



جامعة آكلي محند أولحاج - البويرة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام



مذكرة مقدّمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
بعنوان:

الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذة:

• د/ خديجة غازي

إعداد الطالبة:

• رشيدة غازي

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	د/ عيساوي فاطمة
مشرفا ومقررا	د / غازي خديجة
عضوا مناقشا	أ.د/ آكلي نعيمة

السنة الجامعية: 2026/2025م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ
الَّذِي يُخْرِجُ الْحَيَّ مِنَ الْمَوْتِ
وَيُدْخِلُ الْمَوْتَىٰ فِي الْحَيَاةِ
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين؛ وبعد

أشكر الله العليّ القدير الذي منّ علينا بالقوة والصبر والتوفيق على إنهاء هذه الدراسة.

" من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

أتقدم بعظيم الشكر والعرفان والتقدير إلى الأستاذة الفاضلة " غازي خديجة " على تفضلها بقبول الإشراف على هذا البحث برحابة وسعة صدرها وتقديمها الدعم والنصائح طيلة فترة البحث.

والشكر الخاص للأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة.

شكر خاص إلى كل من قام بدعمي من قريب أو من بعيد.

شكراً لكم وجزاكم الله عني كل خير.

رشيدة

إهداء

لم تكن الرحلة قصيرة ولا الطريق محفوفاً بالتسهيلات،

لكنني فعلتها...

فالحمد لله الذي يسّر البدايات وبلغنا النهايات بفضلته وكرمه.

أهدي ثمرة جهدي:

إلى نفسي الطموحة جداً التي لم تخذلني.

إلى من احتضنتني بقلبها قبل يديها، وكانت داعمي الأول، وسر نجاحي، ومصدر قوتي
"أمي الحبيبة".

إلى من أحمل إسمه بكل فخر "أبي الغالي".

إلى من وصفهم الله بالمؤمنسات الغاليات: "أخواتي العظيمات".

إلى من كانت سنداً لي ودافعاً قوياً في تحقيق هذا النجاح: أختي الغالية: "سهام".

إلى من كُنَّ عوناً لي وقت الشدائد والأزمات، صديقاتي مشرفات "ابتدائية مقدي زكرياء":
أنيسة، عتيقة، خديجة، نجية، سلمى، سامية، سميرة، سهيلة.

إلى كل من وسعهم قلبي ولم يسعهم قلبي.

رشيدة

مقدّمة

يعد العقار الفلاحي من أهم الموارد الطبيعية والإستراتيجية التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية في أي دولة، باعتباره الوعاء الأساسي لممارسة النشاط الفلاحي والإنتاج الغذائي.

فالأرض الفلاحية ليست مجرد عنصر مادي للإنتاج وإنما تمثل ثروة وطنية ذات بعد اقتصادي وسيادي، ترتبط ارتباطاً وثيقاً بتحقيق الأمن الغذائي، وتوفير مناصب الشغل، وتنمية المناطق الريفية، ودعم الصادرات خارج قطاع المحروقات، خاصة في ظل التحديات التي يشهدها العالم اليوم، وعلى رأسها التقلبات المناخية، وارتفاع أسعار المواد الغذائية، وتزايد الطلب على الأراضي الفلاحية.

تتربع الجزائر على مساحة شاسعة من الأراضي الصالحة للزراعة التي تقارب 8,5 مليون هكتار و 1,4 مليون هكتار من المساحة المسقية لذلك كان الرهان على وضع سياسة تنموية وطنية قائم على نظام قانوني حازم يهدف إلى حماية هذه الثروة.

ولقد شهدت الأراضي الفلاحية عدة أنماط تسيير بعد الاستقلال، فكانت أول تجربة قانونية من الحكومة المؤقتة هو صدور الأمر رقم 62-20 بتاريخ 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة⁽¹⁾ الذي اعتمد أسلوب الإصلاح الزراعي كهدف أساسي للثورة، ثم انتهاج سياسة التسيير الذاتي في الفلاحة بموجب الأمر 68-653 في 30 ديسمبر

(1) أمر رقم 62-20 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1382 الموافق 24 أوت 1962، المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية عدد 1، صادر في 31 أوت 1962، ملغى.

1968⁽¹⁾ الذي أعطى الفلاحين حق الانتفاع الجماعي بالأراضي الفلاحية لمدة غير محدودة، دون امتلاكها أو التصرف فيها.

إلى أن صدر بعده الأمر رقم 71 - 73 بتاريخ 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية⁽²⁾، ملغياً جميع القوانين الفرنسية التي كانت مطبقة على أراضي الدولة آنذاك، وتكريس مبدأ الأرض لمن يخدمها من خلال تجميع الفلاحين في تعاونيات زراعية.

إلا أن هذا النظام أبان عن فشله بسبب الإهمال واللامبالاة من طرف الفلاحين، الذي أدى إلى تراجع مردودية الأسلوب الاشتراكي في القطاع الفلاحي.

ليصدر بعده قانون 87 - 19 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذي أعاد تنظيم القطاع الفلاحي العمومي بإنشاء مستثمرات فلاحية كتجربة جديدة يمارسون حق الإنتفاع الدائم عليها مقابل إتاوة سنوية، بموجب عقد إداري مسجل ومُشهر بالمحافظة العقارية.

غير أنه عرف عدة نقائص وسلبيات، كتأجير الأراضي الفلاحية من الباطن الذي يتنافى مع مبدأ الخدمة الشخصية والمباشرة للأراضي المستثمرة المكرّس بموجب هذا القانون، وكذا إقامة البناءات عليها في ظل غياب هيئات الرقابة.

(1) أمر رقم 68-653 مؤرخ في 10 شوال 1388 الموافق 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969، ملغى.

(2) أمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 هـ الموافق لـ 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، ملغى.

لذلك كان لزاماً على المشرع التدخل لوضع نظام قانوني يتناسب مع التحولات السياسية والاقتصادية التي شهدتها البلاد في فترة التسعينات وتخلى الدولة عن النظام الإشتراكي وتبني النظام الرأسمالي القائم على تمجيد الملكية الفردية، والذي تمخض عنه صدور قانون رقم 90 - 25⁽¹⁾ المتضمن قانون التوجيه العقاري واعتماده سياسة استرجاع الأراضي المؤممة.

كما أنه حرر المعاملات العقارية على الأراضي بنوعيتها من احتكار البلديات، تماشياً ومبدأً تصحير السوق بصفة عامة والسوق العقارية بصفة خاصة، وصنّف الأملاك العقارية إلى أملاك وقفية، وأملاك خاصة، وأملاك وطنية، هذه الأخيرة التي تنقسم بدورها إلى أملاك وطنية عمومية، وأملاك وطنية خاصة التي تضم الأراضي الزراعية والتي هي موضوع بحثنا الحالي.⁽²⁾

وبالتالي تكريس مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية، وقيامه على مبدأ إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية لتحقيق الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بها، بإعتباره واجب تحت طائلة التعرّض لعقوبات في حالة المخالفة.

وسعيّاً من المشرّع إلى توفير حماية ورقابة أكثر على هذه الأراضي، ورؤيته الجديدة نحو تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية، صدر قانون 08 - 16 في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، والذي كشف عن نمط جديد ووحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة المتمثل في أسلوب الإمتياز بدلاً عن أسلوب حق الإنتفاع

(1) قانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 معدل ومتمم.

(2) تبنى المشرّع فكرة وحدة الأملاك الوطنية في ظل النظام الإشتراكي طبقاً للقانون 84-12 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية في الجزائر، جريدة رسمية عدد 27 الصادر في 03 جويلية 1984، ملغى، أما في ظل النظام الرأسمالي فقد قسّم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة. امتبي طبقاً للقانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم

الدائم، وتطبيقه من خلال قانون 10 - 03، وتحديد شروط وكيفيات هذا الاستغلال بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 الذي فتح المجال إلى إبرام عقود الشراكة لتشجيع استثمار الأموال في القطاع الفلاحي.

إنّ كل هذه القوانين والتشريعات تُنمّ عن وعي الدولة بمدى أهمية العقار الفلاحي باعتباره عصب الحياة لارتباطه الوثيق بسيادة الدولة الذي نُعوّل عنه كبديل عن المحروقات.

لذلك جاءت هذه القوانين تُلزم المستفيدين بخدمة أراضيهم وعدم إهمالها أو تغيير طابعها الفلاحي، وتنظيم عملية الإنتفاع بها وتطويرها عن طريق أسلوب الإمتياز وإحاطتها بآليات رقابة صارمة.

تتمثل الأسباب الذاتية التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع هي كوني من عائلة مستفيدة من عقد امتياز فلاحي على مستثمرة فلاحية جماعية، ورغبتني في معرفة أهم الحقوق والمزايا التي يوفرها هذا العقد للمستفيدين منه، خاصة فيما يتعلق بأجهزة الدعم المالي والمادي التي تُشجّع الاستثمار وزيادة مردودية الأراضي الفلاحية، وتتمثل الأسباب الموضوعية لاختيار موضوع حماية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة إلى استفحال ظاهرة تعرض الأراضي والبناء غير العقلاني عليها، وممارسة التصرفات المخالفة للقوانين والتنظيمات كانت دافعا قويا لدراسة هذا الموضوع، للتعرف عن كثب عن مختلف القوانين على غرار قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي وقانون الامتياز، وللوقوف على مدى فعالية الآليات الحمائية التي أقرها المشرع الجزائري لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، والكشف عن هذه الانتهاكات وإزالة آثارها ومراقبة وإبطال التصرفات المخالفة لها، والوقوف على النقائص العملية والقانونية التي تعيق تطبيقها، مع إقتراح حلول تُساهم في تعزيز هذه الحماية.

والهدف من هذه الدراسة وهو:

- إبراز تدخل الدولة في حالة الامتناع عن خدمة الأرض، بتوقيع عقوبات صارمة قد تصل إلى حد حرمان المالك من أرضه، نظرًا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي، فأصبحت خدمة الأرض واجبًا أكثر منها حقًا.
- دراسة النظام القانوني لأسلوب الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، وتحديد طبيعته القانونية، وبيان أهم الخصائص التي ينفرد بها عن غيره من أساليب الاستغلال السابقة.
- الوقوف على الشروط الضرورية لمنح عقد الامتياز وإجراءاته. وعليه فإن دراسة هذا الموضوع تكون وفق الإشكالية التالية:

ماهي الآليات القانونية الحمائية والرقابية التي انتهجها المشرع الجزائري لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت المنهج الوصفي والتحليلي، بوصف أسلوب استغلال الأراضي الفلاحية والمبادئ التي تحكمه وفق كل قانون، ومن ثم تحليل النصوص القانونية المنظمة له في ظل كل من قانون التوجيه العقاري رقم 90 - 25 وقانون التوجيه الفلاحي رقم 08 - 16 وقانون الامتياز 10 - 03، والمنهج المقارن بين حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 87 - 19 وبين حق الامتياز.

وقد تمت معالجة هذه الإشكالية عبر فصلين:

عنونا الفصل الأول ب: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، أما الفصل الثاني فجاء تحت عنوان: آليات الرقابة على أسلوب الامتياز.

**الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة
للملكية الخاصة للدولة**

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة بعناية خاصة من طرف المشرع الجزائري باعتبارها ركيزة أساسية يُعَوَّل عليها كثيراً لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية الاقتصادية المستدامة، ولما لها من دور محوري في دعم الإنتاج الزراعي واعتبارها مورداً حيوياً وبديلاً فعالاً لقطاع المحروقات.

لذلك خصّها المشرع بمنظومة قانونية هائلة، تتلائم وخصوصيتها، تضبط كيفية استغلالها وحدد حقوق وواجبات المنتجين عبر قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19⁽¹⁾ المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي منح الفلاحين حق انتفاع دائم على المستثمرات الفلاحية، إلا أن مسألة تطبيقه على الواقع أثارت عدة إشكالات حالت دون تحقيق الأهداف التي كانت مرجوة منه في تطوير القطاع الفلاحي.

الأمر الذي دفع بالمشرع إلى تقرير قواعد قانونية جديدة، تسعى لإعادة الاعتبار للملكية العقارية، بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي كرّس الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية الخاصة بالدولة، وأحاطها بجملة من القيود مستترة إلزامية استغلالها الفعلي وعدم إهمالها أو تحويل طابعها الفلاحي، إعمالاً للقاعدة "الأرض لمن يخدمها" وليس لمن يملكها.

غير أن مرور البلاد بظروف أمنية عصيبة خلال هذه الفترة، عطل تطبيق أحكام هذا القانون.

وكانت الحاجة الماسة إلى ضرورة إقرار نظام قانوني أشد صرامة في التوجيه وأكثر فعالية في التطبيق، لتحقيق أهداف محددة، تجسدت في قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، الذي نص لأول مرة على أسلوب الامتياز كآلية جديدة وبديلة لحق الانتفاع الدائم، وهذا بتنمين الوظائف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للقطاع الفلاحي بما يضمن مساهمته الفعالة لتحقيق السياسة التنموية للقطاع.

(1) القانون 87-19 مؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 هـ الموافق 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية 1948، صادر في 09 ديسمبر 1987، ملغى.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

وعليه تم تخصيص هذا الفصل لدراسة مختلف آليات الحماية المدنية التي أقرها المشرع لفائدة الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة في ظل قانون التوجيه العقاري(90-25)(المبحث الأول)، وقانون التوجيه الفلاحي 08-16 (المبحث الثاني).

المبحث الأول: حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

في ظل قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

بعد فشل السياسات السابقة ووجود عدة اختلالات هيكلية على مستوى القطاع الفلاحي، وإقرار السلطة بعدم نجاعة الحلول المقترحة وضرورة وضع آليات جديدة تحل محل الآليات القديمة التي أثبتت عجزها في الميدان.

وتداركاً لهذا الوضع، أصدر المشرع القانون رقم 90-25⁽¹⁾ المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي حدّد الوعاء العقاري وصنّف الأراضي الفلاحية طبقاً لجودتها وطبيعة تربتها إلى ثلاثة أصناف: أراضي فلاحية خصبة جداً، أراضي خصبة ومتوسطة الخصوبة، وأراضي ضعيفة الخصوبة⁽²⁾

باعتباره إطاراً مرجعياً للملكية العقارية يحدد كيفية استعمالها واستغلالها ومبدأ "الأرض المنتجة".

وأخرج من نطاق العقار الفلاحي الأراضي الرعوية والغابية، وأدرج الأراضي الصحراوية ضمن الأراضي الفلاحية القابلة للاستصلاح⁽³⁾

وقد صمّم قانون التوجيه العقاري ذلك، حماية قانونية خاصة للعقار الفلاحي من خلال إقراره لمبدأ الاستعمال والاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية (المطلب الأول) ومبدأ حظر تحويلها عن وجهتها الفلاحية (المطلب الثاني).

(1) قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، معدل و متمم.

(2) المادة 05 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

(3) عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات لتسويتها-من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام-دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص ص 240-248.

المطلب الأول: مبدأ وجوب الاستغلال الفعلي والمباشر للأراضي الفلاحية

وحدّ قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وجاء بنمط جديد للاستغلال يتجسد في حق الانتفاع الدائم، وتبني أسلوب إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية وعدم تركها بوراً تحت طائلة توقيع جزاءات قانونية، نظراً للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية وبعدها الاستراتيجي. واعتبر إلزامية الاستغلال قيدا أساسياً يرد على حق الملكية، وواجباً قانونياً يقع على كل مستفيد، سواء على حق التصرف أو الاستعمال أو الاستغلال، وأن الامتناع عن استغلال الأراضي الفلاحية يُشكّل تعسفاً في استعمال الحق، مما يؤثر سلباً على وظيفة الأرض وبالضرورة التأثير والإضرار بالفائدة العامة.

ويقصد بالاستغلال الفعلي مباشرة النشاط الفلاحي على الأرض بصورة جدية ومنتظمة، مع احترام المقاييس التقنية والقانونية المعمول بها، حيث أن استمرار الحقوق الممنوحة على الأرض، سواء تعلق الأمر بالملكية الخاصة أو بحق الانتفاع، مرتبط بمدى احترام صاحب الحق لواجب الاستغلال الفعلي لها.⁽¹⁾

وعليه، فإن مبدأ وجوب الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية يشكل آلية قانونية أساسية لتحقيق الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وضمان مساهمته الفعلية في التنمية الاقتصادية. وهو ما يستدعي بيان الأساس القانوني لهذا المبدأ ومضمونه (الفرع الأول)، ثم الوقوف على آثار مخالفته وإجراءات إثبات عدم الاستغلال (الفرع الثاني)، والجزاء المترتبة على مخالفته (الفرع الثالث).

(1) دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 03، بشار، سبتمبر 2014، ص ص 93-94.

الفرع الأول: إلزامية الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي:

أوجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 على مالك الأراضي الفلاحية أو حائزها أو مستأجرها على ضرورة استثمارها واستغلالها وعدم تركها بوراً، باعتباره واجباً قانونياً ملزماً لهم.

إذ أنّ أهم شيء في الأرض الفلاحية هي طاقتها الإنتاجية، حيث نصت المادة 48/ 01 من قانون 90-25 على: ((... يُشكّل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجباً على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً))، وعليه وبغض النظر عن تصنيف الأرض الفلاحية وإمكاناتها وجب على مالكيها القيام باستثمارها واستغلالها فعلياً، لأن في ذلك تحقيق المنفعة العامة قبل تحقيق المصلحة الخاصة لمالك العقار الفلاحي.

ويقصد بالاستغلال الفلاحي مباشرة جميع الأعمال والتصرفات المادية والقانونية اللازمة لزيادة إنتاجية الأرض كزراعة الأشجار أو تربية المواشي أو إقامة التجهيزات المرتبطة بالنشاط الفلاحي، وهذا لا يتحقق بمجرد وضع اليد على الأرض وإنما يتطلب نشاطاً إنتاجياً حقيقياً، سواء كان هذا الاستغلال مباشرة من طرف المالك أو صاحب الحق بنفسه، أو بواسطة الغير في إطار عقود قانونية كالإيجار أو الشراكة الفلاحية، أو كان فردياً يتولاه شخص واحد، أو جماعياً عبر تعاونيات أو شركات بين عدة مستغلين. (1)

وإعمالاً لهذا المبدأ وخروجاً عن القواعد العامة فقد أجاز قانون 90-25 إمكانية تأجير الأراضي الفلاحية ولو بعقود عرفية متخلياً عن مبدأ الخدمة الشخصية والمباشرة للأرض الفلاحية، وبالتالي إدراج استغلال الأراضي من دائرة الحقوق إلى دائرة الالتزامات. (2)

(1) حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2002، ص 120.

(2) لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، المدينة، ديسمبر 2018، ص 175.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

الفرع الثاني: إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

إن الإخلال بواجب الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية وإهمالها وعدم إستثمارها يُعتبر تعسفاً في إستعمال الحق يؤثر سلباً على المنفعة العامة. لذلك نص المرسوم التنفيذي رقم 90-51 الذي يحدد كفاءات تطبيق المادة 28 من قانون 87 - 19 (1) على مجموعة إجراءات قانونية تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من الإهمال وسوء الإستغلال. حيث يقوم أعوان المصالح التقنية الفلاحية بالبحث عن المخالفات وحالات الإخلال بالإلتزامات وتحديدها، وإطلاع الوالي المختص إقليمياً عليها من خلال تقرير مفصل حول التجاوزات المسجلة على مستوى المستثمرات الفلاحية جماعية كانت أو فردية(2).

