

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان : الحقوق والعلوم السياسية
التخصص : قانون الأعمال



كلية : الحقوق والعلوم السياسية
قسم : الحقوق

عنوان المذكرة

عقد الإمتياز الفلاحي وفقا لقانون 18/22
المتعلق بالإستثمار

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، تخصص قانون الأعمال

تحت الإشراف الأستاذ :

- مقدم ياسين

من إعداد الطالب :

- غربي أسامة

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة المسيلة	
مشرفا ومقررا	جامعة المسيلة	د. مقدم ياسين
ممتحنا	جامعة المسيلة	

السنة الجامعية: 2025 - 2026م



ملحق بالقرار رقم 1082/2020 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

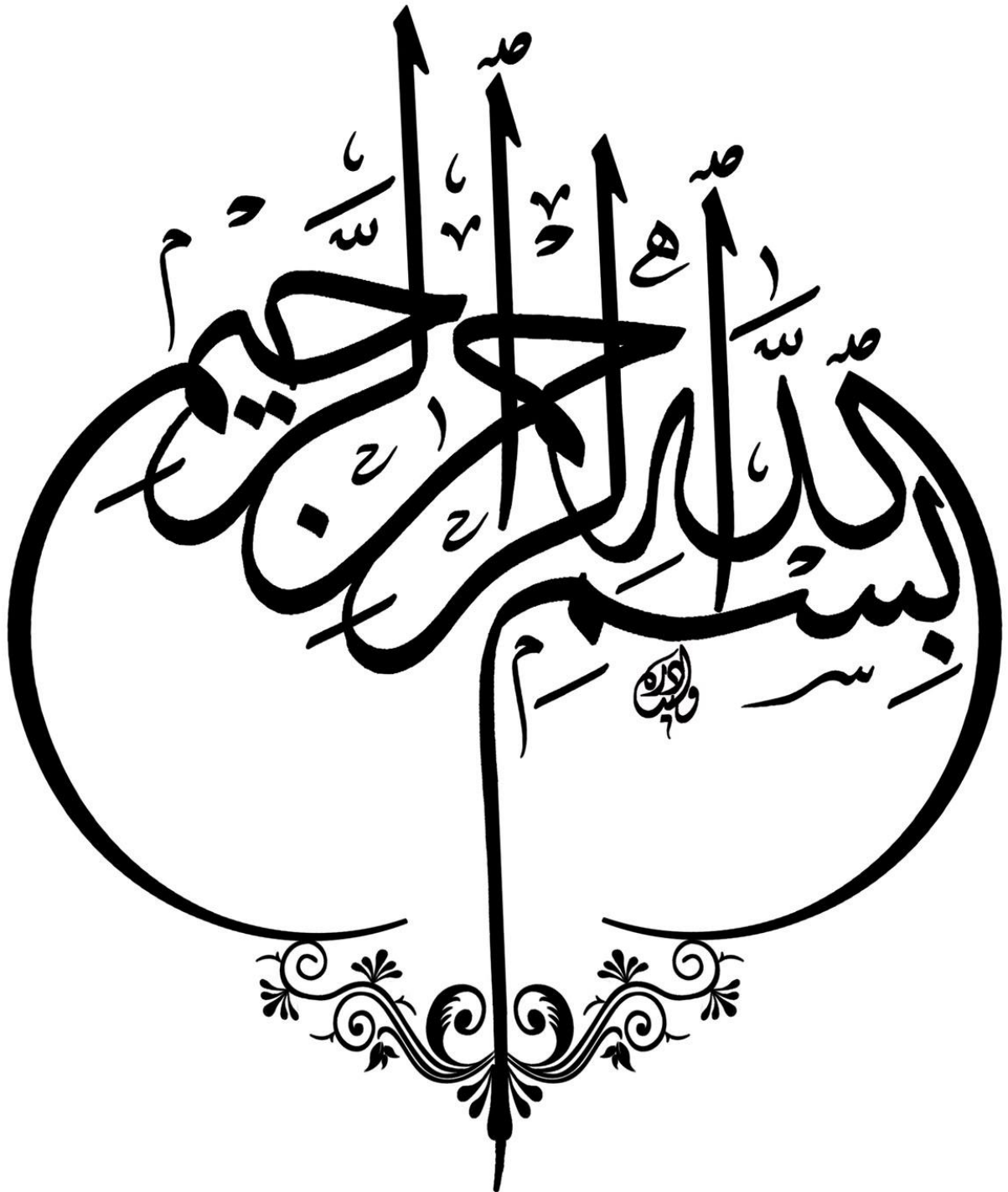
نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد (د): غريبي أسامة الصفة: طالب، باحث
الحامل (د) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 2139684 والصادرة بتاريخ 2026/02/26 في سبيل
المسجل (د) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق
والمكلف (د) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: عقد الامتياز الفلاحية ومسا لثانويات
الاستثمار 18/22
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2026/05/19

توقيع المعني (د)



شُكْرٌ وَعِزٌّ

أحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي والذي ألهمنا الصحة والعافية والعزيمة والذي أمدنا بالقوة والعزيمة على مواصلة مشوارنا الدراسي، فنحمدك اللهم ونشكرك على نعمك وفضلك ونسألك البر والتقوى، ومن العمل ما ترضى، وسلام على حبيبه وخليفه الأمين عليه أزكى الصلاة والسلام،

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ مقدم ياسين لتفضله بالإشراف على هذا البحث وسعة صدره وحرصه على أن يكون هذا العمل في صورة كاملة متكاملة لا يشوبه أي نقص، نسأل الله العلي القدير أن يجازيه كل خير قبل الإشراف على هذا العمل البسيط، فهو كان أستاذي ومعلمي قبل أن يكون مشرفي، وعلى المجهودات التي بذلها من اجلي وعلى النصائح والتوجيهات العظيمة التي قدمها لي، جعل الله ذلك في ميزان حسناتك يوم الدين،

كما يسعني أن أتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان إلى كل طاقم الإدارة والأساتذة والكلية، نظير مرافقتهم لنا طيلة هذه المرحلة، جزاكم الله عنا كل خير وجعلها في ميزان حسناتكم

إِهْدَاء

إلى من كانا نور دربي وسندي في الحياة، إلى من غرسا في نفسي حب العلم والاجتهاد

إلى والديّ العزيزين رحمهما الله رحمة واسعة و اسكنهما فسيح جناته
أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع، راجيا من الله تعالى أن يجعل ما قدمته
صدقة جارية في ميزان حسناتهما، وأن يجمعني بهما في جنان النعيم.
رحمكما الله بقدر ما تعبتما من أجلي وبقدر ما منحتما فيّ القوة والعزيمة
والثقة بالنفس من حب ودعاء و أمل، إلى أرواحكم الطاهرة هذا العمل
إهداء و وفاء، كما يسعني أن أهدي ثمرة هذا العمل إلى زوجتي ورفيقة
دربي التي كانت سندي و دعمًا لي في الحياة، وكل الإخوة و أفراد العائلة
الكريمة.

أسامة

مقدمة

مقدمة

شهد النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة تطورا في أساليب واستغلال العقار الفلاحي فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية الى نظام المستثمرات الفلاحية التي جاء بها قانون 19/87 والذي استحدث نمط جديد في استغلال العقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة بحيث حدد هذا القانون كيفية استغلال الأراضي الفلاحية من خلال منحها من طرف الدول للمنتجين الفلاحين على شكل حق انتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن الأملاك العقارية العينية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي لكن سرعان ما تم إلغاء العمل بهذا القانون بموجب صدور قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي واستبدل بعقد الامتياز الذي تمنح الدولة بموجبه حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة مقابل أتاوة سنوية يدفعها شخص مستغل هذه الأراضي بموجب عقد يسمى عقد الامتياز الفلاحي وهذا الشخص المستغل يسمى بالمستثمر الفلاحي، وهذا ما كرسه المشرع الجزائري ضمن قانون 10-03 ونظرا لأهمية الكبيرة التي يحظى بها القطاع الفلاحي للدولة حيث رسمت الدولة خطة عملية تهدف من خلالها وضع توازن استقرار الغذائي وهذا من خلال تشجيع الاستثمار الفلاحي وتوفير التسهيلات اللازمة للفلاحين ويتجلى ذلك من خلال جملة من الإصلاحات التي وضعتها الدولة في القطاع الفلاحي، وأهم التعديلات التي طرأت على القوانين والمراسيم التنفيذية منذ الاستقلال، ودستور 1963 كان أول دستور في الجزائر إلى غاية دستور 2020 حيث شهدت هذه الفترة خضوع القطاع الفلاحي إلى مجموعة من التقلبات والأحداث المتعاقبة والتي تلتها جملة من الإصلاحات والتعديلات على مستوى القطاع الفلاحي في مختلف الدساتير الجزائرية

وما يمكن قوله هو أن عقد الامتياز لا يحقق فقط النمو الاقتصادي للأمولاك الوطنية بل يحقق أيضا تثمين هذه الأملاك مثلها في ذلك الثروات الطبيعية على أساس الأتاوى التي يدفعها صاحب الامتياز وجاء حق الامتياز الذي بموجبه يتم استغلال الأراضي الفلاحية بعد الحصول على عقد امتياز تمنحه الدولة أو السلطات المختصة في ذلك ضمن القانون 10-03 الصادر في 15/08/2010 الذي يحدد كيفية وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة

للدولة والذي أبقى على ملكية الأراضي الفلاحية للدولة وتوطيد أسلوب الامتياز لاستغلال هذه الأراضي الممنوحة بموجب عقد الامتياز الذي حل محل العقد الإداري المتضمن حق لانتفاع الدائم وبالتالي رأى المشرع الجزائري أن عقد الامتياز هو الحل الأنسب في تعزيز الأسس الاقتصادية وذلك بالتأمين القانوني للعلاقة بين المستثمر والأرض التي يستغلها ولربح بصفة دائمة أراضي جديدة للزراعة من أجل الزيادة في الإنتاج لفائدة الخزينة العمومية

ولعل الدوافع التي أدت إلى اختياري هذا الموضوع ترجع أساسا إلى:

1-الدوافع الذاتية: تكمن في رغبتني وميولي إلى كل ما هو جديد ويخص الجانب الفلاحي والأملأك العقارية نتيجة تواجدي ومحل إقامتي يقع بمنطقة ريفية وفلاحية بامتياز محاولة مني التعرف على كل مستجدات وتفاصيل القطاع الفلاحي والمستثمرات الفلاحية

2-الدوافع الموضوعية: كون موضوع عقد الامتياز شيق ولم يحظى بالعناية الكافية من قبل فقهاء القانون والباحثين والدارسين

وتتجسد لنا أهمية البحث في:

1 الامتيازات التي تمنحها الدولة في شكل عقود امتياز للمستثمرات و الأراضي الفلاحية ودورها في إحياء الإستثمار الفلاحي

2 الرفع من حيوية النشاط الفلاحي للمساهمة في تحقيق الأمن الغذائي والدفع بعجلة التنمية الاقتصادية عن طريق ما يسمى بالامتياز الفلاحي

لذلك لا بد من الإشارة إلى أن هذه الدراسة تهدف أساسا إلى:

- تحليل الإطار القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 18-22 وأهم التعديلات التي جاء بها مقارنة بالقوانين السابقة
- إبراز دور عقد الامتياز الفلاحي في تشجيع الاستثمار الفلاحي وتحقيق التنمية الفلاحية والاقتصادية

- تقييم فعالية النصوص القانونية في حماية المستثمر وضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية

ومن خلال ما سبق ذكره نتحدد إشكالية البحث في :

ما مدى مساهمة قانون الإستثمار 22-18 في تنظيم عقد الامتياز الفلاحي ونجاح الإستثمار في الجزائر ؟

