



جامعة ألكي محند اولحاج-البويرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

**تحفيز الاستثمار الفلاحي في ظل المرسوم التنفيذي رقم  
432-21 المعدل والمتمم**

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق  
تخصص: قانون اعمال

تحت إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبة:

- د. وعللي ياسمين

- قرواز اسيا

لجنة المناقشة

لكحل صالح \_\_\_\_\_ رئيسا

وعلي ياسمين \_\_\_\_\_ مشرفا و مقرا

مزهود حكيم \_\_\_\_\_ مناقشا

السنة الجامعية: 2025-2026

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الشكر والرفان

الحمد لله الذي بنعمته تم الصالحات، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين،  
أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان الى الأستاذة المشرفة الدكتورة وعلي ياسمين  
على هذه المذكرة، وعلى ما قدمته لي من توجيهات علمية قيمة ونصائح بناءة  
وملاحظات دقيقة.

كان لها بالغ الأثر في توجيه هذا البحث واخراجه في صورته النهائية.

فلها مني فائق الاحترام والتقدير.

كما أتقدم بجزيل الشكر للجنة المناقشة على قبولهم الاشراف عليها.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير الى جميع اساتذتي الافاضل، الذين ساهموا في  
تكوينني العلمي والأكاديمي ولم يخلو علينا بعلمهم وخبرتهم طوال سنوات الدراسة.  
ولا يفوتني ان اشكر كل من ساعدني من قريب وبعيد في انجاز هذه المذكرة.

## الإهداء

إلى من زرع في الأمل وسقاني من نهر العطاء، واهداني معنى الحياة.  
إلى والدي، سندي ونبع قوتي ، شكرا لصبركم ، لدعائكم ، و لحبكم الذي  
لا يقارن

إلى إخوتي وأخواتي، شركاء الفرح والدرب، أتم النبض الجميل في قلبي  
إلى كل من دعمني بكلمة، او ابتسامة أو دعاء في ظهر الغير  
أهدي هذا التخرج لكم جميعا، فهو ثمرة حبكم وتاج تعبكم

*Guerraz  
Assia*

## قائمة المختصرات

س: سنة

ص: صفحة

ط: طبعة

ق: قانون

ج.ر: جريدة الرسمية

د.س: دون سنة

# المقدمة

يتبوأ العقار الفلاحي مكانةً استراتيجيةً بالغة الأهمية ضمن المقومات الاقتصادية للدول، باعتباره أحد الركائز الأساسية لتحقيق السيادة الغذائية والإسهام في دفع عجلة التنمية المستدامة. ومن هذا المنطلق، أولى المشرع الجزائري عنايةً خاصة لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، حيث اتجه نحو تبني مقاربة قانونية حديثة تقوم على منح حق الامتياز بدلاً من نقل الملكية، بما يضمن بقاء ملكية الدولة ورقابتها على هذا المورد الحيوي، وفي الوقت نفسه يوفر للمستثمرين إطاراً قانونياً مستقرًا ومحفزًا على الإنتاج والاستثمار.

وقد شهد هذا التوجه القانوني تحولات تشريعية جوهرية تعكس سعي الدولة إلى تكييف المنظومة القانونية مع المتطلبات الاقتصادية والتنموية المتجددة، إذ تم الانتقال من نظام حق الانتفاع الدائم المكرس بموجب القانون رقم 87-19 المتعلق بكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>1</sup>، إلى نظام الامتياز الذي أرساه القانون رقم 10-03<sup>2</sup> المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. وقد جاء هذا القانون ليؤسس لعلاقة قانونية جديدة بين الإدارة والمستثمر الفلاحي، تقوم على تحقيق التوازن بين متطلبات المحافظة على العقار الفلاحي باعتباره ثروة وطنية استراتيجية، وبين ضرورة تشجيع الاستثمار المنتج وتحقيق التنمية الفلاحية.

وتعزيزًا لهذه الديناميكية التشريعية، صدرت عدة نصوص تنظيمية لتجسيد أحكام القانون وتجاوز الصعوبات التي أفرزها التطبيق الميداني، ومن أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 10-326

<sup>1</sup> القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يضمن ضبط كيفية الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46 سنة 2010

المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 10-03،<sup>1</sup> ثم المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>2</sup> المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، والذي شكّل نقلة نوعية في مجال استصلاح الأراضي الفلاحية وتوسيع الاستثمار الزراعي، من خلال استحداث آليات وإجراءات أكثر مرونة وفعالية لتشجيع المستثمرين على استغلال الأراضي غير المستغلة وتثمينها، لا سيما بالمناطق الصحراوية التي أصبحت تمثل أحد أهم الرهانات الاقتصادية والتنمية للدولة الجزائرية.

كما تعزز هذا المسار الإصلاحي بالمرسوم التنفيذي رقم 24-55 المؤرخ في 23 جانفي 2024<sup>3</sup>، الذي جاء لتبسيط إجراءات التسوية ومنح شهادات التأهيل وتسريع وتيرة تجسيد المشاريع الفلاحية. وتكمن خصوصية عقد الامتياز الفلاحي في طبيعته القانونية المركبة؛ فهو من جهة يرتبط بقواعد القانون العام باعتباره يرد على أملاك الدولة الخاصة ويخضع لرقابة الإدارة وسلطتها التنظيمية، ومن جهة أخرى يتضمن عناصر تعاقدية مستمدة من القانون الخاص تمنح المستثمر قدرًا من الاستقلالية في استغلال الأرض والانتفاع بها ضمن الحدود التي يقرها القانون ودفتر الشروط. وتمنح هذه الطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز مرونة قانونية تسمح بتحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة واعتبارات الاستثمار الاقتصادي، خاصة

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 79، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2010.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، المادة 5، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 87، الصادرة بتاريخ 11 نوفمبر 2021. (المعدل والمتمم)

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 24-55 المؤرخ في 23 جانفي 2024، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 21-432 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 31 جانفي 2024.

في ظل الإصلاحات التشريعية والتنظيمية الحديثة الرامية إلى تحسين مناخ الاستثمار الفلاحي وتطوير مردودية القطاع الزراعي.

تتبع أهمية الدراسة من تحليل الإطار القانوني لعقد الامتياز الفلاحي وقياس مدى فعاليته في التوفيق بين حماية العقار الفلاحي التابع للدولة وتشجيع الاستثمار المنتج، ولا سيما في ضوء القانون رقم 10-10<sup>1</sup> والمرسومين التنفيذييين رقم 21-432<sup>2</sup> ورقم 24-55<sup>3</sup>.

يرجع اختيار الموضوع إلى راهنية الإصلاحات القانونية المرتبطة بالامتياز الفلاحي وأثرها في استغلال العقار وتحقيق الأمن الغذائي، إضافة إلى صلته بالتخصص والرغبة في بحث العلاقة القانونية بين الإدارة والمستثمر وتقييم فعالية الإطار القانوني المستحدث.

انطلاقاً من الأهمية المتزايدة التي يكتسيها العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الاقتصادية والأمن الغذائي، ومن الإصلاحات التشريعية والتنظيمية التي عرفها نظام الامتياز الفلاحي في الجزائر، يثور التساؤل الرئيس الآتي:

➤ ما مدى فاعلية الآليات القانونية والمحفزات الاستثمارية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>4</sup> في ترقية الاستثمار الفلاحي وتذليل العقبات الميدانية أمام المستثمرين في الجزائر؟

نظراً لطبيعة الموضوع والإشكالية المطروحة، تم الاعتماد أساساً على المنهج التحليلي، من خلال تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لعقد الامتياز الفلاحي، وبيان مضامينها القانونية وأهدافها العملية. كما تم الاستعانة بالمنهج الوصفي لعرض مختلف المفاهيم

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 24-55، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

والأحكام المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي، إضافة إلى المنهج النقدي من أجل تقييم فعالية المنظومة القانونية الحالية ورصد أوجه القصور والصعوبات التي تواجه تطبيقها ميدانياً .

وقد تم توظيف هذه المناهج مجتمعةً بهدف الوصول إلى رؤية قانونية شاملة حول مدى نجاح عقد الامتياز الفلاحي في تحقيق الأهداف التنموية والاقتصادية المنشودة، ومدى مساهمة الإصلاحات التشريعية والتنظيمية الحديثة في تعزيز الاستثمار الفلاحي وحماية العقار الفلاحي في الجزائر.

وقد اقتضت طبيعة الموضوع تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين؛ تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز في التشريع الجزائري من خلال مبحثين، خُصَّص الأول للأسس النظرية لعقد الامتياز الفلاحي، والثاني للأسس القانونية له. أما الفصل الثاني فعالجنا فيه فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة، وقسّمناه بدوره إلى مبحثين، تناول أولهما عقد الامتياز كآلية لتحقيق أهداف السياسة الفلاحية، وخُصَّص الثاني للإشكالات العملية في تطبيق عقد الامتياز الفلاحي.

**الفصل الأول**  
**الإطار المفاهيمي لعقد**  
**الامتياز في التشريع الجزائري**

### تمهيد

يعد عقد الامتياز من أبرز العقود الإدارية الحديثة التي برزت في ظل التحولات الاقتصادية والتجارية المعاصرة، حيث أصبح يشكل آلية قانونية لتنظيم واستغلال بعض القطاعات ذات الطابع الاقتصادي والخدماتي، ويقوم هذا العقد على منح أحد الأطراف (المستفيد أو صاحب الامتياز) حق استغلال مرفق أو مال تابع للدولة لمدة محددة ووفق شروط قانونية معينة، مقابل التزام مالي وتحمل المخاطر المرتبطة بالاستغلال .

غير أنّ الامتياز الفلاحي يُعد صورة خاصة من صور الامتياز الإداري، إذ لا يتعلق بتسيير مرفق عام بالمعنى التقليدي، وإنما يهدف أساساً إلى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، في إطار سياسة الدولة الرامية إلى حماية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي وتشجيع الاستثمار الزراعي .

وعليه، فإن دراسة عقد الامتياز الفلاحي تقتضي التطرق إلى مختلف أبعاده القانونية والاقتصادية والاجتماعية، باعتباره من أهم الآليات الحديثة المعتمدة لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر .

ويهدف هذا الفصل إلى بيان الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي من خلال

مبحثين رئيسيين:

- المبحث الأول: الأسس النظرية لعقد الامتياز الفلاحي .
- المبحث الثاني: الأسس القانونية لعقد الامتياز الفلاحي.

## المبحث الأول

## الأسس النظرية لعقد الامتياز الفلاحي

يعتمد عقد الامتياز الفلاحي على مجموعة من المبادئ النظرية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تؤطر العلاقة بين الطرفين، وتحدد نطاق حقوق والتزامات كل منهما، فمن الناحية القانونية، يقوم العقد على قواعد الحرية التعاقدية والالتزام بالعقد وحسن النية كما هي منصوص عليها في القانون المدني الجزائري، إضافة إلى القواعد العامة للعقود التجارية في القانون التجاري، والتي تُنظم العقود التي ترتبط بالنشاط الاقتصادي والفلاحي.

وبالنسبة للجانب الاجتماعي فإن العقد يسهم في خلق فرص عمل محلية، ونقل الخبرة والمعرفة بين الأجيال، وتنمية المجتمعات الريفية، مع ضمان جودة الإنتاج الزراعي وتطابقه مع المعايير الوطنية والدولية، كما يعزز التعاون بين مختلف الفاعلين في القطاع الزراعي ويشجع على تبني أساليب زراعية مستدامة<sup>1</sup>.

بناءً على ما سبق، يظهر أن دراسة الأسس النظرية لعقد الامتياز الفلاحي تشكل خطوة أساسية لفهم طبيعة هذا العقد، وتطبيقه بطريقة تحقق المنفعة للطرفين، وتضمن تطوير القطاع الزراعي وفق أسس قانونية واقتصادية واجتماعية سليمة، وعليه سنتطرق إلى تعريف عقد الامتياز الفلاحي بالتفصيل فالمطلب التالي

<sup>1</sup> جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2023، ص-ص 27-31.

## المطلب الأول

### تعريف عقد الامتياز الفلاحي

يعتبر العقار الفلاحي في الجزائر ركيزة أساسية لتحقيق الأمن الغذائي والسيادة الوطنية، وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى البحث الدائم عن الصيغ القانونية الأمثل لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبعد سلسلة من التحولات القانونية، بدءاً من نظام التسيير الذاتي وصولاً إلى حق الانتفاع الدائم بموجب القانون 87-19<sup>1</sup>، استقر المشرع أخيراً على تبني "عقد الامتياز الفلاحي" كآلية قانونية وحيدة وحصريّة للاستثمار في هذه الأراضي بموجب القانون رقم 10-03<sup>2</sup> 3

ولإحاطة هذا المفهوم من مختلف جوانبه، نتناول في الفرع الأول تعريفه القانوني، ثم نحدد في الفرع الثاني طبيعته القانونية وخصائصه، قبل بيان أهدافه في التشريع الجزائري ضمن الفرع الثالث.

### الفرع الأول: التعريف القانوني لعقد الامتياز الفلاحي

لقد جاء القانون رقم 10-03<sup>4</sup> المؤرخ في 15 أوت 2010 ليضع حداً للمفاهيم السابقة ويؤسس لنظام قانوني جديد مبني على علاقة تعاقدية بين الدولة والمستثمر، ويمكن استعراض التعريف القانوني من خلال النقاط التالية<sup>5</sup>:

<sup>1</sup> القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، "الأملاك الوطنية: الأراضي الفلاحية، السكنات، المحلات التجارية والمنازعات المتعلقة بها"، دار هومة للنشر، الجزائر، طبعة 2012، ص77

<sup>4</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>5</sup> جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص29

أولاً: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

عرف المشرع الجزائري الامتياز الفلاحي في المادة الثانية من القانون 10-03 بأنه: "إجازة تمنحها الدولة لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مقابل دفع إتاوة سنوية، ولمدة محددة بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد"<sup>1</sup>

من خلال هذا التعريف، يتضح أن عقد الامتياز الفلاحي لا يُعد عقد إيجار مدني، وإنما عقد إداري يمنح حقاً عينياً عقارياً مؤقتاً، بل هو "آلية حصرية" تهدف إلى تحويل حق الانتفاع الدائم (الذي كان سائداً في القانون 87-19<sup>2</sup> إلى حق امتياز محدد المدة، بما يضمن للدولة رقابة أكبر على كيفية استغلال عقاراتها<sup>3</sup>

ثانياً: أركان وعناصر العقد

يستند التعريف القانوني لعقد الامتياز الفلاحي إلى عدة عناصر جوهرية لا يقوم العقد بدونها، وهي:

1- **أطراف العقد:** يتمثل الطرف الأول في الدولة (الجهة المانحة) ممثلة في مديرية الأملاك الوطنية وبناءً على رأي تقني من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الطرف الثاني هو صاحب الامتياز الذي يجب أن يكون من جنسية جزائرية.<sup>4</sup>

2- **محل العقد:** ينصب عقد الامتياز حصراً على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة للاستصلاح، دون غيرها من الأملاك العقارية، وذلك بهدف وضعها حيز الإنتاج وتتمين قدراتها الفلاحية. كما يشمل الأراضي المستغلة في إطار المستثمرات

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 81

<sup>4</sup> منشورات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA)، "دليل المستثمر الفلاحي: إجراءات منح الامتياز".

الفلاحية التي كانت خاضعة سابقاً لأحكام القانون رقم 87-19<sup>1</sup> المتعلق بكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. وقد أكدت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 (المعدل والمتمم) أن منح الامتياز يتم لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المؤهلين قانوناً لاستصلاح واستغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وفق الشروط والإجراءات المحددة في هذا المرسوم، بما يضمن تحقيق الأهداف الاقتصادية والتنمية للقطاع الفلاحي<sup>2</sup>.

**3- المدة:** حددها القانون بـ 40 سنة كحد أقصى، وهي مدة طويلة تهدف إلى منح المستثمر الاستقرار اللازم لتجسيد مشروعه الاستثماري، مع إمكانية التجديد<sup>3</sup>.

**4- المقابل المالي (الإتاوة):** يلتزم صاحب الامتياز بدفع إتاوة سنوية للدولة، وهي مبالغ مالية تحدد وفقاً لمعايير معينة تعكس القيمة الاقتصادية للأرض.

ويجب التمييز بين الجهات الإدارية المختصة بمنح الامتياز الفلاحي، حيث يختص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسيير ومنح الامتيازات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في مناطق الشمال والهضاب العليا، في حين يختص ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بالإشراف على مشاريع الاستصلاح والاستثمار الفلاحي بالمناطق الصحراوية، وذلك طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 20-265<sup>4</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>5</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>3</sup> لعلامة زهير، "الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي في القانون الجزائري والمنازعات الناشئة عنه". مجلة البحوث القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 2، جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل، الجزائر، 2025، ص 285.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، المتعلق بإنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية (ODAS)، الجريدة الرسمية، العدد 56، الصادرة بتاريخ 28 سبتمبر 2020.

### ثالثاً: إجراءات تكوين العقد

عقد الامتياز الفلاحي هو عقد "شكلي"، حيث لا يكفي تراضي الطرفين فقط، بل يجب إفراغه في قالب رسمي. يتم إعداد العقد من طرف مديرية الأملاك الوطنية بعد التوقيع على "دفتر الشروط" الذي يتضمن التزامات المستثمر، ثم يخضع العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري ليكون محتجاً به تجاه الغير.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

أثار تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد نقاشاً فقهيّاً وقانونياً واسعاً، نظراً لتداخله مع مفاهيم القانون المدني والقانون الإداري، إلا أن الاستقراء الدقيق لنصوص القانون 10-03 يسمح بتحديد خصائصه كما يلي:<sup>2</sup>

### أولاً: عقد إداري ذو طبيعة خاصة

يُجمع الفقه القانوني في الجزائر على أن عقد الامتياز الفلاحي هو "عقد إداري" بامتياز، وذلك لتوفر معايير العقد الإداري فيه:<sup>3</sup>

- معيار الإدارة: الدولة طرف في العقد بصفتها سلطة عامة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية.

- معيار المرفق العام/المصلحة العامة: يهدف العقد إلى تنظيم استغلال الثروة العقارية الفلاحية الوطنية، وهو مرفق يهدف لتحقيق المصلحة العامة والأمن الغذائي.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>1</sup> لعلامة زهير، المرجع السابق، ص292

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>3</sup> لعلامة زهير، المرجع السابق، ص296

- الشروط الاستثنائية: يتضمن العقد ودفتر الشروط الملحق به بنوداً غير مألوفة في القانون المدني، مثل سلطة الإدارة في فسخ العقد من جانب واحد في حال إخلال المستثمر بالتزاماته، وسلطتها في الرقابة الدائمة على نوعية المحاصيل وطرق الاستصلاح.

### ثانياً: الطبيعة العينية لحق الامتياز

من أهم مميزات هذا العقد أنه يرتب لصاحبه "حقاً عينياً عقارياً". هذا الحق يمنح صاحب الامتياز سلطة مباشرة على الأرض تسمح له بما يلي:

- حق الرهن: أجاز القانون لصاحب الامتياز رهن حق الامتياز (وليس الأرض نفسها) للحصول على قروض بنكية لتمويل استثماراته.<sup>1</sup>
- الحماية القانونية: يتمتع صاحب الحق بحماية دعاوى الحيازة والدعاوى العينية العقارية
- القابلية للتنازل: يمكن التنازل عن حق الامتياز للغير، ولكن تحت رقابة صارمة من الدولة وبشرط الحصول على ترخيص مسبق، لضمان عدم خروج الأرض عن مقصدها الفلاحي.