وحسب المادة 06 من المرسوم السالف الذكر فإن الوالي يأمر اللجنة بالإستماع إلى الأعدار المقدمة من طرف المنتجين الفلاحيين، ومنحهم إنذاراً محدد الآجال لوضع حد لتلك التجاوزات.

وجاء في المادة 07 منه بأنه في حالة إستمرار المخالفة من قبل الفلاحين بعد إنتهاء الآجال المحددة في الإنذار الذي تمنحه اللجنة التي يعيّن الوالي، يقوم مدير الفلاحة بتكليف محضر قضائي لمعاينة الوضع وتبليغ التجاوزات للوالي ولأعضاء اللجنة وأيضاً للمنتجين الفلاحيين المعنيين، الذين يمنح لهم مدة 15 يوماً لتبرير أسباب مخالفة أحكام القانون. وتُعطي المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 الحق للوالي في رفع القضية إلى القضاء المختص، إذا كانت الأسباب المقدمة غير وجيهة أو في حالة عدم رد المنتجين الفلاحيين خلال المهلة المحددة.

إن الهدف من إحاطة الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة بكل هذه الإجراءات الحمائية الصارمة هو دورها المحوري الذي تلعبه من الناحية الإقتصادية في تحقيق

(1) مرسوم تنفيذي رقم 90 - 51 مؤرخ في 10 رجب 1410هـ الموافق 06 فبراير 1990 يحدد كفاءات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 06 صادر في 07 فبراير 1990.

(2) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 السالف الذكر.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

الاكتفاء الذاتي وبالتالي الإستقلال الإقتصادي، ومساهمتها في القضاء على البطالة بتوفير مناصب الشغل من الناحية الإجتماعية¹.

الفرع الثالث: جزاء عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

حدّدت المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 حالات عدم إستغلال

الأراضي الفلاحية، كالتالي:

- القيام بتأجير الأراضي الفلاحية مهما يكن شكل الصفقة وشروطها،
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية،
- التنازل للغير عن جزء من الأراضي المخصصة،
- تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة،
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة،
- تعمّد عدم إستغلال الأراضي عند توفّر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

وعليه فإن إخلال الفلاحين المنتجين بأحد هذه الإلتزامات يؤدي إلى فقدان حقوقهم، ومنحها لبدلاء آخرين حسب الشروط المنصوص عليها قانوناً، وتعويض الإعذار، مع ضرورة إدخال مصالح أملاك الدولة بصفقتها مالكا العقار، ومصالح الفلاحة بصفقتها مسيراً له في الخصام، إلى جانب منح مدير أملاك الدولة صلاحية تكليف محضر قضائي لتنفيذ الحكم بعد صدوره⁽²⁾.

حيث تنص المادة 10 منه على أنه ((إذا صار القرار نهائياً، يجري إستبدال جماعة المستغلين أو المستغل الفردي المجرّدين من حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون رقم 87 - 19 المذكور سابقاً)).

(1) لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ديسمبر 2018، ص ص 430 - 431.

(2) نعيمة ذيابيبي، ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90 - 25، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد 02، بسكرة، 2021، ص 1053.

المطلب الثاني: مبدأ حظر تحويل الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي

جاء تعريف الأرض الفلاحية في نص المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 90-25 كالتالي: ((الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يُستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله)).

حيث تبنيّ المشرع بمقتضى قانون التوجيه العقاري مبدأ حظر تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة لصنف الأراضي القابلة للتعمير، إلا بموجب قانون يحدد شروط هذا التحويل حسب نص المادة 36 منه التي جاء فيها:

((القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير...، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتماً)).

- يتضح أنّ المشرع قد اعتمد على معيار الجودة والمردودية في تصنيفه للأراضي، حيث ألغى تصنيف الأراضي الخصبة ذات المردودية العالية إلا بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية المختصة، أما الأراضي متوسطة أو ضعيفة الخصوبة فيكفي لتحويل تصنيفها صدور مرسوم عن مجلس الوزراء.

- حيث أنه ونظراً للضغط الذي عرفته الأراضي الفلاحية وكثرة الطلب عليها من قبل احتياجات قطاع التعمير المتزايدة، كان لزاماً على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم بخصوص عمليات تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

وذلك من خلال تضمنه عدة قوانين ومراسيم تنظيمية تمنع تجزئة أو تقسيم الأراضي الفلاحية إلا في حدود معينة، فضلاً على عدم قابلية البناء عليها إلا بموجب رخصة بناء صريحة تسلّم حسب الأشكال والشروط القانونية. (1)

(1) لعشاش محمد، مرجع سابق، ص ص 179-180.

الفرع الأول: صدور نص قانوني كقيد لتحويل الوجهة الفلاحية للعقار

كرّس المشرع الجزائري بموجب القانون العقاري رقم 90-25 مبدأ إلزامية الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي وحمايتها من التجزئة والتفتيت بطريقة عشوائية وغير مدروسة، مما يؤثر على الاستغلال الأمثل لها وعرقلة أدائها لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية.

لذا فقد اشترط المشرع عند تجزئة الأرض الفلاحية احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490⁽¹⁾ المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، والذي يتضمن جدولاً يبين المساحة المرجعية للتقسيم الأراضي آخذاً بعين الاعتبار قدرات كل منطقة.

تمنح رخصة تقسيم الأرض الفلاحية من طرف مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بعد تقديم المعني لطلب منح الرخصة.

وفي هذا الشأن يتولى الموثقون والمحافظون العقاريون المكلفون بتحرير وثائق عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية أن يتحققوا من مدى مراعاة معايير تحديد المساحات المرجعية ومطابقتها لأحكام المرسوم السابق ذكره.⁽²⁾

وفي حالة مخالفة المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم⁽³⁾ فإنها تُعتبر باطلة وعديمة الأثر بقوة القانون طبقاً للمادة 55 و 56 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه إذا انصبت المعاملة على الأرض الفلاحية وباع المالك حصة منها تقلّ عن المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 فإن المعاملة العقارية باطلة وممنوعة بقوة القانون.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 شعبان 1418 هـ الموافق 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، معدل ومتمم.

(2) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، نفس المرجع.

(3) انظر إلى الملحق، جدول تحديد المساحات المرجعية حسب المادة 03 من المرسوم 97-490، ص 102.

وفي هذه الحالة يمكن نقل ملكية الأرض للهيئة العمومية المؤهلة طبقاً لنص المادة 01/56 من قانون 25-90 التي جاء فيها: ((... ويمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية التي تحقق هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل))، ومنه يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اقتناء الأراضي الفلاحية محل المعاملات العقارية المشبوهة وغير القانونية باسم ولحساب الدولة للحفاظ عليها.⁽¹⁾

وكضمانة أكثر فقد أخضع المشرع عملية تقسيم الأرض الفلاحية للخبراء، الذين يلتزمون باحترام المساحات المرجعية في إعداد الحصص.

إن مبدأ عدم جواز تقسيم الأراضي الفلاحية إلا في الحدود التي لا تمس بالوحدة العضوية للمستثمرة الفلاحية، يُعدّ من أهم القيود التي أوردها المشرع الجزائري على حق الملكية، إذ لم يعد المالك حراً في تجزئة أرضه متى شاء، بل صار ملزماً باحترام الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي، ومن ثم فإن كل قسمة تؤدي إلى تقنيت الأرض إلى وحدات غير قابلة للاستغلال تُعدّ باطلة قانوناً طبقاً للمادتين 55 و56 من قانون التوجيه العقاري.⁽²⁾

الفرع الثاني: عدم السماح بالبناء على الأراضي الفلاحية إلا بموجب رخصة خاصة

نتيجة للإعتداءات المتزايدة على الأراضي الفلاحية وتعرضها إلى سوء الاستغلال وتحويل وجهتها الفلاحية إلى مناطق عمرانية، سعى المشرع إلى ضبط هذه الوضعية وحارب ظاهرة عشوائية البناء، وحاول الموازنة بين حق الأفراد في البناء وواجب الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي، وفق آليات قانونية تكفل حمايتها من مخاطر التعمير، بالنظر إلى دورها الفعال في تحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي الذي أصبح يُشكّل عقبة أمام التنمية المستدامة

(1) لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص ص 177 - 180.

(2) عابدة مصطفى، محمد بودة، إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 13، عدد 04، الجزائر، جويلية 2021، ص ص 702-706.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

بسبب تراجع مردودية العقار الفلاحي نتيجة التوسع العمراني غير المنظم والاستغلال غير العقلاني لها خاصة في الآونة الأخيرة. (1)

لهذا كان لزاماً على المشرع إحاطة عملية البناء والتعمير الواردة على الأراضي الفلاحية بجملة من الضوابط والتدابير.

ولعلّ أهم هذه التدابير هي رخصة البناء والتعمير والتي يتم منحها لإنجاز المشاريع ذات النفع العام وتخضع لأشكال وشروط محددة بموجب الأنظمة التشريعية المتعلقة بالبناء والتعمير. (2)

ونظّم قانون التوجيه العقاري هذه المسألة، حيث تنص المادة 33 منه على: ((يجب أن يساهم كل نشاط، أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية)). وتتص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك⁽³⁾ المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، على أن البنائات المرخص بها فوق الأراضي الفلاحية هي تلك المنشآت والتجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل.

وبالتالي فكل بناء على أرض فلاحية لا يساهم في رفع مردوديتها يُعتبر مخالفاً للقانون. إنّ عملية تحويل الأراضي الفلاحية خاصة الخصبة جداً والخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير يستوجب استصدار نص تشريعي يحدد الأرض المعنية بالتحويل والقيود المالية والتقنية اللازمة لهذه العملية، حيث تنص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري على ((القانون هو

(1) خولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، مستغانم، 2019، ص ص 777-778.

(2) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، ص ص 106-110.

(3) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ربيع الأول 1413 الموافق 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، جريدة رسمية، عدد 86، صادر في 15 سبتمبر 1992.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق عملية التحويل حتماً ((. أما فيما يخص الأراضي متوسطة أو ضعيفة الخصوبة فيتطلب إلغاء تصنيفها صدور مرسوم عن مجلس الوزراء. (1)

وعليه فالأصل هو منع البناء على الأراضي الفلاحية، غير أنه يمكن استثناء تحويل وجهتها وإلغاء تصنيفها وإدماجها ضمن القطاعات القابلة للتعمير إذا تم وفق مقاييس وضوابط صارمة.

ويهدف نظام الترخيص على أعمال البناء إلى التحقق من مدى التعارض بين المباني المزمع إقامتها وبين متطلبات المصلحة العامة، حيث أنه لا يمكن تسليم الرخصة إلا إذا كان هناك ارتباط برفع الطاقة الإنتاجية وزيادة النشاط.

وإلى جانب هذه النصوص التنظيمية التي تحكم عملية البناء على الأراضي الفلاحية، أحاطها المشرع بنصوص ردعية كجزاءات إدارية لمواجهة ظاهرة البناءات غير القانونية، والمتمثلة في هدم وإزالة البنايات المخالفة للقانون ولقواعد التعمير المنصوص عليها قانوناً. (2)

الفرع الثالث: وجوب إفراغ المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية في الشكل الرسمي

خصّ المشرع الجزائري المعاملات العقارية الواقعة على الأراضي الفلاحية بجملة من القيود والشروط تتمثل في ضرورة إفراغ هذه المعاملات في الشكل الرسمي لدى الموثق تحت طائلة البطلان طبقاً لأحكام المادة 55 والمادة 56 من قانون التوجيه العقاري.

كما يجب أن تخضع هذه العقود لإجراءات التسجيل لدى مصلحة الضرائب (مصلحة التسجيل والطابع)، وخضوعها لإجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، لأنه لا يمكن أن يُحتج بالعقد مالم يُشهر بالحفظ العقاري، ولم يجرّر في الشكل الرسمي طبقاً للقانون.

(1) بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، البلدة (02)، 2015، ص 288.

(2) عمور محمد، الإطار التشريعي والتنظيمي في مجال حماية واستغلال الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، 2013، ص 13.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

وعلى الموثقين مراعاة تطبيق هذه الشروط المنصوص عليها قانوناً أثناء تحرير هذا النوع من العقود، تحت طائلة إلغاء العقد.

شأنه شأن المحافظ العقاري الذي يجب عليه مراعاة هذه الشروط الضرورية قبل القيام بشهر العقد، نظراً لخطورته وأثره الناقل للملكية بقوة القانون.⁽¹⁾

(1) لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 185.

المبحث الثاني: حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في ظل قانون 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي

نتيجة للطلب المتزايد على المنتوجات الفلاحية بسبب ندرتها في الأسواق الدولية وارتفاع أسعارها، وكشف الواقع عن عدم جدوى آليات التوجيه العقاري التي لم تحقق الأهداف التي كانت مرجوة منها بسبب ظروف أمنية حالت دون تطبيقها.

استدعت الحاجة إلى تنقية استراتيجية وطنية جديدة، ذات برامج محددة من أجل بيان السياسة الفلاحية الوطنية وتثمين الوظائف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للقطاع الفلاحي، لضمان مساهمته الفعالة في تحقيق التنمية الوطنية المستدامة،⁽¹⁾ وهذا من خلال إصدار قانون رقم 16-08⁽²⁾ المتضمن التوجيه الفلاحي، الذي يعتبر أول نص تشريعي ينظم النشاط الفلاحي خصوصاً والتنمية الريفية عموماً، معتمداً في ذلك على نمط جديد ومختلف لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة نصت عليه 17 والتي جاء فيها: ((يُشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة)).

حيث يهدف هذا القانون إلى تحقيق الأهداف الأساسية الآتية: ⁽³⁾

- مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي.
- ضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة.
- ضمان حماية الأراضي والاستعمال الرشيد للمياه ذات الاستعمال الفلاحي.
- وضع إطار تشريعي يضمن تطور الفلاحة اقتصادياً واجتماعياً، ومستداماً بيئياً، وتكوين قواعد الحماية.

(1) لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، جانفي 2019، ص ص 12-13.

(2) قانون رقم 16-08 مؤرخ في أول شعبان 1429 هـ الموافق 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية العدد 46، صادر في 10 غشت 2008.

(3) المادة 02 من قانون 16-08 المتضمن التوجيه الفلاحي.

– مواصلة دعم الدولة للتنمية الفلاحية، النباتية والحيوانية بصفة مستمرة.

وعليه يُعتبر أسلوب الامتياز من أبرز الوسائل القانونية التي تعوّل عليها الدولة، كتقنية إدارية عقدية مرنة، تُبرم بين الفلاح المستثمر والإدارة مانحة الأراضي الفلاحية، تحت مراقبة مباشرة للدولة.⁽¹⁾

والذي فتح المجال أمام القطاع الخاص للمشاركة في عملية الاستثمار الفلاحي بكفاءته الفنية والتقنية وسرعته في الأداء، مع ضمان احتفاظ الدولة بحق ملكيتها على أراضيها، عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم الذي كان مكرساً بموجب قانون المستثمرات الفلاحية 87-19، إلى الاستغلال المؤقت لهذه الأراضي طبقاً لقانون التوجيه الفلاحي والمراسيم التنظيمية التي جاءت بعده لتوضيح كيفية تطبيق هذا الأسلوب الجديد.

وعليه يتمحور هذا المبحث حول التطرق أولاً إلى تعريف عقد الامتياز وماهي أهم الخصائص التي تميّزه **(المطلب الأول)**، ثم التطرق إلى الشروط الواجب توافرها لاكتساب هذا الحق وماهي الإجراءات المتبعة للحصول عليه بداية من إيداع ملف الطلب إلى دراسته ثم تحرير العقد **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

إن فكرة الامتياز قديمة الوجود حيث تعود جذورها إلى زمن الفتوحات الإسلامية أين اعتمد فقهاء الشريعة الإسلامية على فكرة الانتفاع والاستعمال والاستغلال للأراضي الفلاحية دون ملكية الرقبة لأنها في ملك حكم الله، أما أثناء التواجد العثماني بالجزائر فقد تم تصنيف الأراضي إلى: أراضي الملك يستغلها ملاكها مباشرة، وأراضي مزارعة (مساقاة) تُستغل وفق عقود من غير المالك، وأراضي العرش وهي ملكية جماعية مشتركة، حيث تخصص كل عائلة

(1) محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص ص 83-84.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

باستغلال قطعة من هذه الأراضي بصفتها مستفيدة منها، وأراضي الحبوس الموقوفة للأعمال الخيرية والمؤسسات الدينية.

أما في الحقبة الاستعمارية، فقد سعت فرنسا إلى تحطيم النظام المحلي للملكية، من خلال سياسة مصادرة الأراضي وإلغاء نظام الحبوس، والسعي إلى فرنسة الملكية العقارية الجزائرية عن طريق إصدار قوانين لتوسيع نطاق الملكية العامة للإدارة الفرنسية، وتوزيعها على المعمرين بعد سلبها من ملاكها الجزائريين، وإعطائهم حق استغلالها والانتفاع بها.

أما مرحلة ما بعد الاستقلال، فتميّزت بإعادة الأراضي للجزائريين، وتكريس مبدأ الملكية والاستغلال الجماعي لوسائل الإنتاج، تماشياً مع النظام الاشتراكي المطبق آنذاك⁽¹⁾.

فصدر على إثرها قانون التسيير الذاتي، ثم قانون المستثمرات الفلاحية، الذي جاء بفكرة توسيع العقار الفلاحي الخاص، وتشجيع عمليات الاستصلاح. ثم صدور قانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الذي كرّس الامتياز كمنط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، وتطبيقاً له صدر القانون رقم 10-03⁽²⁾ المحدد لشروط وكيفيات منح عقد الامتياز، إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم، أو عن طريق إعلان الترشح في شكل مستثمرة جماعية أو فردية، بعد توفر الشروط القانونية لذلك.

وقد مُنِحَ هذا الأسلوب الجديد الكثير من الاهتمام والدراسة من طرف فقهاء الفقه والخبراء والقانون، الذين تناولوه بالدراسة والتحليل كل حسب اختصاصه ووجهة نظره (الفرع الأول) وبيان الخصائص التي تُميّزه عن باقي العقود وأنظمة الاستغلال التي تحكم مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة (الفرع الثاني).

(1) جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص ص 23-28.

(2) قانون رقم 10-03 مؤرخ في 05 رمضان 1431 هـ الموافق 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، جريدة رسمية العدد 46، صادر في 18 غشت 2010.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

مع بداية الثمانينات وبعد فشل السياسات العقارية وعدم نجاعتها، ومع تحول النظام السياسي من الاشتراكية إلى الرأسمالية، عرفت الجزائر مرحلة جديدة شملت إصلاحات عميقة على المستوى السياسي والاقتصادي والاجتماعي.

فتبنتى المشرع العقاري أسلوباً جديداً لتسيير الوعاء العقاري، مبتعداً بذلك عن التسيير الذاتي والمباشر، متخذاً نظام المستثمرات الفلاحية كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية من خلال إصدار قانون رقم 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية.

حيث يهدف إلى تمكين مجموعة من الفلاحين المنتجين من حق استغلال الأراضي الفلاحية والانتفاع بها.

غير أن هذا القانون أثبت فشله في تحقيق الأهداف المرجوة منه، وظهور عدة إشكالات تمثلت في إهمال المنتجين الفلاحيين للأراضي الفلاحية الممنوحة لهم، وانتشار ظاهرة التعدي على أراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للدولة واستغلالها لأغراض البناء، في ظل رقابة إدارية ضعيفة وغير قادرة على توفير الحماية القانونية اللازمة لأراضي المستثمرات الفلاحية.

فكان لزاماً على المشرع البحث عن نظام آخر يتماشى والسياسة العقارية الجديدة، يهدف إلى عصرنه وتطوير القطاع الفلاحي عن طريق تشجيع الاستثمار الدائم، وتكثيف أنظمة الزراعة لزيادة الإنتاج وتثمينه.⁽¹⁾

وذلك بتكريس أسلوب الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، من خلال قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16.