- وعلى هذا الأساس للإجابة على إشكالية البحث تم اعتماد المنهجين الوصفي والتحليلي وذلك محاولة منا في تحليل ودراسة أحكام النصوص القانونية والتشريعية لعقد الامتياز الفلاحي وتكييفها على أرض الواقع فيما يتماشى مع القطاع الفلاحي وحقوق المستثمرين فيه

الصعوبات :

من بين الصعوبات التي واجهتنا خلال نطاق دراستنا حول عقد الامتياز الفلاحي :

- قلة الاجتهادات القضائية في موضوع عقد الامتياز مما يصعب من مجال التحليل التطبيقي
- الصعوبة في الحصول على نصوص تنظيمية أو تطبيقية حديثة نظرا لعدم نشرها بشكل واسع
- تداخل في النصوص القانونية في قوانين الاستثمار والقوانين الفلاحية مما يتطلب جهدا وقتا طويلا في البحث والتفسير والمقارنة
- محدودية المعلومات الميدانية حول كيفية تطبيق عقود الامتياز نتيجة ثقل والتأخر في التطبيق من الإدارة

- صعوبة تقييم الأثر الحقيقي للقانون الفلاحي على الاستثمار نظرا لحدثة قانون الاستثمار

وعلى هذا الأساس سنقسم دراستنا إلى فصلين :

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والتنظيمي لعقد الامتياز الفلاحي في الجزائر

الفصل الثاني ضوابط الإستثمار في العقار الفلاحي في إطار عقد الامتياز

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والتنظيمي لعقد الامتياز الفلاحي في الجزائر

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي والتنظيمي لعقد الامتياز الفلاحي في الجزائر

يعتبر عقد الامتياز من أقدم التي تلجأ بموجبها الإدارة لمنح الإستغلال للخواص في الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بالصالح العام خاصة وأن هذا العقد يعد من عقود الإستثمار الذي كرسته الدولة في جميع المجالات وهذا النمط من العقود كرسه المشرع الجزائري في مختلف التعديلات والقوانين نظرا لأهميته البالغة في استغلال الأراضي الفلاحية والأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة وتماشيا مع التوجهات الاقتصادية للبلاد حيث ظهر ذلك جليا من خلال المراحل التي عرفتھا الجزائر في تسيير السياسة الاقتصادية حيث اتبعت من قبل خلال النهج الاشتراكي أسلوبا خاصا والمتمثل في أسلوب الثورة الزراعية الذي كرس بموجب أسلوب التسيير الذاتي

حتى وإن كان هذا الأسلوب يحمل في طياته بوادر التغيير والتوجه نحو الإستغلال الأمثل والأحسن للمستثمرات الفلاحية من خلال معاشته لمرحلتين هامتين أبرزهما النظام الليبرالي والنظام الرأسمالي اللذين بموجبهما تم تكريس عقد الامتياز كأسلوب ونمط وحيد في استغلال الاراضي الفلاحية

وهذا ما جعل من الدولة اتخاذ عقد الامتياز كأسلوب مناسب في استغلال أملاكها الخاصة وهذا بعد الأخذ بنظام ازدواجية الأملاك باعتباره يركز على فكرة العقد الذي يبرم بين طرفين والذي بموجبه تقع التزامات وحقوق متبادلة بينها على أساس الأخذ بمركزها كسلطة لتنظيم العقار الفلاحي وفق ما يتماشى مع المنظومة الاقتصادية للدولة

وعلى هذا الأساس سنتطرق خلال هذا الفصل إلى مبحثين سنتناول في:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

المبحث الثاني: الإطار القانوني لعقد الامتياز الفلاحي

المبحث الأول : مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

- سعت كل دولة من دول العالم إلى إعطاء أهمية بالغة للاستثمار في القطاع الفلاحي من خلال المعطيات التي تمتلكها كل دولة في مجالات مختلفة اقتصادية واجتماعية وسياسية ومناخية وهذا من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي والعمل على تطوير الاستثمار فيه تم اللجوء إلى الامتياز الفلاحي كأحد الوسائل الإستراتيجية البديلة عن حق الانتفاع الدائم وكنمط يستعمل في استغلال الأراضي الفلاحية

وهذا ما سنتطرق إليه خلال دراستنا في المبحث الأول الذي سنتناول فيه في المطلبين التاليين المطلب الأول سنتطرق فيه إلى مفهوم عقد الامتياز وخصائصه بينما في المطلب الثاني سنتناول فيه الطبيعة القانونية له

المطلب الأول : التعريف الفقهي و القانوني لعقد الامتياز الفلاحي وخصائصه

- يعتبر عقد الامتياز الفلاحي الأداة أو الوسيلة التي اتبعتها الدولة لتسيير القطاع الفلاحي حيث يستعمل كنهج استراتيجي لتطوير المنظومة الفلاحية من خلال الامتيازات الممنوحة للمستثمرين لتشجيع الاستثمار فيه ومن خلال هذا سنتعرف على عقد الامتياز الفلاحي من خلال التطرق إلى التعريفين الفقهي والقانوني له في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : التعريف الفقهي

عرف الفقيه المصري عقد الامتياز بأنه " عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد إداري ذو طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه أحد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص لفرد طبيعي أو شركة بمهمة إشباع حاجة جماعية عن طريق إنشاء وتسيير مرفق عام على مسؤوليته الخاصة وعلى نفقته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين ولكن تحت إشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة مانحة الامتياز "

كما يرى الدكتور سليمان الطماوي " بأن عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة ولعل كما قال أشهرها في الدول الاشتراكية وعرفه بأنه " عقد إداري يلتزم بمقتضاه فرد أو شركة

وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد العامة الأساسية التي تحكم سير المرافق العامة للدولة فضلا عن الشروط العامة التي تضمنها عقد الامتياز"¹

وهناك من عرفه بأنه " هو أسلوب تسيير يتولى بمقتضاه شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء المرفق العام خلال فترة زمنية يتحمل فيها النفقات وتسليم الدخل الوارد من المنتفعين من المرفق العام

الفرع الثاني: التعريف القانوني

عرفه المشرع الجزائري ضمن المادة 04 من الأمر 13/96 المؤرخ في 15/07/1996 والمتضمن قانون المياه " يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد أداء خدمة ذات منفعة عمومية، "كما تطرق إليه المشرع الجزائري في القانون 03-10 في نص المادة 04 منه والذي عرفته بأنه" ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يسمى بالمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بموجب دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد كيفية تحصيلها بموجب قانون المالية "

من خلال التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري في نص المادة 04 من القانون 03-10 الذي يحدد طبيعة الأملاك الخاصة الوطنية التابعة للدولة وشروط كيفية الاستفادة منها واستغلالها نلاحظ أنه تم التطرق إلى العناصر الأساسية بالتفصيل الموجودة في عقد الامتياز³

¹ لعجال الذهبية، النظام القانوني الفلاحي في الجزائر - التحديات والرهانات - ص 77 دار البدر الساطع - طبعة 2025 .

² القانون 03-10 المتضمن كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة الوطنية

³ لعجال الذهبية، المرجع نفسه

الفرع الثالث: خصائص عقد الامتياز

من الضروري أن نميز هذا النوع من العقود، وذلك بتحديد المميزات والخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز بوصفه عقدا إداريا خلافا للعقود الأخرى من حيث الطبيعة والاختصاص، استشفها من خلال ما جاء به القانون 03-10 السابق الذكر، ونذكرها بالترتيب في الفروع التالية:

أولا :عقد الامتياز عقد إداري

بالرجوع إلى المادة 4 من قانون 03¹-10، والتي نصت على أن الامتياز: هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط

فمن حيث العناصر التي جاءت بها المادة السابقة، نجدها تصب في مقومات العقد الإداري والذي مفاده، أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (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 للاستغلال لأراضي ذات طابع فلاحي تابع للأمالك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار، وأن يتضمن العقد شروط خاصة بناءً على دفتر شروط، وبالعودة إلى التعريف الوارد سابقا يمكننا استخلاص أهم الشروط ومقومات العقد الإداري

ثانيا :عقد الامتياز منشئ لحق عيني

بناء على نص المادة 12 من قانون 03-10 نجد أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية، ويخول لمن تقرر له، حق استعمال واستغلال العقار المنتفع به، فهو يجرى الملكية

⁴ المادة 04 من القانون 03/10 الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب الموضوع- صاحب الامتياز - حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة إجبارية سنوية تضبط كفاءات وتجديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية "

بل ينقلها وينتقص منها، فتقرير حق الانتفاع يجرّد الملكية من جانبها المادي والمتمثل في حق الاستعمال وحق الاستغلال وتختلط سلطة الاستعمال والاستغلال في حالة الأراضي الفلاحية، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكه، حيث يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته، السند الذي أنشأ حق الانتفاع وعليه فهذا الأخير أن يستعمل الشيء حسب البيئة التي تسلمه بها، وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة، وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا رأى أن حقوقه في خطر، جاز له أن يطالب إسقاط الحق،¹ من الجهة القضائية المختصة وهذا ما أكدته المواد 844 وما يليها من القانون المدني² إن العقد المنشئ لهذا الحق يتم تسجيله وشهره أمام المحافظة العقارية المختصة و يترتب عليه كل آثار الشهر، طبقاً لنصوص المواد 15 و16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كل هذه الخصائص تجعل من حق الامتياز حقاً عينياً³

وأهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقاً عينياً هو إمكانية رهنه كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالإستثمار الفلاحي وهذا ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 12 نفس القانون

ثالثاً :عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال و السكنى

المادة الرابعة 4 من القانون 10-03 نصت على أن حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، وجاءت الفقرة الثانية

¹ د. احمد عاصم، الحماية القانونية للكراء السكني، الطبعة الأولى سنة 1996، ص 130 وما يليها .

² بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير لسنة 2003 ص 82 .

³ منصور إبراهيم إسحاق، نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، ص

لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية، على أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني¹

من خلال المادة السابقة نستنتج أن للمنتفع صاحب الامتيا، حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، وهو الأراضي الفلاحية (المستثمرة الفلاحية) والعقارات الأخرى مثل:

البنائيات 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 خدمة الأرض.²

رابعا :عقد الامتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد

لقد كان حق الانتفاع في ظل القانون 87-19 دائم على مجمل الأراضي، التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية، وهذا ما نصت عليه المادة 06 منه وهذا ما نجده كذلك مكرس في القانون المدني في المادة 852 منه ،حيث نصت على أن حق الانتفاع حق ينتهي بانقضاء مدة أجله، وقد يستمر إلى الورثة في حالة إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا باقي الأجرة، عكس القانون 19/87 الذي جعل هذا الحق ينتقل إلى الورثة بدون شرط أو قيد، وعليه نلاحظ من أن حق الانتفاع غير محدد المدة

ونظرا للآثار السلبية التي طبعت على الأراضي الفلاحية، وتأخير عملية النهوض بهذا القطاع وهذا راجع لأن الدولة صاحبة الرقابة فقدت حق ملكيتها على أراضيها بسبب ديمومة سيطرة

¹ جميلة قورار، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية ، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص، الدفعة 2000/2001ملحق 03 ص 93 .

² ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ج1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2 ، 2001 ص 45 وما بعدها .