### ثالثاً: عقد قائم على الاعتبار الشخصي

تتسم الطبيعة القانونية لهذا العقد بأنه يقوم على "الاعتبار الشخصي". فالدولة عندما تمنح الامتياز، فإنها تمنحه لشخص معين بناءً على مؤهلاته، جنسيته، وقدرته على الاستثمار. ويترتب على ذلك<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> داني يوسف، عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مذكرة ماستر، تخصص جامعة تيسمسيلت، الجزائر، 2015، ص 36.

1. عدم جواز التنازل عن العقد إلا بشروط قانونية محددة
  2. انتقال حق الامتياز إلى الورثة في حال الوفاة، ولكن بشرط التزامهم بمواصلة النشاط الفلاحي وفقاً لنفس الشروط
  3. إمكانية فسخ العقد في حال تغيير الطبيعة القانونية للشخص المعنوي (الشركة) المستفيدة دون إخطار الإدارة
- بالرغم من أن العقد يمنح حقوقاً عينية، إلا أنه يظل عقداً "مؤقتاً" بطبيعته، حيث تظل الرقبة (ملكية الأرض) للدولة، وما يتم تداوله أو رهنه هو "حق الاستغلال" المرتبط بالمدة الزمنية للعقد.

### رابعاً: الطابع الشكلي والزمني

عقد الامتياز الفلاحي هو عقد "زمني"، حيث يلعب الزمن دوراً جوهرياً في تحديد الالتزامات (دفع الإتاوة السنوية). كما أنه عقد "شكلي" لا ينعقد إلا بصدور عقد إداري رسمي مشهر عقارياً، مما يجعله يختلف عن عقود الاستغلال العرفية أو عقود المزارعة البسيطة في القانون المدني.<sup>1</sup>

يمكن القول إن عقد الامتياز الفلاحي بموجب القانون 10-203<sup>2</sup> يمثل قفزة نوعية في التشريع العقاري الجزائري. فهو من حيث التعريف إجازة تعاقدية محددة المدة لاستغلال أملاك الدولة الفلاحية، ومن حيث الطبيعة هو عقد إداري يجمع بين خصائص السلطة العامة (عبر دفتر الشروط) وبين منح حقوق عينية عقارية للمستثمر تشجيعاً له على

<sup>2</sup> لعشاش عبد الرحمن، "الطبيعة القانونية للإتاوة السنوية لمنح الامتياز الفلاحي"، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة غرداية، 2023، ص-ص 175-182.

<sup>1</sup> بريك زويبير، "النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات"، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص125

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

الإنتاج. إن هذا المزيج القانوني يهدف بالدرجة الأولى إلى التوفيق بين حق الدولة في حماية أراضيها وبين حاجة المستثمر إلى الاستقرار والائتمان البنكي.

### الفرع الثالث: أهداف عقد الامتياز وفق التشريع الجزائري

يمثل عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري إحدى الأدوات القانونية والإدارية التي سعى المشرع من خلالها إلى تنظيم الاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، وذلك بهدف تحقيق مجموعة من الأهداف التنموية والاقتصادية والاجتماعية في القطاع الزراعي. وقد جاءت هذه الأهداف متسقة مع سياسة الدولة في تطوير الفلاحة، تعزيز الأمن الغذائي، وتحفيز الاستثمار على المدى الطويل، خاصة من خلال القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المنظم لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

#### 1. تشجيع الاستثمار الفلاحي واستغلال الأراضي بشكل مستدام

يهدف عقد الامتياز الفلاحي إلى تحفيز الاستثمار في القطاع الزراعي من خلال منح المستثمرين (الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين) حق استغلال الأراضي الفلاحية الحكومية لمدة زمنية محددة (قابلة للتجديد)، ما يشجعهم على الاستثمار طويل الأمد في الأنشطة الزراعية المختلفة.<sup>2</sup>

هذا الشكل من العقود يوفر للمستثمرين ضماناً قانونية واضحة لحقهم في استغلال الأرض وفق شروط محددة، مع مراقبة الدولة لالتزامهم بخطط الإنتاج، وهو ما يساهم في تحسين نسبة استغلال الأراضي وتطويرها بدل تركها بلا استثمار أو استغلال غير فاعل.

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> باحمد فوزية وموساوي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، 2024، ص 126

**2. تحقيق الأمن الغذائي وتنمية الإنتاج المحلي**

يرتبط عقد الامتياز الفلاحي ارتباطاً وثيقاً بالأمن الغذائي الوطني، حيث يسمح بنقل الخبرات والتقنيات الزراعية الحديثة إلى المستثمرين، وبذلك يساهم في رفع مستوى الإنتاج الزراعي المحلي وتقليل الاعتماد على الواردات الغذائية.

وقد أكد الفقه القانوني أن التشريع الجزائري سعى من خلال تنظيم عقد الامتياز إلى تعزيز قدرات الإنتاج وتحسين جودة المنتجات الزراعية، بما يدعم السياسات الوطنية الرامية إلى تحقيق اكتفاء غذائي أكثر استدامة.

**3. حماية الأراضي الفلاحية من الاستغلال غير الرشيد**

من بين الأهداف المهمة لعقد الامتياز الفلاحي، وفق الفقه القانوني، حماية الأراضي الفلاحية من الاستغلال العشوائي أو التصدير إلى أغراض غير زراعية، وذلك عبر إدماج ضوابط قانونية تلزم الممنوح بالاستمرار في الاستخدام الفلاحي وجعل الأرض موضوعاً للإنتاج وفق معايير قانونية<sup>1</sup>.

ويتجسد هذا الهدف في إعطاء الدولة حق الرقابة والمراقبة على استغلال الأراضي، مع إمكانية استرجاعها في حال إخلال الممنوح بالتزاماته، وذلك لضمان المحافظة على المورد الوطني الثمين ومنعه من التلاشي أو الاستعمال غير المبرر.

**4. خلق فرص العمل وتنمية المجتمع الريفي**

يساهم عقد الامتياز الفلاحي في خلق فرص عمل جديدة ضمن المناطق الريفية من خلال دعم المشاريع الزراعية والاستثمارات المرتبطة بالإنتاج، والتصنيع، والتسويق الزراعي.

<sup>1</sup> لعلامة زهير، المرجع السابق، ص-ص 74-77.

كما يعمل العقد على ربط الفلاحين بالمشاريع الاستثمارية الكبيرة، مما يعزز التبادل المعرفي والتقني، ويدفع نحو تنمية اقتصادية واجتماعية متوازنة في مناطق تعتمد بشكل كبير على الزراعة كمصدر رئيس للدخل والعيش<sup>1</sup>.

تتضح من أهداف عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري أن المشرع لم يقتصر فقط على تنظيم علاقة قانونية بين المانح والممنوح، بل سعى إلى تجسيد رؤية تنموية شاملة تشمل تعزيز الاستثمار، حماية الأراضي، دعم الأمن الغذائي، وتنمية المجتمع الريفي. وتعد هذه الأهداف مؤشراً على أهمية العقد كأداة استراتيجية في السياسة الزراعية الوطنية.<sup>2</sup>

### **المطلب الثاني:**

#### **عناصر عقد الامتياز الفلاحي حسب المرسوم التنفيذي رقم 21-432**

لكل عقد عناصر تكوينية تُحدد هويته القانونية وتُرسم حقوق والتزامات أطرافه. وعقد الامتياز الفلاحي بدوره يتمحور حول ثلاثة محاور رئيسية: الأطراف، والموضوع، والمدة مقرونةً بالالتزامات المتبادل، ومن بين أهم المستجدات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>3</sup> اعتماد المنصة الرقمية كآلية أساسية لإيداع ودراسة طلبات الاستصلاح في إطار الامتياز، حيث أصبح المستثمر ملزماً بتقديم ملفه إلكترونياً عبر المنصة المخصصة لهذا الغرض، بما يسمح بتكريس مبادئ الشفافية، وتبسيط الإجراءات الإدارية، وضمان المساواة بين المستثمرين في الحصول على العقار الفلاحي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بوسماحة نور الدين، "دور العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الريفية في الجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 05، 2016، ص 112.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>4</sup> بن رقية بن يوسف، "الوجيز في القانون العقاري الجزائري"، دار بلقيس للنشر، الجزائر، طبعة 2015، ص 84

كما تهدف هذه الرقمنة إلى تسريع دراسة الملفات، والحد من البيروقراطية، وتعزيز الرقابة الإدارية على عمليات منح الامتياز، بما ينسجم مع توجه الدولة نحو تحديث الإدارة العمومية و رقمنة قطاع الفلاحة.

وبناءً على ذلك، يُقسّم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع: نعرض في الفرع الأول أطراف العقد ومراكزهم القانونية، ونبحث في الفرع الثاني موضوع العقد والحقوق الواردة على الأرض، ثم نخصص الفرع الثالث لمدة العقد والالتزامات المتبادلة بين الدولة والمستثمر.

### الفرع الأول: أطراف العقد (الدولة والمستثمر)

يقوم عقد الامتياز الفلاحي على طرفين أساسيين:

#### الطرف الأول — الدولة المانحة :

يقوم عقد الامتياز الفلاحي على طرفين رئيسيين، يكتسب كل منهما مركزاً قانونياً متميزاً يعكس طبيعة هذا العقد بوصفه من عقود القانون العام ذات البعد التنموي والسيادي، وهما أولاً: الدولة المانحة من جهة، ثانياً: المستثمر صاحب الامتياز من جهة أخرى<sup>1</sup>.

#### أولاً: الدولة المانحة (صاحبة الحق الأصلي في الأرض)

تُعدّ الدولة الطرف الأساسي في عقد الامتياز الفلاحي، باعتبارها المالكة للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وهو ما يكرّس مبدأ سيادة الدولة على الموارد الطبيعية والأراضي ذات الطابع الاستراتيجي. ولا تباشر الدولة هذا الدور بشكل مباشر، وإنما من خلال هيئات ومؤسسات عمومية متخصصة خوّلتها المشرّع صلاحيات التسيير والتصرف في هذا الرصيد العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دليل تسيير الأراضي الفلاحية في إطار الامتياز، الجزائر.

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

وفي هذا الإطار، أُسندت مهمة إدارة الأراضي الفلاحية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وهو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري. اقتصادي تم إنشاؤها بموجب القانون 10-03<sup>1</sup>، حيث يضطلع هذا الديوان بدور محوري يتمثل في إبرام عقود الامتياز باسم الدولة، ومتابعة تنفيذها، والسهر على احترام المستثمرين لالتزاماتهم التعاقدية والقانونية. كما يمارس الديوان سلطة رقابية تشمل التحقق من الاستغلال الفعلي للأرض، ومدى مطابقة النشاط الفلاحي للمخططات المقدمة، واتخاذ الإجراءات القانونية في حالة الإخلال بالالتزامات، بما في ذلك إمكانية فسخ عقد الامتياز<sup>2</sup>.

إضافة إلى ذلك، تتدخل هيئات أخرى بحسب طبيعة المشروع وموقعه الجغرافي، مثل ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، الذي يتولى الإشراف على مشاريع الاستصلاح الكبرى في المناطق الصحراوية، وهو ما يعكس توجه الدولة نحو توسيع الرقعة الزراعية وتحقيق الأمن الغذائي من خلال استغلال الأراضي غير المستغلة.

وعليه، فإن دور الدولة لا يقتصر على كونها مالكاً مانحاً لحق الامتياز، بل يمتد ليشمل وظيفة التنظيم والتوجيه والرقابة، بما يضمن تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المرجوة من هذا النظام.

### ثانياً: المستثمر صاحب الامتياز (المنتفع والمستغل للأرض)

يمثل المستثمر الطرف الثاني في عقد الامتياز، وهو الشخص الذي يُمنح له حق استغلال الأرض الفلاحية لمدة محددة وفقاً لشروط وضوابط قانونية دقيقة. وقد اشترط المشرع الجزائري، بموجب القانون رقم 10-03، أن يكون صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

يحمل الجنسية الجزائرية، وهو شرط يعكس الطابع السيادي لنظام الامتياز وحرص الدولة على حصر استغلال الأراضي الفلاحية في إطار وطني<sup>1</sup>.

كما أجاز القانون أن يكون المستثمر شخصاً معنوياً في شكل شركة أو مستثمرة فلاحية، شريطة أن يكون مؤهلاً قانوناً لممارسة النشاط الفلاحي وأن يستوفي الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وقد أكدت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 أن الاستفادة من الامتياز تكون لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين القادرين على إنجاز مشاريع الاستصلاح واستغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وفق الشروط القانونية المقررة.

ولا يكتفي المشرع بمجرد توفر صفة الجنسية أو الأهلية القانونية، بل يفرض جملة من الشروط الموضوعية التي تعكس الطابع الانتقائي والاقتصادي لنظام الامتياز، حيث يتعين على طالب الامتياز تقديم ملف إداري وتقني يتضمن مشروعاً للاستصلاح والاستغلال، يحدد طبيعة النشاط الفلاحي المزمع ممارسته، والوسائل البشرية والمادية المسخرة له، وكذا حجم الاستثمارات المرصودة وآجال الإنجاز. كما تخضع ملفات المترشحين لدراسة وتقييم من طرف الجهات المختصة للتأكد من جدية المشروع وقدرة المستثمر على تنفيذه، وذلك تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>2</sup> الذي جعل من الكفاءة التقنية والقدرة المالية ومعايير الجدوى الاقتصادية عناصر أساسية في منح الامتياز.

ويترتب على المستثمر، بعد حصوله على حق الامتياز، الالتزام باستغلال الأرض استغلالاً فعلياً ومباشراً وفق دفتر الشروط الملحق بالعقد، والمحافظة على الطابع الفلاحي

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

للعقار، وعدم تحويل وجهته أو التنازل عنه خارج الحالات المقررة قانوناً، تحت طائلة سحب الامتياز وإنهاء العلاقة التعاقدية من طرف الإدارة المختصة<sup>1</sup>.

ولا يكفي المشرع بمجرد توفر صفة الجنسية، بل يفرض جملة من الشروط الموضوعية التي تعكس الطابع الانتقائي والتنافسي لنظام الامتياز، حيث يُشترط في طالب الامتياز إثبات كفاءته المهنية أو خبرته في المجال الفلاحي، بما يضمن حسن استغلال الأرض وتحقيق مردودية اقتصادية. كما يتعين عليه تقديم مخطط استغلال أو استصلاح مفصل، يبيّن طبيعة النشاط المزمع ممارسته، والاستثمارات المرصودة، والآجال الزمنية لتنفيذ المشروع<sup>2</sup>.

ويترتب على منح الامتياز للمستثمر التزامه بجملة من الواجبات، من بينها الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض، والمحافظة على طابعها الفلاحي، وعدم تحويل وجهتها دون ترخيص، إضافة إلى الالتزام بدفع الإتاوة (الرسم) المحددة قانوناً. وفي المقابل، يتمتع المستثمر بحقوق تضمن له الاستقرار القانوني، مثل حق الانتفاع طويل الأمد، وإمكانية نقل بعض الحقوق ضمن حدود معينة، مما يشجعه على الاستثمار وتطوير النشاط الزراعي.

وبذلك، يتضح أن المستثمر في عقد الامتياز ليس مجرد مستغل عادي، بل هو فاعل اقتصادي ملتزم بتحقيق أهداف تنموية تتقاطع مع السياسة الزراعية للدولة.

### الفرع الثاني: موضوع عقد الامتياز الفلاحي (الأراضي الفلاحية وحقوق الاستغلال)

يُعدّ موضوع عقد الامتياز الفلاحي من العناصر الجوهرية التي تُحدّد نطاقه القانوني ومجاله التطبيقي، إذ ينصب هذا العقد أساساً على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك

<sup>1</sup> جديلي نوال، "الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-432"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 8، العدد 2، 2022، ص. 167.

<sup>2</sup> داني يوسف، المرجع السابق، ص 120.

الخاصة للدولة، وعلى الحقوق العينية التي تُمنح للمستثمر قصد استغلالها وفقاً لضوابط قانونية وتنظيمية دقيقة.

### أولاً: نطاق الأراضي محل الامتياز الفلاحي

حدّدت المادة الثانية من القانون رقم 10-03<sup>1</sup> مجال تطبيق نظام الامتياز الفلاحي، حيث نصّت على أن هذا النظام يشمل الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 87-19<sup>2</sup>، وهو ما يعني أن المشرّع انتقل من نظام حق الانتفاع الدائم إلى نظام الامتياز، في إطار إعادة تنظيم العلاقة القانونية بين الدولة والفلاحين بما يحقق فعالية أكبر في استغلال الأراضي<sup>3</sup>.

وقد كانت هذه الأراضي تُوزّع سابقاً في إطار المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، حيث يتمتع الفلاحون بحق الانتفاع الدائم دون نقل الملكية، غير أن التحولات الاقتصادية والإصلاحات الهيكلية التي عرفها القطاع الفلاحي دفعت بالمشرّع إلى استبدال هذا النظام بنظام الامتياز الذي يقوم على عقد إداري يحدّد الحقوق والالتزامات بشكل أكثر دقة ومرونة<sup>4</sup>.

ولا يقتصر موضوع الامتياز على الأراضي الفلاحية المنتجة فقط، بل يشمل أيضاً مختلف أصناف الأراضي القابلة للاستغلال الزراعي، سواء كانت مخصصة للزراعة النباتية أو النشاطات المرتبطة بها، مما يعكس توجّه الدولة نحو تهمين كل الإمكانيات العقارية ذات الطابع الفلاحي.

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري (MADRP)، صفحة "تنظيم الأراضي الفلاحية".

<sup>4</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

ثانياً: مكونات موضوع الامتياز (الأراضي والأملاك الملحقة)

يمتد موضوع عقد الامتياز ليشمل، إلى جانب الأرض الفلاحية في حدّ ذاتها، مجموعة من الأملاك السطحية المرتبطة بها، والتي تُعدّ ضرورية لممارسة النشاط الزراعي. وتتمثل هذه الأملاك في البنايات الفلاحية، والمنشآت التقنية، والآبار، وشبكات الري، والمخازن، وغيرها من التجهيزات التي تدخل ضمن عناصر الاستغلال، وغيرها من التجهيزات التي تدخل ضمن عناصر الاستغلال، وهو ما أكدّه التنظيم الحديث من خلال توسيع وتدقيق مكونات موضوع الامتياز، حيث جاء المرسوم التنفيذي رقم 21-432 ليُكرّس إدماج الأملاك السطحية والتجهيزات المرتبطة بالأرض ضمن نطاق عقد الامتياز، بما يضمن استغلالاً اقتصادياً متكاملًا وفعّالاً للأراضي الفلاحية<sup>1</sup>

ويكتسي إدراج هذه المكونات ضمن موضوع الامتياز أهمية بالغة، إذ يسمح للمستثمر بمباشرة نشاطه في إطار متكامل يضمن استمرارية الإنتاج وتحقيق النجاعة الاقتصادية، كما يفرض عليه في المقابل التزامًا بالمحافظة على هذه المنشآت وصيانتها وعدم تغيير وجهتها إلا وفقًا لما يحدده دفتر الشروط<sup>2</sup>.

وقد وسّع المشرّع نطاق الأراضي المعنية بالامتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>3</sup>، ليشمل الأراضي ذات الوجهة الفلاحية القابلة للاستصلاح، بما في ذلك الأراضي الصحراوية وشبه الصحراوية، والمناطق الجبلية، ومناطق السهوب، وهو ما يعكس توجّهًا استراتيجيًا نحو استغلال الأراضي غير المستغلة وتوسيع الرقعة الزراعية، في إطار تحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>2</sup> جديلي نوال، المرجع السابق، ص172

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

ثالثاً: طبيعة الحقوق الممنوحة للمستثمر

يمنح عقد الامتياز للمستثمر جملة من الحقوق ذات الطبيعة العينية، التي تخوّله استغلال الأرض واستثمارها، دون أن يرتقي ذلك إلى نقل حق الملكية، الذي يبقى محفوظاً للدولة. ويُعتبر حق الامتياز في هذا السياق حقاً عينياً عقارياً ذا طابع خاص، يجمع بين خصائص الحقوق العينية وخصوصيات العقود الإدارية<sup>1</sup>.

