة الجامعية 2011-2012.

رابعاً: الدوريات المتخصصة:

- (1) أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، سبتمبر 2014.
- (2) آسيا أوراغ، علاوة هوام، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 01، جانفي 2020.
- (3) أمال حمادي، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، العدد 14، سنة 2021.
- (4) حميد بن علي، مسعودة طالبي، آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، المجلد السادس، العدد الثاني، جوان 2021، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر.

- (5) حياة يحيوي، شريفة تكوك، حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حوليات جامعة قالمة للعلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 13، ديسمبر 2015.
- (6) سفيان بوط، الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، العدد 02، سنة 2021.
- (7) فضيلة دريوش، عبد النور النوي، النظام القانوني لعقد الشراكة الفلاحية" دراسة على ضوء القانون 10-03 ونصوصه التنظيمية والتطبيقية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2021.
- (8) فوزية بوكروش، كوثر زهدور، عقد الشراكة الفلاحية كآلية محفزة لتطوير الإستثمار الفلاحي بالجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 02، سنة 2021، جامعة مستغانم.
- (9) عيسى بن دوحة، مريم بوشربي، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، مارس 2016.
- (10) لخضر شعاشعية، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز - دراسة في ظل القانون رقم 10-03، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2013.
- (11) محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الإستصلاح والإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 15، جانفي 2017.

- (12) محمد زكريا شيخ، آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الإمتياز " دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الإجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.
- (13) محمد حرش، الإمتياز كنمط لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الإقتصادية والقانونية، العدد 16، جوان 2016.
- (14) نجات قاسي، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 01، جانفي 2021، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر.
- (15) نعيمة نيايبية، ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25، مجلة الإجتهاد القضائي، المجلد 13، عدد خاص، جانفي 2021، جامعة محمد خيضر بسكرة.



فهرس

المحتويات

الصفحة	العنوان
-	آية قرآنية
-	قائمة المختصرات
5-1	مقدمة
35-07	الفصل الأول: أدوات استثمار العقار الفلاحي في التشريع الجزائري
23-07	المبحث الأول: عقد الإمتياز الفلاحي
13-08	المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي
10-08	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الإمتياز الفلاحي
13-10	الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الإمتياز الفلاحي
18-14	المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي وشروط منحه
17-14	الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز الفلاحي
18-17	الفرع الثاني: شروط منح الإمتياز الفلاحي
23-19	المطلب الثالث: وسائل تفعيل عقد الامتياز الفلاحي
21-19	الفرع الأول: التنازل عن حق الامتياز
23-21	الفرع الثاني: قابلية حق الامتياز للتوريث
34-24	المبحث الثاني: عقد الشراكة
27-25	المطلب الأول: تعريف عقد الشراكة
25	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الشراكة
27-26	الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد الشراكة
31-28	المطلب الثاني: أركان عقد الشراكة
30-28	الفرع الأول: أركان عقد الشراكة
31	الفرع الثاني: أهداف عقد الشراكة
34-32	المطلب الثالث: إجراءات إنشاء عقد الشراكة وإنقضاءه
33-32	الفرع الأول: إجراءات إنشاء عقد الشراكة
34	الفرع الثاني: انقضاء عقد الشراكة
35	خلاصة الفصل الأول
57-37	الفصل الثاني: معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي
49-38	المبحث الأول: مفهوم عدم استغلال العقار الفلاحي
45-39	المطلب الأول: الهيئة المعنية بمعاينة عدم استغلال العقار الفلاحي

فهرس المحتويات

43-40	الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
45-44	الفرع الثاني: لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية
49-46	المطلب الثاني: اجراءات معاينة عدم استغلال العقار الفلاحي
47-46	الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
49-47	الفرع الثاني: لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية
56-50	المبحث الثاني: النتائج المترتبة عن عدم استغلال العقار الفلاحي
53-51	المطلب الأول: وضع الأرض حيز الاستثمار
56-53	المطلب الثاني: عرض الأرض للتأجير أو البيع
54	الفرع الأول: عرض الأرض للتأجير
56-55	الفرع الثاني: بيع الأرض اذا كانت خصبة أو خصبة جدا
57	خلاصة الفصل الثاني
60-59	الخاتمة
70-61	قائمة المصادر والمراجع
73-72	فهرس المحتويات

ملخص الدراسة

إن الأراضي الفلاحية تشكل ثروة اقتصادية هامة، بالرغم من ضمان حق الملكية الخاصة دستوريا إلا أنه لا يعني أن صاحب الأرض الفلاحية حر في استغلال أو عدم استغلال ارضه بل الزم المشرع الجزائري كل من مالك العقار الفلاحي استغلاله استغلال مباشر أو غير مباشر، والا اعتبر متعسفا في استعمال الحق.

كما أن القانون العقاري جاء بمفاهيم جديدة وأعاد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة لاسيما الملكية الفلاحية، كما اهتم المشرع بالأراضي الفلاحية لما تلعبه من دور في تحقيق الأمن الغذائي، فاحتفظ للدولة بسلطة الرقابة على هذه الأراضي وذلك بإنشاء آليات قانونية لحمايتها وحسن استغلالها، فتمثلت في إنشاء جهازين إداريين هما لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما رتب جزاءات عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية قد تصل إلى حد بيع الأراضي الفلاحية.

Les terres agricoles constituent une richesse importante des agriculteurs, malgré la garantie du droit de propriété, privée constitutionnellement, mais cela ne signifie pas que le propriétaire des terres agricoles est libre d'exploiter ou de ne pas exploiter ses terres, mais législateur algérien a commis chacun de la propriétaire de la propriété agricole pour l'exploiter directement ou indirect.

De plus, le droit de l'immobilier est venu avec nouveaux concepts et considérablement considération des biens immobiliers privées, en particulie la propriété agricole, deux dispositifs administratifs sont le comité pour ne pas exploiter les terres agricoles et le bureau national des terres agricoles, et également organisés pénalités pour ne pas exploiter des terres agricole qui peuvent épuiser leur vent.