الفلاحين بهذا الحق، مما جعل المشرع يتراجع على هذا النمط من العقود وينتجه إلى تطبيق أشكال أخرى تضمن حق الملكية وحق المراقبة،¹ وهذا ما جسده قانون 10/03 الذي جاء بمفهوم ونمط مغاير لاستغلال هذه الأراضي، له خصوصيته من حيث تأقيت الحق مع الإبقاء على استخلافه وتوريثه، حيث نصت المادة 04 منه على أن مدة العقد في أربعون (40) سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بشروط خاصة تضمنها المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 2010/12/23

حيث يبرم عقد الامتياز لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط، تعده الدولة بصفتها الطرف الممتاز في العقد، وبصفتها السلطة مانحة الامتياز، ويغلب على دفتر الشروط سلطة الإرادة المنفردة للدولة عكس القانون الخاص الذي يكون فيه طرفي العقد على قدم المساواة من حيث المراكز القانونية

وفي ظل القانون 03/10 حددت مدة عقد الإمتياز بأربعون (40) سنة كحد أقصى قابلة للتجديد طبقا لنص المادة 04 منه، ولا يتم تجديدها ضمنيا، وإنما يطلب 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، وقوام الأرض و الأماك السطحية المتصلة بها وفقا لنموذج المنصوص عليه في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10²

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

عددت الآراء حول الطبيعة القانونية لعقد الامتياز وهذا مرده إلى نظرة بعض مذاهب الفقهاء إلى أن الامتياز هو وليد أمر انفرادي السلطة مانحة الامتياز ما لها من ولاية آمرة، ويرضخ له الملتزم اختيار القبول شروط الالتزام، وذلك هي النظرة السائدة في الفقه الألماني الفقه الايطالي، وجانب آخر من الفقه أن الامتياز ذو طبيعة مزدوجة ولهذا ستتم الدراسة لهذه الآراء الفقهية لتناولها في

¹⁰ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الثاني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء

، الإيجار والعارية، طبعة 1963 دار النهضة العربية القاهرة 143

¹¹ د. بن رقية يوسف ، محاضرة حول استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الوطنية الخاصة، المدرسة العليا للقضاء، مجلة المدرسة العليا للقضاء 2010 - 2011 ص 11 .

ثلاث فروع الفرع الأول عقد الامتياز عقد إداري، الفرع الثاني عقد امتياز عقد مدني والفرع الثالث عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة

أولا : الامتياز عقد إداري

والتي أقرته المدرسة الألمانية والايطالية أن عقد الامتياز بأنه قرار إداري صادر بإدارة منفردة من الإدارة مانحة الامتياز وذلك ما من ولاية أمرة يرضخ لها الملزم اختيار لقبوله شروط الامتياز، أما النظرة الإيطالية لعقد الامتياز وهو التميز بين نوعين من الامتياز: الأول الامتياز إجازة والثاني امتياز عقد، ولكن انتقدت هذه النظرية على اعتبارها أنها غالت في إعطاء الإدارة هذه السلطة أن تتعسف في استعمالها بتعديل أو إلغاء دون مراعاة مصلحة الطرف الآخر هذا من جهة ومن جهة أخرى فقد أغفل هذا الإتجاه حماية مصالح صاحب الامتياز المشروعة، مما يزعزع مركزه، السبب الذي يؤدي بأشخاص القانون الخاص إلى العزوف عند التعاقد مع الإدارة وعدم مساعدتها في تسيير الشؤون العامة¹

ثانيا :عقد الامتياز عقد مدني

أخذ بهذا الاتجاه الفقه الفرنسي والمصري على اعتبار أن الامتياز عقد من عقود القانون المدني يخضع له لما تخضع له هذه العقود من قواعد،² وهو عقد صادر عن تطابق إرادة المانحة للامتياز ومتعاقد معها صاحب الامتياز، وقد تمسك أصحاب هذا الرأي كثيرا بمبدأ سلطان الإرادة فقد اعتبروا أنه يخضه إلى فكرة العقد شريعة المتعاقدين فلا يمكن تعديله أو إنهائه إلا باتفاق الطرفين برغم أن موضوعه مرفق عام

ولكن الفقهاء أمثال (HOURIOU-DEGUIT-JESE) انتقاد كبير لهذه النظرة السائدة للفقه الفرنسي المصري فقد اعتبر هؤلاء أنه عندما تحدد القواعد الخاصة بتنظيم وتشغيل المرفق العام، فإن عقد الامتياز يكون له خصائص النظام كونه ينص على ما يسمى المرفق العام ويكون بهذه

¹ قواوي بن سليمان ، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم تخصص قانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 السنة الجامعية 2017-2018 ص 15 .

² د. مصطفى ابو زيد ، القانون الإداري ، دار الكتاب العربي ، مصر، طبعة 1983، ص 339.

الصفة طبيعة غير تعاقدية كما أن هذه النظرية ساوت مركز الإدارة كمانحة للامتياز مع مركز صاحب الامتياز بتجاهله امتيازات الصالح العام ومقتضيات المرفق

ثالثا : الطبيعة المزدوجة للامتياز

انطلاقا من الانتقادات الموجهة للنظريتين السالفتي الذكر ذهب جانب آخر من الفقه على اعتبار أن الامتياز ذو طبيعة مزدوجة، ويقصد بذلك أن اتفاقية الامتياز تتضمن طائفتين مختلفتين من الشروط شروط ذات طبيعة تنظيمية لائحية تعدها الإدارة مسبقا وشروط ذات طبيعة تعاقدية يتفق عليها الأطراف أثناء إبرام عقد الامتياز، لكن هذه النظرية لم تنجو من النقد إذ أنه من الصعب جدا القول بأن عقد الإمتياز قد تكون له طبيعة مختلفة إضافة إلى ذلك فإن الامتياز علاقة عقدية لا تتفق مع تنظيم المرفق العام، أي أن الفكرة التعاقدية القائمة على حرية التعاقد تحول دون تنظيم المرفق العام والذي يقوم بإرادة المنفردة للإدارة¹

ختاما، يمكن الاستنتاج أن النظرية الثالثة القائلة أن الامتياز ذو طبيعة مزدوجة وهذا ما ذهب إليه الدكتور علي الخطار وكذا الدكتور مصطفى أب وزيد الراجحة على اعتبارها أنها تتضمن شروط لائحية لا يمكن مناقشتها، تعمل لحماية المرفق العام والمصلحة العامة وتمتد أثارها إلى المنتفعين بالمرفق العام، وشروط تعاقدية تضع الملزم في مركز قانوني لا يمكن المساس به من جانب الإدارة في بعض البنود

النتيجة يتضمن هذا العمل في الواقع بنود و إحكاما تعاقدية أخرى تنظيمية، فالبنود التعاقدية هي التي تتعلق بالجوانب المالية في الامتياز وكذلك مدته أما البنود التنظيمية فهي تلك التي تتعلق بتنظيم وسير المرفق لاسيما ما يتعلق الموضوع المرفق وعلاقة هذا الأخير بالمرتفقين ويترتب على هذا التمييز ان البنود التعاقدية لا يجوز تعديلها بالإرادة المنفردة المانح الامتياز أما البنود

¹ رباح غسان ، الوجيز في العقد التجاري الدولي، نموذج العقد النفطي ، منشورات حلبي الحقوقية ، الطبعة الاولى 2008 ص

التنظيمية يمكن تعديلها بالإدارة المنفردة المانح الامتياز دون استشارة صاحب الامتياز لكن يحق لهذا الأخير من جهة أخرى طبقا لقاعدة فعل الأمير أن يطالب بالتعويض¹

المطلب الثالث: تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن باقي العقود المشابهة له

قد يشبه عقد الامتياز بعض العقود الأخرى سواء كانت هذه العقود في إطار الاستثمار الفلاحي أو خارج الاستثمار الفلاحي، وسنعكف على تمييز عقد الامتياز عن غيره من العقود

أولا: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد امتياز المرفق العام

يعرف عقد امتياز المرفق العام بأنه : " عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو جماعة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز"

ويشترك كل من عقد الامتياز المرفق العام عن عقد الامتياز الفلاحي في كون الدولة أحد أفراد العقد لها سلطات استثنائية تفرضها بصفتها شخص من أشخاص القانون العام، فالدولة هي مالكة العقار الفلاحي ويقع على عاتقها ممارسة الرقابة على ذلك العقار من أجل استغلاله استغلالا امثلا وعدم تغيير وجهته الفلاحية، وتعتبر هذه الرقابة رقابة لاحقة تمارس على الأعمال المنجزة من قبل صاحب الامتياز كما للجماعة العمومية المالكة للمرفق العمومي سلطة الرقابة على ذلك المرفق من الناحية المالية والإدارية والتقنية

كما يشترك العقدان في أن كليهما من العقود المحددة المدة بحيث ترجع ملكية العقد الفلاحي وكذا ملكية المرفق العمومي بعد انتهاء مدة الامتياز إلى الإدارة مانحة الامتياز، كما يشتهان في أن كلا منهما يتضمن شروط مالية، بحيث يمنح الامتياز مقابل قسط سنوي إيجاري، كما تتقاضى

¹ ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، طبعة دار المجد للنشر والتوزيع سطيف ، الطبعة الرابعة 2010 ص 224 .

الإدارة مانحة الامتياز أتاوى من المنتفعين من خدمات المرفق العمومي طبقا للمادة 64 مكرر ق 30/90 ، كما يترتب كلا العقدين حق انتفاع لصالح صاحب الامتياز وهو حق عيني عقاري¹

أما عن أوجه الاختلاف فتكمن في أن عقد الامتياز الفلاحي يمنح فقط للأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية، أما عقد امتياز المرفق العمومي فيمنح للشخص الطبيعي أو المعنوي الخاضع للقانون الخاص وعدم اشتراط الجنسية الجزائرية فيه فقد يكون عقدا وطنيا أو عقدا دوليا، أما عن محل عقد الامتياز فإنه في إطار قانون 03/10 فهي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأملاك السطحية المتصلة بها أما محل العقد الامتياز الإداري فغالبا ما يكون مرفق عام اقتصادي

ثانيا: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد امتياز العقار الصناعي

عقد امتياز العقار الصناعي هو اتفاق تخول من خلاله الدولة لمدة معينة، الانتفاع به من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنشاء مشروع استثماري

ويمكن التمييز بينهما من زاويتين الأولى من حيث شروط منح عقد الامتياز والثانية من حيث إجراءات منح العقد

1- من حيث شروط منح عقد الامتياز: إذا كانت م 4 من قانون 03/10 تشترط الجنسية الجزائرية في كل شخص طبيعي يتقدم بطلب الحصول على عقد امتياز عقار فلاحى، فإنه بالنسبة للعقار الصناعي حسب نص مادة 3 من قانون 04/08 المؤرخ 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، فإنه يمنح امتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص

¹ بوقرقور منال ، عقد الامتياز كنمط مستحدث لاستغلال العقار الفلاحي ، جامعة 20 أوت 1955 ، سكيكدة ، الجزائر ، ص 128- 129 .

الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الخاص، فالمشرع هنا يسمح للأجانب باستغلال العقار الصناعي

يمنح الامتياز الفلاحي من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا للمادة 6 من ق 03/10 في حين أن المادة 10 من الأمر 04/08 فإنها تنص على أن عقد امتياز استغلال العقار الصناعي تعده إدارة أملاك الدولة بين صاحب الامتياز و الإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة، فبالنسبة للأملاك التابعة للدولة فيعد من طرف الوزير المكلف بالقطاع، وفي حالة أملاك الولاية فيؤول بواسطة الوالي وفي حالة أملاك البلدية فيتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة الأملاك التابعة للمحافظة العقارية، فيعد من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري¹

على ان كلا من الامتياز الفلاحي والامتياز الصناعي ينصب حول تسيير عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يمنح الامتياز الفلاحي وكذا الصناعي لمدة محددة، ويمنح كلاهما مقابل دفع إيراد مالي سنوي

2- من حيث إجراءات منح عقد الامتياز: هناك اختلاف في إجراءات منح الامتياز الفلاحي عن الامتياز الصناعي بحيث يمر منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية بمرحلتين، الأولى وتتمثل في توقيع دفتر الشروط بين المستثمر صاحب المتيار والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد تأكد هذا الأخير من توافر الشروط القانونية، أما المرحلة الثانية فهي مرحلة إعداد العقد حيث يرسل الملف المرفق بدفتر الشروط على إدارة أملاك الدولة التي تتولى إعداد العقد، وكافة الإجراءات الشكلية لأخرى ، أما بالنسبة لعقد امتياز العقار الصناعي فإن إجراءاته مختلفه تماما إذ يكون المنح عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد كقاعدة ويمنح بالتراضي كاستثناء طبقا للمادة 6 من الأمر 04/08 سالف الذكر

¹ المادة 06 من القانون 03/10 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال أراضي الخاصة التابعة لأملاك الوطنية للدولة
المادة 10 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الوطنية .