ومن بين أهم هذه الحقوق، حق الاستغلال الحر للأرض في حدود الوجهة الفلاحية المحددة، بحيث يتمتع المستثمر بحرية اختيار الأنشطة الزراعية المناسبة، شريطة عدم الخروج عن الطابع الفلاحي للعقار، كما يتمتع بحق الحيابة القانونية التي تخوّله الانتفاع بالأرض والاستثمار فيها، وهو حق قابل للانتقال عن طريق الإرث، مما يضمن استمرارية الاستغلال عبر الأجيال<sup>2</sup>.

كما أجاز المشرع، في حدود ضيقة، إمكانية الإيجار من الباطن، شريطة التقيد بالشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط، وذلك بهدف تمكين المستثمر من تحسين مردودية الاستغلال دون المساس بجوهر العلاقة التعاقدية مع الدولة.

إضافة إلى ذلك، نصّت المادة 22 من القانون رقم 10-03 على إمكانية التنازل عن حق الامتياز لفائدة الأصول أو الفروع، وفق ضوابط قانونية محددة، وهو ما يعكس نوعاً من المرونة في تداول هذا الحق داخل الإطار العائلي، مع الحفاظ على الرقابة الإدارية للدولة<sup>3</sup>.

وعليه، فإن موضوع عقد الامتياز الفلاحي لا يقتصر على عنصر مادي يتمثل في الأرض، بل يشمل منظومة متكاملة من الحقوق والالتزامات التي تهدف إلى تحقيق استغلال

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 45

<sup>3</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

عقلاني ومستدام للموارد العقارية الفلاحية، في إطار يوازن بين مصلحة الدولة كمالكة، ومصلحة المستثمر كمنتفع.

### الفرع الثالث: مدة العقد والالتزامات المتبادلة

تُعدّ مدة عقد الامتياز الفلاحي والالتزامات المتبادلة بين طرفيه من العناصر الجوهرية التي تُبرز خصوصية هذا العقد، باعتباره أداة قانونية لتحقيق التوازن بين استقرار الاستثمار الفلاحي من جهة، وضمان رقابة الدولة على استغلال الأراضي من جهة أخرى.

### أولاً: مدة عقد الامتياز الفلاحي

حدّد المشرّع الجزائري، بموجب المادة 6 من القانون رقم 10-03، مدة الامتياز الفلاحي بأربعين (40) سنة بالنسبة للأراضي الفلاحية المنتجة، وهي مدة طويلة نسبياً تعكس رغبة المشرّع في توفير الاستقرار القانوني للمستثمر، بما يسمح له بتخطيط استثماراته على المدى البعيد وتحقيق مردودية اقتصادية مستدامة<sup>1</sup>.

وتتميّز هذه المدة بكونها قابلة للتجديد، حيث يتم التجديد بقوة القانون، ما لم يوجد مانع قانوني يحول دون ذلك، وعلى رأسه إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها في عقد الامتياز ودفتر الشروط. ويُفهم من ذلك أن التجديد ليس حقاً مطلقاً، بل هو مشروط بحسن تنفيذ الالتزامات، مما يعكس الطابع الرقابي للعلاقة التعاقدية<sup>2</sup>.

أما في إطار امتياز الاستصلاح، وخاصة في المناطق الصحراوية، فقد وسّع المشرّع مدة الامتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-432 لتصل في بعض الحالات إلى تسعة وتسعين (99) سنة، وهو ما يبرّره الطابع الاستثماري الثقيل لهذه المشاريع، التي تتطلب

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> داني يوسف، المرجع السابق، ص122

رؤوس أموال كبيرة وأجلاً طويلة لاسترجاع التكاليف وتحقيق الأرباح، خاصة في ظل التحديات التقنية والمناخية المرتبطة باستصلاح الأراضي<sup>1</sup>.

وعليه، فإن اختلاف مدة الامتياز بحسب طبيعة المشروع يعكس مرونة التشريع الجزائري وقدرته على التكيف مع متطلبات الاستثمار الفلاحي بمختلف أشكاله.

### **ثانياً: التزامات المستثمر (صاحب الامتياز)**

يخضع المستثمر المستفيد من الامتياز لجملة من الالتزامات القانونية والتنظيمية التي كرسها المرسوم التنفيذي رقم 21-432، بهدف ضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة من سياسة الاستصلاح والاستثمار الفلاحي، ومن أهم هذه الالتزامات:

#### **1. استصلاح الأرض واستغلالها وفق الغرض المخصص لها**

يلتزم المستثمر بإنجاز عملية الاستصلاح واستغلال الأرض محل الامتياز طبقاً للأهداف المحددة في عقد الامتياز ودفتر الشروط، مع احترام البرنامج التقني والاستثماري المصادق عليه. ويُعدّ هذا الالتزام جوهرياً، إذ يشكل المبرر الأساسي لمنح الامتياز، ويترتب على الإخلال به اتخاذ الإجراءات القانونية التي قد تصل إلى فسخ العقد وسحب الامتياز.

#### **2. احترام دفتر الشروط وتنفيذ المشروع الاستثماري**

يفرض المرسوم التنفيذي رقم 21-432 على صاحب الامتياز التقيد التام ببنود دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، وتنفيذ مختلف مراحل المشروع وفق الأجل المحددة، بما يشمل أشغال الاستصلاح، وتوفير التجهيزات الضرورية، والشروع الفعلي في الإنتاج الفلاحي. ويُعتبر دفتر الشروط المرجع الأساسي لتقييم مدى التزام المستثمر بتنفيذ المشروع.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

**3. دفع المقابل المالي للامتياز**

يلتزم المستثمر بدفع المقابل المالي أو الإتاوة المترتبة عن الانتفاع بالأرض وفق الكيفيات المحددة قانوناً، باعتبارها أحد الالتزامات الأساسية المترتبة عن عقد الامتياز. ويؤدي التأخر أو الامتناع عن الوفاء بهذا الالتزام إلى تطبيق الإجراءات القانونية المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

**4. المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض وحماية الموارد الطبيعية**

يتعين على المستثمر استغلال الأرض في النشاط الفلاحي المخصص لها حصرياً، مع المحافظة على خصوبة التربة والموارد المائية والغطاء النباتي، وتجنب كل استعمال من شأنه الإضرار بالبيئة أو تغيير الوجهة الفلاحية للعقار. ويأتي هذا الالتزام تجسيداً لمبدأ الاستغلال المستدام للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

**5. الخضوع للرقابة والمتابعة الإدارية**

يلتزم صاحب الامتياز بتمكين الهيئات المختصة من ممارسة مهام الرقابة والمتابعة الميدانية للتحقق من مدى احترام الالتزامات التعاقدية والتنظيمية، وتقديم الوثائق والمعلومات اللازمة المتعلقة بتنفيذ المشروع الاستثماري<sup>1</sup>.

ويتضح من خلال هذه الالتزامات أن المستثمر لا يتمتع بحق مطلق على الأرض محل الامتياز، وإنما يخضع لنظام قانوني دقيق يربط استمرار استفادته من الامتياز بمدى التزامه بتحقيق الأهداف الاقتصادية والفلاحية التي من أجلها مُنح هذا الحق.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

ثالثاً: التزامات الدولة (الجهة المانحة)

في مقابل الالتزامات المفروضة على المستثمر، تتحمل الدولة، ممثلة في السلطات المختصة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجموعة من الالتزامات الرامية إلى توفير الإطار القانوني والإداري الملائم لإنجاح مشاريع الاستصلاح والاستثمار الفلاحي، ومن أبرزها:

1. منح حق الامتياز وتمكين المستثمر من حياة الأرض

تلتزم الدولة بوضع العقار الفلاحي محل الامتياز تحت تصرف المستثمر بعد استكمال الإجراءات القانونية وإبرام عقد الامتياز، بما يسمح له بالشرع في تنفيذ مشروعه الاستثماري في ظروف قانونية مستقرة.

2. ضمان الاستقرار القانوني للاستثمار

توفّر الدولة الحماية القانونية للمستثمر خلال مدة الامتياز، وذلك من خلال الاعتراف بحقوقه الناشئة عن العقد وضمن عدم المساس بها إلا في الحالات التي يجيزها القانون، مما يساهم في تعزيز الثقة والاستقرار في المجال الاستثماري الفلاحي.

3. متابعة ومرافقة المشاريع الاستثمارية

تسهر الجهات المختصة على متابعة مشاريع الاستصلاح والاستثمار الفلاحي وتقديم المرافقة التقنية والإدارية للمستثمرين، قصد تسهيل تجسيد المشاريع وتحقيق الأهداف التنموية المسطرة في إطار السياسة الوطنية للتنمية الفلاحية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

#### 4. تسهيل الاستفادة من المرافق والخدمات الضرورية

تعمل الدولة، في حدود الإمكانيات المتاحة ووفق البرامج المعتمدة، على تهيئة الظروف الملائمة لإنجاح مشاريع الاستصلاح، خاصة ما يتعلق بربط المستثمرات بمختلف الشبكات والخدمات الضرورية وتسهيل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالنشاط الفلاحي<sup>1</sup>.

وعليه، فإن المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>2</sup> أرسى علاقة تعاقدية متوازنة بين الدولة والمستثمر، تقوم على منح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل التزام المستثمر بإنجاز مشاريع استصلاح واستثمار حقيقية، بما يحقق أهداف التنمية الفلاحية وتعزيز الأمن الغذائي الوطني

### المبحث الثاني

#### الأسس القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

يُعدّ نظام الامتياز الفلاحي في الجزائر أحد أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرّع لإعادة تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، في سياق التحولات الاقتصادية والإصلاحات الهيكلية التي شهدتها القطاع الفلاحي منذ نهاية ثمانينيات القرن الماضي. فقد انتقل المشرّع من نظام قائم على حق الانتفاع الدائم، الذي كرّسه القانون رقم 87-19<sup>3</sup>، إلى نظام أكثر مرونة وفعالية يتمثل في الامتياز، والذي يقوم على أساس تعاقد يربط الدولة بالمستثمر في إطار من الحقوق والالتزامات المتبادلة<sup>4</sup>.

وعليه، فإن دراسة الأساس التشريعي والتنظيمي لعقد الامتياز الفلاحي تكتسي أهمية بالغة، لكونها تمكّن من استيعاب الإطار القانوني الذي يحكم هذا العقد، وتبرز مدى

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

<sup>4</sup> داني يوسف، المرجع السابق، ص 133

انسجامه مع الأهداف المسطرة في مجال تطوير القطاع الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي، وهو ما سيتم تناوله من خلال تحليل النصوص التشريعية الأساسية، ثم استعراض النصوص التنظيمية المكملة لها.

ويعكس هذا التحول إرادة الدولة في إدخال منطق الاستثمار والإنتاجية في تسيير العقار الفلاحي، مع الحفاظ في الوقت ذاته على مبدأ الملكية العمومية للأراضي، باعتبارها ثروة وطنية ذات طابع استراتيجي. ومن هذا المنطلق، لم يقتصر تدخل المشرع على سنّ قواعد عامة، بل عمد إلى بناء منظومة قانونية متكاملة تجمع بين النصوص التشريعية التي تُحدّد المبادئ الأساسية، والنصوص التنظيمية التي تتولى تفصيل آليات التطبيق وضبط الإجراءات العملية<sup>1</sup>.

وعليه سنتطرق (المطلب الأول) النصوص التشريعية لعقد الامتياز، (المطلب الثاني) النصوص التنفيذية والتطبيقية لعقد الامتياز.

## المطلب الأول

### النصوص التشريعية المنظمة لعقد الامتياز

تحدد القاعدة التشريعية لعقد الامتياز الفلاحي أساسًا بالقانون رقم 10-03، الذي ضبط مجال تطبيق هذا النظام وشروطه وآثاره وربطه بحماية الوجهة الفلاحية للأرض. ولتوضيح ذلك، نتناول في الفرع الأول القانون رقم 10-03 بوصفه الإطار التشريعي الأساس، ثم نعرض في الفرع الثاني أهم أحكام الامتياز التي تضمنها، ونبين في الفرع الثالث الأهمية القانونية لهذا النظام في حماية الأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

الفرع الأول: القانون رقم 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة

يُشكّل القانون رقم 10-03<sup>1</sup> المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت سنة 2010، المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 46 بتاريخ 18 أوت 2010، المرجع التشريعي الأساسي لنظام الامتياز الفلاحي. وقد صدر هذا القانون استناداً إلى أحكام المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي (القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008)، وبموافقة البرلمان بغرفتي<sup>2</sup>، حيث نصت المادة 17 منه صراحة على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة تمنح تحت نظام الامتياز:

### المادة الأولى من القانون رقم 10-03<sup>3</sup>

"يهدف هذا القانون إلى تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة".

يُنظّم هذا القانون في مجمله منظومة متكاملة تشتمل على سبعة فصول رئيسية: الفصل الأول يتناول الأحكام العامة ومجال التطبيق؛ الفصل الثاني يتعلق بشروط منح حق الامتياز وإجراءاته؛ الفصل الثالث يحدد طبيعة حق الامتياز وأثاره العينية؛ الفصل الرابع يتضمن التزامات صاحب الامتياز تجاه الدولة؛ الفصل الخامس يبيّن أحكام انتهاء الامتياز وتجديده؛ الفصل السادس يُنظّم الرقابة والجزاءات المطبقة عند الإخلال؛ الفصل

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> القانون رقم 08-16 المؤرخ في غرة شعبان عام 1429 الموافق 3 أوت سنة 2008، المتضمن القانون التوجيهي للفلاحة، الجريدة الرسمية، العدد 46، لعام 2008.

<sup>3</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

السابع يتضمن الأحكام الانتقالية والختامية المتعلقة بالتحويل من حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز<sup>1</sup>.

وتكمن أهمية هذا القانون في كونه أحدث قطيعةً جذريةً مع نظام حق الانتفاع الدائم المقرر بالقانون رقم 87-19<sup>2</sup>، ورَسَّخ مبدأ الربط الوثيق بين الحق في الأرض والاستغلال الفعلي لها، في إطار فلسفة تشريعية تُقدِّم المصلحة العامة (الأمن الغذائي والاستغلال الرشيد للأرض) على حساب الحرية العقديّة المطلقة.

### الفرع الثاني: الأحكام المتعلقة بالامتياز في القانون 10-03

تضمّن القانون رقم 10-03<sup>3</sup> جملةً من الأحكام الجوهرية التي تُرسي ركائز النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي:

**1- أحكام منح الامتياز (المواد 4 إلى 10):** حدّد القانون شروط أهلية المتقدم للامتياز، وأوجب تقديم دفتر شروط متضمناً المخطط الزراعي والالتزامات البيئية والمالية. كما أوجب الاستعانة بالجهات الإدارية المختصة لفحص الملفات وإصدار قرارات المنح.

**2- أحكام حق الامتياز (المواد 11 إلى 20):** تبين هذه المواد الطابع العيني لحق الامتياز، إذ صنّفه المشرع حقاً عينياً عقارياً مؤقتاً يُشهر في محافظة الشهر العقاري المختصة. كما أجازت المادة 21 نقل حق الامتياز للأصول والفروع وفق ضوابط صارمة تضمن استمرارية الاستغلال الفلاحي.

<sup>1</sup> مرزوق مروان، المرجع السابق، ص38

<sup>2</sup> القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

3- أحكام التحويل من الانتفاع الدائم إلى الامتياز (المادتان 32 و 33): خصّص المشرع أحكاماً انتقالية لتمكين أصحاب حق الانتفاع الدائم من التحويل إلى نظام الامتياز في آجال محددة، مع منحهم الأولوية وإعفائهم من بعض إجراءات التنافس المعتادة<sup>1</sup>.

4- أحكام الانتهاء والسحب (المواد 23 إلى 28): حدّدت هذه المواد الأسباب القانونية لانتهاء عقد الامتياز، وهي: انقضاء المدة دون تجديد، والتخلي الإرادي، وسحب الامتياز جزاءً للإخلال بالالتزامات. كما تضمّنت الإجراءات الواجب اتباعها لضمان حقوق الدفاع وصون استثمارات المستثمر.

يبرز من خلال هذه الأحكام أن المشرّع لم يكتفِ بتحديد الإطار القانوني المجرد لعقد الامتياز، بل أسند دوراً محورياً لـ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الجهاز التنفيذي المكلف بتجسيد هذه القواعد ميدانياً، حيث يتولى دراسة ملفات منح الامتياز، ومتابعة تنفيذ دفاتر الشروط، والرقابة على مدى احترام المستفيدين للالتزاماتهم، فضلاً عن اقتراح إجراءات السحب عند الإخلال. وهو ما يجعل من هذا الديوان حلقة وصل أساسية بين النص القانوني والتطبيق العملي، بما يضمن فعالية استغلال العقار الفلاحي وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة.

### الفرع الثالث: الأهمية القانونية لنظام الامتياز في حماية الأراضي الفلاحية

يكتسب نظام الامتياز الفلاحي أهمية قانونية متعددة الأبعاد في سياق حماية الأراضي الفلاحية وصون وظيفتها الغذائية:

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

أولاً : الحماية من الاستغلال السلبي:

يفرض نظام الامتياز على المستفيد الالتزام بالاستصلاح والاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية وفق البرنامج الاستثماري المعتمد ودفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، بما يضمن أداء الأرض لوظيفتها الاقتصادية والإنتاجية وعدم تركها غير مستغلة. وقد كرّست المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 هذا التوجه عندما اشترطت أن يتضمن طلب الاستفادة من الامتياز مشروعاً للاستصلاح والاستغلال يحدد طبيعة النشاط المزمع إنجازه والوسائل المسخرة له وأجال تنفيذه، وهو ما يجعل منح الامتياز مرتبطاً بوجود مشروع استثماري حقيقي وقابل للتجسيد. كما يخول هذا النظام للإدارة المختصة متابعة تنفيذ الالتزامات المتعهد بها واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة عند الإخلال بها، بما في ذلك سحب الامتياز عند ثبوت عدم الجدية أو عدم استغلال الأرض وفق الأهداف المحددة، خلافاً لنظام حق الانتفاع الدائم الذي اتسم بضعف آليات الرقابة والمتابعة<sup>1</sup>.

ثانياً: الحماية من التحويل غير المشروع

يحظر القانون رقم 10-203<sup>2</sup> صراحةً تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها الزراعية، أو بناء منشآت لأغراض غير فلاحية دون إذن من الجهات المختصة، مما يُحمي الرصيد الوطني من الأراضي الزراعية من الضياع والتقلص.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

ثالثاً: الضبط القانوني للسوق العقاري الفلاحي :

يُلغى القانون مبدئياً كل معاملة أو تصرف يهدف إلى بيع الأرض الفلاحية للدولة لأغراض تجارية أو عقارية، مُرسخاً مبدأ عدم قابلية الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة للتصرف فيها إلا في إطار عقد الامتياز<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### التنظيمات التنفيذية والتطبيقية لعقد الامتياز

لا تكفي التشريعات القانونية بتحديد المبادئ الكبرى، بل تستلزم إصدار نصوص تنظيمية تنفيذية تُفصّل الإجراءات وتُحدد الشروط التقنية وتُنظّم العلاقة بين مختلف الجهات المتدخلة. وفي مجال الامتياز الفلاحي الجزائري، تصدر هذه المنظومة التنظيمية مرسومان رئيسيان يُشكّلان عماد التطبيق الميداني.