ليصدر بعدها قانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الذي ينظم عملية الاستغلال من خلال تحويل حق الانتفاع

(1) لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص ص 13-14.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

الدائم المكرس بموجب قانون 87-19 إلى الاستغلال المؤقت عن طريق الامتياز وفق شروط وإجراءات محددة في المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁽¹⁾ الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز.

وعليه سنتعرف في هذا الفرع على تعريف عقد الامتياز من ناحية الفقه والقضاء والقانون، لفهم مضمونه ومحتواه، وبيان طبيعته القانونية. أين أولاً وثانياً، حتى نصل لثالثاً، ممكن نكتب أولاً: مبررات الأخذ بأسلوب الامتياز كبديل لحق الانتفاع الدائم.

أولاً: التعريف الفقهي:

عرف الفقيه سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز بأنه عقد إداري يتولى بمقتضاه الملتزم إدارة مرفق عام اقتصادي على مسؤوليته، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، بشرط خضوعه للقواعد منظمة لسير المرافق العامة.

مثل: امتياز توزيع الطاقة الكهربائية، امتياز المناجم.....

كما عرفه الدكتور ناصر لباد على أنه: ((عقد أو إتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخص طبيعي أو معنوي، من القانون العمومي أو الخاص يسمى صاحب الامتياز، بتسيير أو استغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويتقاضى في المقابل مبلغاً مالياً يحدد في العقد))⁽²⁾

وبالتالي فعقد الامتياز حسب رأي فقهاء الاقتصاد خاصة في المجال التجاري هو عقد يربط بين شخصين (طبيعيين أو معنويين)، بحيث يلتزم بموجبه المانح وفي اتجاه المتلقي بمجموعة من الالتزامات لقاء مقابل يحصل عليه من طرف المتلقي⁽³⁾.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 17 محرم 1432 هـ الموافق 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79، الصادر في 29 ديسمبر 2010.

(2) جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص ص 11-13.

(3) بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقاً لقانون 10-03، مجلة جامعة البليدة (2)، العدد 06، جوان 2016، ص 274.

ثانياً: التعريف القضائي:

عرّف القضاء الجزائري عقد الامتياز في القرار رقم 11950 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 09 مارس 2004 على أنه: ((عقد إداري تمنح بموجبه السلطة للمستغل الحق في الاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبعدد محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه)).

وعليه فقد اعتبر مجلس الدولة عقد الامتياز عقداً إدارياً يمنح للمستغل سلطات استثنائية يمارسها اتجاه المتلقي، ويكون محدد المدة، مقابل دفع إتاوة سنوية⁽¹⁾.

ثالثاً: التعريف القانوني:

تطرق قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 في المادة الثالثة منه إلى تعريف عقد الامتياز بأنه: ((الامتياز عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة، مقابل دفع إتاوة سنوية)).

غير أن هذا التعريف جاء مقتصرًا وغير واضح، حيث لم يبين الجهة المختصة بمنح الامتياز، ولا مدة عقد الامتياز، ومن هو المستفيد منه.⁽²⁾

لذلك تدارك المشرع هذا الفراغ وعرفه في المادة الرابعة (04) من القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأنه: ((العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية يوجه بموجب قوانين المالية)).⁽³⁾

(1) جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 18.

(2) بوبربالة محمد الصالح، قتال جمال، عقد الامتياز ودوره في حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة - مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، تمناست، الجزائر 2023، ص 157.

(3) بن دوحة عيسى، بوشربي مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 01، الجزائر، مارس 2016، ص 145.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

وباستقراء هذه المادة يتضح أن هذا القانون قد تضمن منح للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره صاحب حق عيني عقاري، كما حدد عناصره له

1- الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز :

- الحق في توسيع الاستثمارات على أرضه من خلال الحصول على أكثر من حق امتياز في إطار مستثمرته الفلاحية المشكّلة من قطعة واحدة.

- حرية المستثمر في طريقة تسيير مستثمرته، بشرط المحافظة على طابعها الفلاحي، والعمل على زيادة مردوديتها وإنتاجيتها.

وبالتالي يشكّل الامتياز نمطاً حصرياً لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والتي كانت تخضع لقانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 سابقاً، عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للفلاحين - سابقاً - إلى أسلوب الاستغلال الجديد المتمثل في الامتياز.

2- عناصر الامتياز:

من خلال تعريف عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة يتضح أن المشرّع قد حدّد عناصره على النحو التالي:

- **طرفي العقد:** وهي الدولة مانحة حق الامتياز من جهة، والمستفيد وهو المستثمر صاحب الامتياز من جهة أخرى.

- **محل العقد:** وهو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأمولاك السطحية لها.

- **مدة الاستغلال:** 40 سنة قابلة للتجديد.

- **مقابل العقد:** دفع إتاوة سنوية.

- **دفتر الشروط:** الذي يحدد واجبات وحقوق الطرفين.

كما استبدل المشرّع مصطلح حق الانتفاع بمصطلح الامتياز، ومصطلح المنتج بمصطلح المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي، وبذلك ربط الامتياز بالمستثمر وبالنشاط

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

الفلاحي وبصفة الفلاح التي لا تشترطها لاكتساب حق الانتفاع الدائم الذي يُعد أساس منح عقد الامتياز.⁽¹⁾

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز:

باستقراء المواد القانونية السابقة التي عرّفت عقد الامتياز الفلاحي، فإنه يتضح تميز هذا الأسلوب بعدة خصائص، والتي يمكن ذكرها فيما يلي:
أولاً: عقد الامتياز عقد إداري:

بالاستناد إلى نص المادة الرابعة من قانون 10-03 يتضح أن المشرع تبني المعيار العضوي عند تحديد أطراف عقد الامتياز الفلاحي، لأن أحد أطرافه شخص معنوي (إدارة أملاك الدولة)، بالإضافة إلى أنه يتضمن شروطاً استثنائية (دفتر الشروط) تختلف عن عقود القانون الخاص.

كما أن فسخ هذا العقد يتم بالطرق الإدارية (عن طريق الفسخ الإداري) في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.⁽²⁾

إن الهدف من عقد الامتياز هو تحقيق المنفعة العامة، الناتج عن استغلال الأرض واستثمارها، وهو ما يؤكد الطابع الإداري الذي يميز هذا الحق.

ويتجسد كذلك في الدور الرقابي الذي تمارسه الدولة في مختلف مراحل إبرام العقد (رقابة قبلية وبعديّة).

وعليه فعقد الامتياز هو عقد إداري صادر عن إدارة أملاك الدولة، يُرفق بدفتر شروط خاص، يخضع لقواعد وأحكام القانون العام، واختصاص القضاء الإداري نوعياً في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية من كأنج الدولة مالكة الرقبة طرفاً في النزاع.⁽³⁾

(1) أبو عمرو نادية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث LMD في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس 2024، ص ص 21-23.

(2) صالحة خيرة، سنوسي علي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الأول، تيارت 2022، ص ص 120 - 122.

(3) يهوني زهية، مرجع سابق، ص ص 26 - 28.

ثانياً: عقد الامتياز عقد مؤقت:

جعل المشرع من خلال قانون 10-03 عقد الامتياز عقداً مؤقتاً ومحدد المدة، متخلياً بذلك عن مبدأ تأبيد الانتفاع الذي كان قائماً في ظل قانون 87-19، كما أنه نصّ على الحد الأقصى للاستغلال دون الحد الأدنى.

وتكون مدة عقد الامتياز 40 سنة قابلة للتجديد بموجب دفتر الشروط الذي تعده الدولة ممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز على: ((يُجَدِّد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز، ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إثنا عشر (12) شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضائه))⁽¹⁾.

ثالثاً: عقد الامتياز يرتب حقاً عينياً عقارياً:

يرد حق الامتياز على الحقوق العينية العقارية، وعلى كل الأملاك السطحية المملوكة للمستثمر، ويرتبط هذا الحق بحق الانتفاع الذي يخول لصاحبه سلطة مباشرة لاستغلال واستعمال الأرض الفلاحية.

ويقصد بالحق العيني الحق الذي يرد على شيء مادي ويُخَوَّل لصاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء، ويكون الحق العيني عقارياً إذا وقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص⁽²⁾.

وعليه فحق الامتياز هو حق عيني عقاري أصلي يتفرع عن حق الملكية، يمنح بموجبه للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأرض وأملاكها السطحية مثل المستودعات والمنشآت التي لها صلة بالنشاط الفلاحي (العقارات بالتخصيص).

(1) يهوني زهية، مرجع سابق، ص ص 51 - 52.

(2) محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 102.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

ويرد هذا الحق على نظام المستثمرات الفلاحية كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، بناءً على دفتر شروط في شكل مستثمرات جماعية أو فردية (التي كانت معمولاً بها في ظل قانون 87-19 الملغى بموجب المادة 34 من قانون 10-03).

رابعاً: حق الامتياز قابل للتنازل :

الأصل أنه لا يجوز أن يتصرف المستثمر في حصته، إلا أن المشرع أجاز لصاحب الامتياز التنازل من خلال نص المادة 13 من قانون 10 - 03 .

حيث يحق للمستثمر أن يتنازل عن حق الامتياز مجاناً لأحد ذوي حقوقه في حالة العجز و/ أو بلوغ سن التقاعد⁽¹⁾، أو أن يتنازل عنه للغير بمقابل .

وقد نظم المشرع أحكام التنازل في المواد 14، 15، 16 من قانون 10 - 03 والمواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 في الفصل الثالث منه .

وإشترط المشرع ضرورة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وإعلام باقي أعضاء المستثمرة لاستعمال حقهم في الشفاعة، مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز⁽²⁾، وهذا ما جاء في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10 - 326: ((يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في أحكام قانون 10 - 03 إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل، وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز)).

ويُنبت هذا التغيير بعقد امتياز جديد تُعده إدارة الأملاك الوطنية ويُشهر في المحافظة العقارية⁽³⁾

(1) المادة 14 من القانون رقم 10 - 03 ، السالف الذكر .

(2) المادة 15 من قانون 10 - 03 ، السالف الذكر .

(3) المادة 18 من قانون 10 - 03 ، السالف الذكر .

خامساً: حق الامتياز قابل للتوريث :

- تنص المادة 25 من قانون 10 - 03 على أنه: ((في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداءً من تاريخ الوفاة من أجل:
- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة
 - التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم .
 - التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون ..)) .
- وعليه، حتى يستفيد الورثة من حق امتياز مورثهم يتعين عليهم 03 أمور:
- إما أن يختاروا واحداً منهم كمثل عنهم في المستثمرة بموجب عقد وكالة ،
 - أو أن يتنازلوا عن حقهم بمقابل أو مجاناً لواحد منهم ،
 - أو أن يتنازلوا جميعهم عن حقهم لصالح الغير .
- وفي حالة تخلف الورثة عن القيام بهذه الإجراءات خلال مدة سنة من تاريخ الوفاة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لاستصدار حكم التصريح بشغور هذه الأراضي وبالتالي ضمها إلى أملاك الدولة⁽¹⁾.

سادساً: حق الامتياز قابل للرهن :

أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز، بمقتضى نص المادة 14 مكرر من قانون 10 - 03 حق رهن حصته أمام المؤسسات المالية والمصرفية، للحصول على قرض تمويلي لمدة لا تتجاوز مدة عقد الامتياز، وهذا بهدف تشجيع عملية الاستثمار في القطاع الفلاحي اعتماداً على البنوك وفق شروط معينة. وتخضع هذه العملية لعدة إجراءات تتمثل في إثبات المستثمر عقد امتياز مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً مع الشهادة السلبية لإثبات

(1) حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، الشلف، الجزائر، جوان 2016، ص 165 .

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

عدم تصرفه في هذا العقار، ثم تتولى المؤسسة المالية مهمة دراسة الملف بالاعتماد على الخبراء المعتمدين لديها⁽¹⁾.

سابعاً: حق الامتياز قابل للحجز :

باعتبار أن حق الامتياز هو حق عيني عقاري، فمن خصائصه قابليته للحجز وفقاً للمادة 13 من قانون 10 - 03 .

حيث تستوجب هذه العملية ضرورة مراعاة صفة الفلاح في الشخص الذي يرسو عليه المزاد لتفادي دخول فئات أخرى للقطاع الفلاحي أغلبها سماسرة ويفتقرون إلى الخبرة المهنية في الميدان الفلاحي ، وكذا التأكد من عدم اكتسابه لحصة امتياز سابقة ومراقبة شرط السلوك المعادي للثورة التحريرية⁽²⁾.

مع وجوب إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بحكم رسو المزاد للقيام بإعداد عقد الامتياز الجديد ، ثم شهره أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ، ومن ثمَّ إعداد البطاقة الوطنية للفلاحين وتكوين فهرس المستثمرات الفلاحية، لردع قيام الفلاحين المحجوز عليهم بسند قضائي بالتنازل أو إبرام عقد شراكة مع الغير حسن النية وبالتالي الحد من أي غش أو تلاعب⁽³⁾.

فالحجز يكون على المال المرهون بسبب عدم تسديد المستفيد لمبلغ الدين في الوقت المتفق عليه ، فيقوم الدائن الحائز للسند التنفيذي بتوقيع الحجز على الأملاك العقارية المرهونة وبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء مبلغ الدين⁽⁴⁾.

(1) محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص ص 112 - 113 .

(2) المادة 19 من قانون 10 - 03 ، السالف الذكر .

(3) محمودي عبد العزيز، مرجع سابق ، ص 112 .

(4) يهوني زهية ، مرجع سابق ، ص ص 94 - 95 .

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الامتياز الفلاحي

يعتبر الامتياز أحد أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وذلك بهدف تحقيق الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وضمان استدامته الاقتصادية والاجتماعية.

وقد جاء هذا النظام ليحل محل أنماط قانونية سابقة، مانحاً المستثمر الفلاحي حقاً عينياً عقارياً يمكنه من استغلال الأرض لمدة طويلة مقابل احترام جملة من الالتزامات القانونية والتنظيمية.

ولم يترك المشرع منح هذا الحق لمحض إرادة الإدارة أو رغبة طالب الامتياز، بل أحاطه بمجموعة من الشروط الموضوعية والشخصية التي يتعين توافرها في المترشح للاستفادة من الامتياز، سواء تعلق الأمر بصفته القانونية أو بقدرته على الاستثمار أو بالتزامه بمخطط استغلال ينسجم مع طبيعة الأرض وأهداف السياسة الفلاحية للدولة.

كما وضع إجراءات دقيقة تبدأ بإيداع ملف الطلب لدى الجهات المختصة، مروراً بدراسة الملف من قبل اللجان المختصة، وانتهاءً بإصدار قرار المنح وإبرام دفتر الشروط وعقد الامتياز.

تمثل هذه الشروط والإجراءات وسيلة قانونية لضمان توجيه العقار الفلاحي نحو المستثمرين القادرين على تحقيق التنمية الفلاحية، كما أنها تشكل أداة رقابة تمكن الإدارة من التأكد من مدى احترام قواعد الشفافية والمساواة في توزيع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

وعليه يقتضي التطرق أولاً إلى الشروط القانونية الواجب توافرها لمنح الامتياز (الفرع الأول)، ثم بيان الإجراءات العملية والإدارية التي تمر بها عملية منح هذا الحق إلى غاية تجسيده رسمياً بعقد الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط منح الامتياز الفلاحي

تخضع عملية منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة إلى مجموعة من الشروط، منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية محل العقد وأخرى تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز.

أولاً: الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز:

وفقاً لنص المادة 02 من قانون 03-10 فإن محل عقد الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة التي كانت مستغلة بموجب قانون 87-19، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، كالمحلات السكنية، المستودعات، الغراس ومنشآت الري.

وبالرجوع إلى القانون رقم 87-19 نلاحظ أنه تم تطبيقه على:

- 1- الأراضي التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي تتألف هي الأخرى من:
 - أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة،
 - أراضي الولاية أو الدولة الزراعية أو المعدة للزراعة والتابعة للمشروعات أو المؤسسات العمومية باستثناء الأراضي المخصصة للبحث العلمي،
 - أراضي العرش القابلة للزراعة،
 - الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المتروكة ولا وارث لها.

2- بالإضافة إلى الأراضي التابعة للتسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء المجاهدين⁽¹⁾.

ويكون استغلال هذا النوع من الأراضي إما في شكل مستثمرات جماعية كأصل، أو في شكل مستثمرة فلاحية فردية، بتسليم المستثمرين عقود امتياز فردية وإقرار حالات الخروج من الشيوخ.

ونشير إلى أنه في ظل قانون 87-19 تم الاعتراف للمستثمرين بحق الملكية على البنايات والتجهيزات والمنشآت والمغروسات الموجودة في المستثمرة ما عدا الأرض، على عكس القانون رقم 03-10 الذي نص على أن كل الممتلكات تسترجع مع الأرض الفلاحية عند

(1) جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 127

انقضاء حق الامتياز، حيث تنص المادة 26 منه على: (.. وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها).

ثانياً: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز:

وجب التمييز بين حالتين لمنح الامتياز: إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وإما عن طريق الترشح.

تناول الفصل الثاني من قانون 10-03 شروط وكيفيات منح الامتياز، من خلال المواد 04-19-07-05، والتي يمكن توضيحها في ما يلي:

1- الشروط الخاصة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

– أن يكون المستثمر شخصاً طبيعياً:

وهذا من خلال التعريف الوارد في المادة الرابعة من قانون 10-03، وبالتالي استبعاد الشخص المعنوي من إمكانية اكتساب حق الامتياز، لأن طبيعة العمل المطلوب لاستغلال المستثمرة الفلاحية اشترطت الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة⁽¹⁾، وأن يكونوا على دراية بالمجال الفلاحي، وهو الأمر الذي يتنافى وطبيعة الشخص المعنوي⁽²⁾.

– أن يكون المستفيد جزائري الجنسية:

سواء كانت أصلية أو مكتسبة، مستبعداً بذلك المستثمر الأجنبي، والدافع لاشتراط هذا الشرط هو منع الأجانب من امتلاك حقوق امتياز على الأراضي التابعة للدولة. ومن جهة أخرى هذا الاستبعاد للأجنبي قد يفوت فرصة النهوض بالقطاع الفلاحي وتطويره نظراً لما يمتلكه من إمكانيات مالية ومادية هامة⁽³⁾.

– أن يكون مستفيداً من أحكام قانون 87-19:

حيث تنص المادة 05 من قانون 10-03 على أنه: (يجب أن يكون المستفيد عضواً من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام قانون 87-19

(1) المادة 22 من قانون 10-03، السالف الذكر.

(2) لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق ص 45.

(3) صالحة خيرة، سنوسي علي، مرجع سابق، ص 128.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، وأن يكون قد وفى بالتزاماته وفق قانون 87-19).

وعليه يستفيد من حق الامتياز كل من فلاح سابق يملك عقد إداري رسمي مشهر، أو لديه عقد بيع حق الانتفاع الدائم مشهر، أو حكم قضائي مثبت للعملية مشهر، أو عقد التنازل عن حق الانتفاع الدائم.

كما أعطى هذا القانون حق الاستفادة من الامتياز لأصحاب القرارات الإدارية الصادرة عن الوالي المختص إقليمياً.

بشروط أن يكونوا قد وفّوا بالتزاماتهم طبقاً لقانون 87-19 كدفع الأتاوات السنوية المترتبة عليهم⁽¹⁾.