ثالثا: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد إيجار لأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة

بصدور المرسوم 70/14 الذي يوضح أحكام إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة و الأراضي التي لا تزال في حوزة الدولة ، أو يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص ، فقد نص هذا المرسوم على بقاء الأراضي الفلاحية الوقفية في حيازة الأشخاص الذين كانوا يستغلونها في إطار قانون 19/87 وقانون 03/10 مع تحويل نمط الاستغلال إلى عقد الإيجار، وعليه فأوجه التشابه بينهما يكمن في أنه يلزم ضرورة التقيد بإجراءات و آجال محددة للحصول على العقد تحت طائلة إسقاط الحقوق، بحيث ينص قانون 03/10 على ضرورة تقديم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل 18 شهر كما يحتوي كل منهما على وثيقتين، الأولى وهي دفتر الشروط يكون موقعا بالنسبة للعقار الفلاحي بين المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما الثاني فيكون موقعا بين المستأجر و مدير الشؤون الدينية و الأوقاف، يخضع كل من العقدين لضرورة الشهر المحافظة العقارية كما يشتركان في كونهما يمنحان لمدة 40 سنة قابلة للتجديد

أما عن أوجه لاختلاف فإنه بالنسبة لشروط الاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي فلا بد أن يكون المستفيد شخص طبيعي جزائري، أما مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية قد يكون شخص معنوي جزائري وبالنسبة للعقار محل الامتياز، فالامتياز الفلاحي ينصب على العقار الفلاحي أما محل عقد الإيجار فمحل الأراضي الفلاحية الوقفية، فبالنسبة لعقد الامتياز الفلاحي فتعده إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق للدولة أما عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية فتعده الهيئة المكلفة بالأوقاف¹

¹ د. بوقرور منال ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر -التحديات والرهانات - الطبعة الأولى 2025، ص 127-

المبحث الثاني: الإطار القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي

المطلب الأول: التطور التشريعي لعقد الإمتياز الفلاحي

مر عقد الامتياز الفلاحي في الجزائر بتطورات تشريعية هامة النقل من خلالها من أساليب التسيير الجماعي والانتفاع إلى تكريس حق الامتياز كآلية أساسية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، بهدف تثمين العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي

ومن خلال هذا، يمكن تقسيم التطور التشريعي إلى المراحل الرئيسية التالية:

أولاً: المرحلة التمهيدية (من 1963 إلى 1987)

حيث تميزت هذه المرحلة بهيمنة الدولة على العقار الفلاحي وتطبيق أساليب التسيير الجماعي، وذلك من خلال:

1) التسيير الذاتي:

تبنته الدولة مباشرة بعد الاستقلال لاستصلاح الأراضي التي تركها المعمرين، و استخدم أسلوب من أساليب استغلال الأراضي الفلاحية، إذ مُنحت الأراضي بدون مقابل وفي شكل استغلالات ينتفع بها العمال ولمدة غير محددة، أو بعبارة أخرى أن لهم حق الانتفاع غير محدد المدة لكنه غير قابل للتصرف والحجز عليه، هذا ويتمتع العمال في هذا الأسلوب بالاستقلالية التامة في اتخاذ القرارات تجسيدا لمبدأ لا مركزية التسيير¹

2) نظام التعاونية:

من الأساليب التي تم اعتمادها لاستغلال الأراضي الفلاحية، والذي جاء به قانون الثورة الزراعية (1971) الصادر بموجب الأمر 71/73 المتضمن الثورة الزراعية، حيث أصبحت أراضي الدولة تُستغل في شكل تعاونيات فلاحية مع التوجه نحو الملكية الجماعية و إلغاء الملكية الخاصة الكبيرة، حيث تم بموجبه منح الأراضي الفلاحية بدون مقابل لاستغلالها ولكن بعد توفر الشروط

¹ الموقع الالكتروني <https://www.onta.dz> ساعة الدخول 22:55 ، التاريخ 2026/05/15 .

المنصوص عليها في المادة 119 من نفس القانون هي شركة مدنية غير حكومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ومن جهة نظر المشرع الجزائري آنذاك هي الإطار الديمقراطي للاستغلال الفلاحي الذي يهدف إلى ترقية مداخل صغار المنتجين، لذلك دمج الإصلاح النظام التعاوني ضمن الاستغلال الفلاحي وليس الطرق الممكنة بل المحبذة لقانون الثورة الزراعية

ثانياً: مرحلة حق الإنتفاع الدائم (1987-2008)

نظم المشرع الجزائري حق الانتفاع الدائم ضمن قانون 19/87 و بناءً على الأحكام المنظمة لهذا الحق فإنه يترتب عنه أن الأراضي الفلاحية التابعة لمليكتها للدولة، والتي تنازلت فيها هذه الأخيرة عن حقها في الإنتفاع منها لفائدة المستفيدين، علماً أن هذا الحق قد بادر المشرع بتنظيمه منذ الاستقلال وكان أول نص تشريعي تناوله هو: الأمر رقم 68/653 المؤرخ في 30/12/1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحية، لكن هذا الامر لم يتطرق إلى تعريف هذا الحق بل إلى خصائصه والتي من بينها: ¹

1- حق دائم

2- حق قابل للنقل

3- يُمنح بمقابل

4- حق قابل للتنازل

5- حق قابل للحجز

¹ المرجع السابق الموقع الالكتروني <https://www.onta.dz>

ثالثاً مرحلة الامتياز الفلاحي الحديث (2008- إلى يومنا هذا)

أقر المشرع الجزائري نهائياً نظام الإمتياز الفلاحي لاستبدال حق الانتفاع الدائم، ليكون النمط الحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة ضمن القانون 10/03، ومن خلال ما يلي: ¹

- **قانون التوجيه الفلاحي 08-16** المؤرخ في 03 أوت 2008: الذي كرس مبادئ جديدة لاستغلال العقار الفلاحي، محدداً الامتياز كآلية رئيسية بديلة لحق الانتفاع الدائم
- **القانون 10/03** المؤرخ في 15 أوت 2010: الذي يحدد شروط و و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي وضع حجر الأساس لنظام الامتياز الفلاحي
- **المرسوم التنفيذي 10-326** المؤرخ في 23/12/2010 : الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز، بما في ذلك إنشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية (ONTA)
- **المنشور الوزاري رقم 02** الصادر في : 01/06/2025 المتعلق بعملية تطهير العقار الفلاحي، لتسهيل التنازل عن الامتياز وتسوية وضعية الفلاحين²

ملخص التطور التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي

المرحلة	القانون الاساسي	نمط الإستغلال	طبيعة الحق
1971-1987	قانون الثورة الزراعية	تسيير ذاتي/تعاوني	حق استغلال جماعي
1987-2008	قانون 87-19	مستثمرات فلاحية	حق انتفاع دائم
2010- إلى الآن	قانون 10/03	امتياز فلاحي	حق عيني عقاري مؤقت (40 سنة)

¹ المرجع السابق الموقع الالكتروني <https://www.onta.dz>

² www.onta.dz - asjp.cerist.dz - dspace.ummto.dz ساعة الدخول 22:55 التاريخ 2026/05/15.

المطلب الثاني: شروط منح عقد الامتياز الفلاحي في الجزائر

لمعرفة كيفية منح الامتياز الموجه للاستثمار الفلاحي عن طريق استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والواقعة في مناطق محددة تتماشى مع طبيعة الاستثمار فيها وهذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل والمتمم سنتطرق فيه إلى شروط وإجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: شروط منح الامتياز الفلاحي

يُمنح الامتياز الفلاحي وفقا للشروط المحددة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 97-483 وهي على النحو التالي: ¹

- أن يكون المستثمر جزائريا أو أجنبيا مقيما بالجزائر
 - أن يكون لدى المستثمر خبرة في مجال الفلاحة أو نشاط ذات صلة به
 - على المستثمر تقديم جدوى اقتصادية من وراء مشروعه الفلاحي
 - على المستثمر الالتزام بقوانين ونظام الإستثمار في الجزائر
 - يجب على المستثمر تقديم ضمانات كافية لتنفيذ مشروعه الفلاحي
 - يجب على المستثمر تقديم خطة عمل مفصلة لمشروعه الفلاحي
 - أن يتوفر لدى المستثمر موارد مالية كافية لتمويل مشروعه الفلاحي
 - يجب أن يكون لدى المستثمر سجل تجاري وضريبي سليم
- إضافة إلى هذه الشروط توجد شروط تتعلق بالحصول على القروض الفلاحية :
- أن يكون المقترض جزائري الجنسية

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للدولة ص 30 .

- أن يكون لدى المقترض مشروع فلاحي قابل للتنفيذ ذو قيمة مضافة
- أن لا يقل عن عمر المقترض 30 سنة ولا يزيد سنة عن 60 سنة
- أن تكون لدى المقترض خبرة في المجال الفلاحي لا تقل عن 05 سنوات
- على المقترض تقديم ضمانات كافية لسداد القرض مثل عقار أو كفالة شخصية وأن يكون سجله الانتمائي سليم
- أن تكون لدى المقترض قطعة أرض فلاحية لا تقل عن 10 هكتارات
- عليه بالالتزام بزراعة محاصيل إستراتيجية مثل القمح أو الشعير أو الذرة
- إضافة إلى الشروط سالفه الذكر توجد شروط أخرى تتعلق بالاستفادة من الإعفاءات الضريبية وتتمثل فيما يلي:
- الحصول على شهادة مستثمر فلاحي من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري
- احترام دفتر الشروط الخاص الذي يتعلق بنشاطه الفلاحي والذي تحدده وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري
- التقديم الدقيق للتصريحات الضريبية في الوقت المحدد¹

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على الامتياز الفلاحي

ينبغي على كل مترشح يريد الحصول على الامتياز الفلاحي القيام بالاجراءات المعمول بها، والتي تتم وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 97-483 وهي كالتالي:²

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-483

¹⁹ لوراتي إبراهيم " القروض البنكية و إجراءات منحها " ، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد 31، العدد، 01، سنة 2016 ص 205-206 .

- تقديم طلب الحصول على الامتياز الفلاحي إلى الجهة المختصة مثل الوزارة المعنية أو الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار كما يجب أن يتضمن الطلب المعلومات التالية:¹

1 بيانات المستثمر الشخصية

2 معلومات عن المشروع الفلاحي

3 الدراسات والوثائق اللازمة التي تثبت غاية المشروع الفلاحي

- يتم دراسة الطلب من الجهة المعنية مانحة الامتياز وفي حالة التأكد من استيفائه الشروط المطلوبة تصدر الجهة المعنية قرارا بالموافقة على منح الامتياز

- الحصول على الامتياز يتم بعد قرار الموافقة من الجهة المختصة وتقديم المستثمر الوثائق المطلوبة مثل رخصة الاستثمار أو شهادة المنفعة الفلاحية

- متابعة تنفيذ المشروع من الجهة المختصة للتأكد من التزامات المستثمر بالمواعيد المحددة والشروط المطلوبة

- إشهار عقد الامتياز الفلاحي لدى المحافظة العقارية وفقا لقواعد الشهر العقاري

- في حالة إجراء تنازل في عقد الامتياز الفلاحي يتم بالتراضي بين الطرفين ولا يتم هذا التنازل إلا إذا كان الأشخاص الطبيعيين أو المساهمين المعنويين فيه من ذوي جنسية جزائرية

- التنازل فيه يتم أيضا بموجب عقد مبرم بين إدارة أملاك الدولة للولاية والمتنازل له وفقا لقواعد قانون الأملاك الوطنية

المطلب الثالث: أركان عقد الامتياز الفلاحي

ان عقد الامتياز الفلاحي ينشأ من خلال توافق إرادة السلطة المانحة للامتياز و المتمثلة في الدولة و المستثمر صاحب الامتياز من خلال تبادل الإيجاب والقبول الذي ينصب على استغلال

¹ المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 01 جوان 2025 المتعلق بعملية تطهير العقار .
المادة 59 من القانون الجزائري .