وعليه، نتناول في الفرع الأول تعديل المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>2</sup> وأثره في منظومة الامتياز، ثم نخصص الفرع الثاني لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>3</sup> بعد تعديله، بما يبرز كيفية انتقال المبادئ التشريعية إلى إجراءات تطبيقية.

### الفرع الأول: تعديل المرسوم التنفيذي 10-326 وأثره على منظومة الامتياز

صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2010،

<sup>1</sup> علاوي لخضر، "استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز طبقاً للمرسوم التنفيذي 21-432"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، 8(1)، ص-ص 1-24.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

ليُحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة وفق ما نصّ عليه القانون رقم 10-03<sup>1</sup>.

جاء هذا المرسوم لتجسيد أحكام القانون رقم 10-03<sup>3</sup> على أرض الواقع من خلال:

### أولاً : تحديد إجراءات منح الامتياز

رسم المرسوم المسار الإجرائي الكامل لمنح عقد الامتياز، بدءاً من تقديم الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مروراً بدراسة الملف من قبل اللجنة الولائية المختصة، وانتهاءً بإبرام عقد الامتياز أمام الموثق وشهره في محافظة الشهر العقاري.

### ثانياً : تحديد مضمون دفتر الشروط

حدّد المرسوم العناصر الإلزامية لدفتر الشروط الذي يُلحق بعقد الامتياز، والذي يتضمن الوجهة الإنتاجية الفلاحية، ومخطط التهيئة، والالتزامات البيئية، وشروط الاستغلال.

### ثالثاً: تحديد الإتاوة السنوية وطريقة تحديدها:

أسّس المرسوم القاعدة الحسابية للإتاوة السنوية التي تُقدّرها لجان ولأية وفق معايير موضوعية تراعي طبيعة الأرض وخصوبتها وموقعها الجغرافي، مع التمييز بين مناطق الشمال والهضاب العليا والجنوب.

<sup>1</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

رابعاً : تنظيم الرقابة والمتابعة :

أسند المرسوم مهام الرقابة الميدانية على تنفيذ التزامات المستثمر للمصالح الفلاحية الولائية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع تحديد الإجراءات التي تسبق قرار سحب الامتياز لضمان مبدأ المواجهة وحق الدفاع<sup>1</sup>.

خامساً : أثر التنسيق بين المرسومين 10-326<sup>2</sup> و 21-432<sup>3</sup>

يحكم الامتياز الفلاحيّ الجزائري نظامً ثنائي: فالمرسوم 10-326 يُنظّم امتياز الاستغلال على الأراضي المنتجة في إطار القانون 10-403<sup>4</sup>، بينما يُنظّم المرسوم 21-432<sup>5</sup> امتياز الاستصلاح على الأراضي البور القابلة للإنتاج. وتكتمل هذه المنظومة بصدور منشورات وزارية مشتركة، كالمنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، المتعلق بتنفيذ حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>6</sup>.

الفرع الثاني: أحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-432 (بعد التعديل)

صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>7</sup> المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 04 نوفمبر سنة 2021، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 85 لسنة 2021، ليحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز .

<sup>1</sup> جديلي نوال، المرجع السابق، ص-ص 172-170

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>4</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>6</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

<sup>7</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

ويُمثّل هذا المرسوم ثورةً تشريعيةً في مجال الاستصلاح الفلاحي، إذ جاء استجابةً لتراجع ملموس في وتيرة عمليات استصلاح الأراضي رغم الحوافز التشجيعية التي نصّت عليها النصوص السابقة. وقد عرّفت المادة الثانية منه الاستصلاح بأنه:

### **المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432**

"كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرةً أو بعد تحويله".

### **أبرز أحكام المرسوم 21-432:**

**1- نطاق التطبيق:** يسري هذا المرسوم على منح الأراضي القابلة للاستصلاح الواقعة بمختلف مناطق الجمهورية، بما فيها المناطق الصحراوية والشبه صحراوية، مع التمييز بين مشاريع الاستصلاح الكبرى ذات الطابع الصناعي والمشاريع الصغيرة والمتوسطة ذات الطابع العائلي.

**2- آلية المنح:** تُمنح الأرض للاستصلاح في إطار عقد امتياز يُبرمه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع المستثمر بعد دراسة الملف وقبوله من قِبَل لجان ولأئية متخصصة. ويشمل الملف دراسة جدوى تقنية واقتصادية تُبيّن طبيعة الأرض وحجم الاستثمار وأجال الإنجاز<sup>1</sup>.

**3- الحوافز الممنوحة للمستثمر:** تساهم الدولة لفائدة المشاريع ذات الأولوية بتوفير مياه السقي وشق الطرق ومدّ الطاقة الكهربائية، إضافةً إلى جملة من الامتيازات المالية

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

والجبائية (إعفاء جزئي من الضريبة، دعم الاستثمار). وتُعزّز هذه الحوافز مكانة الامتياز الاستصلاحي بوصفه أداة للسياسة التنموية لا مجرد علاقة تعاقدية<sup>1</sup>.

4- دور الجهات الإدارية المتدخلة: يُحدد المرسوم دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الشمال، وديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية في الجنوب، بوصفهما الجهتين المختصتين بتلقي الملفات وإبرام العقود والإشراف على التنفيذ.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية، العدد 46، 18 أوت 2010، ص. 4.

**الفصل الثاني: فعالية  
عقد الامتياز في تأطير  
الاستثمار الفلاحي بين  
النص والممارسة**

### تمهيد

يُعدّ نظام الامتياز الفلاحي من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وذلك في إطار السياسة الرامية إلى تطوير القطاع الزراعي وتحقيق التنمية الفلاحية المستدامة. وقد تعزّز هذا التوجّه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>1</sup> المؤرخ في 9 نوفمبر 2021، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة للاستصلاح في إطار الامتياز، والذي جاء لتدعيم الإطار التنظيمي لاستغلال العقار الفلاحي وضبط آليات الاستفادة منه وفق مقاربة تقوم على الاستثمار المنتج والاستغلال الفعلي للأرض.

ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق التوازن بين الحفاظ على الطابع العمومي للعقار الفلاحي من جهة، وتشجيع الاستثمار الفلاحي من جهة أخرى، من خلال منح حق الامتياز للمستثمرين وفق شروط قانونية وتقنية دقيقة تضمن استصلاح الأراضي واستغلالها بصفة فعالة. كما يعكس هذا النظام توجّه الدولة نحو ترقية الاستثمار في المناطق الفلاحية وتوسيع المساحات المستصلحة، بما يساهم في رفع الإنتاج الوطني وتحقيق الأمن الغذائي.

وتبرز أهمية عقد الامتياز في كونه لا يقتصر على منح حق الانتفاع بالعقار الفلاحي، بل يشكل وسيلة قانونية لتجسيد أهداف السياسة الفلاحية للدولة، من خلال ربط الاستفادة من الأرض بجملة من الالتزامات المتعلقة بتنفيذ برنامج الاستثمار واحترام دفتر الشروط والاستغلال الفعلي للأرض. كما يمنح الإدارة سلطة الرقابة والتدخل في حالة الإخلال بالالتزامات المفروضة على المستفيد، بما يضمن حماية العقار الفلاحي من الإهمال أو المضاربة أو الاستغلال غير المشروع.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

غير أن التطبيق العملي لهذا النظام كشف عن وجود عدة صعوبات وإشكالات أثرت على فعاليته، سواء على مستوى الإجراءات الإدارية المرتبطة بمنح الامتياز وتسوية الملفات، أو فيما يتعلق بمتابعة تنفيذ الالتزامات التعاقدية ومراقبة مدى احترامها، إضافة إلى المنازعات القضائية التي تثور بشأن إسقاط حق الامتياز أو النزاعات المرتبطة بتنفيذ دفتر الشروط. وهو ما يطرح إشكالية مدى فعالية الآليات القانونية والتنظيمية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>1</sup> في تحقيق الأهداف الاقتصادية والتنموية المرجوة.

وعليه، يهدف هذا الفصل إلى دراسة فعالية نظام الامتياز الفلاحي في ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-432، من خلال تحليل دوره في تحقيق أهداف السياسة الفلاحية، وكذا الوقوف على مختلف الإشكالات التطبيقية والمنازعات المرتبطة به، قصد تقييم مدى نجاح هذا النظام في تأطير الاستثمار الفلاحي وضمان الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي في الجزائر.

**المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية لتحقيق أهداف السياسة الفلاحية**

**المبحث الثاني: الإشكالات العملية في تطبيق عقد الامتياز الفلاحي**

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

## المبحث الأول

### عقد الامتياز كآلية لتحقيق أهداف السياسة الفلاحية

يُعدّ عقد الامتياز الفلاحي أداة استراتيجية تتجاوز مجرد منح حق الانتفاع، ليغدو وسيلة قانونية وتنظيمية تمكّن الدولة من توجيه استغلال الأراضي الفلاحية بما يتماشى مع أهدافها الاقتصادية والاجتماعية. فهو لا يقتصر على تمكين الأفراد من استغلال العقار الفلاحي، بل يندرج ضمن سياسة عمومية تهدف إلى تحقيق الاستغلال الأمثل والمستدام للأراضي، مع الحفاظ على طابعها الإنتاجي ومنع تدهورها أو تحويلها عن وجهتها<sup>1</sup>.

ويعكس هذا العقد توجه المشرّع نحو تبني آليات حديثة في إدارة العقار الفلاحي، تقوم على الموازنة بين مبدأ حماية الملكية العمومية من جهة، وتشجيع الاستثمار الفلاحي من جهة أخرى، إذ تحتفظ الدولة بملكية الرقبة، مما يضمن لها سلطة الرقابة والتدخل عند الإخلال بشروط الاستغلال، في حين تمنح المستثمر حقًا مستقرًا يمكنه من التخطيط طويل المدى وتطوير نشاطه الإنتاجي.

كما يُسهم عقد الامتياز في إدماج الأراضي الفلاحية ضمن الدورة الاقتصادية، من خلال فرض التزامات دقيقة على المستفيدين، خاصة ما يتعلق بالاستغلال الفعلي والمستمر، واحترام دفتر الشروط، وهو ما يجعله أداة للحد من ظواهر التبوير والمضاربة العقارية. وبذلك، يتحول العقد إلى وسيلة فعالة لتحقيق أهداف السياسة الفلاحية، وعلى رأسها رفع الإنتاج، تحقيق الأمن الغذائي، وتنمية المناطق الريفية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري. الجزائر: جسر للنشر والتوزيع، 2017، ص. 145  
<sup>2</sup> بن عيسى عبد الكريم، نظام الامتياز الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2022، ص-ص 45-48.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

والجديد في المرسوم 21-432<sup>1</sup> المعدل والمتمم ترتيب إجراءات استثنائية بالنسبة للمشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي.

وعليه، فإن دراسة دور عقد الامتياز الفلاحي كألية لتحقيق أهداف السياسة الفلاحية تقتضي تحليل إسهاماته في دعم الاستثمار الفلاحي من جهة، ومدى نجاحه في حماية العقار الفلاحي وتوجيه استغلاله من جهة أخرى، وهو ما سيتم تناوله من خلال مطلبين رئيسيين. (المطلب الأول) دور عقد الامتياز في التنمية الفلاحية، (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: دور عقد الامتياز في التنمية الفلاحية

تسعى الدولة من خلال نظام الامتياز إلى تحويل العقار الفلاحي من مجرد وعاء عقاري ساكن إلى وحدة إنتاجية فعّالة تساهم في الناتج المحلي الإجمالي، وذلك عبر إدماجه في ديناميكية اقتصادية قائمة على الاستثمار والإنتاج. ويعكس هذا التوجه رغبة المشرع في استغلال الإمكانيات الزراعية المتاحة بشكل عقلاني، بما يحقق التنمية الفلاحية المستدامة ويعزز مكانة القطاع الزراعي في الاقتصاد الوطني.

كما تعزز الدور التنموي لعقد الامتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-55؛<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 21-432، والذي استهدف معالجة وتسوية الملفات العالقة المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. وقد خوّل هذا المرسوم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة الملفات التي تستوفي الشروط القانونية ومنح أصحابها شهادة التأهيل، باعتبارها وثيقة تثبت أهلية المستثمر للاستفادة من الامتياز وتمكنه من استكمال إجراءات الحصول على عقد الامتياز النهائي. وتندرج هذه الآلية ضمن سياسة الدولة الرامية إلى تطهير العقار الفلاحي وإدماج المستغلين الفعليين للأراضي في إطار قانوني منظم، بما يضمن استقرار الاستثمار الفلاحي ويشجع على استغلال الأراضي بصورة

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

منتجة وفعالة. وقد أسفرت عملية التسوية عن دراسة أغلب الملفات العالقة ومنح عدد معتبر من شهادات التأهيل للمستثمرين المستوفين للشروط القانونية، في انتظار استكمال إجراءات تحرير عقود الامتياز النهائية<sup>1</sup>.

إضافة الى ما سبق توسيع نطاق المشاريع الاستراتيجية في اطار تعديل 24-255.

ولبيان أبعاد هذا الدور، نتناول في الفرع الأول مساهمة الامتياز في تعزيز الاستثمار الإنتاجي، وفي الفرع الثاني أثره في تحقيق الأمن الغذائي والاستغلال الأمثل، ثم نبحت في الفرع الثالث قدرته على جذب رؤوس الأموال وتحسين المردودية الاقتصادية، ونخصص الفرع الرابع للأبعاد التنموية لتوسيع الاستثمار في المشاريع الاستراتيجية.

### الفرع الأول: تعزيز الاستثمار الإنتاجي في الأراضي الفلاحية

لم يكن انتقال المشرع الجزائري نحو نظام الامتياز مجرد استبدال لنصوص قانونية بأخرى، بل كان تعبيراً عن رؤية فلسفية جديدة تهدف إلى صون "الأرض" باعتبارها وعاءاً للسيادة، وتمكين "الإنسان" باعتباره فاعلاً في التنمية. إن هذا المطلب يستعرض كيف حاول القانون رقم 10-303 إقامة توازن أخلاقي وقانوني بين قدسية العقار الفلاحي وحتمية الاستثمار المنتج.

<sup>1</sup> محيو أحمد، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2015، ص-ص 310-315.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 24-55 المرجع السابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

أولاً: حماية العقار الفلاحي كواجب استخلافي (المادة 06 من المرسوم 21-

432<sup>1</sup>)

تتجلى أنسنة النص القانوني في جعل حماية الأرض الفلاحية "قضية وجود". فالمشرع، من خلال تكريس ملكية الدولة للرقبة، لم يقصد التقييد الإداري، بل أراد حماية حق الأجيال القادمة في مورد استراتيجي غير متجدد. وجاءت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 21-432 لترسخ مفهوم "الاستغلال المباشر والفعلي"، وهي بذلك تحول الحق في الأرض من مجرد ملكية مادية إلى "مسؤولية اجتماعية". فالأرض في هذه الصياغة ليست سلعة للمضاربة، بل هي أمانة في عنق الممنوح له الامتياز، يلتزم بإحيائها لضمان قوت المجتمع، ويكون "الفسخ الإداري" هو الجزاء العادل لكل من يخل بواجبه تجاه إعمار الأرض<sup>2</sup>.

ثانياً: التحفيز الاستثماري كأداة للتمكين الاقتصادي (المادة 07 من المرسوم 21-

432)

في المقابل، يظهر البعد الإنساني في تحفيز المستثمر عبر منح "الأمان القانوني". إن مدة الأربعين سنة الواردة في المادة 12 من القانون 10-03<sup>3</sup> تمنح الفلاح والمستثمر طمأنينة نفسية تمكنه من بناء مشروع حياته في بيئة مستقرة. وقد دعمت المادة 07 من المرسوم 21-432<sup>4</sup> هذا التوجه بجعل "عصرنة الاستثمار" معياراً للمنح؛ فالهدف ليس مجرد الزراعة التقليدية، بل الارتقاء بكرامة الفلاح عبر إدخال التكنولوجيا الحديثة التي ترفع عنه مشقة العمل اليدوي وتضمن له وللمجتمع إنتاجاً وفيراً ومستداماً.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>5</sup> حمدي باشا عمر، "نظام الامتياز الفلاحي الجديد"، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 45

ثالثاً: تعزيز الاستثمار الإنتاجي. من المنطق التعاقدى إلى المنطق التنموي

إن عقد الامتياز في جوهره هو "عهد" بين الدولة والمستثمر على تحقيق النفع العام. ويرتكز هذا الفرع على توضيح كيف يخدم العقد كرامة الإنسان وتنمية المجتمع الريفي:

### 1. الاستقرار القانوني وبناء الثقة

إن طول مدة الامتياز تخرج الفلاح من دائرة "المؤقت" إلى دائرة "المستقر"، مما يشجعه على ضخ رؤوس الأموال وبناء منشآت قاعدية (كالبيوت البلاستيكية وأنظمة الري الحديثة). هذا الاستقرار هو المحرك الأساسي لتحويل الأراضي القاحلة إلى واحات منتجة، مما يساهم في تثبيت السكّان في أراضيهم والحد من الهجرة الريفية، وهو هدف إنساني يتجاوز مجرد الربح المادي<sup>1</sup>.

### 2. حوكمة المنح وتكافؤ الفرص :

من خلال اعتماد معايير تقنية وشفافة في دراسة الملفات (بموجب المادة 07 من المرسوم 21-432)، يرسخ المشرع قيم العدالة والمساواة. فالحصول على الأرض لم يعد رهناً بالعلاقات الشخصية، بل بالكفاءة والقدرة على الإفادة والاستفادة، مما يفتح الباب أمام الطاقات الشبابية والجامعية المبدعة للمساهمة في بناء الأمن الغذائي الوطني.

### 3. الرقابة كضمانة للحق العادل

إن المتابعة الدورية التي نصت عليها المواد القانونية تضمن أن يظل الاستثمار "إنتاجياً" لا "استهلاكياً". فالامتياز ليس شيكاً على بياض، بل هو تكليف بمهمة سامية؛ وهي تحويل الموارد الطبيعية إلى غذاء متاح للجميع، مما يعزز السلم الاجتماعي ويحقق السيادة الوطنية بمفهومها الإنساني الشامل.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

### الفرع الثاني: تحقيق الأمن الغذائي والاستغلال الأمثل

يرتبط عقد الامتياز الفلاحي ارتباطاً وثيقاً بـ"دفتر الشروط"، الذي لم يعد مجرد وثيقة إدارية، بل أضحت أداة حوكمة تُجسّد توجهات الدولة في تحقيق سيادتها الغذائية. إن هذا الدفتر يمثل "العهد القانوني" الذي يضمن توجيه الموارد نحو الشعب الاستراتيجية كالحبوب والزيوت، وهو ما يحرر القرار الوطني من التبعية ويحفظ كرامة المجتمع في أمنه الغذائي<sup>1</sup>.

#### 1. الشفافية كقيمة إنسانية في منح الامتياز

إن فعالية هذا النظام تعززت بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21-432، التي أقرت مبدأ الإعلان الرقمي عن الأراضي المتاحة للاستثمار. أكاديمياً، يمثل هذا الإجراء "رقمنة الإدارة"، أما إنسانياً، فهو تكريس لمبدأ تكافؤ الفرص؛ حيث تتيح المنصة الرقمية لكل ذي كفاءة الوصول إلى المعلومة العقارية بشفافية تامة، مما يحمي المستثمرين من البيروقراطية ويضمن وصول الأرض لمن يملك الرؤية التنموية الحقيقية<sup>2</sup>.