وبالتالي إقصاء العقود الرسمية غير المشهورة والعقود العرفية، غير أنه ولأعتبارات سياسية واقتصادية دفع السلطات للتدخل وتوسيع مجال الاستفادة من حق الامتياز، بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654⁽²⁾ المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 والتي تنص على ضرورة معالجة هذه العقود العرفية والموثقة لكنها غير مشهورة، بشروط أن تتوفر في المكتسب الجديد الشروط القانونية لاكتساب حق الامتياز، وتسوية وضعية المباني المنشأة على أراضي المستثمرة الفلاحية بعد التأكد ميدانياً أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة⁽³⁾.

- ألا يكون المستثمر قد سلك سلوكاً غير شريف أثناء ثورة التحرير الوطني:

حيث تنص المادة 19 من قانون 10-03 على أنه: ((لا يمكن أياً كان وبأى صفة كانت، إكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني)).

(1) محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 135.

(2) تعليمات وزارية مشتركة (فلاحة - مالية - داخلية) رقم 654 مؤرخة في 11 سبتمبر 2012 تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

(3) لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص ص 95-96.

حيث أنه يتعين على الهيئة المكلفة بمنح حقوق الاستفادة استشارة مديريات المجاهدين للولايات، بشأن وضعية المستفيد أثناء الحرب التحريرية، وفي حالة ثبوت معاداته للثورة فإنه يتم شطبه تلقائياً من قائمة المستفيدين من الأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

- عدم إكتساب أكثر من حصة امتياز كأصل:

وهو الشرط الذي نصت عليه المادة 16 من قانون 10-03: ((لا يمكن أياً كان أن يكسب أكثر من حصة امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

غير أنه يسمح بإكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة...)).

وبالتالي لا يُسمح لشخص واحد أن يكتسب عدة حقوق امتياز، إلا إذا كان بهدف تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490، وهذا سعياً من المشرع إلى تشجيع عملية تجميع المستثمرات وعدم تجزئتها⁽²⁾.

- شرط دفع إتاوة سنوية:

إن عقد الامتياز عبارة عن عقد بعوض، حيث يُمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية على أقساط في مواعيد محددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، كضريبة مقابل الانتفاع بالأرض.

ويشكل عدم دفعها لمدة سنتين متتاليتين إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز مما يوقع عليه عقوبة الفسخ الإداري لعقد الامتياز، بعد إعداره من طرف مصالح أملاك الدولة.

(1) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 200.

(2) لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص 97.

وتخضع عملية تحديد الإتاوة حسب أصناف الأراضي وإمكانات المناطق الفلاحية (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار سنوياً⁽¹⁾.

إلا أنه وتسهيلاً لعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، لم تتقيد السلطات العمومية بالزامية دفع الإتاوة على الفلاحين المدينين بها في ظل قانون 87-19، حيث قامت بتسليمهم عقود الامتياز، مع ضمان تحصيلها في آجال محددة وفق نظام دفع إتاوتين (02) في السنة إلى غاية تحصيلها نهائياً⁽²⁾.

وقد برّرت الدولة فرض هذه الإتاوة على المستثمرات الفلاحية، كون أن هذه المبالغ المدفوعة تساهم في تمويل ودعم المنشآت القاعدية الفلاحية كبناء السدود وشق قنوات الري وإنشاء المشاريع الهامة التي تستفيد منها المستثمرات الفلاحية بشكل غير مباشر⁽³⁾.

وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 12-124⁽⁴⁾ المؤرخ في 19 مارس 2012 يهدف تحديد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة، والذي نص على تشكيل لجنة ولائية تتولى مهمة تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز، ثم يُرسل هذا المقدر إلى مدير أملاك الدولة للولاية وإلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع تبليغه إلى صاحب الامتياز المعني⁽⁵⁾.

وتتولى إدارة الأملاك الوطنية تحصيل الإتاوة، التي تبدأ من تاريخ عقد الامتياز⁽⁶⁾.

(1) يهوني زهية، مرجع سابق، ص ص 53-54.

(2) لعشاش محمد، نفس المرجع، ص ص 101 - 105.

(3) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 217.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 12-124 مؤرخ في 25 ربيع الثاني 1433 الموافق 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 17، صادر في 25 مارس 2012.

(5) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124، السالف الذكر.

(6) المادتان 07 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124، السالف الذكر.

- ألا يكون من الأشخاص الذين حازوا أو أنجزوا معاملات وصفقات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و / أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، بشأن الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لقانون 87-19، كمن تنازل عن حصته بطريقة غير قانونية أو قام بتأجيرها للغير كالحركى والأجانب، وألا يكون من الذين أُلغيت استفادتهم عن طريق القضاء أو بموجب قرار من الوالي⁽¹⁾.

2- شروط منح الامتياز عن طريق الترشح:

يمثل الترشح الأسلوب الثاني لمنح حق الامتياز، والذي نصت عليه المادة 17 من قانون 10-03: ((تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح...)).

وهي الأراضي غير الممنوحة للمستثمرين الفلاحيين وغير خاضعة للتحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

وقد نص قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344⁽²⁾ الصادر بتاريخ 18-11-2012 على طريقة الترشح لاكتساب حق الامتياز، بواسطة لجنة خاصة تتولى مهمة دراسة مؤهلات المترشح وقدرته على إنجاح المشروع المعروض، ومن ثمة دراسة مشروع الاستثمار وتقييمه، وتحرير محضر بذلك، تُرسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعرضها بدوره على الوالي المختص إقليمياً ليصدر قراره بذلك الشأن.

(1) المادة 07 من قانون 10-03، السالف الذكر.

(2) قرار رقم 1344 مؤرخ في 26 ذي الحجة 1433 هـ الموافق 11 نوفمبر 2012م، المتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي المحدد لحقوق والتزامات المستفيدين من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 69 صادر في 18 نوفمبر 2012م.

وبناءً على ذلك يتم إمضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمترشح المقبول، ويُرسَل أخيراً إلى مدير الأملاك الوطنية لإعداد عقد الامتياز⁽¹⁾. وتُعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين،
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم،
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و / أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها⁽²⁾.

ثانياً: دراسة الملف:

بعد إيداع الطلب يتم دراسته من طرف الهياكل الجهوية للديوان الوطني الموزعة عبر التراب الوطني، والتي لها صلاحية استقبال ودراسة ملفات الفلاحين الراغبين في الاستفادة من حق الامتياز.

أما إذا أسفرت دراسة الملف عن وجود شكوك حول الوثائق المقدمة، يقوم الديوان بإرسال الملف إلى اللجنة الولائية التي تباشر التحقيق التكميلي لوثائق الملف، وعلى إثرها تصدر محضراً إما بقبول هذا الملف أو رفضه⁽³⁾.

ففي حالة القبول يُرسَل الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال باقي الإجراءات، أما في حالة رفض الملف يُصدر الوالي قراراً برفض منح الامتياز يكون مسبباً، ويُبلَّغ إلى طالب الامتياز مع إرسال نسخة منه إلى الديوان⁽⁴⁾.

(1) مونة مقالاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، تيارت، ديسمبر 2017، ص 126.

(2) المادة 17 من قانون 10-03، السالف الذكر.

(3) عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 06، العدد 02 الجزائر، 2017، ص ص 131 - 132.

(4) المادة 08/02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، السالف الذكر.

ثالثاً: إعداد دفتر الشروط:

هو عبارة عن وثيقة مكتوبة تتضمن حقوق وواجبات طرفي العقد، يُعدّها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويوقع عليه إلى جانب توقيع المستثمر الفلاحي بعد توفر الشروط القانونية فيه⁽¹⁾، كخطوة أولى تسبق إبرام عقد الامتياز، ثم يتم إرساله إلى مدير أملاك الدولة للولاية موقوعاً بالملف الإداري⁽²⁾.

رابعاً: تحرير عقد الامتياز وشهره:

طبقاً لنص المادة 06 من القانون رقم 10-03 تحرّر إدارة أملاك الدولة باسم المستثمر الذي استوفى كافة الشروط، عقد تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز، وفي حالة المستثمرات الفلاحية الجماعية يُحرّر عقد امتياز لفائدة كل مستثمر وبحصص متساوية.

على أن تخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري طبقاً للتعديلات المعمول بها، لترسل بعدها إلى الديوان الوطني لتسليمها للمستفيدين من حق الامتياز، وتُسجّل المستثمرة الفلاحية عندئذٍ في بطاقة المستثمرات الفلاحية⁽³⁾، حسب ما جاء في نص المادة 10 من قانون 10-03 أنه: ((يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناءً على دفتر الشروط... وبناءً على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تُمكن لهذا الغرض)⁽⁴⁾.

مع إعفاء عملية التسجيل والشهر العقاري من جميع المصاريف.

بعد شهر عقد الامتياز يصبح مرتباً لآثاره القانونية، ويُحتجّ به في مواجهة الغير حيث يُرتّب حقاً عينياً أصلياً للمستثمر الفلاحي وهو حق الانتفاع المحددة بمدة زمنية، يُخوّله استغلال الأرض الفلاحية واستثمارها لزيادة مردوديتها، عن طريق الإدارة المباشرة والشخصية لها،

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

(2) جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 104-105.

(3) لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص 115.

(4) المادة 08 من القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

والتزامه بالمحافظة على وجهتها الفلاحية وعدم تغيير طابعها بالبناء عليها أو تأجيرها، وغيرها من الالتزامات التي شددت عليها المادة 03 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في الملحق الثالث⁽¹⁾.

ويترتب على مخالفة هذه الالتزامات الفسخ الإداري للعقد، واسترجاع الدولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن والأملاك السطحية⁽²⁾.

كما قد ينقضي الامتياز بانتهاء المدة القانونية وعدم طلب تجديدها، أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء المدة القانونية⁽³⁾.

الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز

تضمن القانون رقم 10-03 المتعلق بتحديد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ومرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز جملة من الإجراءات الواجب اتباعها بداية بالملف المودع من طرف المعني إلى دراسة هذا الملف على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مرحلة إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

أولاً: تقديم الملف:

يتضح من نص المادة 05 من قانون 10-03 أن تقديم طلب تحويل عقد الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يكون من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية، والتي تحيلنا إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز، حيث تبين المادة 02 منه على أن الملف يودع بصفة فردية من طرف كل عضو مستثمرة فلاحية فردية كانت أو جماعية، ويحتوي الملف على الوثائق التالية:

– إستمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول لهذا المرسوم،

(1) المادة 08 من دفتر شروط الامتياز، الملحق الثالث.

(2) المادة 07 من دفتر شروط الامتياز، الملحق الثالث.

(3) المادة 26 من قانون 10-03، السالف الذكر.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها، وشهادة فردية للحالة المدنية،
 - نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية، أو قرار الوالي المتضمن منح حق الانتفاع الدائم للمستثمر الفلاحي،
 - نسخة من مخطط رسم الحدود أو مخطط مسح الأراضي،
 - تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتعهد فيه بالوفاء بالتزاماته بمفهوم قانون 87-19 في المواد من 16 إلى 21.
- يجب أن يودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مقابل وصل استلام خلال الأجل المنصوص عليه في المادة 30 من قانون رقم 10-03 والمقدر بـ 18 شهراً تسري من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.

وفي حالة امتناع المستثمر أو أحد الورثة عن إيداع طلب التحويل خلال الأجل المحدد يسقط حقه في الأرض المعنية، بعد إعداره مرتين عن طريق محضر قضائي من أجل تقديم الملف في الآجال المحددة⁽¹⁾.

ثانياً: دراسة الملف:

بعد إيداع الطلب يتم دراسته من طرف الهياكل الجهوية للديوان الوطني الموزعة عبر التراب الوطني، والتي لها صلاحية استقبال ودراسة ملفات الفلاحيين الراغبين في الاستفادة من حق الامتياز.

أما إذا أسفرت دراسة الملف عن وجود شكوك حول الوثائق المقدمة، يقوم الديوان بإرسال الملف إلى اللجنة الولائية التي تتباشر التحقيق التكميلي لوثائق الملف، وعلى إثرها تحرر محضراً إما بقبول هذا الملف أو رفضه⁽²⁾.

(1) المادة 30 / 2 - 3 من قانون 10-03، السالف الذكر .

(2) عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 06، العدد 02 الجزائر 2012 من ص 131 - 132.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

ففي حالة القبول يُرسل الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال باقي الإجراءات، أما في حالة رفض الملف يُصدر الوالي قراراً برفض منح الامتياز يكون مسبباً، ويُبلّغ إلى طالب الامتياز مع إرسال نسخة منه إلى الديوان⁽¹⁾.

ثالثاً: إعداد دفتر الشروط:

هو عبارة عن وثيقة مكتوبة تتضمن حقوق وواجبات طرفي العقد، يعدّها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويوقع عليه إلى جانب توقيع المستثمر الفلاحي بعد توفر الشروط القانونية فيه⁽²⁾، كخطوة أولى تسبق إبرام عقد الامتياز، ثم يتم إرساله إلى مدير أملاك الدولة للولاية مرفوقاً بالملف الإداري⁽³⁾.

رابعاً: تحرير عقد الامتياز وشهره:

طبقاً لنص المادة 06 من القانون رقم 10-03 تُحرر إدارة أملاك الدولة باسم المستثمر الذي استوفى كافة الشروط، عقد تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز، وفي حالة المستثمرات الفلاحية الجماعية يُحرر عقد امتياز لفائدة كل مستثمر وبحصص متساوية.

على أن تخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري طبقاً للتنظيمات المعمول بها، تُرسل بعدها إلى الديوان الوطني لتسليمها للمستفيدين من حق الامتياز، وتُسجّل المستثمرة الفلاحية عندئذٍ في بطاقيات المستثمرات الفلاحية⁽⁴⁾ حسب ما جاء في نص المادة 18 من قانون 10-03 أنه: ((يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبناءً على دفتر الشروط وبناءً على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة

(1) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، السالف الذكر.

(2) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

(3) جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص ص 104 - 105.

(4) لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص 115.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض)) ، مع إعفاء عملية التسجيل والشهر العقاري من جميع المصاريف. (1)

بعد شهر عقد الامتياز يصبح مرتباً لآثاره القانونية، ويُحتجّ به في مواجهة الغير حيث يُرتب حقاً عينياً أصلياً للمستثمر الفلاحي وهو حق الانتفاع المحددة بمدة زمنية، يُخوله استغلال الأرض الفلاحية واستثمارها لزيادة مردوديتها، عن طريق الإدارة المباشرة والشخصية لها، والتزامه بالمحافظة على وجهتها الفلاحية وعدم تغيير طابعها بالبناء عليها أو تأجيرها، وغيرها من الالتزامات التي سردتها المادة 03 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في الملحق الثالث.

ويترتب على مخالفة هذه الالتزامات الفسخ الإداري للعقد، واسترجاع الدولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن والأملاك السطحية. (2)

كما قد ينقضي الامتياز بانتهاء المدة القانونية وعدم طلب تجديدها، أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء المدة القانونية (3).

الفرع الثالث: الفسخ الإداري كجزاء عن إخلال المستثمر بالتزاماته:

أعطى المشرع لإدارة أملاك الدولة الحق في إنهاء عقد الامتياز عن طريق الفسخ كجزاء عن إخلال المستثمر بالتزاماته وفق حالات وإجراءات محددة قانوناً. أولاً: حالات الفسخ عقد الامتياز:

نصت المادة 29 من قانون 10-03 على حق الدولة في فسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة، إذا أخلّ المستثمر بإحدى الالتزامات التالية:

- تحويل الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها عن وجهتها الفلاحية.

(1) المادة 18 من القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

(2) المادة 08 من دفتر شروط الامتياز، الملحق الثالث.

(3) المادة 07 من دفتر شروط الامتياز، الملحق الثالث.

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

- عدم استغلال الأرض الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها لمدة سنة، بإهمالها وعدم استثمارها.

- تأجير الأرض الفلاحية من الباطن.

- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

كما أضافت المادة 08 من دفتر الشروط على حالات أخرى هي:

- البناء في المستثمرة الفلاحية دون الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة.

- التصريح الكاذب من قبل المستثمر وتقديم معلومات كاذبة عند تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

- غياب الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية من طرف المستثمر صاحب الامتياز.

ثانياً: إجراءات فسخ عقد الامتياز :

حددت المادة 28 من قانون 10-03 الإجراءات الواجب إتباعها في حالة فسخ عقد

الامتياز .

حيث يتم التأكد من حالة المخالفة عن طريق إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المحضر القضائي الذي يُعدّ محضر معاينة يوثق فيه حالة الإخلال بإحدى الإلتزامات، وبناء عليه يتم إعدار المستثمر للوفاء بالتزامه المحدّد في الإعدار.

وفي حالة عدم إمتثال المستثمر للإعدار الموجه له، يُخطر الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية مدير أملاك الدولة للولاية الذي يُصدر قرار فسخ عقد الامتياز الفلاحي.

يتم إبلاغ المستثمر بقرار الفسخ من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يُمكنه

أن يطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار .

ويترتب عن فسخ عقد الامتياز استرجاع الدولة للأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك

السطحية في الحالة التي هي عليها.

مع حق المستثمر في التعويض يتم تحديده من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة

للأملاك السطحية التي أنشأها، مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار الناتجة عن إخلاله

بالتزاماته، مع الأخذ بعين الإعتبار في احتساب التعويض قيمة الإتاوات الإيجارية غير

الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة

المدفوعة من قبله خلال مدة العقد، والرسوم والرهون المحتملة التي تنقل عاتق المستثمرة الفلاحية¹.

¹ المادة 26 من قانون 10-03 السالف الذكر.

الفصل الثاني: آليات الرقابة على أسلوب الامتياز

يُعد أسلوب الامتياز من أهم الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري في تسيير واستغلال العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، وذلك بهدف تحقيق التنمية الفلاحية، وضمان الاستغلال الأمثل للأراضي، وترقية الاستثمار في القطاع الزراعي.

غير أن نجاح هذا الأسلوب يبقى مرتبطاً بوجود منظومة رقابية فعالة تكفل احترام الشروط والالتزامات القانونية الواردة في عقود الامتياز، وتمنع مختلف صور التعدي أو الإهمال أو تحويل الوجهة القانونية للأراضي الفلاحية.

وانطلاقاً من الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي، حرص المشرع على إرساء مجموعة من الآليات والأجهزة الرقابية التي تتولى متابعة تنفيذ عقود الامتياز، والتأكد من مدى التزام المستفيدين بالاستغلال الفعلي والمطابق لدفتر الشروط.

وقد تجسدت هذه الرقابة من خلال تدخل هيئات إدارية وتقنية ومالية متعددة، تعمل بصورة تكاملية لضمان حماية الأراضي الفلاحية وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة.

وعليه سيتم التطرق في هذا الفصل إلى مختلف آليات الرقابة في مجال الامتياز الفلاحي، وفي مقدمتها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعض الصناديق ذات الطابع الفلاحي والتنموي التي تضطلع بأدوار رقابية مرتبطة بمتابعة الاستفادة من الدعم والمرافقة المالية (المبحث الأول) وخصصت (المبحث الثاني) لدراسة اللجان والهيئات المركزية والمحلية المكلفة بالرقابة، باعتبارها آليات ميدانية وإدارية تساهم في مراقبة مدى احترام شروط عقد الامتياز، ومعاينة المخالفات واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

المبحث الأول: الأجهزة المكلفة بالرقابة على تنفيذ عقد الامتياز

يعتبر أسلوب الامتياز العقاري في المجال الفلاحي من أهم الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بما يضمن تحقيق النجاعة الاقتصادية والحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي.