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الذي يقوم بالافتراض على أسباب معلومة و مشروعة وغير مخالفة للنظام و الآداب العامة، و بما أن عقد الامتياز يستلزم وثائق و إجراءات معينة لقيامه فلا يخلو كذلك من ركن الشكلية

أولا لرضا: تنص المادة 59 من القانون المدني على أنه يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية، ويقصد بالرضا تبادل الإيجاب والقبول بين الجهة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز على نحو متطابق ومنتج للآثار القانونية و أن يكون صحيح وخال من عيوب الإرادة

فالتراضي بالنسبة للدولة يعبر عنه الوالي المخول بإصدار المنح، والمستثمر صاحب الامتياز ويعبر عن إرادته بقبول المنح

ثانيا المحل: هو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة و مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، لاسيما منها المباني والاعراس ومنشآت الري وذلك بمنح حق الامتياز على هذه الأراضي، بدل حق الانتفاع الدائم¹ التي تكون معلومة الموقع والمساحة² لفائدة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87،³ والحائزين على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي، على شرط أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بعد إيداع طلب من طرف الأعضاء لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،⁴ كما يكون الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة اي صفة كانت بعد الترخيص من طرف الوالي عن طريق إعلان الترشح وتعطى الاولوية إلى :

مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359 الصادر بتاريخ : 30/05/2013¹

نفس المرجع السابق²

²² القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد

حقوق المنتجين و واجباتهم

المادة 09 القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

الخاصة للدولة.⁴

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين من أجل توسيع مستثمراتهم
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدموا مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها¹

ثالثا السبب: هو أحد أركان العقد و تخلفه يؤدي إلى بطلانه، ويشترط أن يكون في السبب موجودا و صحيحا بمعنى أن لا يكون وهميا أو صوريا، كما يشترط أن يكون مشروعاً، و يقصد بالمشروعية هنا عدم مخالفة الباعث على تعاقد للنظام العام أو الآداب العامة، و أن يكون مطابقا للقانون، حيث تنص المادة 97 من القانون المدني الجزائري على " إذا كان الالتزام المتقاعد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة إذ كان العقد باطلا كما تقتضي المادة 01/98 بأن كل التزام مفترض أن له سبب مشروعاً ما لم يقم الدليل على غير ذلك²

وفي عقد الامتياز الفلاحي سبب التزام الجهة المانحة للامتياز تبرره اعتبارات المصلحة العامة والنفع العام من خلال اشباع الحاجات العامة للجمهور، وذلك من خلال أحداث صيغة جديدة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي و التي دخلت حيز التنفيذ بموجب القانون رقم : 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 والمرسوم التنفيذي المؤرخ في 2010/12/23 والمحددان لشروط وكيفيات، وكذا إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية والجماعية والفردية، إلى امتياز طويل المدى، وهذه العملية التي تكتسي طابع وطني من أجل النهوض بالاقتصاد الفلاحي وخلق ثروة إضافية

رابعا الشكل: تنص أحكام المادة 08 من قانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة" تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف، فعقد الامتياز من العقود المكتوبة الخاصة لإجراءات

المادة 17 من القانون رقم 10/03 مرجع سابق¹

لزهر بن سعيد، النظام القانوني لعقود التجارة الالكترونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ص 127²

الإعداد والتسجيل والإشهار أمام المحافظات العقارية المختصة وهذا ما يضيف الطابع الشكلي
لعقد الامتياز¹

²⁶ المادة 08 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة
للأمالك الخاصة للدولة مرجع سابق

خلاصة الفصل الأول

يعتبر عقد الامتياز الفلاحي من الوسائل والآليات التي استخدمها المشرع الجزائري في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، خاصة منذ صدور القانون 10-03 المنظم والمنشئ لحقوق الامتياز الفلاحي وذلك لنجاح التجربة فيه والتي أعطت أكلها وثمارها مما جعل الدولة تولي أهمية كبيرة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لفائدة الفلاحين مقابل استيفائهم الشروط اللازمة والمحددة قانونا في قانون الاستثمار، ومختلف القوانين الأخرى المنظمة لأحكام عقد الامتياز الفلاحي حتى يتسنى لهم استغلال هذه الأراضي والتصرف فيها على أكمل وجه، وعقد الامتياز باعتباره عقد إداري منشئ لحق عيني عقاري حل محل حق الانتفاع الدائم، وبالتالي يمكن للأفراد الحصول على عدة امتيازات من بينها حق الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها مما يسهل لهم استغلال هذه الأراضي والانتفاع بها والمساهمة في تطوير الاستثمار في المجال الفلاحي والرفع من مستوى معيشتهم وتحسينها وكذا السعي إلى الزيادة في الإنتاج وتحسين الأمن الغذائي ومحاربة التبعية الغذائية

الفصل الثاني

ضوابط الإستثمار في العقار الفلاحي في إطار عقد الامتياز

الفصل الثاني : ضوابط الإستثمار في العقار الفلاحي في إطار عقد الامتياز

يعد أسلوبا ونمطا جديدا في الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الدولة ، نظرا لمساهمته في تغيير الوجهة الفلاحية للأرض وهذا ما تطرق إليه المشرع الجزائري في القانون 10-03 من خلال ربطه بقانون الاستثمار، لما يتضمنه من شروط وأحكام وإجراءات خاصة تتعلق بحقوق والتزامات أطراف الامتياز، سواء المستثمر أو الدولة مانحة الاستثمار والمكانة والدور الذي يحظى به عقد الامتياز في قانون الاستثمار نظرا للأهمية التي يلعبها حق الامتياز في تحقيق التنمية الفلاحية وتطوير الاستثمار في المجال الفلاحي والزراعي وتوفير الأمن الغذائي، والتقليص من حجم التبعية الغذائية وهذا ما جعل المشرع الجزائري من خلال التعديل الأخير لقانون الاستثمار 22-18 زيادة على الإعفاءات الجبائية والضريبية أضاف جملة من الضمانات والتحفيزات محاولة منه للتشجيع على الاستثمار واستقطاب أكبر عدد من المستثمرين، وهذا ماسنتعرف عليه من خلال دراستنا لهذا الفصل الذي يحتوي على مبحثين: سنتناول في:

المبحث الأول : مكانة عقد الامتياز الفلاحي في قانون الاستثمار 18-22

يعتبر تحقيق الربح من أهداف التي يسعى المستثمر إلى تحقيقها وذلك من خلال ممارسته للنشاط الاستثماري وعلى ضوء ذلك سعت مختلف الدول النامية إلى استقطاب اكبر قدر ممكن من المستثمرات من خلال منحها لتسهيلات من شأنها تخفيف العبء المالي على عاتق المستثمر ومن ثم في الزيادة في عائدات مشاريعه الاستثمارية وتحقيق الربح والجزائر من بين هذه الدول التي عملت على ترقية استثماراتها والزيادة في هامش أرباحها الإقتصادية والاستثمارية حيث عمل المشرع الجزائري على وضع نظم تحفيزية وأساليب للنهوض بالقطاع الاستثماري داخل الدولة وهذا ما تجسد في أسلوب حق الامتياز الذي سنتطرق إليه في المطلب الأول بينما في المطلب الثاني سنتطرق إلى التحفيزات والمزايا الممنوحة للمستثمر في إطار الاستثمار فيه .

المطلب الأول: طرق الاستثمار في العقار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز

- يعتبر الاستثمار أحد أهم أوجه النشاط الاقتصادي للدولة في العصر الحديث نظرا للمكانة التي التي يحظى بها والمساهمة الكبيرة في تنمية الاقتصاد والرفع من كفاءة اليد العاملة وامتصاص البطالة وتطوير مختلف النشاطات الاقتصادية الصناعية والخدماتية وبالتالي:

- يمكن الاستثمار في العقار الفلاحي عن طريق ما يعرف بعقود الامتياز وهو الأسلوب الأكثر استعمالا في الجزائر وإحدى طرق الاستثمار في العقار الفلاحي

وهذا ما سنتطرق إليه خلال الفرعين التاليين : ¹

- سنتناول في الفرع الأول حق الامتياز كأسلوب لاستغلال العقار الفلاحي بينما سنتناول في الفرع الثاني الحقوق المترتبة عن استعمال أسلوب الامتياز في الاستغلال

¹ القانون 18/22 المتعلق بتنظيم الاستثمار في الجزائر .

الفرع الأول: الامتياز كأسلوب لاستغلال العقار الفلاحي

- يشكل الامتياز نمطا حصريا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وهو عبارة عن عقد رسمي مشهر، تمنح بموجبه الدولة وتدعى السلطة المانحة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية يسمى المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها بناءً على دفتر شروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل إتاوة سنوية، تضبط بموجب قانون المالية

- إن نظام الامتياز المذكور يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التي كانت محلاً لتطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ويتم ذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة وبتقويض منها والقيام بمهمة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين سابقا على هذه الأراضي إلى النظام الجديد المتمثل في الامتياز¹

الفرع الثاني: الحقوق المترتبة عن استعمال أسلوب الامتياز في الاستغلال

- لقد منح القانون 10-03 المؤرخ في: 15/08/2010² الامتياز للمستثمر عدة حقوق باعتباره صاحب حق عيني عقاري والتي نوجزها كالتالي :

1-حرية التنازل عن الامتياز: نفس الشروط وخلال المدة المتبقية مراعاة ضرورة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك إمكانية ممارسة حق الشفعة أو إخطار بقية المستثمرين في المستثمرة الجماعية بحقوقهم لممارستها

2-قابلية الامتياز للتوريث: تمنح للورثة اجل سنة واحدة من تاريخ وفاة مورثهم باختيار وارث لتمثيلهم والتكفل بحقوق وأعباء مورثه في المستثمرة الفلاحية أو التنازل عن حقوقهم لأحد الورثة

القانون 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بالأراضي الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹

القانون 10/03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الخاصة التابعة للدولة عن طريق الامتياز²

أو غيره وبعد انقضاء هذا الأجل وعدم تطبيق أحد الخيارات، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لإسقاط الحق

3- رهن حق الامتياز والبنائيات الممكن تشييدها: طبقا لأحكام المادة 12 من القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 يخول حق الامتياز حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، ويعتبر حق الامتياز ضامنا للدين وقابلا للحجز في حالة عدم التسديد

4 -الحق في توسيع استثمارات المستثمر صاحب الامتياز: يتم ذلك عن طريق ترخيص بإمكانية الحصول على حق امتياز أكثر من مستثمرة وبإبرام اتفاقات الشراكة يمكن للمستثمر اكتساب أكثر من حق امتياز في إطار المستثمرة المشكلة من قطعة واحدة على أن تؤدي عملية الاكتساب على تشكيل قطعة تفوق مساحتها 10 أضعاف المستثمرة المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹

5 -الحق في تكوين مستثمرة فردية : تم ذلك عن طريق تقديم طلب الخروج من الشيوع في حالة وجود مستثمرة فلاحية جماعية ويقدم الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه بناءً على شروط تجزئة الأراضي الفلاحية

6- الحق في طلب إنهاء أو تجديد الامتياز: يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يطلب تجديد عقد الامتياز بموجب طلب يوجهه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من انقضاء عقد الامتياز

المطلب الثاني: آليات تشجيع الاستثمار الفلاحي

تطرق المشرع الجزائري إلى الآليات التي تشجع على الاستثمار في القطاع الفلاحي تحت ما يسمى بحق الامتياز ضمن القانون 10-03 الذي تمنح بموجبه الدولة حق استغلال على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة إلا أنه وبالرجوع إلى أحكام القانون 22-18 المؤرخ في 08

المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في ديسمبر 1997 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية¹

09/ 2022 نجد أن المشرع الجزائري باشر جملة من الاصلاحات تعمل على تكريس مبدأ اقتصاد السوق حيث أصدر جملة من التشريعات التي تعمل على تشجيع الاستثمار الأجنبي والوطني على حد سواء ضمن القانون 18-22 حيث كفل للمستثمر في إطار حق الامتياز زيادة على الإعفاءات الجبائية جملة من المزايا المالية والتحفيزات .