#### 2. معايير الاستحقاق التقني وبناء المشروع

تأتي المادة 11 من نفس المرسوم لترسم معالم طريق الاستثمار الجاد، من خلال اشتراط تقديم ملف تقني واقتصادي متكامل. إن غاية المشرع هنا هي ضمان "الاستغلال الأمثل"؛ فالمستثمر ملزم بإثبات قدرته على تنفيذ دورات زراعية مدروسة واستخدام تقنيات ري حديثة تحافظ على المورد المائي كأمانة للأجيال. وهذا الالتزام التقني ليس قيدياً، بل هو ممارسة إنسانية مسؤولة تهدف إلى منع استنزاف التربة وضمان استدامة الحياة في الريف الجزائري.

<sup>1</sup> بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 318.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

### 3. الرقابة كآلية للمرافقة والتثمين (دور الديوان الوطني)

في هذا الإطار، يضطلع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدور رقابي محوري يتجاوز المفهوم العقابي إلى مفهوم المرافقة التنموية. فمن خلال متابعة تنفيذ بنود دفتر الشروط، يضمن الديوان أن يظل العقد نابضاً بالإنتاج، مع امتلاك الصلاحيات القانونية لاسترجاع الأرض في حال الإخلال، ضماناً لحق الأمة في استغلال ثرواتها العقارية بعدل وعقلانية<sup>1</sup>.

وعليه، فإن اقتران عقد الامتياز بآليات الانتقاء الشفافة (المادتين 10 و11) ودفتر الشروط الصارم، يحول الاستثمار الفلاحي إلى رسالة إعمار وطني، توازن بين حرية المستثمر وحق المجتمع في تنمية مستدامة تحمي الأرض وتكرم الإنسان.

وعليه، فإن عقد الامتياز، من خلال اقترانه بدفتر الشروط وآليات الرقابة المؤسسية، يُمثل أداة فعّالة لتحقيق الأمن الغذائي، ليس فقط عبر زيادة الإنتاج، بل أيضاً من خلال ضمان استدامته وتحسين نوعيته، في إطار استغلال عقلاني ومتوازن للموارد الفلاحية.

### الفرع الثالث: جذب رؤوس الأموال والمردودية الاقتصادية

يشكل نظام الامتياز الفلاحي أحد أهم الآليات التحفيزية التي اعتمدها المشرع من أجل إعادة هيكلة القطاع الزراعي وجعله أكثر جاذبية للاستثمار، وذلك عبر إرساء توازن دقيق بين بقاء ملكية الدولة للأراضي الفلاحية من جهة، وتمكين الخواص من استغلالها في إطار قانوني مستقر ومؤمن من جهة أخرى. وقد أدى هذا التوجه إلى توسيع قاعدة

<sup>1</sup> الطماوي سليمان محمد، المرجع السابق، ص 215

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

المستثمرين، بحيث لم يعد النشاط الفلاحي حكراً على الفلاح التقليدي، بل أصبح مجالاً مفتوحاً أمام الشركات الوطنية، والمؤسسات الناشئة، وكذا الشباب المقاول<sup>1</sup>.

وتكمن الأهمية القانونية لنظام الامتياز في الطبيعة العينية للحق الممنوح، إذ يُعد حق الامتياز حقاً عينياً عقارياً يخول لصاحبه سلطة مباشرة على العقار، بما يضمن له درجة معتبرة من الاستقرار والاستقلالية في الاستغلال. وتبرز القيمة العملية لهذا التكيف في قابلية هذا الحق للرهن، وهو ما يشكل رافعة أساسية للتمويل البنكي، حيث يمكن للمستثمر تقديمه كضمان للحصول على قروض استثمارية. وبهذا، انتقل القطاع الفلاحي من نمط تمويل محدود يعتمد على الموارد الذاتية إلى نمط أكثر ديناميكية قائم على الائتمان والاستثمار طويل الأمد.

ومن الناحية الاقتصادية، أدى هذا التحول إلى تدفق ملحوظ لرؤوس الأموال نحو النشاط الزراعي، ما ساهم في تحديث هياكل الإنتاج، فقد مكّنت الاستثمارات الجديدة من إدخال المكننة الزراعية على نطاق واسع، واستخدام تقنيات الري الحديثة (كالري بالتقطير والري المحوري)، فضلاً عن اعتماد أساليب الزراعة الدقيقة (Precision Agriculture) التي تقوم على استغلال البيانات والتكنولوجيا الرقمية في تحسين الإنتاج. كما بدأ الاعتماد بشكل متزايد على التكنولوجيا الحيوية في تحسين البذور ومقاومة الأمراض، وهو ما انعكس إيجاباً على رفع الإنتاجية وتحسين جودة المنتجات.

ولا يقتصر أثر هذا التدفق الاستثماري على الجانب التقني فحسب، بل يمتد إلى تعزيز سلاسل القيمة الفلاحية، من خلال تطوير أنشطة التخزين، التحويل، والتسويق. وهو ما يسمح بخلق قيمة مضافة أعلى، وتقليص الفاقد، وتحسين تنافسية المنتجات الفلاحية في الأسواق، سواء على المستوى الوطني أو التصديري.

<sup>1</sup> منصور محمد حسين، القانون الإداري، دار هومة، الجزائر، ط 2، 2018، ص 145

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

علاوة على ذلك، يساهم نظام الامتياز في تحفيز التنمية المحلية، من خلال خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة، وتنشيط المناطق الريفية، والحد من الهجرة نحو المدن. كما يعزز من اندماج القطاع الفلاحي في الاقتصاد الوطني، عبر ربطه بمختلف القطاعات الأخرى كالصناعة الغذائية والنقل والخدمات<sup>1</sup>.

غير أن تحقيق هذه الأهداف يظل رهيناً بجملة من الشروط، في مقدمتها حسن استغلال الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز، واحترام دفتر الشروط، وتوجيه الاستثمارات نحو الشعب الاستراتيجية ذات الأولوية. كما تبرز أهمية تفعيل آليات الرقابة والمتابعة من قبل الجهات المختصة، لتفادي ظواهر المضاربة أو الاستغلال غير الفعّال للأراضي. إلى جانب ذلك، يبقى تحسين مناخ الاستثمار الفلاحي—من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية، وضمان الاستقرار التشريعي، وتوفير الدعم التقني—عاملاً حاسماً في تعظيم المردودية الاقتصادية لنظام الامتياز<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع: الأبعاد التنموية لتوسيع الاستثمار في المشاريع الاستراتيجية

لم يعد الاستثمار الفلاحي في الفلسفة التشريعية المعاصرة مجرد عملية تقنية لزراعة الأرض، بل أضحت فعلاً تنموياً يركز على الإنسان بوصفه غاية الاستخلاف في المعمورة. وقد تجلّى هذا التوجه في المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>3</sup>، الذي سعى إلى المزوجة بين نجاعة الإنتاج الاستراتيجي وحماية الحقوق الإنسانية للأجيال القادمة في الغذاء والبيئة.

<sup>1</sup> عوابدي عمار، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2017، ص-ص 236-233.

<sup>2</sup> علامة زهير، المرجع السابق، ص.55.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

### أولاً: المفهوم السوسيو الاقتصادي للمشاريع الاستراتيجية

تُعرف هذه المشاريع بأنها "الاستثمارات الكبرى ذات القيمة المضافة العالية التي تستهدف تحقيق السيادة الغذائية". أما إنسانياً، فهي المشاريع الضامنة لكرامة المواطن، كونها تحرر القرار الوطني من التبعية للخارج في توفير الغذاء الأساسي (كالقمح والزيت). لقد حدد المشرع هذه المشاريع بناءً على معايير الجدوى التقنية، لكنه ربطها ضمناً بالاستدامة، فهي مشاريع لا تكتفي باستنزاف الموارد، بل تهدف إلى خلق بيئة ريفية متطورة تمنع النزوح وتوطن السكّان في أراضيهم<sup>1</sup>.

### ثانياً: التحولات التشريعية و آليات الاستثمار (دراسة في المرسوم 21-432)

1. الاستثمار كمسؤولية وطنية: انتقل المشرع في المادة 06 من منطلق "الحق في الأرض" إلى منطلق "واجب الاستغلال". إن الإلزام بالاستغلال الفعلي ليس مجرد قيد قانوني، بل هو تجسيد لمبدأ الوظيفة الاجتماعية للملكية؛ فالأرض ملك للأمة، وحبسها عن الإنتاج هو اعتداء على حق المجتمع في الغذاء. لذا فإن الرقابة التي فرضتها هذه المادة تهدف إلى ضمان وصول خيارات الأرض إلى مستحقيها، ومنع تحويل العقار إلى أداة للمضاربة المالية التي تهتمش الإنسان.

2. عقلنة المنح وتكافؤ الفرص: تؤكد المادة 07 على إرساء قواعد الشفافية عبر اللجنة التقنية المختصة. أكاديمياً، هذا يسمى "حوكمة العقار"، وإنسانياً هو تكريس لمبدأ تكافؤ الفرص، حيث يتم اختيار المستثمر بناءً على كفاءته وقدرته على إفادة المجتمع المحيط بالمشروع، وليس بناءً على نفوذه، مما يعزز الثقة بين الدولة والمواطن المستثمر.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

3. التحول الرقمي لخدمة الإنسان إن الرقمنة التي أشار إليها المرسوم (والمجسدة في المنصات الإلكترونية لطلب العقار) هي في جوهرها أداة لتحرير الإنسان من عناء البيروقراطية. هي صياغة إنسانية للتعامل الإداري، تضمن كرامة المستثمر وتحميه من التجاوزات البشرية، وتجعل الحصول على "حق الامتياز" خاضعاً لمعايير تقنية موضوعية تُعلي من شأن الجهد والعلم.

4. تنمية المناطق المعزولة: من خلال التركيز على "محيطات الاستصلاح" في مناطق الجنوب والسهوب، يمارس المشرع نوعاً من العدالة المجالية. فإحياء هذه الأراضي بالمشاريع الاستراتيجية يعني بعث الحياة في مجتمعات كانت منسية، وتوفير فرص عمل كريمة للشباب الريفي، وتحويل "الفضاءات القاحلة" إلى "جنان منتجة" تخدم الوجود الإنساني<sup>1</sup>.

إن توسيع الاستثمار الاستراتيجي بموجب المرسوم 21-432 ليس مجرد إصلاح قانوني بارد، بل هو مشروع مجتمعي يهدف إلى حماية السيادة الوطنية (بعدها الأكاديمي) وتأمين حق الإنسان في حياة كريمة ومستقرة (بعدها الإنساني)، مما يجعل عقد الامتياز "عقداً اجتماعياً" يربط الدولة بالمستثمر في سبيل المصلحة العامة.

### المطلب الثاني

#### عقد الامتياز بين حماية العقار الفلاحي وتحفيز الاستثمار

جاء إقرار نظام الامتياز الفلاحي في إطار إصلاحات عميقة مست بنية العقار الزراعي، حيث سعى المشرع من خلال القانون رقم 10-03<sup>2</sup> إلى تحقيق معادلة دقيقة تقوم على التوفيق بين متطلبين متعارضين ظاهرياً: من جهة، ضرورة حماية العقار الفلاحي

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

باعتباره موردًا استراتيجيًا غير قابل للتجديد، ومن جهة أخرى، تحفيز الاستثمار وجذب رؤوس الأموال لتحديث القطاع ورفع مردوديته.

ففيما يتعلق بحماية العقار الفلاحي، كرّس المشرّع مبدأ بقاء ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ومنع التصرف فيها بالبيع أو التنازل، وهو ما يُعد ضماناً أساسية للحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي ومنع المضاربة العقارية. كما أخضع استغلال هذه الأراضي لجملة من القيود القانونية والتنظيمية، أبرزها الالتزام الصارم بدفتر الشروط الذي يحدد طبيعة النشاط الزراعي، ويمنع تغيير وجهة الأرض نحو استعمالات غير فلاحية، كالبناء أو النشاطات الصناعية غير المرتبطة بالإنتاج الزراعي<sup>1</sup>.

وقد تعزز هذا الجانب الحمائي بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432، التي شددت على الدور الرقابي للدولة، حيث ألزمت المستفيد من الامتياز بضرورة الاستغلال الفعلي والمباشر للأرض وفقاً لدفتر الشروط. كما منحت هذه المادة للإدارة صلاحية المتابعة الدورية للتأكد من عدم تغيير وجهة الأرض، معتبرة أن أي تقاعس في الاستغلال أو إهمال للأرض يُعد إخلالاً جسيماً يفتح المجال لاتخاذ إجراءات قانونية صارمة<sup>2</sup>.

إلى جانب ذلك، حرص المشرّع على إدراج آليات قانونية للرقابة والمتابعة، من خلال تمكين الإدارة المختصة من مراقبة مدى احترام المستثمر لالتزاماته، سواء من حيث الاستغلال الفعلي للأرض أو الحفاظ على خصوبتها. كما خوّل لها سلطة توقيع جزاءات

<sup>1</sup> عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 241

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

تصل إلى حد إسقاط حق الامتياز في حال الإخلال الجسيم، وهو ما يعكس الطابع الحمائي الصارم الذي يحيط بالعقار الفلاحي<sup>1</sup>.

في المقابل، لم يُغفل المشرع الجانب التحفيزي، حيث منح المستثمرين إطاراً قانونياً مستقراً يضمن لهم حق الاستغلال لمدة طويلة نسبياً، مما يعزز من ثقتهم ويشجعهم على ضخ استثمارات كبيرة في مشاريع فلاحية ذات مردودية عالية، كما أن الطبيعة العينية لحق الامتياز، وقابليته للرهن، تُعد من أهم الامتيازات التي تُيسر الوصول إلى التمويل البنكي، وتُعزز من ديناميكية الاستثمار في هذا القطاع<sup>2</sup>.

ويظهر التوازن الذي سعى إليه المشرع أيضاً في منحه المستثمر هامشاً من الحرية في تسيير المشروع، مقابل التزامه بالأهداف الكبرى للسياسة الفلاحية. فالمستثمر ليس مجرد مستغل تقليدي، بل فاعل اقتصادي يُنتظر منه الإسهام في تحقيق التنمية الزراعية، من خلال إدخال التكنولوجيا، وتحسين الإنتاج، والمساهمة في تحقيق الأمن الغذائي.

غير أن هذا التوازن يظل دقيقاً وحساساً، إذ أن الإفراط في القيود قد يُثبط عزيمة المستثمرين، في حين أن التساهل المفرط قد يؤدي إلى استنزاف الأراضي أو تحويلها عن وظيفتها الأصلية. لذلك، فإن فعالية نظام الامتياز تتوقف على حسن تطبيق النصوص القانونية، ومرونة الإدارة في التعامل مع المستثمرين، مع الحفاظ على صرامة الرقابة لحماية هذا المورد الحيوي.

وفي هذا السياق التنافسي والتحفيزي، جاءت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 لتضع إطاراً إجرائياً يخدم المستثمرين الجادين، حيث نظمت كيفية معالجة طلبات الاستثمار ومنح الأولوية للمشاريع التي تساهم في تحقيق الأمن الغذائي وتعتمد على

<sup>1</sup> لعلامة زهير، المرجع السابق، ص61

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

التكنولوجيا الحديثة. كما تضمنت هذه المادة تيسيرات إدارية تهدف إلى تقليص البيروقراطية في دراسة الملفات، مما يمنح المستثمر رؤية واضحة حول قبول مشروعه وبدء استغلاله في أقصر الآجال، وهو ما يعكس رغبة المشرع في جعل عقد الامتياز أداة جذب حقيقية لرؤوس الأموال.<sup>1</sup>

ويقتضي تحليل هذه المعادلة تناول ضمان الاستغلال الفعلي ومنع المضاربة في الفرع الأول، ثم بحث التوازن بين مصلحة المجتمع والمستثمر في الفرع الثاني، قبل بيان الآثار القانونية المترتبة على الاستغلال غير المشروع للأراضي في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: ضمان الاستغلال الفعلي للأراضي ومنع المضاربة

كرّس المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة للاستصلاح في إطار الامتياز، مبدأً جوهرياً في تسيير العقار الفلاحي يتمثل في ضرورة الاستغلال الفعلي للأرض وربط الانتفاع بها بتحقيق وظيفة إنتاجية حقيقية. ويعكس هذا التوجّه فلسفة قانونية واقتصادية تهدف إلى حماية الطابع الفلاحي للأراضي ومنع تحويلها إلى وسيلة للمضاربة أو الاكتناز العقاري دون استغلال فعلي.<sup>2</sup>

ويتجلى هذا التوجّه من خلال الطبيعة الوظيفية لحق الامتياز، إذ لا يُمنح الامتياز باعتباره حقاً مطلقاً على العقار، وإنما كآلية قانونية مرتبطة بتحقيق التنمية الفلاحية واستصلاح الأراضي واستغلالها بصفة فعلية ومنظمة. لذلك، ألزم المرسوم المستفيدين باحترام دفتر الشروط وتنفيذ برنامج الاستثمار والاستصلاح ضمن الآجال المحددة، مع إخضاعهم لرقابة الإدارة المختصة للتأكد من مدى احترام التزاماتهم القانونية والتقنية.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

كما حوّل المرسوم للإدارة صلاحية اتخاذ إجراءات قانونية ضد كل مستفيد يثبت تقاعسه عن استغلال الأرض أو قيامه باستغلال صوري لا يحقق الغاية الاقتصادية المرجوة، حيث يمكن أن يؤدي ذلك إلى إسقاط حق الامتياز واسترجاع العقار لفائدة الدولة. ويؤكد هذا التنظيم حرص المشرّع على تكريس قاعدة "الأرض لمن يستغلها"، باعتبارها ضماناً أساسية لتحقيق الأمن الغذائي وترشيد استغلال العقار الفلاحي وحمايته من مختلف أشكال المضاربة والتحويل غير المشروع عن وظيفته الأصلية.

وفي هذا السياق، فرض المشرّع قيوداً صارمة على قابلية التنازل عن حق الامتياز، بهدف الحد من ظاهرة السمسرة والمضاربة. إذ لا يُسمح بنقل هذا الحق إلا بعد استيفاء شروط دقيقة، من أبرزها مرور فترة زمنية محددة من الاستغلال الفعلي—غالباً خمس سنوات—وإثبات الجدية في استغلال الأرض وفقاً لما هو منصوص عليه في دفتر الشروط. كما يخضع هذا التنازل لموافقة الجهات الإدارية المختصة، بما يضمن استمرار استغلال الأرض من قبل مستثمر قادر على تحقيق الأهداف المرجوة<sup>1</sup>.

ويهدف هذا التنظيم إلى قطع الطريق أمام فئة من المتعاملين الذين يسعون إلى استغلال الامتياز كوسيلة لتحقيق أرباح سريعة من خلال إعادة "تسويق الحق" دون ممارسة النشاط الفلاحي فعلياً، وهو ما كان يشكل أحد أبرز الاختلالات في الأنظمة السابقة. وبذلك، يتحول عقد الامتياز من مجرد وسيلة للانتفاع بالعقار إلى آلية لضمان توجيهه نحو الإنتاج الحقيقي.

ومن الناحية الاقتصادية، يساهم هذا التوجه في تحسين كفاءة استخدام الأراضي الفلاحية، والحد من ظاهرة الأراضي غير المستغلة أو المستغلة بشكل غير رشيد، مما

<sup>1</sup> بن سونة خير الدين، "عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر"، مجلة المفكر، العدد 1

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

ينعكس إيجابًا على الإنتاج الوطني. كما يعزز من مصداقية القطاع الفلاحي أمام المستثمرين الجادين، الذين يبحثون عن بيئة قائمة على المنافسة العادلة والالتزام الفعلي<sup>1</sup>.

غير أن فعالية هذا المبدأ تبقى رهينة بمدى صرامة تطبيقه ميدانيًا، من خلال تفعيل آليات الرقابة الدورية، والتأكد من الاستغلال الحقيقي للأراضي، وعدم الاكتفاء بالتصريحات الشكلية. كما تبرز أهمية مرافقة المستثمرين، خاصة الجدد منهم، بالدعم التقني والمالي، حتى لا يتحول شرط الاستغلال الفعلي إلى عبء يعيق استمرارية المشاريع.