غير أن هذا الحق لم يُترك دون رقابة، بل يخضع لجملة من الآليات والأجهزة الإدارية والمالية التي تتولى متابعة تنفيذ التزامات المستفيدين والتأكد من احترام شروط عقد الامتياز.

وقد أوكلت هذه المهمة لهيئات تابعة لوزارة الفلاحة ومصالحها على المستوى المركزي والمحلي، تعمل بالتنسيق مع وزارة المالية ومديريات أملاك الدولة.

غير أن الدور المحوري في ممارسة وظيفة الرقابة يرجع إلى الديوان الوطني للفلاحة، كهيئة تتكفل بتسيير ومراقبة الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز، من خلال السهر على احترام دفاتر الشروط، ومتابعة الاستغلال الفعلي للأراضي، واتخاذ الإجراءات اللازمة في حالة الإخلال بالالتزامات (المطلب الأول).

كما تسانده في هذه المهمة مجموعة من الصناديق والهيئات الرقابية الأخرى، التي تضطلع بأدوار مكملة، لاسيما في مجال التمويل والدعم ومراقبة توجيه الاستثمارات الفلاحية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تبنى قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 فكرة ضرورة إنشاء هيئات عمومية تتولى تسيير المحافظة العقارية الفلاحية.

وتم تجسيد هذه الفكرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾ المؤرخ في 24 فبراير 1996، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-59 يحدد كفاءات ممارسة الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة⁽²⁾ المؤرخ في 04 فبراير 2021.

والذي تم تفعيل عمله في سنة 2009 وذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المتعلق بتحديد كفاءات منح حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽³⁾، الذي اعتبر الديوان أداة لمتابعة والوقوف على شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ومساهمته في إعداد وتسليم عقود الامتياز، لتخفيف العبء عن الدولة وزيادة الإنتاج الفلاحي من خلال تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية.

ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الأول) والإطار التنظيمي الخاص به (الفرع الثاني) ثم التطرق إلى أهم المهام الموكلة له (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، يُعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تهدف إلى تنظيم العقار، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو تابع لوصاية وزارة الفلاحية، مقره بالجزائر العاصمة.

يُعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية همزة وصل بين الدولة والقطاع الفلاحي.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 15، الصادر في 28 فبراير 1996، معدل ومتمم.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 22 جمادى الثانية 1442هـ الموافق 04 فبراير 2021، يحدد كفاءات ممارسة الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، العدد 08، الصادر في 07 فبراير 2021.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 03 ذو القعدة 1430هـ الموافق 22 أكتوبر 2009، المتعلق بتحديد كفاءات منح حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، العدد 62، الصادر في 25 أكتوبر 2009، معدل ومتمم.

ويخضع الديوان للقواعد الإدارية في علاقاته مع الدولة، ولقواعد القانون التجاري بخصوص علاقاته مع المتعاملين معه، أما العاملين به فيحكمهم قانون العمل، باستثناء بعض الإطارات المسيرة.

كما يمثل الدولة في الدعاوى القضائية التي تهدف إلى حل المستثمرات الفلاحية خاصة فيما يتعلق بتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تُوكَل مهمة تسيير الديوان إلى جهازين هما: مجلس الإدارة والمدير العام.

أولاً: مجلس الإدارة: وفقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 يتشكل المجلس من 10 أعضاء يرأسهم ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، يُعيّنون من طرف وزير الفلاحة، لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.⁽²⁾

يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين على الأقل في السنة، كما يمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بطلب من رئيسه أو المدير العام للديوان.⁽³⁾

يتخذ المجلس قراراته بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تعادل الأصوات يُرَجَّح صوت الرئيس.⁽⁴⁾

ثانياً: المدير العام:

يسير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مديراً عاماً، معيناً بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح وزير الفلاحة.

(1) بلعموري نادية، الرقابة على أسلوب الامتياز كمنظومة لاستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة صوت القانون، المجلد 10، العدد 02، وهران 2024، ص 191.

(2) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية السالف الذكر

(3) براحلية زويبير، آليات حماية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 10، العدد 02، قالمة 2023، ص ص 290 - 291 .

(4) المادة 17 من المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية السالف الذكر.

حيث يُعتبر مسؤولاً عن التسيير العام للديوان، كما يمثل الديوان أمام القضاء، ويمارس السلطة السلمية على عمال الديوان.

ويتولى عملية إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات. (1)

وحسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 يقوم بإعداد جداول الديوان التقديرية السنوية ويرسلها إلى مجلس الإدارة للمداولة.

ثالثاً: المديریات:

يتكون الديوان من مديرية عامة تضم أربع (04) مديريات مركزية هي:

- مديرية الإدارة والوسائل،
- مديرية الشؤون القانونية والمنازعات،
- مديرية الدراسات،
- مديرية التنظيم والتسيير ومتابعة العقار الفلاحي.

بالإضافة إلى تسع (09) مديريات جهوية تساهم بالتكفل الفعال بمهام الديوان اللامركزية، و (44) مديرية ولائية، تنقسم بدورها إلى ثلاث مصالح:

- مصلحة تسيير العقار الفلاحي،
- مصلحة المنازعات العقارية،
- مصلحة متابعة المعاملات الفلاحية(2).

الفرع الثالث: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أُسندت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية - بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 - مهمة حماية العقار الفلاحي وزيادة تنميته والمحافظة على وجهته الفلاحية، والوقوف على تنفيذ الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية.

(1) براحلية زويبر، مرجع سابق، ص 292.

(2) سفيان ذبيح، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القانون، المجلد 06، العدد 01، خميس مليانة، 2019، ص 88.

وتم توسيع هذه المهام بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339، والقانون رقم 10-03 سالف الذكر، ومرسومه التنفيذي رقم 10-326، ودفتر الشروط الملحق به، لتشمل حماية عقد الامتياز من خلال المهام الرقابية القبليّة والبعديّة المنوطة به.

أولاً: الرقابة القبليّة:

تتجسد هذه الرقابة في مختلف الصلاحيات التي أُسندت للديوان، والمتمثلة في:

1-دراسة طلبات الامتياز:

بعد استحداث المشرع بموجب القانون 10-03، نظام استغلال جديد للأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة يحل محل حق الانتفاع الدائم المتمثل في "الامتياز"، وقد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن هذا الطلب يُقدم أمام الديوان الوطني مع إيداع الملف اللازم.

حيث يتولى دراسة الملف والتوقيع على دفتر الشروط وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر. (1) وكذا دراسة طلبات الاستفادة من الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة، والبت في مدى توافر الشروط القانونية اللازمة(2).

2-مراقبة تجزئة الأراضي:

أباح المشرع الجزائري لصاحب الامتياز إمكانية تشكيل مستثمرة فلاحية فردية حسب قانون 10-03، ويتم دراسة الملفات ومراقبتها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والتأكد من مدى احترامها للمساحة المرجعية المشترطة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-

(1)قاسي نجاة، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 01، المدية، الجزائر، 2021، ص 132.

(2)المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي⁽¹⁾، حيث تنص المادة 04 منه على أنه:

«يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمر الفلاحية المرجعية كما هي محددة أدناه».

بحيث لا يمكن تجزئة الأرض الفلاحية إلا إذا كانت القطع الناتجة عن التقسيم تحترم مساحة مرجعية دنيا محددة قانوناً، تضمن استمرار النشاط الفلاحي والمردودية الاقتصادية.

حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برقابة دورية للكشف عن الانتهاكات، وتثبيت هذا الخرق بموجب محضر قضائي رسمي، يتم تبليغه للمخالف وإعطائه مهلة للتصحيح⁽²⁾، وأنّ عدم الامتثال، يُعرض المستثمر المخالف لعقوبات قانونية صارمة تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز⁽³⁾.

كما ألزم القانون الموثقين والمحافظين العقاريين بضرورة مطابقة كل عملية تجزئة أو بيع للأراضي الفلاحية لهذه النصوص القانونية، تحت طائلة البطلان المطلق في حالة مخالفتها⁽⁴⁾.

3- إعداد بطاقة المستثمرات الفلاحية:

ألزمت المادة 10 من قانون 10-03 الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرات الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تُمسك لهذا الغرض من أجل إعداد فهرس يحدد ممتلكات العقار الفلاحي الذي يسمح بتدخل الدولة وممارسة رقابتها على استغلال العقار الفلاحي.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 شعبان 1418 هـ الموافق لـ 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 84 الصادر في 21 ديسمبر 1997 المعدل والمتمم.

⁽²⁾ المادة 28 من قانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة السالف الذكر.

⁽³⁾ قاسي حياة، مرجع سابق، ص 143.

⁽⁴⁾ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية السالف الذكر.

حيث يتم منح ترقيم لكل مستثمرة بمجرد تسجيلها، ويُذكر فيها مقر المستثمرة (الولاية، البلدية)، الطبيعة القانونية لها، نوعها وإمكاناتها الفلاحية، وسنة الترخيم، وتُسَلَّم هذه الشهادة باسم المستثمرة الفلاحية.

وفي حالة حدوث أي تغييرات على المستثمرة، يجب إعلام الديوان الوطني بذلك خلال 30 يوماً الموالية للتغيير.⁽¹⁾

ثانياً: الرقابة البعدية:

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقابة بعدية على الامتياز الفلاحي، من خلال الزيارات الميدانية المستمرة والدائمة، للوقوف على مدى التزام المستثمرين بتطبيق أحكام قانون التوجيه الفلاحي وكذا قانون 10-03 وبنود دفتر الشروط، وبالأخص ما يتعلق بالاستغلال الشخصي والمباشر للأرض، وعدم تحويل وجهتها الفلاحية، بالإضافة إلى مراقبة اتصالات الشراكة التي تهدف إلى عصرنه وتطوير المستثمرة.

1- الرقابة على مبدأ عدم تغيير الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية:

من أهم المبادئ التي كرسها قانون التوجيه العقاري 90-25 وكذا قانون التوجيه الفلاحي 08-16، هو مبدأ حظر تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية ومنع استغلالها لأغراض أخرى، الأمر الذي يلحق ضرراً جسيماً بالأراضي مما ينعكس على المصلحة العامة⁽²⁾.

لذلك فقد ألزم المشرع المستثمر صاحب حق الامتياز بضرورة الاعتناء بالأرض الممنوحة له والعمل على إثمارها وزيادة إنتاجها، والحفاظ على طابعها الفلاحي، وأن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا لأهداف ذات صلة بالنشاط الفلاحي⁽³⁾.

⁽¹⁾ المادة 02 من الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، السالف الذكر.

⁽²⁾ المادة 22 من قانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي السالف الذكر

⁽³⁾ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة السالف الذكر.

كما منع المشرع إقامة أي منشآت أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية، إلا بعد الحصول على رخصة بذلك، ووفق شروط قانونية محددة، بهدف التصدي للاعتداءات الصارخة على الأراضي الفلاحية⁽¹⁾، وتقادي ضياع هذه الثروة الثمينة وغير المتجددة⁽²⁾.

2- الرقابة على مبدأ الخدمة الشخصية والمباشرة للأرض:

أوجب المشرع على المستثمر صاحب الامتياز ضرورة خدمة وإدارة مستثمرته سواء كانت فردية أو جماعية بصفة مباشرة وشخصية، وهو ما أكدته أحكام قانون التوجيه العقاري 25-90 وقانون التوجيه الفلاحي 16-08، وأن عدم القيام بهذه الالتزامات أو الإخلال بها، يكون محل معاقبة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويُعرض صاحبها لإجراءات وتدابير قانونية، حيث تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326: «... يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون 10-03 ... ولبنود دفتر الشروط».

حيث أن خدمة الأرض تعتبر نشاطاً أساسياً للاقتصاد الوطني، ففي حالة المستثمرة الفردية يقوم المستثمر صاحب الامتياز بهذا العمل شخصياً، أما في المستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه يتم تحديد العلاقات فيما بين المستثمرين وتعيين ممثلاً لهم، وكذا طريقة المشاركة في الأشغال، تكريساً لمبدأ "الأرض لمن يخدمها"⁽³⁾.

3- مراقبة عقود الشراكة لاستغلال الأراضي الفلاحية:

أجاز المشرع لصاحب المستثمرة الفلاحية المستفيد من حق الامتياز إبرام اتفاقيات شراكة مع أشخاص طبيعية أو معنوية، بهدف تحقيق الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي، حيث تنص المادة 21 من قانون 10 - 03 على أنه:

(1) المادة 34 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر.

(2) لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص ص 183-184.

(3) لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص ص 142 - 145.

«يمكن للمستثمر الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك»، وكذا المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326.

حيث أخضع المشرع هذه العقود لرقابة الديوان، والوقوف على عدم مخالفة الاتفاقية لأحكام القوانين العقارية، وإعلام المستثمر صاحب الامتياز والحائزين على اتفاقيات الشراكة بواجباتهم، والقيام بدورات وزيارات ميدانية لمتابعة عملية سير الاستثمارات، مع تحرير محضر معاينة، وتسجيل كل الملاحظات في سجل خاص ممضى ومؤشر عليه، يُرسل إلى مديرية تسيير العقار الفلاحي.

وفي حالة الإخلال بالالتزامات يسقط حق صاحب الامتياز، وتفسخ اتفاقية الشراكة.⁽¹⁾

المطلب الثاني: الصناديق الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية

سعيًا من المشرع إلى تحفيز الاستثمارات في القطاع الفلاحي والحث على الاستغلال الأمثل للأراضي المستثمرة لزيادة الإنتاج الوطني، فقد انتهج مخططاً وطنياً للتنمية الفلاحية، يقوم على زيادة ميزانية التجهيز وميزانية الاستغلال في حجم مخصصاتها المالية.

واستكمل قانون التوجيه الفلاحي رقم 08 - 16 هذا المسار عبر برامج التجديد الفلاحي والريفي، وذلك بإنشاء مجموعة من الصناديق المتخصصة، لتقديم الدعم للفلاحين والموالين وأصحاب المشاريع الفلاحية، ضمن سياسة التمويل الفلاحي والإنعاش الاقتصادي.

حيث أن دور هذه الصناديق لم يعد يقتصر على تمويل النشاط الفلاحي فحسب، بل امتد ليشمل وظيفة رقابية فعالة قبلية وبعديّة، لضمان حسن استغلال الأراضي الفلاحية، والحد

(1) محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص ص 179 - 180.

من الممارسات غير المشروعة، وتعزيز فعالية السياسات العمومية في المجال الفلاحي، بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: الصندوق الوطني لضبط والتنمية الفلاحية

أنشئ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في: 25 أكتوبر 2005 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-81 المؤرخ في: 07 مارس 2010⁽¹⁾، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للتنمية والاستثمار الفلاحي".

وقد جاء هذا الصندوق كألية مالية لتنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، وتطوير قطاع الفلاحة وترقيته، وكأحد أدوات توجيه الاستغلال الفلاحي حيث تنص المادة 10 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 على ما يلي: «ينشأ مخطط وطني للتنمية الفلاحية والريفية يهدف إلى تحديد استراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات في الزمان والمكان».

ويضم هذا المخطط برامج تمثل مجالات التدخل تطرقت إليها المادة 11 من قانون التوجيه الفلاحي، نذكر منها:

- تكيف أنظمة الإنتاج.
- تكثيف الإنتاج الفلاحي.
- تحسين الإنتاج والإنتاجية للفلاحين.
- المحافظة على الموارد الوراثية الحيوانية والنباتية وتطويرها.
- استصلاح الأراضي، التشجير وإعادة التشجير.
- تنمية الفلاحة الجبلية والصحراوية.

⁽¹⁾مرسوم تنفيذي رقم 10-81 مؤرخ في 21 ربيع الأول 1431 هـ الموافق لـ 07 مارس 2010، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005، المتعلق بكفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 بعنوان: الصندوق الوطني للتنمية والاستثمار الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادر في مارس 2010.

وقد حوّل التعديل الحاصل في 2010 الصندوق من مجرد أداة دعم بسيطة إلى محرك أساسي للسياسة الفلاحية⁽¹⁾.

أولاً: المهام العامة للصندوق:

تتمثل هذه المهام حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-413 في:

1. تمويل برامج دعم الإنتاج الفلاحي وتحسين المردودية.
2. تقديم إعانات للفلاحين والمستثمرين في القطاع مثل اقتناء العتاد الفلاحي، أنظمة الري الحديثة والشتائل.
3. ضبط السوق الفلاحية لتحقيق التوازن بين العرض والطلب.
4. دعم برامج التنمية الريفية واستصلاح الأراضي.
5. دعم أقساط التأمين الفلاحي لتشجيع الفلاحين على حماية محاصيلهم ومواشيهم ضد الكوارث الطبيعية والأوبئة⁽²⁾.

ثانياً: اختصاصات الصندوق في مجال الرقابة على الأراضي الفلاحية:

يلعب الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية دوراً رقابياً مزدوجاً، فهو ليس مجرد قناة لصرف الأموال، بل أداة ضبط ورقابة على تنفيذ السياسة الفلاحية للدولة.

وبناءً على المرسومين التنفيذيين رقم 05-413 و 10-81 والنصوص التنظيمية الملحقة به، يتمثل دوره الرقابي فيما يلي:

1. مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي، والمتمثلة في:

– استصلاح الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي وتوزيعها على الفلاحين.

⁽¹⁾ أبو عمرو نادية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة – أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث LMD في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2023-2024، ص 270.

⁽²⁾ بلعموري نادية، مرجع سابق، ص 139.

- خلق مناصب شغل من المستثمرين أصحاب الامتياز والعمال المساعدين لهم.
- إعادة الاعتبار للقطاع الفلاحي من خلال إعادة هيكلته، وتخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة.
- ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي والاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتوفرة.
- تحسين ظروف ومداخل الفلاحين (1).

2-مطابقة المشاريع:

حيث تتولى اللجان التقنية على مستوى مديريات المصالح الفلاحية، الرقابة على ملفات المترشحين للتأكد من أن الاستثمار يخدم الأهداف الوطنية المسطرة:

أ- **الدراسة القانونية:** يقوم بها مكتب الدراسات، لإعداد جدوى أي مشروع مقترح، وتتضمن بعض الوثائق التي تثبت الصفة القانونية لصاحب المشروع مثل البطاقة المهنية للفلاح، عقد ملكية الأرض الفلاحية، شهادة إثبات مصدر مائي، والتأكد من سلامتها.

ب- **الدراسة البيئية:** عن طريق "مكتب تحليل التربة والماء"، ويتم تحديد طبيعة المحاصيل الزراعية الملائمة لهذه النوعية من التربة.

ج- **الدراسة التقنية:** تحديد الأعمال التي يريد الفلاح إنجازها على الأرض، وقدراته الخاصة، ثم تحديد الأشغال المدعمة من طرف الدولة كإقامة أحواض مائية.

د- **الدراسة المالية:** تحديد المبالغ المالية التي يتطلبها إنجاز المشروع المدروس.

وفي حالة قبول الملف، يقوم مدير المصالح الفلاحية بتهيئة دفتر الشروط وقرار منح الدعم من طرف الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية. (2)

(1) أبو عمرو نادية، مرجع سابق، ص 271.

(2) حوحو حسينة، حوحو سعاد، آلية تمويل وتسيير الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، بسكرة، 2011، ص ص 326-327.