▪ وعليه سنتناول هذه الأنظمة والتحفيزات والمزايا كما يلي :¹

الفرع الأول : نظام القطاعات ذات الأولوية

تتمثل القطاعات المعنية بالنظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية فيما يلي :

- المناجم والمحاجر

- الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري

- الصناعة والصناعة الغذائية والصيدلانية والبيetroكيمياوية

- الخدمات الصحية

- الطاقات الجديدة والمتجددة

- اقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام والاتصال

▪ وعليه فإن الاستثمارات المنجزة في القطاعات سالفه الذكر والقابلة للاستفادة من نظام القطاعات تستفيد حسب هذا النظام حسب ما ورد في نص المادة 27 من القانون 22-22 المؤرخ في 18 /09/ 2022 من إعفاءات جمركية وجبائية خلال مرحلتي الإنجاز والاستغلال في الاستثمار كما يلي :²

¹ زايدي خالد ، النظام التحفيزي للاستثمار في القانون الجزائري ، بيت الأفكار للنشر و التوزيع ، تاريخ الإصدار 2015 ، ، سنة الطبع 2024 ، ص10-15 .

² لمادة 27 من القانون 18/22 المؤرخ في 2022/09/08 المتعلق بالإستثمار في الجزائر

أولاً- خلال مرحلة الإنجاز :

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار
- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني
- الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة على العقود التأسيسية للشركات والزيادة في رأس المال
- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية والغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية
- الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر 10 سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء

ثانياً- خلال مرحلة الإستغلال :

- تستفيد الاستثمارات أثناء هذه المرحلة وخلال مدة تتراوح من ثلاثة 03 إلى خمسة 05 سنوات ابتداءً من تاريخ الشروع في الاستغلال من الإعفاءات التالية :
- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات
 - الإعفاء من الرسم على النشاط المهني¹

¹ قلي محمد ، قلي طارق ، الآليات القانونية لجذب الإستثمار في الجزائر ،مذكرة مكاملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون أعمال ، قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة 08 ماي 1945 قالمة ، السنة الجامعية 2024/2023

الفرع الثاني : النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة

- تستفيد هذه المناطق من الاستثمارات المنجزة في المواقع التي توليها الدولة أهمية خاصة وهذه الاستثمارات تشمل كل من المناطق التالية :
- المناطق التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير
- التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة
- التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للثمين
- والتي تهدف إلى :

- تحقيق تنمية محلية واسعة عبر توجيه الاستثمارات إلى منطقة محددة
- إحياء تلك المناطق التي تتطلب إنعاشا في مجال الاستثمارات والنشاط الفلاحي فيها
- تهدف إلى تحديد الكلفة الإضافية للمناطق كالتكفل الكلي أو الجزئي لأعمال التهيئة¹

الفرع الثالث : النظام التحفيزي للإستثمارات المهيكلية

- تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام الاستثمارات المهيكلية ذات الأنظمة المهيكلية طبقا لأحكام نص المادة 31 من القانون 18-22 المتعلقة بنظام الاستثمارات المهيكلية من خلال مرحلتين الإنجاز والاستغلال مايلي :

أولا- خلال مرحلة الإنجاز:

- تستفيد الاستثمارات خلال هذه المرحلة زيادة على التحفيزات الجبائية والجمركية حسب نص المادة 27 من القانون 18-22 المتعلقة بنظام القطاعات المذكورة أعلاه مع إمكانية تحويل هذه المزايا

³¹ مرسوم تنفيذي 301/22 المؤرخ في 2022/09/08 الذي يحدد قائمة المواقع التابعة لمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار

المنصوص عليها في المادة 31 من نفس القانون إلى الأطراف المتعاقدة مع المستثمر المستفيد
المكلفة بإنجاز الاستثمار لحساب هذا الأخير

ثانيا - خلال مرحلة الاستغلال:

تستفيد الاستثمارات خلال هذه المرحلة ابتداءً من تاريخ الشروع في استغلال الاستثمار لمدة
تتراوح من خمس 05 سنوات إلى عشر 10 سنوات من الإعفاءات الجبائية التالية :

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني

كما يمكن أن تستفيد الاستثمارات المهيكلة من بعض المزايا من بينها:

- مرافقة الدولة عن طريق التكفل الكلي أو الجزئي لها بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية لتجسيد
الاستثمار بناء على اتفاقية تبرم بين المستثمر والوكالة المتصرفة باسم الدولة والتي تكون بعد
موافقة الحكومة¹

▪ إضافة إلى المزايا الممنوحة لها تكمن أهدافها فيمايلي:

- استقطاب أو جلب الاستثمارات أو المشاريع الكبرى على مستوى الهيكل الدولي

- أكبر الإعفاءات على الاستثمارات المادية والعينية

الفرع الرابع : القوائم السلبية

تعرف القوائم السلبية بأنها مجموعة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا المتعلقة بنظامي
القطاعات والمناطق المنصوص عليها طبقا للمواد 26 و 28 من القانون 22-18 والتي تشمل:

³² مرسوم تنفيذي رقم 302/22 المؤرخ في 2022/09/08 الذي يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفية الاستفادة
من مزايا الاستعمال والشبكات

أولاً: النشاطات المستثناة من المزايا:

تتمثل هذه النشاطات فيما يلي :

- النشاطات الغير القابلة للاستفادة من نظام المناطق والواردة في القائمة المنصوص عليها في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 22-300 المؤرخ في 08 /09/ 2022 والنشاطات الغير القابلة للاستفادة من مزايا نظام القطاعات والواردة في القائمة المنصوص عليها في الملحق الثاني من نفس المرسوم : ¹

- 1- النشاطات الممارسة تحت نظام جبائي غير النظام الحقيقي
- 2- النشاطات الغير خاضعة للتسجيل في السجل التجاري إلا في حالة ممارسة هذه النشاطات وفق صيغة تستوجب تسجيلها في السجل التجاري
- 3- النشاطات التي تقع بموجب تشريعات خاصة، بموجب حكم تشريعي أو تنظيمي
- 4- الإستفادة من مزايا جبائية وأخيراً تلك التي تتوفر على نظام مزايا خاص بها

ثانياً: السلع المستثناة من المزايا

استثنى المشرع الجزائري من المزايا السلع التالية :

- السلع التي تخضع لنظام المحاسبة المالية غير تلك المدرجة في حسابات التثبيتات، ماعدا الاستثناءات الواردة في المرسوم التنفيذي 22-300 المؤرخ في 08 /09/ 2022
- السلع المدرجة في حسابات التثبيتات والواردة في القائمة المنصوص عليها في الملحق الثالث من نفس المرسوم سالف الذكر

¹ المرسوم التنفيذي رقم 22/300 المؤرخ في 08/09/2022 المتعلق بالنشاطات الغير القابلة للاستفادة من مزايا نظام القطاعات و الواردة في القائمة المنصوص عليها في الملف الثاني من نفس المرسوم .

- سلع لتجهيز المستعملة بما فيها خطوط وتجهيزات الإنتاج¹

المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الفلاحي وطرق حمايته

تتمثل الآثار التي تنجم عن إبرام عقد الامتياز الفلاحي باعتباره عقد إداري ملزم لجانبين أحدهما المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز والآخر سلطة إدارية ممثلة في مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو مديرية أملاك الدولة بموجب ذلك يكون لكل طرف في العقد واجب إلزامي إتجاه الآخر مقابل حقوق يتحصل عليها كل من الطرفين المستثمر صاحب الامتياز والدولة المانحة ممثلة في إحدى هيئاتها، وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول

كما أنه سنتطرق في المطلب الثاني إلى المنازعات التي قد تنشأ بين المستغلين والمستثمرين الفلاحين للأراضي الفلاحية أو بين أعضاء المستثمرة الفلاحية نتيجة إخلال أحد الأطراف بالالتزام التعاقدي وكيفية الفصل فيها أمام القضاء

المطلب الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الامتياز

يترتب على إبرام عقد الامتياز الفلاحي مجموعة من الحقوق والتزامات التي تقع على طرفي حق الامتياز، المستثمر والدولة مانحة الامتياز ممثلة في أحد المؤسسات أو الوكالات التابعة لها، والتي تقوم بإدارة وتسيير أعمالها نيابة عنها وهذا ما تناوله المشرع الجزائري ضمن القانون

³³ المرسوم التنفيذي رقم 55/24 المؤرخ في 2024/01/23 .

- القانون 03/10 المتعلق بكيفيات منح الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة للدولة و الصادر في الجريدة الرسمية العدد 46.

03-10 المتعلق بكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والصادر في الجريدة الرسمية العدد 46 - - - وعلى ضوء هذا سنتطرق إلى هذه الحقوق والالتزامات ضمن هذا المطلب من خلال الفرعين الآتين :

الفرع الأول: سنتناول فيه حقوق والتزامات المستثمر

الفرع الثاني : سنتناول فيه حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز

الفرع الأول : حقوق والتزامات المستثمر

تتمثل حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي في إطار حق الامتياز فيما يلي:¹

أولا : حقوق المستثمر

- حق الاستغلال: مكفول في نص المادة 04 من القانون 03-10
- حق تأسيس رهن على حق عيني عقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض المادة 12 من نفس القانون.
- حق الامتياز قابلا للتوريث والحجز والتنازل حسب المادة 13 من نفس القانون
- حق ممارسة الشفعة طبقا لأحكام المادة 15 من القانون 03-10
- حق الامتياز على المستثمرات الفلاحية
- الحق في تشكيل تعاونية فلاحية
- الحق في الخروج من الشيوخ
- الحق في إبرام عقد الشراكة
- الحق في تجديد عقد الامتياز

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 نوفمبر 1997 الجريدة الرسمية العدد 84 لسنة 1997.

ثانيا : التزامات المستثمر

كما يترتب على المستثمر حقوق تقع على عاتقه أيضا التزامات ومن بينها :¹

- الالتزام بإدارة المستثمرة مباشرة وشخصيا
- الالتزام باحترام التشريع المعمول به وحماية البيئة
- في حالة تعدد المستثمرين وجب عليهم تحديد العلاقات فيما بينهم في تسيير شؤون المستثمرة
- القيام بالاستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها
- الالتزام بمساعدة أعوان الرقابة
- الالتزام باكتتاب عقد التأمين
- الالتزام بدفع الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية

الفرع الثاني : حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز

ينشأ عن إبرام عقد الامتياز بين الدولة والمستثمر حقوق والتزامات تقع على عاتقها اتجاه المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرات الفلاحية :

أولا : حقوق الدولة مانحة الامتياز

- حق الرقبة استنادا لنص المادة 674² من القانون المدني الجزائري الملكية هي حق التمتع والتصرف في الامتياز بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة الأخرى
- الحق في ممارسة الشفعة طبقا لأحكام المادة 794 من القانون المدني الجزائري
- حق الرقابة على ممارسة الخدمة العمومية بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

¹ بريك الزويير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014، ص56.