وعليه، فإن ربط بقاء حق الامتياز بالاستغلال الفعلي يُعد من أبرز الضمانات القانونية التي اعتمدها المشرع لحماية العقار الفلاحي من المضاربة، وتوجيهه نحو أداء وظيفته الإنتاجية، في إطار تحقيق تنمية زراعية مستدامة.

### الفرع الثاني: التوازن بين مصلحة المجتمع والمستثمر

يُجسد عقد الامتياز الفلاحي آلية قانونية دقيقة لتحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحقوق المستثمر، في إطار رؤية شاملة لإدارة العقار الفلاحي باعتباره ثروة وطنية ذات بعد استراتيجي. فالمشرع، وهو يقر هذا النظام، لم يهدف فقط إلى تحفيز الاستثمار، بل حرص كذلك على ضمان بقاء الأرض الفلاحية في خدمة المجتمع، وحمايتها من أي استعمال قد يُخل بوظيفتها الاقتصادية أو الاجتماعية<sup>2</sup>.

وفي هذا السياق، احتفظت الدولة بحقها في استرجاع الأرض محل الامتياز متى اقتضت ذلك ضرورة المصلحة العامة، كإنجاز مشاريع ذات طابع وطني أو استراتيجي، ويُعد هذا الامتياز تجسيدًا لمبدأ سمو المصلحة العامة على المصالح الخاصة، وهو مبدأ راسخ في القانون الإداري، غير أن ممارسة هذا الحق لا تتم بشكل تعسفي، بل تخضع

<sup>1</sup> جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 225

<sup>2</sup> بن سونة خير الدين، المرجع السابق، ص 125

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

لجملة من الضوابط القانونية التي تضمن عدم المساس بحقوق المستثمر بشكل غير مشروع<sup>1</sup>.

ومن أبرز هذه الضمانات إقرار حق المستثمر في التعويض عن الأضرار التي قد تلحق به نتيجة استرجاع الأرض، خاصة ما يتعلق بالمنشآت والتجهيزات والتحسينات التي أدخلها على العقار، ويحتسب هذا التعويض على أساس القيمة الحقيقية للاستثمارات المنجزة، بما يضمن عدم إهدار الجهد المالي والتقني الذي بذله المستثمر خلال فترة الاستغلال. ويشكل هذا الإجراء عنصراً أساسياً في تعزيز الثقة بين المستثمر والدولة، ويُقلل من المخاطر المرتبطة بالاستثمار في القطاع الفلاحي<sup>2</sup>.

كما يعكس هذا التوازن حرص المشرع على توفير بيئة قانونية مستقرة وجاذبة، حيث يشعر المستثمر بأن حقوقه محمية ضمن إطار واضح وشفاف، وفي الوقت ذاته يظل ملتزماً باحترام الأهداف العامة المرتبطة باستغلال الأرض. فالعلاقة بين الطرفين ليست علاقة تعاقدية تقليدية فحسب، بل هي علاقة ذات طابع تنظيمي تُراعي البعد التنموي والاجتماعي للعقار الفلاحي.

ومن الناحية الاقتصادية، يساهم هذا التوازن في تحقيق استدامة الاستثمار، إذ يُشجع المستثمرين على ضخ رؤوس أموالهم في مشاريع طويلة الأمد دون الخوف من فقدان حقوقهم بشكل مفاجئ، وفي المقابل يضمن للمجتمع الحفاظ على ملكيته للأراضي الفلاحية وعدم التفريط فيها. كما يتيح للدولة إمكانية التدخل عند الضرورة لإعادة توجيه الموارد العقارية بما يتماشى مع أولويات التنمية.

<sup>1</sup> جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 231

<sup>2</sup> جديدي أحلام، عقد امتياز الاستغلال العقاري الفلاحي في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة الوادي، 2020،

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

غير أن فعالية هذا التوازن تبقى رهينة بمدى وضوح معايير تقدير التعويض، وسرعة الإجراءات الإدارية والقضائية المرتبطة به، لتفادي أي نزاعات قد تؤثر سلبًا على مناخ الاستثمار. كما تبرز أهمية الشفافية في تبرير حالات استرجاع الأرض، حتى لا يُساء استخدام هذا الحق على حساب استقرار المستثمرين.

وعليه، فإن عقد الامتياز الفلاحي يُعد نموذجًا قانونيًا متوازنًا يُوفق بين حماية المصلحة العامة وضمان حقوق المستثمر، بما يحقق إدارة رشيدة ومستدامة للعقار الفلاحي، ويعزز من دوره كرافعة أساسية للتنمية الاقتصادية.

### الفرع الثالث: الآثار القانونية للاستغلال غير المشروع للأراضي

أحاط المشرع عقد الامتياز الفلاحي بمنظومة جزاءات قانونية تهدف إلى ضمان احترام الالتزامات التعاقدية الواردة في دفتر الشروط، ومنع أي انحراف في استغلال العقار الفلاحي عن الغاية التي أنشئ من أجلها. وتندرج هذه الجزاءات ضمن منطق قانوني ردي يقوم على ربط الامتياز بمدى الالتزام الفعلي بالاستغلال الفلاحي المنتج، بما يجعل من الإخلال بهذه الالتزامات سببًا مباشرًا لتحريك المسؤولية الإدارية وربما الجزائية في بعض الحالات<sup>1</sup>.

وتبدأ هذه المنظومة عادة بإجراء الإعدار، باعتباره تنبيهًا قانونيًا موجّهًا للمستفيد من الامتياز من أجل تصحيح وضعية المخالفة خلال أجل محدد. ويُعد الإعدار مرحلة تمهيدية تهدف إلى تمكين المستثمر من تسوية وضعيته دون اللجوء الفوري إلى الإجراءات القصوى، بما يعكس مبدأ التدرج في توقيع الجزاءات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> يغلي مريم، "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية، العدد 2، 2019، ص-ص 66-72.

<sup>2</sup> جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 228.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

غير أن استمرار المخالفة أو ثبوت الإخلال الجسيم بينود عقد الامتياز أو دفتري الشروط، يفتح المجال أمام الإدارة لاتخاذ إجراء الفسخ الإداري للعقد، وهو إجراء ذو طبيعة انفرادية تمارسه السلطة الإدارية المختصة دون الحاجة إلى حكم قضائي مسبق، متى توفرت شروطه القانونية. ويترتب عن هذا الفسخ إنهاء العلاقة التعاقدية واسترجاع الدولة للأرض محل الامتياز، باعتبارها جزءاً من الأملاك الوطنية التي لا يجوز التفرير فيها خارج الإطار القانوني<sup>1</sup>.

وتعد من أخطر صور الاستغلال غير المشروع تحويل وجهة الأرض الفلاحية إلى استعمالات أخرى، مثل البناء السكني أو النشاط الصناعي، دون الحصول على ترخيص قانوني مسبق. ففي هذه الحالة، لا يقتصر الأمر على فسخ العقد فحسب، بل قد يمتد إلى تطبيق جزاءات إضافية، تشمل المتابعة القضائية، سواء في إطار المسؤولية الإدارية أو الجزائية، خاصة إذا ترتب عن هذا التحويل ضرر بالملكية العامة أو المساس بالتخطيط الفلاحي الوطني<sup>2</sup>.

ويعكس هذا التشدد في المعالجة القانونية حرص المشرع على حماية الطابع الفلاحي للأراضي، باعتبارها مورداً استراتيجياً محدوداً لا يمكن تعويضه. فاستنزاف هذا الوعاء العقاري أو تحويله إلى أغراض غير فلاحية بشكل غير قانوني يؤدي إلى اختلال التوازنات الاقتصادية والغذائية، ويؤثر سلباً على الأمن الغذائي الوطني.

كما أن هذه المنظومة الردعية تؤدي وظيفة وقائية بقدر ما هي عقابية، إذ تهدف إلى ردع جميع المتعاملين عن التفكير في مخالفة التزاماتهم التعاقدية، وتعزيز ثقافة الالتزام بالقانون داخل القطاع الفلاحي. وبذلك، فإن فعالية نظام الامتياز لا تتوقف فقط على

<sup>1</sup> جديدي أحلام، المرجع السابق، ص51

<sup>2</sup> يغلى مريم، المرجع السابق، ص77

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

التحفيز والاستثمار، بل تقوم أيضاً على وجود آليات صارمة للرقابة والعقاب تضمن احترام الوظيفة الأصلية للعقار الفلاحي.

وعليه، فإن الجزاءات المقررة في إطار عقد الامتياز الفلاحي تُشكل ضماناً قانونية أساسية لحماية العقار الفلاحي من الاستغلال غير المشروع، وتؤكد على أن هذا النظام لا يقوم فقط على منح الحقوق، بل أيضاً على فرض الالتزامات وتفعيل المسؤولية عند الإخلال بها، بما يحقق التوازن بين التنمية الاقتصادية وحماية الثروة العقارية الوطنية.

### المبحث الثاني

#### الإشكالات العملية في تطبيق عقد الامتياز الفلاحي

على الرغم من أن الإطار القانوني المنظم لعقد الامتياز الفلاحي، لا سيما في ظل القانون رقم 103-10<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، جاء محملاً بجملة من الآليات الرامية إلى ترشيد استغلال العقار الفلاحي وتوجيهه نحو الاستثمار المنتج، إلا أن التطبيق العملي لهذا النظام أفرز مجموعة من الإشكالات البنوية والإجرائية التي حدّت من فعاليته في تحقيق الأهداف المسطرة ضمن السياسة الفلاحية الوطنية<sup>2</sup>.

فمن الناحية النظرية، وضع المرسوم التنفيذي رقم 21-432 منظومة تنظيمية متكاملة تقوم على انتقاء المستثمرين وفق معايير موضوعية، وإخضاعهم لدفتر شروط دقيق، وربط منح الامتياز بإنجاز مشاريع استصلاح واستثمار فعلية. غير أن الواقع الميداني كشف عن استمرار عدد من الصعوبات المرتبطة بتعقيد بعض الإجراءات الإدارية، وطول

<sup>1</sup> القانون رقم 103-10، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

آجال دراسة الملفات، وتعدد المتدخلين في تسيير العقار الفلاحي، وهو ما أثر على وتيرة تجسيد المشاريع الاستثمارية.

كما برزت إشكالية تأخر تسوية بعض الوضعيات العقارية ومنح عقود الامتياز النهائية، الأمر الذي انعكس سلباً على استقرار المراكز القانونية للمستثمرين وعلى قدرتهم على الحصول على التمويل البنكي أو وضع مخططات استثمارية طويلة المدى. وقد دفع ذلك السلطات العمومية إلى إدخال إصلاحات جديدة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-55 لسنة 2024 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 21-432، والذي استهدف تبسيط الإجراءات الإدارية، وتسريع دراسة الملفات، وتمكين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من معالجة الملفات القابلة للتسوية ومنح شهادات التأهيل للمستثمرين المستوفين للشروط القانونية، بما يسمح بتسوية الوضعيات العالقة وإضفاء مزيد من الاستقرار على الاستثمار الفلاحي<sup>1</sup>.

ومن جهة أخرى، كشفت الممارسة العملية عن تفاوت في مستوى التزام بعض المستفيدين بتنفيذ مشاريع الاستصلاح والاستغلال وفق ما هو منصوص عليه في دفاتر الشروط، حيث سُجلت حالات تأخر في الإنجاز أو استغلال غير مطابق للأهداف المحددة، وهو ما يبرز الحاجة إلى تعزيز آليات المتابعة والرقابة الميدانية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>2</sup> لضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

وعليه، فإن الإشكالات العملية التي تواجه نظام الامتياز الفلاحي لا تعكس قصوراً في النصوص القانونية فحسب، بل ترتبط كذلك بآليات التنفيذ والحوكمة والمتابعة. ورغم

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 24-55، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>3</sup> الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حصيلة عمليات تسوية ملفات الاستصلاح ومنح شهادات التأهيل في إطار تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 24-55.

الإصلاحات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 24-55<sup>1</sup> لمعالجة عدد من الاختلالات التي ظهرت أثناء تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>2</sup>، فإن تحقيق الأهداف الحقيقية لنظام الامتياز يظل رهيناً بمواصلة الإصلاحات الإدارية، وتعزيز الرقابة، وتطوير آليات المرافقة والتمويل، بما يضمن استغلالاً مستداماً وفعالاً للعقار الفلاحي في خدمة التنمية الاقتصادية والأمن الغذائي الوطني

### المطلب الأول

#### مشاكل التنفيذ والتطبيق الميداني للعقد

تُعد المرحلة الانتقالية الفاصلة بين منح عقد الامتياز الفلاحي أو الموافقة الإدارية عليه، وبين التجسيد الفعلي للمشروع على أرض الواقع، من أكثر المراحل حساسية وتعقيداً في مسار الاستثمار الفلاحي. ذلك أن هذه المرحلة تمثل نقطة الانتقال من الإطار القانوني النظري إلى الفعل الاقتصادي الميداني، حيث تتداخل فيها الاعتبارات الإدارية والتمويلية والتقنية، مما يجعلها بيئة خصبة لظهور العديد من الإشكالات العملية التي قد تعيق تحقيق الأهداف المسطرة<sup>3</sup>.

فمن الناحية الإدارية، يواجه المستثمرون غالباً تأخراً في استكمال الإجراءات التنظيمية. وقد حاول المشرع معالجة هذا العائق الإنساني والإداري من خلال المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21-432، التي أقرت مبدأ الإعلان عن الأوعية العقارية عبر "المنصة الرقمية". إنسانياً، تهدف هذه المادة إلى حماية المستثمر من البيروقراطية وتكريس مبدأ تكافؤ الفرص، إلا أن التأخر في ضبط الوضعيات العقارية ميدانياً لا يزال يحدث حالة

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 24-55، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>3</sup> جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 244

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

من عدم الاستقرار القانوني، تؤثر على ثقة المستثمر وتُضعف من قدرة المشروع على الدخول في دورة إنتاجية فعالة<sup>1</sup>.

ومن الناحية التنظيمية، حددت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-432 مساراً دقيقاً لإيداع الملفات التقنية والاقتصادية، وهو ما يعكس رغبة المشرع في مرافقة المستثمر لضمان جدوى مشروعه. ومع ذلك، تبرز صعوبات الولوج إلى التمويل البنكي كحجر عثرة إنساني ومالي؛ فرغم الاعتراف القانوني بحق الامتياز كحق عيني قابل للرهن، إلا أن التقديرات الحذرة للمؤسسات المالية تؤدي إلى تأخير انطلاق الاستثمارات أو تقليص حجمها، مما يضع المستثمر في مواجهة منفردة مع تكاليف الانطلاق الباهظة.

أما على المستوى الميداني، فتبرز إشكالات مرتبطة بتهيئة العقار الفلاحي ذاته، مثل نقص البنية التحتية الأساسية (كالطرق الفلاحية، وشبكات الري، والطاقة الكهربائية)، وهو ما يرفع من كلفة الاستثمار ويؤخر عملية الاستغلال الفعلي للأرض. كما أن بعض الأراضي تُسلم في حالات تحتاج إلى تهيئة أولية كبيرة، مما يتطلب موارد مالية إضافية قد لا تكون متوفرة لدى المستثمرين، خاصة الشباب منهم.

وعليه، فإن مشاكل التنفيذ والتطبيق الميداني لعقد الامتياز الفلاحي لا ترتبط بعامل واحد، بل هي نتيجة تفاعل مجموعة من العوائق الإدارية والمالية والتقنية، مما يستدعي تعزيز آليات المتابعة والتنسيق، وتبسيط الإجراءات، وتوفير دعم فعلي للمستثمرين، لضمان الانتقال السلس من الجانب القانوني إلى الإنتاج الفعلي على أرض الواقع.

وعليه، نعرض في الفرع الأول أثر بطء الإجراءات الإدارية في عرقلة الاستثمار، ثم نبحث في الفرع الثاني مواطن الغموض في بعض التزامات الأطراف، ونخصص الفرع الثالث لحالات تقاعس المستثمر عن تنفيذ التزاماته والنتائج المترتبة عليها.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

### الفرع الأول: بطء الإجراءات الإدارية وعرقلة الاستثمار

يُعدّ بطء الإجراءات الإدارية من أبرز العراقيل العملية التي تواجه تطبيق نظام عقد الامتياز الفلاحي، حيث يكشف الواقع الميداني عن وجود تعقيد إجرائي ناتج عن تشابك الاختصاصات وتعدد المتدخلين في مسار إعداد العقد وتفعيله. فالمستثمر يجد نفسه أمام منظومة إدارية متعددة المستويات، تتداخل فيها صلاحيات كل من مديرية المصالح الفلاحية، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ومديرية أملاك الدولة، إضافة إلى تدخل الموثق في مرحلة تحرير العقد وإشهاره<sup>1</sup>.

هذا التعدد المؤسسي، وإن كان يهدف من حيث المبدأ إلى ضمان الرقابة القانونية والإدارية على العقار الفلاحي، إلا أنه في التطبيق العملي كثيرًا ما يتحول إلى مصدر تأخير وتعطيل، نتيجة غياب التنسيق الفعّال وتداخل الإجراءات وتكرار الملفات بين مختلف المصالح. وهو ما يؤدي إلى ما يمكن وصفه بـ"البيروقراطية المقيتة"، حيث تصبح المسارات الإدارية طويلة ومعقدة مقارنة بطبيعة الاستثمار الفلاحي الذي يتطلب السرعة والمرونة، خاصة لارتباطه بالمواسم الزراعية المحددة زمنيًا.

ومن الناحية العملية، غالبًا ما يستغرق إعداد عقد الامتياز النهائي، ثم إشهاره وتسجيله، فترات زمنية طويلة تتجاوز في بعض الحالات الآجال القانونية أو المعقولة اقتصاديًا. هذا التأخير لا يبقى مجرد إشكال إجرائي، بل يتحول إلى عائق اقتصادي مباشر، إذ يؤدي في كثير من الأحيان إلى ضياع مواسم فلاحية كاملة، وبالتالي تأجيل دورة الإنتاج وتأخير العائد الاستثماري.

كما يترتب عن غياب العقد المشهر إشكال جوهري آخر يتمثل في تعطيل الولوج إلى التمويل البنكي، باعتبار أن المؤسسات المالية تشترط في الغالب وجود سند قانوني مستقر

<sup>1</sup> جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص15

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

وموثق للامتياز من أجل قبول ملف القرض. وبذلك، يجد المستثمر نفسه في وضعية قانونية غير مكتملة، تمنعه من تعبئة الموارد المالية الضرورية لبدء المشروع أو تطويره، رغم توفر الإرادة الاستثمارية والإمكانات التقنية<sup>1</sup>.

ويؤدي هذا الوضع إلى خلق فجوة بين التصور التشريعي الذي يفترض السرعة والفعالية في منح الامتيازات، وبين الممارسة الإدارية التي تتسم في بعض الحالات بالبطء وعدم الانسجام. كما ينعكس ذلك سلبيًا على جاذبية القطاع الفلاحي، خاصة بالنسبة للمستثمرين الجدد الذين يبحثون عن بيئة استثمارية مستقرة وسريعة الإجراءات<sup>2</sup>.

وعليه، فإن معالجة إشكال بطء الإجراءات الإدارية لا تقتصر على تبسيط المساطر فحسب، بل تتطلب إعادة هندسة شاملة لمسار منح عقد الامتياز، عبر تعزيز التنسيق المؤسسي، وتحديد آجال ملزمة، ورقمنة الإجراءات الإدارية، بما يسمح بتقليص الزمن الإداري وتحسين فعالية الاستثمار الفلاحي.