3-متابعة القروض:

حيث يراقب الصندوق بالتنسيق مع البنوك وجهة القروض الموسمية، للتأكد من أنها استخدمت في تمويل المشروع المقدم، ليحول القرض إلى دعم من طرف الصندوق، أما في حالة عدم إنجاز المشروع المتفق عليه يصبح المبلغ الذي استفاد منه الفلاح قرضاً في ذمته وجب عليه الوفاء به. (1)

4-متابعة وتقييم أنشطة المشروع:

وذلك بخروج أعوان المصالح الفلاحية ومكتب الدراسات لتغطية عملية المتابعة على أرض الواقع، وتحرير محضر معاينة يتضمن الاقتناء الفعلي للعتاد (مثل: غرف التبريد، المتابعة التقنية لشبكة السقي المركزي، المتابعة التقنية للسقي في البيوت البلاستيكية...).

5-تحصيل القروض المقيدة:

حيث يتم فسخ دفتر الشروط وإعادة مبلغ الدعم المقدم في الحالات التالية:

- التقصير أو الخروج عن إطار الأنشطة المنصوص عليها في دفتر الشروط.
- عدم احترام الأنشطة والالتزامات المتفق عليها.
- حالة غش المستفيد.

ويترتب عليه رد المبلغ كاملاً للدعم والمصاريف المتعلقة به، مع إمكانية تعرضه للإقصاء من برامج دعم الدولة مستقبلاً⁽²⁾.

وبالتالي فالصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية من خلال برامج التنمية، يهدف إلى تطوير وزيادة فعالية القطاع الفلاحي عن طريق تحسين مستوى الأمن الغذائي والوصول إلى الاكتفاء الذاتي ثم التصدير إلى الخارج، ويجسد سياسة دعم الدولة للفلاح وتشجيع الاستثمار ومرافقتها لعملية التنمية المستدامة.

(1) أبو عمرو نادية، مرجع سابق، ص 273.

(2) حوحو حسينة، حوحو سعاد، مرجع سابق، ص ص 329 - 330.

الفرع الثاني: صندوق التنمية الريفية واستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز

أنشئ الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-145 المؤرخ في 29 مارس 2003، والذي حدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص به رقم 302-111، عدّل وتُتمّ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-83 المتعلق بكفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-111 بعنوان "صندوق التنمية الريفية واستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز⁽¹⁾ تماشياً مع التوجهات الجديدة للامتياز الفلاحي.

يعمل الصندوق بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية لتنفيذ برامج الاستصلاح.

تُنفق مخصصاته فيما يلي:

- تمويل الأنشطة المتعلقة بالإرشاد الفلاحي والتكوين المهني.
- تقييم ومتابعة المشاريع.
- تمويل مشاريع تهيئة الري واستصلاح الأراضي.
- تمويل عمليات التنمية الريفية وتحسين أنظمة الإنتاج الفلاحي بها⁽²⁾.

أولاً: شروط الاستفادة من دعم الصندوق:

تستند شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي والدعم عبر الصندوق إلى ترسنة قانونية متكاملة، بداية من النص المرجعي المتمثل في قانون 10-03 المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وصولاً إلى المرسوم التنفيذي رقم 21-432

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 10-83 مؤرخ في 21 ربيع الأول 1431 هـ الموافق لـ 07 مارس 2010، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-145 المؤرخ في 29 مارس 2003، المتعلق بكفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-111 بعنوان: "صندوق التنمية الريفية واستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز"، جريدة رسمية، عدد 15، مارس 2010.

⁽²⁾ قاسمي محمد، واقع سياسة التمويل في الجزائر ضمن سياسة التجديد الفلاحي والريفي، مجلة الاقتصاد والتنمية الريفية، مجلد 04، عدد 01، الجزائر، 2024، ص 123.

المؤرخ في 04 نوفمبر 2021⁽¹⁾ الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للدولة لاستصلاحها في إطار الامتياز.

وتتمثل أهم هذه الشروط في:

يتم منح الأراضي بناءً على دراسة تقنية وجدوى اقتصادية تُقدم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁽²⁾

- ضرورة التسجيل عبر المنصة الرقمية التابعة للديوان، تحقيقاً لمبدأ الشفافية.⁽³⁾
- عدم الحيازة السابقة لأي حق امتياز فلاحي آخر.
- إعطاء الأولوية للشباب حاملي الشهادات والمهنيين في القطاع الفلاحي.

ثانياً: مهام الصندوق الرقابية، وتتمثل فيما يلي:

- التحقق من مطابقة مشاريع الاستصلاح للمعايير التقنية التي تضعها وزارة الفلاحة قبل منح التمويل، من خلال التأكد من الوثائق المقدمة في ملف طلب الدعم.⁽⁴⁾
- التأكد من وجهة الأموال المصروفة (مثل حفر الآبار، اقتناء الشتلات) وعدم تحويلها لأغراض أخرى.
- القيام بمعايينة الأشغال دورياً المحددة مسبقاً في دفتر الشروط، وإذا أثبتت المعايينة وجود إخلال بعملية الاستصلاح المتفق عليها، يوقف الصندوق الدعم المالي فوراً ويطالب باسترداد الأموال الممنوحة.
- اشتراط تقديم المستثمر "شهادة إثبات الاستصلاح" للحصول على القسط الثاني من دعم الصندوق، لحماية العقار من الإهمال وبقاء المستثمر في الميدان، وتحقيق الشفافية في صرف ميزانية الدولة.

⁽¹⁾مرسوم تنفيذي رقم 21-432 مؤرخ في 28 ربيع الأول 1443 هـ الموافق لـ 04 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، جريدة رسمية عدد 15.

⁽²⁾المادة 05 من المرسوم التنفيذي 21 - 432 ، السالف الذكر .

⁽³⁾المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 21 - 432 ، السالف الذكر .

⁽⁴⁾المادة 04 من المرسوم التنفيذي 03 - 145 ، السالف الذكر .

ومما سبق، نستنتج أن الصندوق يمارس رقابة غير مباشرة، من خلال ربط الإعانات والدعم العمومي بمدى احترام المستفيد من عقد الامتياز لالتزاماته، خاصة الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية وفق دفتر الشروط عن طريق المعاينات الميدانية والتقارير الإدارية التي تعدها الهيئات المختصة، والتي تسمح بتقييم جدية المشاريع وبالتالي اتخاذ قرارات التمويل على أساسها، ويُشكل تعليق أو سحب الدعم وسيلة ضغط فعالة لضمان الامتثال. (1)

الفرع الثالث: صندوق مكافحة التصحر وتنمية الاقتصاد الرعوي والسهوبي

أُنشئ الصندوق في إطار حساب تخصيص رقم 109-302، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 02-248 المؤرخ في 23 جويلية 2002، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-82 المؤرخ في 07 مارس 2010. (2)

يهدف الصندوق إلى تقديم الإعانات لنشاطات تنمية الثروة الحيوانية في المناطق السهبية، والزراعة الرعوية، وتأمين منتجات تربية الحيوانات وتطويرها. وقد شهد هذا الصندوق تطوراً بالنسبة لتقديم الدعم لمكافحة التصحر وتنمية الاقتصاد الرعوي، من خلال التعليم الوزاري رقم 36 المؤرخة في 04 نوفمبر 2006 التي تضمنت برامج خاصة بالجنوب، وأخرى خاصة بالهضاب العليا، تهدف إلى تهيئة الأرياف، وتشجيع النشاطات الاقتصادية فيها ومكافحة ظاهرة النزوح الريفي.

وابتداءً من سنة 2008 أصبحت هذه البرامج تسمى ببرامج التجديد الريفي (3). يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع لوصاية الدولة.

(1) بلعموري نادية، مرجع سابق، ص ص 194 - 195.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 10-82 مؤرخ في 21 ربيع الأول 1431 الموافق لـ 07 مارس 2010، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 02-248 المؤرخ في 18 جمادى الأولى 1423، الموافق لـ 23 يوليو 2002 الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 109-302 الذي عنوانه "صندوق مكافحة التصحر وتنمية الاقتصاد الرعوي والسهوب"، جريدة رسمية، عدد 15، صادر في 07 مارس 2010.

(3) تمار توفيق، عز الدين عبد الرؤوف، التمويل العمومي للقطاع الفلاحي والتنمية الريفية في الجزائر دراسة تحليلية للفترة 2000-2015، مجلة أبحاث ودراسات التنمية، المجلد 06، العدد 01، المسيلة، الجزائر، جوان 2019، ص ص 43-44.

أولاً: الاستثمارات المستفيدة من دعم الصندوق:

- مكافحة التصحر عن طريق (حظر الرعي، غرس الأحزمة الخضراء، تثبيت الكثبان، غرس مصدات الرياح).
 - صيانة وتنمية المراعي كصيانة الغطاء الحفراوي، مسائل إنتاج البذور والأشجار العلفية والغابية، إصلاح وفتح الطرق الفلاحية، توصيل شبكة الكهرباء، واستخدام الطاقة الشمسية والرياح.
 - تنظيم الرعي وتهيئة السواقي وقنوات الري والآبار والسدود التقليدية والينابيع، والآلات التابعة للآبار الارتوازية.
 - حماية الموارد الطبيعية في المناطق الجافة.
 - تشجيع التوازن البيئي في المناطق السهلية.(1)
- ويستفيد من دعم الصندوق الفئات التالية:

- المربون كأفراد أو منظمين في تعاونية أو تجمع أو جمعية مهنية.
- الجماعات المحلية المتدخلة في تنمية المراعي والحفاظ عليها.
- المؤسسات الاقتصادية العمومية والخاصة المتدخلة في ميدان إنتاج منتوجات ذات أصل حيواني أو نباتي وتثمينها(2).

ثانياً: مهام الصندوق الرقابية:

- 1. الرقابة القبليّة:** تبدأ من مرحلة دراسة الملفات وفحص الوثائق القانونية (خاصة عقود الملكية أو الامتياز)، والتحقق من صفة المستفيد، ثم الدراسة التقنية للمشروع من قبل اللجنة التقنية مع التركيز على دراسة جدوى المشروع ومدى ملاءمته للمنطقة السهلية ودراسة مدى التأثير على البيئة، وتوافقه مع أهداف مكافحة التصحر.

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 02-248، السالف الذكر.

(2) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 02-248، المرسوم نفسه.

2. الرقابة أثناء تنفيذ المشروع: وذلك عبر زيارات ميدانية دورية لمراقبة مدى تقدم الأشغال ومطابقتها لدفتر الشروط واحترام الآجال المحددة، حيث يربط التمويل بنسبة الإنجاز وتصدير تقارير ميدانية.

3. الرقابة البعدية: بعد إنجاز المشروع يتم التأكد من الاستغلال الفعلي للأرض ومنع تحويل المشروع عن هدفه، وتقييم أثر المشروع على تحسين الغطاء النباتي والرعي والحد من التصحر.

4. رقابة زجرية: في حالة عدم احترام الشروط يحق للصندوق توقيف الدعم والمطالبة باسترجاع الإعانات المالية وإلغاء الاستفادة، وقد تصل حد المتابعة الإدارية أو القضائية في حالة الغش.

وعليه فرقابة صندوق مكافحة التصحر لا تقتصر على التحقق من صرف الإعانات، بل تمتد إلى ضمان تحقيق الأهداف البيئية والتنمية للمشاريع من خلال رقابة متعددة المراحل (قبلية، مرافقة، وبعدية) مما يجعلها أداة أساسية لضمان فعالية السياسة العمومية في تنمية المناطق السهبية ومكافحة التصحر.

المبحث الثاني: اللجان والهيئات المكلفة بالرقابة

تعد الرقابة على استغلال العقار الفلاحي من الآليات الجوهرية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضمان حسن توظيف الموارد العقارية وتحقيق الأهداف التنموية المسطرة في المجال الفلاحي، لاسيما في ظل الإصلاحات التي جاء بها قانون 18-23 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها⁽¹⁾.

فهذه الرقابة لا تقتصر على الجانب الشكلي أو الإداري فحسب، بل تمتد لتشمل متابعة مدى احترام المستفيدين من العقار الفلاحي للالتزامات القانونية والتنظيمية، بما يكفل حماية هذه الأراضي من كل أشكال التحويل غير المشروع أو الاستغلال غير العقلاني لها.

وفي هذا الإطار، اعتمد المشرع على منظومة متكاملة من الهيئات واللجان المكلفة بالرقابة، تتوزع مهامها بين مستويات مختلفة، مركزية ومحلية، وتتوزع أدوارها بين المتابعة، التقييم، المعاينة واقتراح الإجراءات المناسبة عند تسجيل المخالفات، بالتنسيق بين مختلف الفاعلين الإداريين والتقنيين.

وعليه، يهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على مختلف اللجان (المطلب الأول) والهيئات المكلفة بالرقابة على استغلال العقار الفلاحي مع بيان تشكيلها، اختصاصاتها، وآليات تدخلها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: اللجان المكلفة بالرقابة عن طريق إعداد الإحصاء العام للفلاحة

تعتبر عملية الإحصاء العام للفلاحة من أهم الآليات الإدارية والتنظيمية التي تعتمد عليها الدولة في معرفة الواقع الفعلي للقطاع الفلاحي، وتقييم الموارد والإمكانات المتاحة.

⁽¹⁾ قانون رقم 18-23 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1445هـ الموافق 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، جريدة رسمية، عدد 76، الصادر في 30 نوفمبر 2023.

وقد نظّم المشرع هذه العملية من خلال عدة مراسيم أولها المرسوم التنفيذي رقم 01 - 114 المؤرخ في 07 ماي 2001، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 23 - 291 المؤرخ في 14 أوت 2023⁽¹⁾، والمتعلق بالإحصاء العام للفلاحة.

حيث يهدف هذا الإحصاء حسب المادة 02 منه إلى:

- إحصاء جميع المستثمرات الفلاحية ومستثمريها والنشاطات المرتبطة بها.
- تحيين البيانات المتعلقة بالهياكل الزراعية والفلاحية عبر كامل التراب الوطني.
- وضع أساس لنظام وطني متكامل للإحصاءات العامة حول الفلاحة، بما يسمح بتكوين قاعدة بيانات شاملة وموثوقة حول النشاط الفلاحي.

وقد أوكلت هذه المهمة إلى ثلاث لجان هي: اللجنة الوطنية (الفرع الأول)، اللجنة الولائية (الفرع الثاني)، واللجنة البلدية (الفرع الثالث).

وتضطلع هذه اللجان بدور رقابي هام، إذ يتعدى دورها الجانب الإحصائي، ليمتد إلى مراقبة مدى استغلال الأراضي الفلاحية، وكشف الاختلالات التي تمس سير القطاع، كما تساهم نتائج أعمالها في دعم آليات اتخاذ القرار على المستوى المركزي والمحلي، وتوجيه البرامج التنموية بما يتلائم مع خصوصيات كل منطقة، خاصة بعد ربطها بتقنية الرقمنة الحديثة في عملية الإحصاء من خلال اللجنة التقنية العملية (الفرع الرابع).

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 23 - 291 مؤرخ في 27 محرم 1445 هـ الموافق 14 غشت 2023، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01 - 114 المؤرخ في 13 صفر 1422 هـ الموافق 07 مايو 2001 والمتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، جريدة رسمية عدد 54، الصادر في 23 غشت 2023 م.

الفرع الأول: اللجنة الوطنية للإحصاء

تُكلف اللجنة الوطنية التي يرأسها وزير الفلاحة أو ممثله بدراسة عناصر الملف التقني للإحصاء العام للفلاحة والمصادقة عليها.

أولاً: **تشكيلة اللجنة:** حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-291 فإنها تتشكل من:

- وزير الفلاحة أو ممثله (رئيساً لها).
- المندوب المكلف بالتخطيط أو ممثله (نائباً للرئيس).
- الأمين العام لكل من: وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الاتصال والثقافة، وزارة التربية الوطنية، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، وزارة السكن والعمران، وزارة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وزارة الموارد المائية، وزارة الصيد البحري والموارد الصيدية، وزارة الدفاع.

بالإضافة إلى: المدير العام للديوان الوطني للإحصائيات، والمدير العام لأملاك الدولة، والمدير العام للوكالة الوطنية للمسح العقاري.

تعقد اللجنة اجتماعاتها بناءً على استدعاء من رئيسها مرة واحدة في الشهر، كما يمكنها الاستعانة بأي مؤسسة أو شخص يمكن أن يساهم في السير الحسن لأعمالها⁽¹⁾، ويتولى الأمانة التقنية للجنة الوطنية الأمين العام لوزارة الفلاحة.

وباستقراء هذه المادة نلاحظ أن تشكيلة اللجنة همشت تمثيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الهيئة المكلفة بالرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية.

(1) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-291 المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، السالف الذكر.

ثانياً: مهام اللجنة الوطنية:

تقوم اللجنة بدراسة الملف التقني للإحصاء العام للفلاحة، وإعداد البطاقة المرجعية للمستثمرين والمستثمرات الفلاحية، وتباشر الحملة الوطنية للإعلام والتحسيس ومتابعتها، وعملية رصد الوسائل لتحضير الإحصاء العام، وتشرف اللجنة أيضاً على مراقبة سير مخطط عملية الإحصاء الفلاحي، ومتابعة أشغال اللجان الولائية والبلدية⁽¹⁾ حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 02-114، بالإضافة إلى المصادقة على أشغال اللجنة التقنية العملية.

وكمثال تطبيقي عن عمل اللجنة الوطنية للإحصاء:

ترأس وزير الفلاحة والتنمية الريفية، يوم الإثنين 18 ديسمبر 2023 الاجتماع الأول للجنة الوطنية للإحصاء العام للفلاحة، بحضور الأمناء العامون للقطاعات المعنية، وممثلو الهيئات ذات الصلة الأعضاء في اللجنة.

أشار الوزير في هذا الاجتماع إلى أن هذه العملية هي الثالثة من نوعها منذ الاستقلال (الإحصاء الأول عام 1973 والثاني عام 2001)، وتأتي بعد إحصاء الثروة الحيوانية سنة 2023 الذي أعطى رؤية واضحة حول تعداد رؤوس الماشية، وبعد الإحصاء العام للسكان والسكن في 2022 الذي أسفر عن بيانات حول استهلاك العائلات والظروف المعيشية والعمل وغيرها.

وأشار أيضاً إلى أن العالم الريفي بالجزائر عرف تطورات كبيرة منذ الإحصاء الأول لسنة 2001، مما يجعل هذا الإحصاء عملية استعجالية وضرورية للوصول إلى رؤية أفضل لوضع سياسات تنموية خاصة بالقطاع مستقبلاً.

وكان الانطلاق الرسمي للإحصاء العام للفلاحة لسنة 2024 يوم 19 ماي 2024 والذي امتد إلى غاية 17 جويلية 2024 ثم تمديده إلى 27 جويلية 2024.

(1) أبو عمرو نادية، مرجع سابق، ص 248.

كما وضعت الوزارة استمارة تسجيل بالنسبة للمستثمرات التي لم تسجل بعد في عملية الإحصاء العام للفلاحة الذي كان تحت شعار "معلومة موثوقة... تنمية مستدامة". وقد أسفرت هذه العملية عن إحصاء 1.118.000 مستثمرة فلاحية على المستوى الوطني.⁽¹⁾

الفرع الثاني: اللجنة الولائية للإحصاء

أنشئت على المستوى المحلي لجنة ولائية تتكفل بإعداد الإحصاء العام للفلاحة إلى جانب اللجنة الوطنية.

أولاً: تشكيلة اللجنة الولائية للإحصاء:

تنص المادة 09 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-291 على تشكيلة اللجنة الولائية، التي يرأسها الوالي، حيث تضم:

مدراء كل من: المصالح الفلاحية، الموارد المائية، الصيد البحري وتربية المائيات، المفتشية الإقليمية، البيئة، أملاك الدولة، برمجة ومتابعة الميزانية، مسح الأراضي والحفظ العقاري، الشؤون الدينية والأوقاف، الصناعة، التعمير والهندسة المعمارية والبناء، محافظ الغابات.