² المادتين 674 و794 القانون المدني الجزائري.

- فسخ عقد الامتياز نتيجة لعدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المقررة له قانونا
- للدولة مانحة الامتياز كما لها من حقوق يقع على عاتقها التزامات اتجاه المستثمر صاحب الامتياز وتتمثل في :

ثانيا: إلتزامات الدولة مانحة الامتياز

- الإلتزام بإعداد عقد الامتياز وتسليمه للمستثمر
- الإلتزام بتسهيل إجراءات تسجيله وشهره في المحافظة العقارية
- الإلتزام بالتعويض عند نهاية الامتياز

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز الفلاحي

عند إبرام عقد الامتياز بين مصالح مديرية أملاك الدولة وأحد الأفراد تنشأ بعض العلاقات أو حقوق والتزامات بينهما يؤديها كل طرف للآخر وهذا ما تم التطرق إليه سابقا إلا أنه في مقابل ذلك قد تحدث منازعات نتيجة إخلال أحد الأطراف بالتزاماته التعاقدية اتجاه الطرف الآخر وهذا ما سنتطرق إليه من خلال التعرف إلى هذه المنازعات وأي مجال اختصاص قضائي يتم الفصل فيه حسب التقسيم الذي وضعناه في الفروع التالية:¹

الفرع الاول : مجال اختصاص القضاء العادي

استنادا لنص المادة 513 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن مجال الاختصاص في المنازعات العقارية الناشئة بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير فيما يخص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها يؤول اختصاصها إلى القسم العقاري المختص في جميع المسائل والدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية التي تنشأ بين

¹ المادة 22 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الخاصة التابعة للأملاك الوطنية للدولة.

المستغلين الفلاحين للأراضي التابعة للأمالك الوطنية كما تختص أيضا بالمنازعات التي قد تنشأ بين أعضاء المجموعة الفلاحية فيما بينهم

ومما سبق ذكره فإن المنازعات الناشئة بين الأعضاء أو الفلاحين المستغلين للأراضي الفلاحية سنذكرها على النحو الآتي :

1- حماية حق الامتياز :

يجوز لرئيس المستثمرة الفلاحية رفع دعوى عقارية ضد كل من يعتدي على أملاكه العقارية ضمن إطار دعوى حق الامتياز دون اللجوء إلى تدخل الدولة في الخصام

2- حق المطالبة بالأرباح :

حق الامتياز حق عيني عقاري يمنح على الشيوع ويتعين على كل صاحب امتياز المشاركة بالتساوي مع باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية بالتساوي وإن حصل العكس يجوز له المطالبة بحقه أمام القضاء العادي

3- ممارسة حق الشفعة :

يكون في حالة وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو رغبة منه في التنازل دون اختيار الورثة فإن الدولة تقوم بممارسة حق الشفعة عن طريق الهيئة الوطنية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

4- الإخلال بالالتزامات القانونية أو الإتفاقية :

عن طريق النقاط المذكورة في نص المادة 22 من القانون 10-03¹ التي تتضمن اتفاقيات والتزامات قانونية تعمل على تحديد العلاقات بين أعضاء المستثمرة أو الشركاء الفلاحية وأي خرق لهذه الالتزامات والاتفاقيات ينظر فيه مباشرة أمام القسم العقاري بالقضاء العادي

¹ المنشور الوزاري رقم 02 الصادر في 01/06/2025 المتعلق بعملية تطهير العقد .

المادة 513 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

الفرع الثاني: مجال اختصاص القاضي الجزائي

في حالة وجود تزوير أو تصريحات كاذبة في العقود الإدارية أو القرارات الولائية وكذا الوثائق المرتبطة والمرفقة بالملف التحويل أثناء الدراسة من طرف اللجنة الولائية يمكن للوالي بصفته ممثلا للدولة مباشرة تحريك الدعوى العمومية عن طريق شكوى مصحوبة إلى قاضي التحقيق وفقا للمادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية¹

الفرع الثالث : مجال اختصاص القاضي الإداري

يمكن التطرق إلى مجال اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالقانون 10-03 والتي تكون قائمة بين الأفراد والسلطة الإدارية ممثلة في إحدى هيكلها أو مؤسساتها ويكون إما في:

- الطعن في قرارات الوالي الرامية إلى رفض منح الامتياز
- الطعن في قرار منح الامتياز الصادر عن إدارة أملاك الدولة
- في حالة التخلي عن الحقوق لعدم إيداع الملفات في الآجال القانونية دعاوى أخرى وتشمل :

- دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها حسب ما هو منصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03

- دعوى التشكيك في الملكية إذا تم التشكيك في ملكية الدولة للأراضي يتعين على المدعي رفع دعوى ضد وزير المالية ممثلا في مديرية أملاك الدولة أمام القضاء الإداري المختص عملا بأحكام المادتين 10 و 125 من القانون 30/90 وكما أنه يمنح حق الامتياز للدولة في حالة عدم دفع الأتاوة من المستثمرين المطالبة بتحصيلها أمام القضاء الإداري وبإل في حالة عدم دفعها لسنتين متتاليتين يترتب عنها فسخ العقد إداريا من طرف إدارة أملاك الدولة

¹ طرشي محمد، عقود امتياز الاستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016، ص 41-42-43.

- كما أنه يجوز الطعن في قرار الفسخ الإداري بعدما يتم الفسخ بمعاينة ميدانية من طرف محضر قضائي فيقوم بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ويكون للمستثمر اللجوء للمحكمة للمطالبة بإلغاء عملية الفسخ الإداري الذي مس بحق الامتياز¹

¹ مادتين ثانون 10 و 125 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

خلاصة الفصل الثاني

من خلال الدراسة التي قمنا بها في هذا الفصل عرفنا أن عقد الامتياز الفلاحي الذي جاء به المشرع الجزائري وطرحه كبديل عن حق الانتفاع الدائم الذي كان سائدا على قبل صدور القانون 16/08 الذي نص على ضرورة اتخاذ عقد الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ومن خلال التعديلات التي أقرها المشرع الجزائري على مستوى القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة لأحكام عقد الامتياز الفلاحي، أصبحت له علاقة تكاملية وترابطية مع قانون الاستثمار، ذلك أن دور عقد الامتياز يقتصر على المستثمرات الفلاحية والمساهمة في تطوير الاستثمار الفلاحي الذي بدوره يساهم مساهمة خاصة في تطوير المنظومة الاقتصادية في الدولة وعرفنا أيضا أنه ينشأ عن طرق عقد إداري بين الأفراد والدولة ممثلة بمديرية مصالح أملاك الدولة والهيئة الوطنية لمصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تنشأ بينها رابطة قانونية أساسها مجموعة من الحقوق والالتزامات فيما بينها من أجل تحقيق الهدف والغاية المنشودة من إبرامه وإنشائه ألا وهي تحقيق الأمن الغذائي وتحسين المستوى المعيشي للأفراد وبالتالي تحقيق التنمية الفلاحية عن طريق المزايا والتحفيزات التي منحها قانون الاستثمار 18-22 للمستثمر في إطار حق الامتياز الفلاحي وذلك بغية لاستقطاب وجذب المستثمرين وتحفيزهم على الاستثمار في المجال الزراعي والفلاحي وخلق استثمارات ومشاريع كبرى تحقق التنمية الفلاحية المرجوة والاكتفاء الذاتي في المجال الزراعي باعتباره يشكل محورا هاما في اقتصاد الدولة

الخاتمة

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة المتمحورة حول عقد الامتياز الفلاحي كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية للدولة في ظل القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد كيفية استغلال هذه الأراضي عن طريق حق الامتياز الفلاحي كما أنه يتضح لنا من خلال قانون الاستثمار 22-18 المؤرخ في 2022/09/18 أن المشرع الجزائري يسعى من خلال هذا الإطار القانوني الجديد إلى تحقيق توازن دقيق بين تشجيع الاستثمار في القطاع الفلاحي من جهة، وضمان الاستغلال الأمثل والمستدام للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من جهة أخرى

وقد أفرزت لنا هذه الدراسة مجموعة من النتائج المتوصل إليها والمتمثلة في :

- عقد الامتياز الفلاحي يعد آلية فعالة لتمكين المستثمرين من استغلال الأراضي الفلاحية دون المساس بمبدأ الملكية العمومية
- يمنح حقوقا واسعة للمستثمر مقابل التزامه وتقيده بجملة من الشروط والالتزامات نحو الدولة أو الإدارة المانحة لحق الامتياز
- القانون 22-18 يظهر لنا توجهها واضحا نحو تحسين مناخ الاستثمار من خلال تبسيط الإجراءات والمزايا والتحفيزات الممنوحة للمستثمر
- الدراسة كشفت لنا بعض التحديات التي قد يواجهها المستثمر والمتمثلة في التعقيدات الإدارية التي قد تعيق تطبيق هذا النمط من الاستغلال والمتمثلة في ضعف الرقابة الميدانية وصعوبة التمويل لبعض المستثمرين
- الهدف من تغيير نمط التعاقد من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز هو تهيئة الأرض والإنتاج الفلاحي لتحقيق تنمية فلاحية مستدامة وأمن غذائي

- وجود تداخل بين النصوص القانونية بين قانون الاستثمار والتشريعات الخاصة بالأراضي الفلاحية

- عقد الامتياز يلعب دورا محوريا هاما في القطاع الفلاحي وإستراتيجية كبرى تساهم بفعالية في تسريع وتيرة التنمية الفلاحية ودعم الاقتصاد الوطني

- يعد عقد الامتياز تجربة جديدة في الدفع من عجلة التنمية وزيادة الإنتاج المحلي الذي يعتبر من السياسات الرامية إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي

الاقتراحات :

- منح تسهيلات للمستثمرين من خلال الرفع من القيود الإجرائية التي تعرقل سير العملية خاصة فيما تعلق بطول الآجال في دراسة الملفات

- توحيد الإطار القانوني وضرورة التنسيق بين قانون الاستثمار 22-18 وقوانين استصلاح الأراضي الفلاحية من أجل خلق التوازن وتفاذي التضارب فيما بينها

- تشجيع الاستثمار من خلال إدراج معايير جديدة وتقنيات حديثة ومتطورة ضمن شروط الاستغلال كاستخدام الري الذكي مثلا

- دعم الشباب المستثمر من خلال مرافقتهم من تاريخ تقديم الطلب إلى غاية الإستفادة وتجسيد المشروع

- رقمنة القطاع الفلاحي والتخلي عن العمل بالملف الورقي للقضاء على البيروقراطية وتقريب الإدارة من المواطن خاصة الفلاح

- ضرورة التسريع في إجراء عملية المسح العام للأراضي لتحديد الأراضي والمساحات والمواقع الحقيقية الفلاحية من خلال تطبيق المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 2025/06/01

المتضمن تطهير العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة في إطار مختلف الصيغ والمنح

- ضرورة توفير الإمكانيات المادية والبشرية لتطوير القطاع الفلاحي

- القيام بإجراء حملات تحسيسية ودورات تكوينية للفلاحين فيما يخص الاستثمار في نوع
الزراعات واستخدام وسائل متطورة وحديثة في الري وعصرنة القطاع الفلاحي

المصادر و المراجع

المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا المصادر:

(1) القوانين:

- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 الذي يحدد الأملاك العامة والخاصة و قواعد تسييرها

- القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وبالمستثمرات الفلاحية

- القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن القانون التوجيه العقاري

- القانون 03/10 الصادر في 15 أوت 2010 الذي يحدد كيفية وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الوطنية للدولة

- القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يحدد مجال الإختصاص في المنازعات العقارية الناشئة بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير في الأراضي الفلاحية

- القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار

- بعض المواد من أحكام القانون المدني الجزائري

(2) الأوامر:

- الأمر 13/96 المؤرخ في 1996/07/15 المتضمن قانون المياه

- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري

(3) المنشورات الوزارية:

-المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 01/06/2025 المتعلق بعملية تطهير الع

المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز
بما في ذلك إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

-المرسوم التنفيذي 483/97 المتعلق بشروط و إجراءات منح الامتياز

-المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي
الفلاحية

-المرسوم التنفيذي 300/22 المؤرخ في 08/09/2022 المتعلق بالسلع المستثناة من المزايا في
الأنظمة التحفيزية

-المرسوم التنفيذي 55/24 المؤرخ في 23/01/2024 في الجريدة الرسمية العدد 46 والذي
يحدد كيفية منح الأراضي الفلاحية التابعة للدولة للاستصلاح في إطار عقد الامتياز

-المرسوم التنفيذي رقم 302/22 المؤرخ في 08/09/2022 الذي يحدد معايير تأهيل
المستثمرات المهيكلة و كفاءات الاستفادة من مزايا التقييم

-المرسوم التنفيذي رقم 301-22 المؤرخ في 08/09/2022 و الذي يحدد المواقع والمناطق
التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار

(5) الجرائد:

-الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الصادرة في 11/02/2022

ثانيا المراجع :

(1) الكتب:

- النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر "التحديات و الرهانات" تأليف جماعي ، دار البدر الساطع للطباعة والنشر ، الإيداع القانوني ماي 2025
- الدكتور زايد خالدة ، النظام التحفيزي للاستثمار في القانون الجزائري ، بيت الأفكار للنشر ، تاريخ الإصدار 2015 ، سنة الطباعة 2024 ص 1-10
- عبد الرزاق السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السادس ، المجلد الثاني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار والعارية ، طبعة 1963 دار النهضة العربية القاهرة .
- مصطفى أبو زيد ، القانون الإداري ، دار الكتاب العربي ، مصر ، طبعة 1983 ، ص 339 .
- رباح غسان ، الوجيز في العقد التجاري الدولي ، نموذج العقد النفطي ، منشورات حلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى 2008 .
- ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، طبعة دار المجد للنشر والتوزيع سطيف ، الطبعة الرابعة 2010 .

المقالات:

- بن علي علي ، جبارة نورة ، المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية ، مخبر الآليات القانونية للتنمية المستدامة ، تاريخ الاستلام 2021/09/28 ، تاريخ القبول بالنشر 2021/10/07 تاريخ النشر 2021/10/20
- د شارف بن يحيى ، تطهير العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر ، قراءة في مضمون المناشير الوزارية المنظمة له ص 830-848

(3) المجلات:

- نادية أبو عمرو ، حفيظة يونس ، آليات حماية استغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الامتياز، جامعة محمد بوقرة، مخبر الآليات القانونية للتنمية المستدامة ، بومرداس - الجزائر -

4) الرسائل الجامعية والمذكرات:

أطروحات الدكتوراه:

-بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون لأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017

- جيلالي بلحاج عقد الامتياز الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت يوم 2021/12/13

رسائل الماجستير:

- قواوي بن سلمان، منح من الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (01)، السنة الجامعية 2017/2018

- بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (01) السنة الجامعية

2014/2015

مذكرات الماستر:

قلي الطارق، قلي محمد، لآليات القانونية لجذب الإستثمار في الجزائر، مذكرة مكملية لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون

أعمال جامعة 08 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2023/2024

-أيمن عمارية، أيمن بوشريشة، امتيازات الاستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة، السنة الجامعية، 2024/2023

- طرشي محمد، عقود امتياز الاستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية، 2017 /2016

-سميرة لعزري، نبيلة مصباح، دور عقد الامتياز الفلاحي في ولاية تيزي وزو، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم السياسية، تخصص إدارة الموارد البشرية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2023/2022

المواقع الإلكترونية

- الموقع الالكتروني <https://www.onta.dz> ساعة الدخول 22:55 ، التاريخ 2026/05/15 .

www.onta.dz - asjp.cerist.dz - dspace.ummto.dz ساعة الدخول 22:55 التاريخ 2026/05/15.

الفهرس

المبحث الأول : مفهوم عقد الامتياز الفلاحي.....	12
المطلب الأول : التعريف الفقهي و القانوني لعقد الامتياز الفلاحي وخصائصه.....	12
الفرع الأول : التعريف الفقهي.....	12
الفرع الثاني: التعريف القانوني.....	13
الفرع الثالث: خصائص عقد الامتياز.....	14
أولا :عقد الامتياز عقد إداري.....	14
ثانيا :عقد الامتياز منشئ لحق عيني.....	14
ثالثا :عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال و السكني.....	15
رابعا :عقد الامتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد.....	16
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز القانوني.....	17
أولا : الامتياز عقد إداري.....	18
ثانيا :عقد الامتياز عقد مدني.....	18
ثالثا : الطبيعة المزدوجة للامتياز.....	19
المطلب الثالث: تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن باقي العقود المشابهة له.....	20
أولا: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد امتياز المرفق العام.....	20
ثانيا: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد امتياز العقار الصناعي.....	21
ثالثا: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد إيجار لأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة ..	23
أولاً: المرحلة التمهيدية (من 1963 إلى 1987)	24
ثانياً: مرحلة حق الإنتفاع الدائم (1987-2008).....	25

26	ثالثاً مرحلة الامتياز الفلاحي الحديث (2008- إلى يومنا هذا)
27	المطلب الثاني: شروط منح عقد الامتياز الفلاحي في الجزائر
27	الفرع الأول: شروط منح الامتياز الفلاحي.....
28	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على الامتياز الفلاحي
29	المطلب الثالث: أركان عقد الامتياز الفلاحي.....
33	خلاصة الفصل الأول.....
	المبحث الأول: مكانة عقد الامتياز الفلاحي في قانون الاستثمار 22-18 خطأ! الإشارة
	المرجعية غير معروفة.
36	المطلب الأول: طرق الاستثمار في العقار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز.....
37	الفرع الأول: الامتياز كأسلوب لاستغلال العقار الفلاحي.....
37	الفرع الثاني: الحقوق المترتبة عن استعمال أسلوب الامتياز في الاستغلال
38	المطلب الثاني: آليات تشجيع الاستثمار الفلاحي.....
40	أولاً- خلال مرحلة الإنجاز :
40	ثانياً- خلال مرحلة الإستغلال :
41	الفرع الثاني : النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة.....
41	الفرع الثالث : النظام التحفيزي للإستثمارات المهيكلية.....
41	أولاً- خلال مرحلة الإنجاز:.....
42	ثانياً- خلال مرحلة الاستغلال:
42	الفرع الرابع : القوائم السلبية
43	أولاً: النشاطات المستثناة من المزايا:
43	ثانياً: السلع المستثناة من المزايا

44	المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الفلاحي وطرق حمايته.....
45	الفرع الأول : حقوق والتزامات المستثمر.....
45	أولا : حقوق المستثمر
46	الفرع الثاني : حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز
46	أولا : حقوق الدولة مانحة الامتياز
47	ثانيا: إلتزامات الدولة مانحة الامتياز
47	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز الفلاحي
47	الفرع الاول : مجال اختصاص القضاء العادي.....
49	الفرع الثاني: مجال اختصاص القاضي الجزائي
49	الفرع الثالث : مجال اختصاص القاضي الإداري.....

الملخص:

يعتبر عقد الامتياز الفلاحي من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشروع الجزائري لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، وذلك في إطار تحقيق التوازن بين الحفاظ على الملكية العمومية وتشجيع الاستثمار الخاص، ونظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها عقد الامتياز الفلاحي باعتباره أحد البدائل الإستراتيجية لتحقيق التنمية الوطنية خارج قطاع المحروقات، إذ يساهم في زيادة الإنتاج الغذائي، وبالتالي تحقيق الأمن الغذائي، في المشرع الجزائري إلى إنشاء هيئة رقابية تتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمته مراقبة تنفيذ المستثمرين لذات شروط الامتياز، وهذا في إطار سعي الدولة إلى تحسين القطاع الفلاحي وحماية الأراضي الفلاحية، فصدر أول قانون يحمل رقم: 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، محددا لعناصر التوجيه الفلاحي من أجل السماح والمساهمة في تحسين الأمن الغذائي، وقد شكل صدور قانون الاستثمار 18/22 خطوة نوعية نحو تعزيز مناخ الاستثمار من خلال تبسيط الإجراءات وتقديم حوافز من شأنها استقطاب المستثمرين نحو القطاع الفلاحي، وقد بينت لنا هذه الدراسة أن عقد الامتياز يتميز بطبيعته الإدارية، حيث يمنح حق الانتفاع دون نقل الملكية، ويرتبط بجملة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر خاصة فيما يتعلق بجانب الاستغلال الفعلي للأرض واحترام دفتر الشروط، كما يهدف هذا النظام إلى تحقيق تنمية فلاحية مستدامة ورفع الإنتاج الوطني، ورغم المزايا التي جاء بها قانون الاستثمار 18/22 إلا أن التطبيق الفعلي لا يزال يواجه عدة تحديات، أبرزها التفقيدات الإدارية أو نقص المراقبة التقنية أو المالية للمستثمرين، وبعض النقائص في آليات الرقابة والمتابعة وعليه فإن فعالية عقد الامتياز في ظل قانون الاستثمار الجديد تبقى رهينة بمدى تفعيل لإصلاحات على أرض الواقع، وتحسين مناخ العمل، وتعزيز الشفافية وتوفير الدعم اللازم للمستثمرين، مما يحقق لأهداف المرجوة في تحقيق الأمن الغذائي والتنمية الاقتصادية، وفي الأخير يمكن القول أن تطوير نظام الامتياز الفلاحي يتطلب مراجعة مستمرة للنصوص القانونية، وتكثيف الجهود لتقليل العقبات التطبيقية، مما يضمن استغلالا أمثل للثروة العقارية الفلاحية في الجزائر

Summary

The agricultural concession contract is considered one of the most important legal mechanisms adopted by the Algerian legislator to regulate the exploitation of agricultural lands belonging to national domains. This comes within the framework of achieving a balance between preserving public ownership and encouraging private investment. Given the great importance of the agricultural concession contract as one of the strategic alternatives to achieve national development outside the hydrocarbons sector—as it contributes to increasing food production and thus achieving food security—the Algerian legislator established a regulatory body, the National Office for Agricultural Lands (ONTA). Its mission is to monitor investors' compliance with the concession's book of specifications, as part of the state's efforts to improve the agricultural sector and protect agricultural lands.

In this context, the first law, No 08–16 dated August 3, 2008, relating to agricultural guidance, was issued, defining the elements of agricultural guidance to allow for and contribute to the improvement of food security. Furthermore, the issuance of Investment Law No 22–18 marked a qualitative step toward enhancing the investment climate by simplifying procedures and providing incentives to attract investors to the agricultural sector.

This study has shown that the concession contract is characterized by its administrative nature, as it grants the right of usufruct without transferring ownership. It is linked to a set of obligations incumbent upon the investor, particularly regarding the actual exploitation of the land and adherence to the book of specifications. This system aims to achieve sustainable agricultural development and increase national production. Despite the advantages brought by Investment Law 22–18, practical application still faces several challenges, most notably administrative complexities, a lack of technical or financial support for investors, and some shortco