### الفرع الثاني: انعدام الوضوح في بعض التزامات الأطراف

وعلى الرغم من أن المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 جاء في إطار إصلاح منظومة الامتياز الفلاحي ومحاولة تجاوز العديد من النقائص التي أفرزها التطبيق السابق، من خلال إرساء إجراءات أكثر دقة في منح الامتياز وربط الاستفادة منه بمشروع استصلاح أو استغلال محدد المعالم، وإلزام المستثمر باحترام دفتر شروط يتضمن التزاماته التقنية والاقتصادية، فإن بعض الإشكالات المرتبطة بتحديد المسؤوليات العملية بين الإدارة والمستثمر ما زالت مطروحة في الواقع الميداني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بن سونة خير الدين، المرجع السابق ص 236

<sup>2</sup> يغلى مريم، المرجع السابق، ص 75

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

فقد سعى المرسوم إلى تعزيز الوضوح التعاقدية من خلال اشتراط تقديم ملف تقني يتضمن طبيعة المشروع والوسائل المسخرة له وآجال الإنجاز، وإخضاع المستثمر للمتابعة والرقابة الدورية للتحقق من مدى احترام التزاماته. كما عزز دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مرافقة المستثمرين ومتابعة تنفيذ المشاريع، بما يساهم في تقليص حالات الاختلاف حول مضمون الالتزامات التعاقدية.

غير أن هذه الإصلاحات ركزت أساسًا على شروط منح الامتياز وآليات المتابعة والرقابة، أكثر من تركيزها على وضع تنظيم تفصيلي لجميع الالتزامات المتبادلة المتعلقة بالبنية التحتية الفلاحية والتجهيزات الأساسية والظروف الاستثنائية التي قد تعيق تنفيذ المشروع. لذلك بقيت بعض المسائل العملية خاضعة لاجتهاد الإدارة أو لتفسير دفاتر الشروط، الأمر الذي قد يؤدي إلى اختلاف في فهم نطاق التزامات كل طرف.

كما جاءت التعديلات التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 24-155 لسنة 2024 لتدعيم هذا المسار الإصلاحي، من خلال تسريع تسوية الملفات العالقة وتبسيط الإجراءات الإدارية وتعزيز دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في دراسة الملفات ومنح شهادات التأهيل، غير أن تحقيق الأمن التعاقدية الكامل لا يزال يتطلب مزيدًا من التدقيق في صياغة دفاتر الشروط وتحديدًا أكثر وضوحًا لالتزامات الإدارة والمستثمر على حد سواء.

وعليه، فإن المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>2</sup> يمثل خطوة مهمة نحو تحسين حوكمة العقار الفلاحي وتوضيح الإطار التنظيمي لعقد الامتياز، إلا أن فعالية هذه الإصلاحات تظل مرتبطة باستكمالها من خلال نصوص تنظيمية أكثر تفصيلاً ودفاتر شروط أكثر دقة، بما يضمن وضوح الالتزامات، ويحد من النزاعات التفسيرية، ويعزز استقرار الاستثمار الفلاحي.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 24-55، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

### الفرع الثالث: تقاعس المستثمر في تنفيذ التزاماته

وعلى الرغم من أن المادة 42 من القانون رقم 10-03 كرّست مبدأ فسخ عقد الامتياز عند الإخلال بالالتزامات الجوهرية، فإن المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>1</sup> جاء ليضبط بصورة أكثر تفصيلاً مراحل متابعة المشاريع الفلاحية وآليات الرقابة على تنفيذ الالتزامات الواردة في عقد الامتياز ودفتر الشروط. فقد اعتمد المشرع مقارنة تقوم على المتابعة الدورية للمشاريع الاستثمارية والتحقق من مدى تقدم عمليات الاستصلاح والاستغلال قبل اللجوء إلى الإجراءات العقابية النهائية، وذلك بهدف منح المستثمر فرصة لتدارك أوجه التقصير وتحقيق الغاية الأساسية المتمثلة في استغلال الأرض بدل استرجاعها مباشرة<sup>2</sup>.

كما كشفت الممارسة العملية أن العديد من حالات عدم تنفيذ الالتزامات لم تكن ناتجة دائماً عن تقاعس المستثمر، بل ارتبطت أحياناً بصعوبات إدارية أو تقنية أو مالية حالت دون تجسيد المشاريع في الآجال المحددة. ولهذا جاءت التعديلات التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 24-55<sup>3</sup> لسنة 2024 في إطار سياسة تسوية الملفات العالقة، حيث سمحت بإعادة دراسة عدد من الوضعيات التي كانت مهددة بالإلغاء أو الفسخ، ومنحت للمستثمرين المستوفين للشروط القانونية إمكانية تسوية وضعياتهم والحصول على شهادة التأهيل قبل استكمال إجراءات الامتياز، بما يعكس توجهاً تشريعياً جديداً يقوم على معالجة الاختلالات القائمة قبل اللجوء إلى إنهاء العلاقة التعاقدية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 24-55، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

ورغم هذه الإصلاحات، ما زالت بعض الإشكالات العملية قائمة، خاصة فيما يتعلق بتقدير جسامة الإخلال الموجب للفسخ، وتحديد مصير المنشآت والتحسينات المنجزة على العقار، وكذا كيفية تعويض المستثمر عن الاستثمارات التي أنجزها بحسن نية. كما أن غياب نصوص تنظيمية تفصيلية تحدد بدقة طرق تقييم التعويضات يؤدي في كثير من الأحيان إلى نشوء منازعات قضائية بين الإدارة والمستثمرين.

ومن ثم، فإن الإصلاحات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 21-432<sup>1</sup> والتعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 24-55 تعكس إرادة المشرع في الانتقال من منطق الفسخ كجزء مباشر إلى منطق المرافقة والتسوية والمتابعة المسبقة، غير أن تحقيق التوازن الكامل بين حماية العقار الفلاحي وضمان استقرار الاستثمار لا يزال يقتضي مزيداً من التدقيق في الإجراءات المنظمة للفسخ وآثاره القانونية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني

#### المنازعات القانونية المتعلقة بعقد الامتياز

أفرز التطبيق العملي لنظام الامتياز الفلاحي بروز طيف واسع من المنازعات ذات الطابع العقاري والإداري، إلى درجة أصبحت معها "المنازعة العقارية الفلاحية" من أكثر القضايا حضوراً أمام الجهات القضائية الإدارية. ويعود ذلك إلى الطبيعة المركبة لعقد الامتياز، الذي يجمع بين كونه أداة استثمارية من جهة، ووسيلة لتسيير عقار تابع للأموال الوطنية من جهة أخرى، مما يجعله عرضة لتداخل قواعد القانون العام بأحكام ذات طابع تعاقدية.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-432، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 24-55، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

وتتعدد مصادر هذه المنازعات، إذ ترتبط أساسًا بمرحلة إبرام العقد، أو تنفيذه، أو حتى إنجائه. ففي مرحلة التأسيس، تبرز نزاعات حول شروط الاستفادة من الامتياز، ومعايير الانتقاء، وتوزيع الأراضي بين المستفيدين، وهو ما يثير أحيانًا شبهة عدم تكافؤ الفرص أو غياب الشفافية في منح الامتيازات. أما في مرحلة التنفيذ، فتظهر خلافات متعلقة بالإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط، أو تفسير بنوده، أو مدى احترام الطابع الفلاحي للاستغلال.

كما تتفاقم حدة هذه المنازعات عند اتخاذ قرارات إدارية تمسّ جوهر العقد، مثل قرارات الإعذار أو الفسخ أو استرجاع الأراضي، حيث يطعن المستثمرون في مدى مشروعية هذه القرارات، معتبرين أنها قد تنطوي في بعض الحالات على تعسف في استعمال السلطة أو سوء تقدير للوقائع الميدانية. وفي المقابل، تتمسك الإدارة بسلطتها في الرقابة والحماية باعتبارها وصية على الأملاك الوطنية، وهو ما يخلق نوعًا من التعارض بين منطق المرفق العام ومنطق الاستثمار الخاص.

ومن جهة أخرى، يثير هذا النوع من المنازعات إشكاليًا إجرائيًا مهمًا يتعلق بتحديد الجهة القضائية المختصة وطبيعة القواعد المطبقة، خاصة في ظل الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز، الذي لا يخضع بالكامل لقواعد القانون الخاص ولا يستغرقه القانون العام بصورة مطلقة. وقد أدى ذلك إلى تزايد تدخل القضاء الإداري في تفسير العلاقة التعاقدية، والفصل في مدى مشروعية القرارات الإدارية المرتبطة بها<sup>1</sup>.

وتنعكس هذه المنازعات بشكل مباشر على سيرورة الاستثمار الفلاحي، إذ تؤدي في كثير من الحالات إلى تجميد المشاريع أو تعطيل استغلال الأراضي إلى حين الفصل

<sup>1</sup> بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، الجزائر، دار العلوم، 2016، ص-ص 95-108.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

النهائي في النزاع، وهو ما يتعارض مع الهدف الأساسي لنظام الامتياز القائم على ضمان الاستغلال المستمر والفعال للعقار الفلاحي.

وعليه، فإن تفاقم المنازعات القانونية في إطار عقد الامتياز يعكس في جوهره إشكالية التوازن بين حماية المصلحة العامة وضمان استقرار الاستثمار، مما يستدعي تطوير آليات وقائية لتقليل النزاعات، وتعزيز الشفافية الإدارية، وتكريس وسائل بديلة لحل المنازعات، بما يضمن فعالية النظام واستدامة أهدافه التنموية<sup>1</sup>.

ولإحاطة بهذه المنازعات، نتناول في الفرع الأول أهم مصادر النزاع بين الدولة والمستثمر، ثم نحدد في الفرع الثاني الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها، ونستعرض في الفرع الثالث اتجاهات القضاء في منازعات الامتياز الفلاحي.

### الفرع الأول: مصادر النزاع بين الدولة والمستثمر

تتعدد مصادر النزاع الناشئة عن تطبيق عقد الامتياز الفلاحي، وذلك بالنظر إلى تشابك مراحل القانونية وتداخل عناصره التنظيمية مع الواقع الميداني للاستغلال الفلاحي. ويُلاحظ أن هذه النزاعات لا ترتبط بسبب واحد، بل تنشأ عن مجموعة من الاختلالات القانونية والإجرائية التي تمسّ مختلف مراحل تكوين العلاقة التعاقدية وتنفيذها وإنهائها.

ففي مقدمة هذه المنازعات، تأتي الطعون الموجهة ضد قرارات إلغاء الاستفادة أو سحب الامتياز، حيث يلجأ بعض المستثمرين إلى الطعن في هذه القرارات بدعوى عدم احترام الإجراءات القانونية أو غياب التناسب بين المخالفة والجزاء، أو اعتبار أن الإدارة قد أساءت تقدير مدى الإخلال بالالتزامات التعاقدية. ويُعد هذا النوع من النزاع الأكثر شيوعاً لارتباطه المباشر بمركز المستثمر القانوني واستمرارية نشاطه الاقتصادي.

<sup>1</sup> حمدي سفيان، العقار الفلاحي في التشريع الجزائري. مذكرة ماستر، جامعة قسنطينة 1، 2021، ص. 52

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

كما تُعد النزاعات المتعلقة بتحديد حدود المساحات الممنوحة من الإشكالات المتكررة، إذ قد تنشأ خلافات بين ما هو مثبت في الوثائق الإدارية وما هو مستغل فعلياً على أرض الواقع، خاصة في ظل غياب أحياناً للترسيم الدقيق أو التحيين المستمر للخرائط العقارية. وهذا ما يؤدي إلى نزاعات تقنية وقانونية في آن واحد، تتطلب خبرة مسحية وقضائية لحسمها<sup>1</sup>.

ومن جهة أخرى، برزت إشكالات قانونية مرتبطة بعملية تحويل حق الانتفاع الممنوح سابقاً بموجب القانون 87-19<sup>2</sup> إلى حق الامتياز وفقاً لأحكام القانون 10-03<sup>3</sup>، حيث يطرح هذا التحول تساؤلات حول طبيعة الحقوق المكتسبة، وحدود استمراريتها، وشروط نقلها، وما إذا كان الانتقال تلقائياً أم مشروطاً بإجراءات جديدة. وقد أدى هذا الوضع إلى بروز نزاعات ذات طابع انتقالي بين نظامين قانونيين مختلفين.

كما تُسجل نزاعات متكررة مرتبطة بعدم دفع الإتاوات السنوية المستحقة للدولة، حيث تعتبر الإدارة أن عدم الالتزام بالدفع يُشكل إخلالاً جوهرياً يبرر اتخاذ إجراءات إدارية تصل إلى حد الفسخ، في حين قد يدفع بعض المستثمرين بوجود صعوبات مالية أو تأخر في استغلال الأرض كمبرر لتأجيل الدفع<sup>4</sup>.

ولا تقل أهمية عن ذلك النزاعات المتعلقة بالوراثة، حيث يثور إشكال حول مصير حق الامتياز بعد وفاة المستفيد الأصلي، سواء من حيث إمكانية انتقاله إلى الورثة، أو كيفية تقسيمه بينهم، أو شروط الاستمرار في الاستغلال. ويُدخل هذا النوع من المنازعات الإدارة

<sup>1</sup> انظر اجتهادات القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي "مجلة مجلس الدولة الجزائري، العدد 18 (2019)، ص. 101

<sup>2</sup> القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

<sup>4</sup> بوعلام ياسين، الإشكالات القانونية لعقد الامتياز الفلاحي. مذكرة ماستر، جامعة باتنة 1، 2023، ص. 60

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

في إشكال قانوني دقيق، بين احترام الطابع الشخصي والوظيفي للامتياز من جهة، وضمان استمرارية الاستغلال من جهة أخرى<sup>1</sup>.

وعليه، فإن تنوع مصادر النزاع بين الدولة والمستثمر يعكس الطبيعة المركبة لعقد الامتياز الفلاحي، ويبرز الحاجة إلى مزيد من التحديد القانوني والوضوح الإجرائي، بما يحد من حالات التضارب ويعزز استقرار المعاملات الفلاحية.

### الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات

يُطرح تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الفلاحي كإشكال قانوني يرتبط بطبيعة هذا العقد من حيث كونه من العقود الإدارية. فباعتبار أن أحد أطرافه هو الدولة أو إحدى هيئاتها العامة، وبالنظر إلى تضمنه لشروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، فإنه يكتسب صفة العقد الإداري الذي يخرج عن نطاق اختصاص القضاء العادي<sup>2</sup>.

وبناءً على ذلك، ينعقد الاختصاص النوعي للفصل في هذه المنازعات للقضاء الإداري، حيث تتولى المحاكم الإدارية النظر في الدعاوى المتعلقة بقرارات الإدارة، وعلى وجه الخصوص دعاوى إلغاء قرارات الفسخ، أو قرارات سحب الامتياز، أو الإعذار، إضافة إلى دعاوى التعويض التي يرفعها المستثمرون جراء الأضرار التي قد تلحق بهم نتيجة هذه القرارات.

ويُعد مجلس الدولة الجهة القضائية العليا المختصة بالفصل في الطعون بالاستئناف أو النقض في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية، بما يضمن توحيد الاجتهاد القضائي في هذا المجال، وترسيخ استقرار القواعد القانونية المنظمة للعقار الفلاحي التابع للدولة.

<sup>1</sup> قواوي بن سليمان، "سلطة الإدارة في فسخ عقد الامتياز الإداري"، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2021، ص 35

<sup>2</sup> بوعلام ياسين، المرجع السابق، ص 66

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

ويستند هذا الاختصاص إلى المعيار العضوي المعتمد في القانون الجزائري لتحديد الاختصاص القضائي في المنازعات الإدارية، والمكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي يجعل من وجود شخص من أشخاص القانون العام طرفاً في النزاع أحد أهم المعايير المعتمدة لاختصاص القضاء الإداري.<sup>1</sup>

كما يكرّس القضاء الإداري في هذا الإطار دوراً رقابياً مهماً على مشروعية قرارات الإدارة، من خلال التحقق من مدى احترامها للإجراءات القانونية، وعدم التعسف في استعمال السلطة، ومدى تناسب الجزاءات الإدارية مع المخالفات المرتكبة من طرف المستفيد من الامتياز. وفي المقابل، يضمن هذا الاختصاص حماية الإدارة بصفقتها المسؤولة عن تسيير الأملاك الوطنية، بما يحقق توازناً بين حماية المصلحة العامة وصون حقوق المستثمرين.

وعليه، فإن إسناد الفصل في منازعات عقد الامتياز الفلاحي إلى القضاء الإداري يعكس الطبيعة الخاصة لهذا العقد، ويجسد الدور المحوري للقضاء الإداري في ضبط العلاقة بين الإدارة والمستثمر في إطار من الشرعية والرقابة القضائية الفعالة.

### الفرع الثالث: أحكام القضاء في منازعات الامتياز الفلاحي

اتسمت الأحكام الصادرة عن القضاء الإداري الجزائري في منازعات الامتياز الفلاحي بتطور تدريجي يعكس سعيه إلى تحقيق توازن دقيق بين مقتضيات حماية الملك العمومي الفلاحي وضمان استقرار الاستثمار. ويمكن ملاحظة توجه عام نحو ترسيخ مبدأ "جدية الاستثمار"، باعتباره معياراً جوهرياً لتقييم مدى مشروعية استمرار عقد الامتياز.

ففي العديد من القضايا، أقر القضاء بصحة قرارات الإدارة الرامية إلى فسخ عقود الامتياز، متى ثبت أن المستفيد لم يقيم بالاستغلال الفعلي للأرض أو اكتفى باستغلال

<sup>1</sup> عدو عبد القادر، النظرية العامة للعقود الإدارية، الجزائر، دار هومة، 2018، ص-ص 201-205.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

صوري أو مهمل، أو قام بتغيير طبيعة النشاط الفلاحي بشكل مخالف لبنود دفتر الشروط. ويُفهم من هذا الاتجاه أن القضاء يمنح وزناً معتبراً لالتزام المستثمر بالوظيفة الاقتصادية للعقار الفلاحي، باعتباره عنصراً أساسياً في مشروعية الحق الممنوح له.<sup>1</sup>

وفي المقابل، لم يقتصر القضاء الإداري على دعم موقف الإدارة بشكل مطلق، بل أرسى في العديد من أحكامه ضمانات مهمة لحماية المستثمر من التعسف الإداري أو ما يُعرف بـ"الشطط في استعمال السلطة". فقد تم إلغاء عدد من قرارات الفسخ عندما تبين أن الإدارة لم تحترم الإجراءات القانونية المسبقة، وعلى رأسها إجراء الإعداز كضمانة جوهرية قبل اتخاذ قرار إنهاء الامتياز.

كما اتجه القضاء في بعض الحالات إلى الاعتراف بوجود ظروف استثنائية أو قاهرة حالت دون استغلال الأرض بشكل فعلي، مثل الكوارث الطبيعية أو العوائق التقنية أو الإدارية الخارجة عن إرادة المستثمر، وفي مثل هذه الحالات، اعتبر أن تحميل المستثمر كامل المسؤولية عن عدم الاستغلال يُعد مخالفة لمبدأ المشروعية ولمبدأ التناسب بين الفعل والجزاء.<sup>2</sup>

ويُلاحظ من خلال هذا الاجتهاد القضائي أن القاضي الإداري لم يعد يقتصر على الرقابة الشكلية لقرارات الإدارة، بل توسّع دوره ليشمل رقابة أعمق على الوقائع والأسس المادية التي بُنيت عليها قرارات الفسخ، بما يسمح بإعادة التوازن بين طرفي العلاقة التعاقدية.