بالإضافة إلى: رؤساء الدوائر، رئيس الغرفة الفلاحية الولائية، ممثل عن شركة الكهرباء والغاز (سونلغاز)، ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.

تتولى مديريةية المصالح الفلاحية أمانة اللجنة الولائية.

ويمكن للجنة الاستعانة بكل هيئة أو شخص يمكن أن يفيدها في أشغالها بحكم كفاءته.

ثانياً: مهام اللجنة الولائية: تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 02-141 على مهام اللجنة الولائية المتمثلة في:

– تجنيد الوسائل المادية والبشرية الضرورية لسير العمليات.

⁽¹⁾وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري (2024) - الاجتماع الأول لأعضاء اللجنة الوطنية للإحصاء العام للفلاحة (RGA) الموقع الرسمي <https://madr.gov.dz>: تاريخ الدخول إلى الموقع: 20 ماي 2026، الساعة: 14:02 سا.

الفصل الثاني: آليات الرقابة على أسلوب الامتياز

- برمجة ومتابعة ومراقبة نشاطات اللجان البلدية.
- القيام بتوزيع واسترجاع وثائق الإحصاء.
- إعداد ملخص لمعطيات الإحصاء على مستوى الولاية.

حيث تبدأ عملية الإحصاء بتشكيل اللجنة الولائية برئاسة الوالي، لمرافقة الإحصاء واللجان البلدية عبر كامل بلديات الولاية، فضلاً عن عقد عدة اجتماعات وتنظيم أبواب مفتوحة، وقوافل متنقلة للتعريف والتحسيس بأهمية العملية، وتحفيز المشرفين على هذه العملية والمراقبين وأعاون الإحصاء، لجمع بيانات شاملة عن المستثمرات الفلاحية، مما يساعد في تحديد القدرات الإنتاجية وضبط السياسات المحلية والوطنية، وذلك عن طريق ملء استبيان ورقي يغطي جميع المستثمرات الفلاحية، مع التركيز على القدرات الإنتاجية والاحتجاجية.

وبعد التدقيق من الاستبيانات تُستخدم مراكز إدخال بيانات قريبة من مواقع الإحصاء، مع إنشاء رقم تعريف وطني لكل استبيان ينتج شهادة إحصاء رسمية.

وتنتهي العملية بإرسال البيانات إلى الخوادم المركزية لتحليلها، مما يساهم في رسم السياسات التنموية، وتخضع هذه العملية للمرسوم التنفيذي رقم 23-291 لضمان السرية والدقة.

وقد برزت ولاية البويرة كواحدة من أفضل الولايات في تنفيذ الإحصاء العام للفلاحة لسنة 2024، محققة المرتبة الأولى وطنياً بنسبة تجاوزت 52% في جوان 2024، وتم تمديد الإحصاء إلى 27 جويلية، محققاً 93% على المستوى الوطني.

الفرع الثالث: اللجنة البلدية للإحصاء

استحدثت المشرع هذه اللجنة على المستوى المحلي لتسهيل عملية الإحصاء العام للفلاحة.

أولاً: تشكيلة اللجنة البلدية:

يرأس اللجنة البلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتتكون من:

- المندوب الفلاحي البلدي، مكلفاً بأمانة اللجنة.
- عون البلدية للإرشاد الفلاحي.
- ممثل عن المصالح البيطرية.
- ممثل عن إدارة الغابات.
- رئيس لجنة الفلاحة بالمجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾.

ثانياً: مهام اللجنة البلدية:

تطرق المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 02-114 إلى مهام اللجنة البلدية:

- المساهمة في إعلام وتحسيس المستغلين الفلاحيين.
- تخطيط وتوزيع وتسيير الوثائق والوسائل المادية والبشرية اللازمة للعمليات.
- متابعة ومراقبة الإحصاء على المستوى البلدي.
- جمع وإرسال الاستمارات المملوءة إلى لجنة الولاية، بعد مراقبتها والمصادقة عليها، وكذا الملخص البلدي عند نهاية عملية الإحصاء.

وعليه، فالبلدية هي الذراع التنفيذي الميداني الذي يضمن نجاح الإحصاء من خلال ممارستها لمهمة التحضير اللوجستي والبشري وتوفير كافة الموارد المادية والبشرية الضرورية لضمان سير عمليات الإحصاء داخل إقليم البلدية.

كما تتولى البلدية متابعة عمل أعوان الإحصاء والمراقبين ميدانياً، مع ضمان التزامهم بتنفيذ الخطة المرسومة وفقاً للجدول الزمني المحدد.⁽²⁾

وهي تمثل حلقة وصل بين الهيئات الولائية والمركزية من جهة، وبين المستثمرين الفلاحيين في البلدية من جهة أخرى، لضمان دقة البيانات المجموعة.

⁽¹⁾المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 02-114 ، السالف الذكر .

⁽²⁾أبو عمرو نادية، مرجع سابق، ص 250.

كما تشارك اللجنة البلدية في تحديد مناطق التدخل وتقسيم البلدية إلى قطاعات إحصائية لتسهيل مهام الفرق الميدانية وضمان تغطية شاملة لكافة المستثمرات الفلاحية.

الفرع الرابع: اللجنة التقنية العملية

تم إنشاء هذه اللجنة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11 - 440⁽¹⁾ المؤرخ في 13 ديسمبر سنة 2011، وهي هيئة وطنية يترأسها ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، تشرف على جمع البيانات الإحصائية الشاملة للمستثمرات الفلاحية، تعتمد تكنولوجيا رقمية حديثة لأول مرة في عملية الإحصاء لسنة 2024 لتوفير رؤية جديدة للقطاع.

أولاً: تشكيلة اللجنة التقنية العملية:

وفقاً لنص المادة 11 مكرر 1 تضم اللجنة:

- المديرين (2) العامين والمديرين المركزيين في الوزارة المكلفة بالفلاحة،
- ممثل عن الوزارة المكلفة بالمواصلات السلكية واللاسلكية،
- ممثلين (2) عن الوزارة المكلفة بالمالية،
- ممثل عن الديوان الوطني للإحصائيات،
- ممثل عن الوكالة الفضائية الجزائرية.

يمكن للجنة أن تستعين بكل هيئة أو شخص يمكنه أن يفيداً في أشغالها بحكم كفاءته.

ثانياً: مهام اللجنة التقنية العملية:

تتمثل أهم المهام التي تمارسها اللجنة التقنية حسب المادة 11 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 23 - 291 في التكفل بالجوانب التقنية والعملياتية المتعلقة بتحضير وتنفيذ العملية الإحصائية في المجال الفلاحي.

⁽¹⁾مرسوم تنفيذي رقم 11 - 440 مؤرخ في 18 محرم 1433 هـ الموافق 13 ديسمبر 2011، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01 - 114 المؤرخ في 13 صفر 1422 الموافق 07 مايو 2001 المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، جريدة رسمية، عدد 69، صادر في 13 ديسمبر 2011.

كما تقدم المقترحات التقنية والعملية إلى اللجنة الوطنية حول منهجية الإحصاء، وأدوات جمع البيانات (كالاستبيانات والبرامج المعلوماتية)، وتحديد المناطق والعينات الإحصائية.

كما تتولى عملية وضع المخطط العملي للعملية (المواعيد، التوزيع الجغرافي، توزيع الأدوار بين المصالح المركزية والولائية والبلدية).

متابعة سير الأعمال الميدانية وإعداد تقارير تقنية للجنة الوطنية عن نسبة التقدم، والصعوبات الفنية.

التنسيق مع المصالح التقنية الأخرى (الرقمنة، الوكالة الفضائية) لضمان تنفيذ الإحصاء وفق معايير علمية وتقنية حديثة.

إن عملية إجراء الإحصاء العام للفلاحة يتم اقتراحها من طرف اللجنة الوطنية للإحصاء، وتحدد بقرار من وزير الفلاحة، بعد إخطار المستثمرين الفلاحيين بانطلاق العملية ومرور الأعوان المكلفين بسيرها لتقديم المساعدة لهم وتسهيل جمع البيانات وفق الاستثمارات المقدمة لهم.

وبالتالي، فعملية الإحصاء تساهم في تكوين قاعدة بيانات شاملة حول المستثمر والمستثمرة الفلاحية المنشأة في إطار أحكام القانون رقم 10 - 03 وتحيينها، مما يسهل عملية الرقابة والتحكم فيها، حتى تؤدي الواجب المراد تحقيقه ورفع الإنتاج الفلاحي وتنميته.⁽¹⁾

كما تبرز أهمية هذه اللجان في تعزيز الشفافية ومحاربة مختلف أشكال الانحراف وسوء الاستغلال، من خلال تقاريرها الدورية، وآليات المعاينة الميدانية التي تعتمد عليها للتأكد من مدى التزام المستفيدين بشروط عقد الامتياز، واحترام دفتر الشروط، وتوجيه الاستثمار نحو التنمية الفلاحية المستدامة.

(1) أبو عمرو نادية، مرجع سابق، ص ص 250 - 251.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالرقابة

نص القانون رقم 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، في المادة الثالثة (03) منه على قائمة الأشخاص المكلفين بحماية أراضي الدولة:

«يسير الوزراء المعنيون، والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، ومسيرو المؤسسات والهيئات العمومية، أراضي الدولة وفق الصلاحيات المخولة لهم بموجب هذا القانون، ويتخذون الإجراءات اللازمة لحمايتها، والمحافظة عليها واستغلالها الأمثل وفقاً لوجهتها والأهداف المسطرة لها، ويسهرون على متابعة تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في هذا المجال، ويدعون في صلب هذا النص "مسيرو أراضي الدولة».

يتضح من هذه المادة أن المشرع قد أضفى صفة "مسيرو أراضي الدولة" على أشخاص وهيئات محددة، أسند لها مهمة حماية العقار الفلاحي والسهر على الاستغلال الأمثل له، وزوّدهم بصلاحيات واسعة في هذا المجال.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة هذه الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار من خلال تقسيمها إلى: هيئات على المستوى المركزي (الفرع الأول)، وأخرى على المستوى المحلي (الفرع الثاني)، مع التركيز على المهام الرقابية التي يمارسونها في هذا الإطار.

الفرع الأول: الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي

وتضم كلاً من: مجلس الوزراء، ووزارة الفلاحة.

أولاً: مجلس الوزراء:

لقد جاء قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بمبدأين أساسيين لحماية الأراضي الفلاحية وهما: مبدأ الاستغلال الفعلي للأراضي، ومبدأ حظر تحويلها - خاصة إذا كانت خصبة أو خصبة جداً - لصنف الأراضي القابلة للتعمير، إلا بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية المختصة، حيث نصت المادة 36 منه على أن «القانون هو الذي يرخّص بتحويل أي أرض

فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير...، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتماً».

وفيما يخص الأراضي متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة فتحويلها إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير يكون بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء، وهو الأمر الذي أكد عليه قانون التوجيه الفلاحي 08-16 في المادة 15 منه التي جاء فيها: «... لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء»

ووفقاً لنص المادة 03 من قانون 23-18 فإن الوزراء الذين أضفى عليهم المشرع صفة "المسيّر" هم الوزراء التابعة أراضي الدولة لقطاعاتهم الوزارية، ويمكن تحديدهم وهم: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بإدارة الغابات، وزير المالية، وزير الفلاحة، وزير البيئة، وزير السياحة، وزير الثقافة، وزير الموارد المائية. وذلك من خلال استقراء المادة 11 من قانون 23-18، ويباشرون صلاحيات تسيير الأملاك الوطنية كل حسب اختصاص قطاعه، وفي حدود مسؤولياته. (1)

ثانياً: وزارة الفلاحة:

تلعب وزارة الفلاحة والتنمية الريفية دوراً محورياً في تنظيم عملية استغلال العقار الفلاحي، وتحقيق التوازن بين حماية الأراضي الفلاحية وضمان استغلالها الأمثل، من خلال وضع الإطار القانوني والتنظيمي المحدد لشروط وكيفيات الاستثمار في العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، ومتابعة تنفيذها بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما تمارس الوزارة رقابة دورية على استغلال العقار الفلاحي، والتأكد من احترام المستفيدين لدفتر الشروط، خاصة ما يتعلق بالاستغلال الفعلي للأرض وعدم تحويل وجهتها، من خلال هياكلها المركزية والمحلية، بهدف كشف التجاوزات مثل الإهمال، واتخاذ الإجراءات اللازمة.

(1) أبو عمرو نادية، مرجع سابق، ص ص 251 - 252.

وتساهم وزارة الفلاحة في توجيه الاستثمار الفلاحي عبر سياسات الدعم والتشجيع، عبر آليات تمويل ومرافقة تقنية، بالتنسيق مع قطاعات أخرى لضمان حماية العقار الفلاحي من التعدي والتوسع العمراني غير المنظم.⁽¹⁾

وعليه، فدور وزارة الفلاحة لا يقتصر على الجانب التنظيمي فقط، بل يشمل أيضاً الرقابة، التوجيه، والدعم، بما يحقق أهداف السياسة الفلاحية للدولة ويحافظ على الثروة العقارية الفلاحية، والإشراف المباشر على إنجاز هذه السياسة على المستوى القاعدي أو الجهوي.⁽²⁾

وتنص المادة 71 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 على إنشاء مجلس أعلى للتنمية الفلاحية والريفية.

وهو عبارة عن جهاز استشاري يكلف بإبداء آراء وتوصيات في كل الجوانب المرتبطة بالتنمية الفلاحية والريفية والتغذية والزراعة الغذائية، ويشكل فضاء للحوار والتشاور والاقتراح.⁽³⁾

الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي

أسند المشرع مهام تنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي إلى مجموعة من الفاعلين العموميين، وعلى رأسهم الوالي بصفته ممثلاً للسلطة المركزية على مستوى الولاية، والمسؤول عن تنفيذ السياسة الفلاحية وضمان احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما.

إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يضطلع هو الآخر بدور محوري في متابعة استغلال الأراضي داخل إقليم البلدية من خلال صلاحياته في التسيير المحلي ومراقبة مدى مطابقة الاستغلال للوجهة الفلاحية.

كما عزز قانون 23-18 هذه المنظومة بإدراج أعوان الرقابة الذين يشكلون أداة تقنية وميدانية لمتابعة تنفيذ الالتزامات المفروضة على المستفيدين من العقار الفلاحي، من خلال

(1) محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 185.

(2) المادة 08 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16.

(3) المادة 71 من قانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

المعاينات والتحقيقات ورفع المحاضر والتقارير بشأن المخالفات لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة.

أولاً: الوالي:

يتمتع الولاية بصلاحيات واسعة بصفتهم ممثلين للدولة ومفوضين للحكومة على مستوى الولايات، في مجال حماية العقار الفلاحي والحفاظ عليه.

حيث خوّلت له المادة 03 من قانون 18-23 صلاحية إتخاذ كافة الإجراءات والتدابير اللازمة لحماية أراضي الدولة، سلطات الضبط الإداري. (1)

وقد منح قانون 03-10 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مهمة توزيع المستثمرة الفلاحية للوالي بصفته ممثلاً للدولة مالكة الرقبة، بموجب قرار ولائي ينص على إنشاء المستثمرة الفلاحية فردية كانت أم جماعية، ويُجسّد بعدها في عقد إداري مُسجّل ومُشهر بالمحافظات العقارية المختصة إقليمياً. (2)

كما يضطلع الوالي بصلاحيات إسقاط حق الانتفاع للمستثمرين المنتجين بالمستثمرات في حالة ارتكاب أي مخالفة كحالة تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية، المثبتة بمحاضر معاينة تُثبت واقعة الاعتداء على الأرض. (3)

وله الحق أيضاً في فسخ عقد الامتياز عند تخلف المستثمرين عن إيداع ملفات تسوية وضعيتهم والتحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز طبقاً لـ قانون 03-10 وفي الآجال المحددة قانوناً. (4)

(1) ربيعي نور هدى، مظاهر الضبط الإداري والقضائي في قانون حماية أراضي الدولة والمحافظات عليها 18-23، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 11، العدد 01، النعامة 2025، ص 276.

(2) المادة 05 من قانون 03-10 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

(3) المادة 28 من قانون 03-10، السالف الذكر.

(4) المادة 30 من قانون 03-10، السالف الذكر.

أو في حالة تخلف ورثة المستثمر الفلاحي عن عملية إيداع ملف تحويل حقوق العضو المتوفى في أجل سنة رغم الإعدارات الموجهة إليهم.⁽¹⁾

حيث يصرح الوالي بإسقاط حق الانتفاع الدائم بموجب قرار يُشهر في المحافظة العقارية وإعداد قرارات الإسقاط، واسترجاع الأوعية العقارية من طرف إدارة أملاك الدولة باستعمال كل الطرق القانونية لإعادة منحها في إطار ذات القانون.

ثانياً: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بصلاحيات واسعة على مستوى إقليم البلدية، باعتباره رئيس الهيئة التنفيذية، وله حق التصرف إما كممثلاً للدولة أو ممثلاً للبلدية.

وقد جاء قانون 18-23 ليدعم سلطاته الرقابية ميدانياً، بالتنسيق مع الوالي وأعاون الرقابة المختصين، لتمكينه من الوثائق والمستندات الإدارية والتقنية المتعلقة بالأراضي الفلاحية، ومراقبة حالات التعدي عليها التي تكشفها محاضر المعاينة الميدانية في كل أوقات وأيام العمل.⁽²⁾

كما عزز القانون هذه الصلاحيات بتدابير جزائية ضد كل من يعرقل العمل الرقابي للهيئات المختصة أو يدلي بمعلومات خاطئة ومضللة.

بالإضافة إلى دور رئيس المجلس الشعبي البلدي الاحترازي في إعداد مخططات التعمير، التي تحدد التخصيص العام للأراضي، وتقسيمها إلى قطاعات مختلفة توضح مواقع المعامل والتجهيزات ومناطق الحماية بواسطة مخطط شغل الأراضي، وإعداد المشاريع طبقاً لهذه المخططات والمصادقة عليها.

⁽¹⁾ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 المتضمن تحديد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

⁽²⁾ المادة 11 من قانون 18-23 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، السالف الذكر.

دون أن نغفل عن دوره في إصدار رخص التعمير وشهادات المطابقة والتقسيم، ورخصتي البناء والتجزئة قبل مباشرة عملية البناء، وممارسة رقابة على حظر تشييد أي بنايات أو منشآت على أراضي الدولة.⁽¹⁾

كما أبقى قانون 18-23 على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في ممارسة رقابة بعدية، تتمثل في قرار هدم البنايات المقامة على ممتلكات الدولة دون رخصة⁽²⁾، وإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه، واتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع الاستيلاء على تلك الأراضي مجدداً.⁽³⁾

ثالثاً: أعوان الرقابة المنتمون إلى الإدارات العمومية:

حدّد قانون 18-23 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، قائمة الأعوان المنتمون إلى الإدارات العمومية، كالتالي:

- شرطة العمران.
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات.
- مفتشو أملاك الدولة.
- أعوان إدارة الفلاحة.
- مفتشو البيئة.
- مفتشو السياحة.
- مفتشو وأعوان حماية التراث الثقافي.
- أعوان شرطة المياه⁽⁴⁾

⁽¹⁾اليندة بودراهم، دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية أراضي الدولة على ضوء القانون 18-23 - المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 16، العدد 02، بجاية 2021، ص ص 424 - 428.

⁽²⁾المادتين 08 و 09 من قانون 18-23 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها السالف الذكر.

⁽³⁾المادة 10 من قانون 18-23، السالف الذكر.

⁽⁴⁾المادة 11 من قانون 18-23 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، السالف الذكر.

وقد مكنهم القانون من صلاحيات واسعة في مجال ممارسة الرقابة ومنع التعدي على أملاك الدولة، حيث خوّل لهم صلاحية القيام بزيارات دورية للأراضي في أي وقت، ومطالبة المستفيدين باستحضار الوثائق الضرورية وتحرير محاضر تتضمن الوقائع التي عاينوها، وذكر طبيعة التعدي إن وُجد وهوية الشخص مرتكب هذا الفعل وتصريحاته وتوقيعه عليه من طرف عون الرقابة ومرتكب الجريمة، ثم إرساله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى (72) ساعة من معاينة الجريمة، وإرسال نسخة إلى الوالي وأخرى لرئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽¹⁾

كما يتعين على الأعوان وقف التعدي على أملاك الدولة فوراً، والقيام بحجز الوسائل والمعدات المستعملة في ارتكابه، وتشميع الأماكن عند الاقتضاء.

وتدعيماً لهذه المهام، فقد زوّدهم قانون 23-18 بحماية قانونية من خلال فرض عقوبات جزائية على كل من يمنع أعمال الرقابة، أو يُعيق أو يُقدّم معلومات كاذبة أو مضللة للأعوان⁽²⁾، وجواز طلب تسخير القوة العمومية بما يساعدهم على أداء مهامهم.

رابعاً: المجتمع المدني ووسائل الإعلام والاتصال:

وسّع قانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها من دائرة الهيئات والأشخاص المكلفة بحماية أراضي الدولة، من خلال تفعيله لدور المجتمع المدني ووسائل الإعلام والاتصال للمشاركة في تسيير الشؤون العمومية، وتشجيعه للنشاط الإعلامي الهادف، وحق تأسيس جمعيات التي تعمل للصالح العام، مع اشتراط مراعاتها لقواعد النظام العام والآداب العامة.⁽³⁾

⁽¹⁾المادة 12 من قانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها ، السالف الذكر

⁽²⁾المادة 23 من قانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، السالف الذكر.

⁽³⁾المادة 07 من قانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها تنص: «تشجع الدولة من خلال مختلف مؤسساتها، مشاركة المجتمع المدني ووسائل الإعلام على المستويين الوطني والمحلي في ترقية ثقافة المواطنة وحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، وإخطار السلطات المختصة بالوقائع التي يُحتمل أن تشكل تعدياً عليها».

حيث تهدف هذه المجموعات التطوعية الحرة لتقديم خدمات للمواطنين وممارسة أنشطة إنسانية تطوعية متنوعة، ترمي إلى تنمية قيم المواطنة وتهذيب سلوكيات المجتمع.

لذلك أسند لها المشرع مهمة التبليغ عن الجرائم التي تمس أراضي الدولة، خاصة وسائل الإعلام باعتبارها قناة لإيصال المعلومات إلى السلطات المعنية.

وفي المقابل كفل المشرع للمبلغين عن جرائم التعدي حماية و ضمانات قانونية تمتد لأهلهم وذويهم أيضاً.⁽¹⁾

⁽¹⁾المادة 22 من قانون 23-18، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها السالف الذكر.

الخاتمة

الخاتمة:

تأسيسًا على ما تم التطرق إليه في هذه الدراسة، يتضح جليًا أن المشرع الجزائري أولى العقار الفلاحي عناية خاصة، بالنظر إلى أهميته الاستراتيجية في تحقيق الأمن الغذائي، ودعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتباره موردًا غير قابل للتجديد وركيزة أساسية لتحقيق التنمية المستدامة.

حماية الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة من مختلف أشكال الاعتداء وسوء الاستغلال والتحويل غير المشروع عن طابعها الفلاحي.

حيث شكّل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الإطار العام والمرجعي لتطبيق السياسة العقارية في البلاد، من خلال تكريسه لمبدأ الاستغلال الفعلي والدائم للأرض الفلاحية، ومنع البناء عليها وتجزئتها غير المشروعة، كما ساهم هذا القانون على تفعيل فكرة الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي، وربط حق الانتفاع والاستغلال بمدى احترام المستثمر للالتزامات القانونية.

وتعزيزًا لهذه الحماية، تم تبني سياسة فلاحية حديثة ورؤية جديدة من خلال قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، الذي يقوم على تشجيع الاستثمار الفلاحي وتحقيق التنمية الريفية المستدامة، وقد دعم هذا النظام أسلوب الامتياز الفلاحي باعتباره صيغة قانونية جديدة تسمح بتحقيق الاستقرار للمستثمرين مع إبقاء الرقابة للدولة على كيفية استغلال الأراضي التابعة لأملكها الخاصة، وذلك عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم على الأراضي إلى حق امتياز مؤقت.

إن الحماية المدنية للأراضي الفلاحية لا تقتصر على النصوص القانونية فحسب، وإنما تم تدعيمها بجملة من الآليات والمؤسسات الهيكلية التي تتكامل فيما بينها لضمان حماية هذا الوعاء العقاري.

ويأتي في مقدمة هذه الآليات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يضطلع بتنظيم وتسيير العقار الفلاحي ومتابعة عمليات استغلاله بفرض رقابة قبلية ورقابة بعدية للوقوف على مدى التزام المستثمرين بتطبيق أحكام القانون.

قبل أن تتوسع منظومة الحماية لتشمل عدة هيئات مركزية ومحلية بداية من وزارة الفلاحة، والي الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وصولاً إلى أعوان الرقابة المنتمون إلى الإدارات العمومية.

بالإضافة إلى تفعيل دور المجتمع المدني الفعّال ووسائل الإعلام والاتصال في الكشف عن أي تهديد أو إضرار بالأراضي الفلاحية وإبلاغ السلطات المعنية لاتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع هذا التعدي.

ورغم تعدد هذه الآليات وتنوعها، إلا أن الواقع أثبت عن وجود عدة صعوبات تحد من فعالية الحماية المدنية للأراضي الفلاحية منها:

- تعقيد الإجراءات الإدارية وضعف التنسيق بين الهيئات المختصة.
- كثرة النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم العقار الفلاحي مما أدى إلى تضارب وتناقض أحكامها، وصعوبة تطبيقها على الواقع.
- التأخر في إعداد عقود الامتياز رغم نص القانون على ضرورة الانتهاء منها في ظرف 03 سنوات.
- ضعف آليات الرقابة على المشاريع الممولة وعدم متابعتها.
- وفي المقابل نقترح الحلول التالية:
- تجريم أفعال التعدي على الأراضي الفلاحية وذلك برصد عقوبات قاسية على مرتكبيها.
- تفعيل الدور الرقابي على عمليات البناء والتعمير المنجزة على الأراضي الفلاحية وعمليات التآجير من الباطن.

-
- إعطاء الأولوية لخريجي الجامعات وأصحاب الكفاءة في الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتوفرة.
 - تقديم الدعم المالي والمادي لدعم المشاريع الاقتصادية الفلاحية.
 - تسهيل إجراءات الحصول على القروض الفلاحية بدون فوائد.
 - توعية الفلاحين المستثمرين حول توجيه الإنتاج بما يناسب متطلبات السوق، وتسهيل عملية التسويق والتصدير، وعلى أهمية التأمين ضد المخاطر الفلاحية.
- ومنه يمكن القول أن تحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة من كل هذه السياسات لا يكمن في كثرة القوانين والتنظيمات، وإنما يتطلب تضافر جهود الدولة التي تساهم بإمكانياتها في تمويل ودعم الاستثمار الفلاحي وتوفير الرقابة والحماية الصارمة ومرافقة هذه المشاريع، مع وعي المستثمرين وتحليهم بروح المسؤولية واحترامهم للقوانين لخدمة الأراضي الفلاحية وزيادة إنتاجها وتثمينها، باعتبارهم شريكًا اقتصاديًا مهمًا في هذه المعادلة، للوصول إلى تحقيق الأمن الغذائي.

قائمة الملاحق

جدول يبين المساحات المرجعية للأراضي الفلاحية حسب تصنيفها التقني

المناطق	نوع الأراضي	المنتج	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالقنطار
أ + الأراضي الصفية في المناطق الأخرى		1	خضر	1.5
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
أ - ب - ج د - م		1	خضر / زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى / اعلاف	7
		3	زراعات صناعية / زراعات كبرى	10
ب		1	زراعات كبرى / أعلاف بقول جافة	20
ج		1	زراعات كبرى / أعلاف بور	18
		2	بقول جافة / زراعات كبرى بور	
د		1	زراعات كبرى / خضر	10
و		1	زراعات كبرى	3
		2	زراعات النخيل المكلفة	1
		3	زراعات النخيل / زراعات كبرى	3.5
م		1	زراعات كبرى / أعلاف	10
		2	زراعات الأشجار غير	11

المصدر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84 سنة 1997، ص 19.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1382 هـ الموافق 24 أوت 1962، المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية عدد 12، صادر في 31 أوت 1962، مُلغى.
2. الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 10 شوال 1388 هـ الموافق 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 15 فيفري 1969، مُلغى.
3. الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 هـ الموافق 8 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، مُلغى.
4. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 هـ الموافق 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، صادر في 21 ديسمبر 1987، مُلغى.
5. القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 49، معدل ومتمم.
6. القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان 1429 الموافق 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، وصادر في 10 غشت 2008.

7. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 هـ الموافق 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 18 غشت 2010.
8. القانون رقم 23-18 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1445 هـ الموافق 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها، جريدة رسمية عدد 76، صادر في 30 نوفمبر 2023.

ب - النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 90 - 51 المؤرخ في 10 رجب 1410 هـ الموافق 06 فبراير 1990، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من قانون 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، جريدة رسمية عدد 06، صادر في 07 فبراير 1990، معدل ومتمم.
2. مرسوم تنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ في 24 فبراير 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 28 فبراير 1996، معدل ومتمم.
3. مرسوم تنفيذي رقم 97 - 484 المؤرخ في 15 شعبان 1418 هـ الموافق 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 1997، معدل ومتمم.
4. مرسوم تنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان 1418 هـ الموافق 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، صادر في 21 ديسمبر 1997.
5. مرسوم تنفيذي رقم 01 - 114 المؤرخ في 13 صفر 1422 هـ الموافق 07 مايو 2001، المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11 -

- 440 المؤرخ في 18 محرم 1433 هـ الموافق 13 ديسمبر 2011، جريدة رسمية، عدد 69، صادر في 13 ديسمبر 2011، ملغى.
6. مرسوم تنفيذي رقم 01 - 114 المؤرخ في 13 صفر 1422 هـ الموافق 07 مايو 2001 والمتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 23 - 291 المؤرخ في 27 محرم 1445 هـ، الموافق 14 غشت 2023، جريدة رسمية، عدد 54، صادر في 23 غشت 2023.
7. مرسوم لتنفيذي رقم 02 - 248 المؤرخ في 12 جمادى الأولى 1423 الموافق 23 يوليو 2002، الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302 - 109 الذي عنوانه "صندوق مكافحة التصحر وتنمية الاقتصاد الرعوي والسهوب"، المعدل والمتمم بمرسوم تنفيذي رقم 10 - 82 المؤرخ في 21 ربيع الأول 1431 هـ الموافق 07 مارس 2010، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 10 مارس 2010.
8. مرسوم تنفيذي رقم 03 - 145 المؤرخ في 29 مارس 2003، المتعلق بكفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302 - 111 بعنوان: "صندوق التنمية الريفية واستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز"، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10 - 83 المؤرخ في 21 ربيع الأول 1431 هـ الموافق 07 مارس 2010، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 10 مارس 2010.
9. مرسوم تنفيذي رقم 05 - 413 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005، المتعلق بكفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302 - 067 بعنوان: الصندوق الوطني للتنمية والاستثمار الفلاحي، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10 - 81 المؤرخ في 21 ربيع الأول 1431 هـ الموافق 07 مارس 2010، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 10 مارس 2010.

10. مرسوم تنفيذي رقم 09 - 339 المؤرخ في 03 ذو القعدة 1430 هـ، الموافق 22 أكتوبر 2009، المتعلق بتحديد كفاءات منح حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 62 صادر في 25 أكتوبر 2009، معدل ومتمم.
11. مرسوم تنفيذي رقم 10 - 326 المؤرخ في 17 محرم 1432 هـ الموافق 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79، الصادر في 29 ديسمبر 2010.
12. مرسوم تنفيذي رقم 12 - 124 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1433 هـ الموافق 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 25 مارس 2012.
13. مرسوم تنفيذي رقم 21 - 59 المؤرخ في 21 جمادى الثانية 1442 هـ الموافق 04 فبراير 2021، يحدد كفاءات ممارسة الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 08، صادر في 07 فبراير 2021.
14. مرسوم تنفيذي رقم 21 - 432 المؤرخ في 28 ربيع الأول 1443 هـ الموافق 04 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكفاءات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 28 نوفمبر 2021.

ج - القرارات الوزارية:

1. قرار وزاري مشترك المؤرخ في 15 ربيع الأول 1413 هـ الموافق 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المرتبطة بالأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، جريدة رسمية عدد 68، صادر في 15 سبتمبر 1992.

2. قرار وزاري رقم 1344 المؤرخ في 26 صفر 1433 هـ الموافق 11 نوفمبر 2012، يتعلق بتحديد كفايات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتنياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 63 صادر في 18 نوفمبر 2012.

د-التعليمات الوزارية:

1. تعليمة وزارية مشتركة (فلاحة - مالية - داخلية) رقم 554 مؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الامتياز من طرف اللجان الولائية.

ثانياً: المراجع:

أ- الكتب:

1. بوشامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004.
2. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2002.
3. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها - من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
4. لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، جانفي 2019.
5. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.

ب - أطروحات الدكتوراه:

1. أبو عمرو نادية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث LMD في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2013-2014.
2. جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
3. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ديسمبر 2018.
4. يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.

ج - المقالات:

1. براحلية زوبير، آليات حماية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 10، العدد 02، قالمة، 2023، ص ص 287 - 309.
2. بلعموري نادية، الرقابة على أسلوب الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة صوت القانون، المجلد 10، العدد 01، وهران 2024، ص ص 187 - 211.

3. بن دوحة عيسى، بوشربي مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 01، الجزائر، مارس 2016، ص ص 137 - 154.
4. بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، البليدة، 2015، ص ص 279 - 294.
5. بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقاً لقانون 10 - 03، مجلة جامعة البليدة (02)، العدد 06، جوان 2010، ص ص 24 - 40.
6. بودراهم ليندة، دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية أراضي الدولة على ضوء القانون 23-18، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 16، العدد 02، بجاية، 2025، ص ص 419 - 437.
7. بودريالة محمد الصالح، قتال جمال، عقد الامتياز ودوره في حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، تمارست، الجزائر 2023، ص ص 155 - 166.
8. تمار توفيق، عز الدين عبد الرؤوف، التمويل العمومي للقطاع الفلاحي والتنمية الريفية في الجزائر - دراسة تحليلية للفترة 2000 - 2015، مجلة أبحاث ودراسات التنمية، المجلد 06، العدد 01، المسيلة، جوان 2019، ص ص 38 - 54.
9. حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، الشلف، جوان 2016، ص ص 160 - 168.
10. حوحو حسينة، حوحو سعاد، آلية تمويل وتسيير الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، بسكرة، 2011 ص ص
11. دريسي نور الهدى، مظاهر الضبط الإداري والقضائي في قانون حماية أراضي الدولة والمحافظات عليها 23-18، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 11، العدد 01، النعامة، أبريل 2025، ص ص 273 - 286.

12. دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الابتعاد به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 03، بشار، سبتمبر 2014، ص ص 90 - 108.
13. ذبيح سفيان، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القانون، المجلد 06، العدد 01، خميس مليانة، أبريل 2019، ص ص 82 - 104.
14. ذيايبية نعيمة، ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90 - 25، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد 25، بسكرة، 2011، ص ص 1041 - 1060.
15. صافة خيرة، سنوسي علي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 06، العدد الأول، تيارت 2022، ص ص 115 - 133.
16. عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية - المجلد 06، العدد 01، الجزائر 2019، ص ص 125 - 157.
17. عمور محمد، الإطار التشريعي والتنظيمي في مجال حماية استعمال الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، 2015، ص ص 166 - 181.
18. عواد خولة، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، مستغانم 2019، ص ص 776 - 789.
19. قاسمي محمد، واقع سياسة التمويل الفلاحي في الجزائر ضمن سياسة التجديد الفلاحي والريفي، مجلة الاقتصاد والتنمية الريفية، المجلد 04، العدد 01، البلدة 2024، ص ص 117 - 128.

20. قاسي نجات، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 01، المدينة، جانفي 2021، ص ص 127 - 146.

21. لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المختار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، المدينة، ديسمبر 2018، من ص 167 - 203.

22. مصطفىاوي عايدة، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، البليلة، د.س.ن، ص ص 9 - 24.

23. مصطفىاوي عايدة، جودة محمد، إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 13، العدد 04، الجزائر، جويلية 2021، ص ص 700 - 712.

24. مقالاتي مونة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، قالمة، ديسمبر 2017، ص ص 114 - 127.

د - المواقع الإلكترونية:

1. وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري (2025) - الإجتماع الأول لأعضاء اللجنة الوطنية للإحصاء العام للفلاحة (RGA) الموقع الرسمي <https://madr.gov.dz> تاريخ الدخول إلى الموقع: 20 ماي 2026 ، الساعة:

14:02سا

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

/	شكر وتقدير
/	إهداء
/	مقدمة:
/	الفصل الأول: آليات الحماية المدنية للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة
10	المبحث الأول: حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة في ظل قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري
11	المطلب الأول: مبدأ وجوب الاستغلال الفعلي والمباشر للأراضي الفلاحية
12	الفرع الأول: إلزامية الاستغلال الفعلي للعقار الفلاحي:
14	الفرع الثالث: جزاء عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة:
16	الفرع الأول: صدور نص قانوني كقيد لتحويل الوجهة الفلاحية للعقار
17	الفرع الثاني: عدم السماح بالبناء على الأراضي الفلاحية إلا بموجب رخصة خاصة
19	الفرع الثالث: وجوب إفراغ المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية في الشكل الرسمي
21	المبحث الثاني: حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة في ظل قانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي
22	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه
24	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
28	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز:
33	المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الامتياز الفلاحي
34	الفرع الأول: شروط منح الامتياز الفلاحي
42	الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز
45	الفرع الثالث: الفسخ الإداري كجزء عن إخلال المستثمر بالتزاماته:
/	الفصل الثاني: آليات الرقابة على أسلوب الامتياز
50	المبحث الأول: الأجهزة المكلفة بالرقابة على تنفيذ عقد الامتياز
50	المطلب الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
51	الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

52.....	الفرع الثاني: الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
53.....	الفرع الثالث: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
58.....	المطلب الثاني: الصناديق الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية
59.....	الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية
63.....	الفرع الثاني: صندوق التنمية الريفية واستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز
65.....	الفرع الثالث: صندوق مكافحة التصحر وتنمية الاقتصاد الرعوي والسهوبي
68.....	المبحث الثاني: اللجان والهيئات المكلفة بالرقابة
68.....	المطلب الأول: اللجان المكلفة بالرقابة عن طريق إعداد الإحصاء العام للفلاحة
70.....	الفرع الأول: اللجنة الوطنية للإحصاء
72.....	الفرع الثاني: اللجنة الولائية للإحصاء
73.....	الفرع الثالث: اللجنة البلدية للإحصاء
75.....	الفرع الرابع: اللجنة التقنية العملية
77.....	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالرقابة
77.....	الفرع الأول: الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي
79.....	الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي
86.....	الخاتمة:
89.....	قائمة الملاحق
92.....	قائمة المصادر والمراجع
103.....	فهرس المحتويات