وعليه، فإن الاتجاه القضائي في منازعات الامتياز الفلاحي يعكس محاولة واضحة لتحقيق معادلة دقيقة: من جهة حماية العقار الفلاحي من الإهمال والاستنزاف، ومن جهة

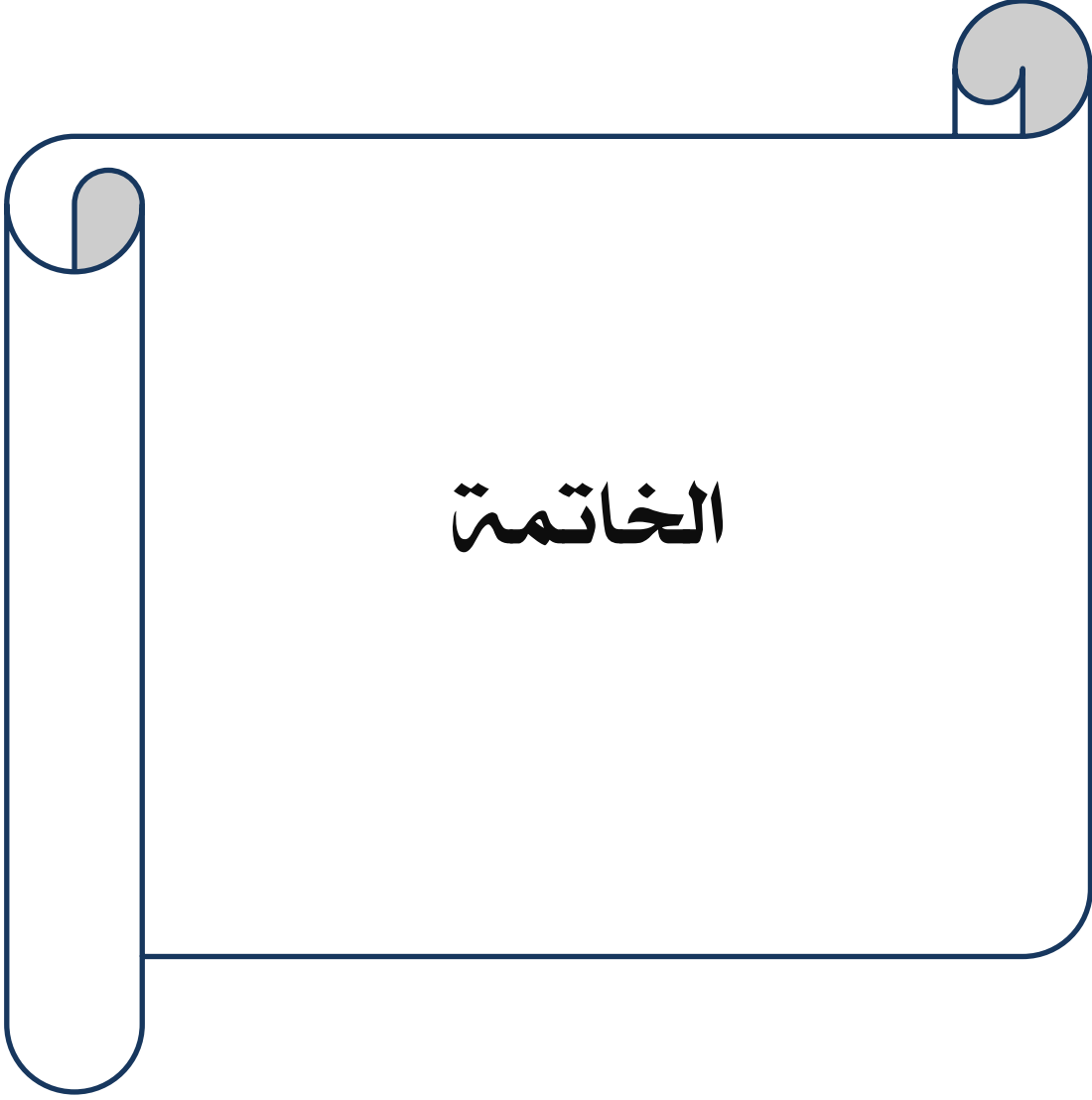
<sup>1</sup> جيلد كريمة، "أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، 2021، صص 186-195.

<sup>2</sup> عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص 212.

## الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة

---

أخرى ضمان عدم انحراف الإدارة في استعمال سلطتها التقديرية، بما يعزز الأمن القانوني ويكرّس الثقة في نظام الامتياز كأداة للتنمية الفلاح.



الخاتمة

يُعدّ عقد الامتياز الفلاحي من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وذلك في إطار التوجه نحو تحقيق الأمن الغذائي وترقية الاستثمار الفلاحي وضمان الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي. وقد جاء هذا النظام ليشكل بديلاً عن الأنماط السابقة لاستغلال الأراضي الفلاحية، من خلال إرساء علاقة قانونية متوازنة تجمع بين المحافظة على ملكية الدولة للأرض ومنح المستثمر حق استغلالها واستثمارها وفق شروط محددة.

وقد أظهرت الدراسة أن المشرع سعى من خلال القانون رقم 10-03 إلى وضع إطار قانوني يضمن استقرار الاستثمار الفلاحي ويكرس مبدأ الاستغلال الفعلي والمنتج للأرض، كما عمل على تعزيز هذا الإطار بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 21-432 الذي وضع شروطاً وإجراءات أكثر دقة لمنح الامتياز في إطار الاستصلاح، وربط الاستفادة منه بإنجاز مشاريع استثمارية حقيقية. كما جاءت التعديلات التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 24-55 لتعكس إرادة الدولة في معالجة الاختلالات التي ظهرت أثناء التطبيق، من خلال تسوية الملفات العالقة وتبسيط الإجراءات وتعزيز دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مرافقة المستثمرين.

ورغم أهمية هذه الإصلاحات، فإن التطبيق العملي كشف عن استمرار بعض الصعوبات المرتبطة بتعقيد الإجراءات الإدارية، وتأخر تسوية الوضعيات العقارية، وعدم وضوح بعض الالتزامات التعاقدية، فضلاً عن الإشكالات المتعلقة بالرقابة والتمويل وأثار فسخ عقد الامتياز. وهو ما يؤكد أن فعالية هذا النظام لا تتوقف على جودة النصوص القانونية فحسب، بل ترتبط كذلك بمدى فعالية آليات التنفيذ والمتابعة والتنسيق بين مختلف الهيئات المتدخلة في تسيير العقار الفلاحي.

وعليه، يبقى عقد الامتياز الفلاحي أداة قانونية واقتصادية محورية في تحقيق التنمية الفلاحية المستدامة، غير أن نجاحه يقتضي مواصلة الإصلاحات التشريعية والتنظيمية وتعزيز الحوكمة العقارية بما يضمن التوفيق بين حماية الأراضي الفلاحية وتشجيع الاستثمار المنتج.

ومما سبق استنتجنا ما يلي:

- يشكل عقد الامتياز الفلاحي الإطار القانوني الأساسي لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة مع احتفاظ الدولة بحق الملكية .
- جاء القانون رقم 10-03 لتكريس الاستغلال الفعلي والمنتج للأراضي الفلاحية والحد من ظاهرة تبوير الأراضي والمضاربة العقارية .
- عزز المرسوم التنفيذي رقم 21-432 منظومة الامتياز من خلال تحديد شروط منح الأراضي للاستصلاح وإخضاعها لمشاريع استثمارية مدروسة .
- ساهم المرسوم التنفيذي رقم 24-55 في معالجة جزء من الإشكالات التطبيقية عبر تسوية الملفات العالقة ومنح شهادات التأهيل للمستثمرين المؤهلين .
- لا تزال بعض الإجراءات الإدارية المتعلقة بمنح الامتياز وتسوية الوضعيات العقارية تستغرق آجالاً طويلة تؤثر على استقرار الاستثمار .
- يُعدّ ضعف التنسيق بين مختلف الهيئات المتدخلة في تسيير العقار الفلاحي من أبرز أسباب تعقيد الإجراءات وتأخر تنفيذ المشاريع .
- كشفت الدراسة عن وجود بعض حالات الغموض في تحديد الالتزامات المتبادلة بين الإدارة والمستثمر، خاصة فيما يتعلق بالتجهيزات القاعدية والبنية التحتية .

- تمثل صعوبات التمويل والاستفادة من القروض البنكية أحد أهم العوائق التي تحد من تجسيد المشاريع الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز .
- ومن خلال النتائج ارتأينا لبعض التوصيات منها:
- مواصلة تحديث المنظومة القانونية المنظمة لعقد الامتياز الفلاحي بما ينسجم مع متطلبات الاستثمار الفلاحي الحديث .
- تبسيط الإجراءات الإدارية ورقمنة جميع مراحل دراسة الملفات ومنح الامتياز ومتابعة المشاريع .
- تعزيز دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مرافقة المستثمرين ومتابعة تنفيذ المشاريع ميدانياً .
- وضع دفاتر شروط أكثر دقة ووضوحاً تحدد بشكل مفصل حقوق والتزامات كل طرف .
- استحداث آليات قانونية بديلة لتسوية المنازعات، كالوساطة والتحكيم، قبل اللجوء إلى القضاء .
- وضع معايير واضحة وموحدة لتقييم الاستثمارات والمنشآت المنجزة عند فسخ عقد الامتياز .
- تعزيز الرقابة الميدانية الدورية على المشاريع لضمان الاستغلال الفعلي للأراضي الممنوحة .
- تسهيل حصول المستثمرين على التمويل البنكي من خلال توسيع آليات الضمان المرتبطة بحق الامتياز .

- 
- تنظيم برامج تكوين ومرافقة تقنية لفائدة المستثمرين في مجالات التسيير الفلاحي الحديث والاستثمار الزراعي .
  - دعم المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي وتشجيع الاستثمارات الكبرى الموجهة لتحقيق الأمن الغذائي الوطني .
  - تعزيز التنسيق بين مختلف الإدارات والهيئات المتدخلة في تسيير العقار الفلاحي لتفادي تضارب الصلاحيات وتعطيل المشاريع .
  - إنشاء قاعدة بيانات وطنية رقمية للعقار الفلاحي تسمح بمتابعة الوضعية القانونية والتقنية لكل مشروع استثماري في إطار الامتياز .



# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر و المراجع

### 1-النصوص التشريعية

- القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يضمن ضبط كيفية الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 9 ديسمبر 1987
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن القانون التوجيهي للفلاحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، سنة 2008 .
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، سنة 2010 .، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010

### 2-النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79، سنة 2010 .، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2010
- المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 87، الصادرة بتاريخ 11 نوفمبر 2021 .
- المرسوم التنفيذي رقم 24-55 المؤرخ في 23 جانفي 2024، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 21-432 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة

للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 31 جانفي 2024.

### 3- الكتب

- بن رقية بن يوسف، الوجيز في القانون العقاري الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2015 .
- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017 .
- حمدي باشا عمر، الأملاك الوطنية: الأراضي الفلاحية، السكنات، المحلات التجارية والمنازعات المتعلقة بها، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012 .
- حمدي باشا عمر، نظام الامتياز الفلاحي الجديد، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012 .
- عدو عبد القادر، النظرية العامة للعقود الإدارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2018 .
- عوابدي عمار، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017 .
- منصور محمد حسين، القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2018 .
- محيو أحمد، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015 .
- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016 .

### 4- الرسائل والمذكرات الجامعية

#### أ- أطروحات الدكتوراه

- قواوي بن سليمان، سلطة الإدارة في فسخ عقد الامتياز الإداري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1، 2021 .

ب- رسائل الماجستير

- بريك زوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة، 2014-2015 .

ج- مذكرات الماستر

- بن عيسى عبد الكريم، نظام الامتياز الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة، 2022 .
- بوعلام ياسين، الإشكالات القانونية لعقد الامتياز الفلاحي، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 - الحاج لخضر، 2023 .
- جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2023 .
- جديدي أحلام، عقد امتياز الاستغلال العقاري الفلاحي في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، 2020 .
- حمدي سفيان، العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1، 2021 .
- داني يوسف، عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيسمسيلت، 2015 .
- باحمد فوزية وموساوي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

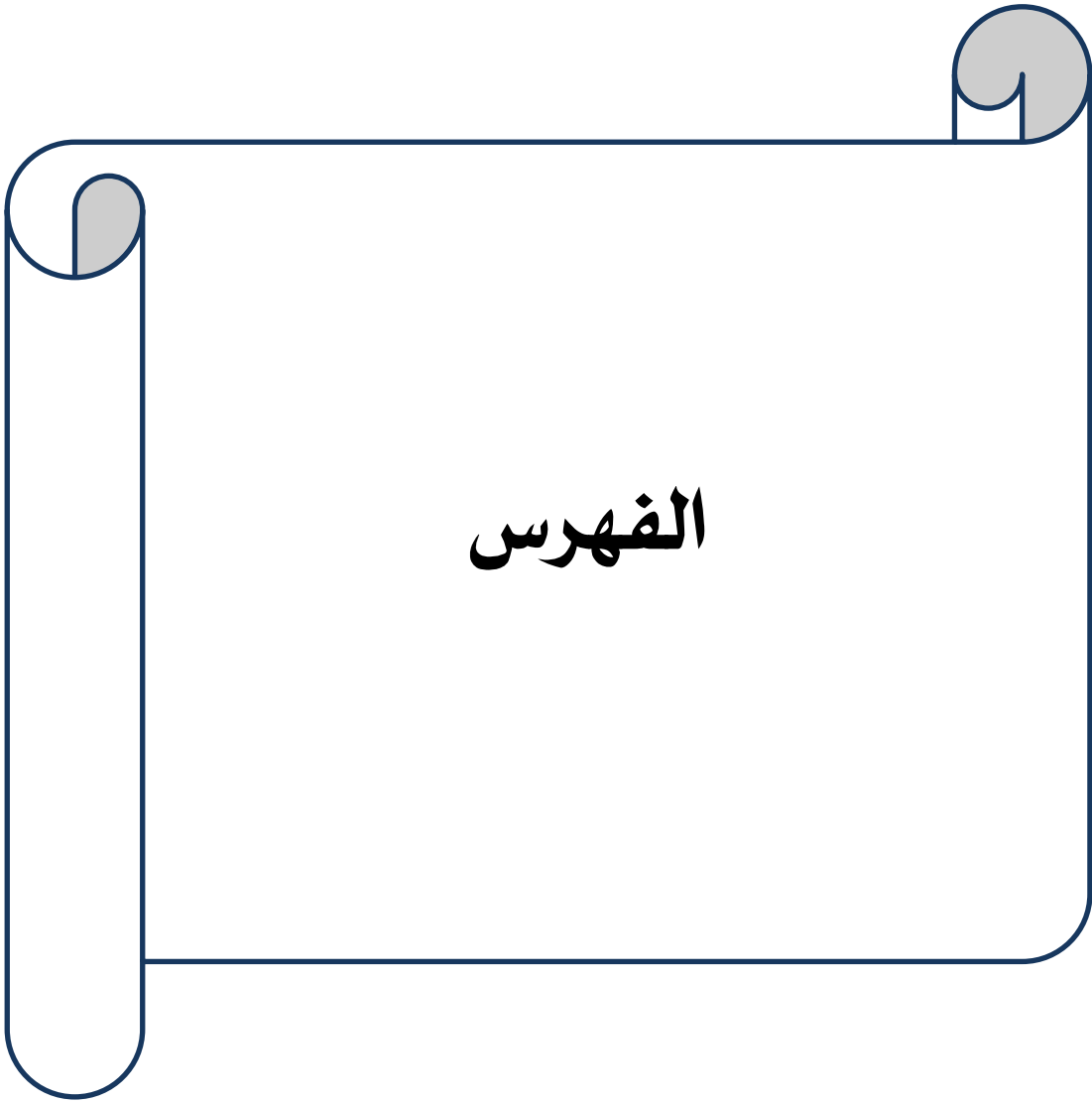
- جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج، 2024 .
- 5-المقالات العلمية
- بن سونة خير الدين، "عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر". مجلة المفكر، المجلد 20، العدد 01، 2025، ص ص 329-349 .
  - جديلي نوال، "الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 21-432". مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد 02، 2022، ص ص 166-177 .
- أما المراجع التالية فلم أتمكن من التحقق من صفحاتها من المصادر المتاحة حالياً:
- بوسماحة نور الدين، "دور العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الريفية في الجزائر". مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 05، 2016 .
  - جيدل كريمة، "أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03". مجلة الواحات للبحوث والدراسات، 2021 .
  - علاوي لخضر، "استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 21-432". مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01 .
  - لعشاش عبد الرحمن، "الطبيعة القانونية للإتاوة السنوية لمنح الامتياز الفلاحي". مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة غرداية، 2023 .
  - لعلامة زهير، "الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي في القانون الجزائري والمنازعات الناشئة عنه". مجلة البحوث القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، 2025، ص ص 285-305 .
  - يغلى مريم، "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر". مجلة العلوم القانونية، العدد 02، 2019 .

## 6- الوثائق والتقارير الإدارية

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دليل المستثمر الفلاحي: إجراءات منح الامتياز، الجزائر .
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دليل تسيير الأراضي الفلاحية في إطار الامتياز، الجزائر .
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحصيلة عمليات تسوية ملفات الاستصلاح ومنح شهادات التأهيل في إطار تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 24-55 .
- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، تنظيم الأراضي الفلاحية، وثائق ومنشورات رسمية .

## 7- الاجتهادات القضائية

1. "اجتهادات القضاء الإداري في منازعات العقار الفلاحي"، مجلة مجلس الدولة الجزائري، العدد 2019، 18 .



1..... المقدمة

1..... الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز في التشريع الجزائري.

7..... تمهيد

8..... المبحث الأول الأسس النظرية لعقد الامتياز الفلاحي

9..... المطلب الأول تعريف عقد الامتياز الفلاحي

9..... الفرع الأول: التعريف القانوني لعقد الامتياز الفلاحي.

12..... الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي.

15..... الفرع الثالث: أهداف عقد الامتياز وفق التشريع الجزائري.

17..... المطلب الثاني: عناصر عقد الامتياز الفلاحي حسب المرسوم التنفيذي 21-432

18..... الفرع الأول: أطراف العقد (الدولة والمستثمر)

21..... الفرع الثاني: موضوع عقد الامتياز الفلاحي (الأراضي الفلاحية وحقوق الاستغلال)

25..... الفرع الثالث: مدة العقد والالتزامات المتبادلة.

29..... المبحث الثاني الأسس القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

30..... المطلب الأول النصوص التشريعية المنظمة لعقد الامتياز

31..... الفرع الأول: القانون رقم 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

32..... الفرع الثاني: الأحكام المتعلقة بالامتياز في القانون 10-03

33..... الفرع الثالث: الأهمية القانونية لنظام الامتياز في حماية الأراضي الفلاحية

35..... المطلب الثاني التنظيمات التنفيذية والتطبيقية لعقد الامتياز

35..... الفرع الأول: تعديل المرسوم التنفيذي 10-326 وأثره على منظومة الامتياز

37..... الفرع الثاني: أحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-432 (بعد التعديل)

7..... الفصل الثاني: فعالية عقد الامتياز في تأطير الاستثمار الفلاحي بين النص والممارسة...

43..... تمهيد

45..... المبحث الأول عقد الامتياز كآلية لتحقيق أهداف السياسة الفلاحية

46..... المطلب الأول: دور عقد الامتياز في التنمية الفلاحية

- 47.....الفرع الأول: تعزيز الاستثمار الإنتاجي في الأراضي الفلاحية.....
- 50.....الفرع الثاني: تحقيق الأمن الغذائي والاستغلال الأمثل.....
- 51.....الفرع الثالث: جذب رؤوس الأموال والمردودية الاقتصادية.....
- 53.....الفرع الرابع: الأبعاد التنموية لتوسيع الاستثمار في المشاريع الاستراتيجية.....

### 55.....المطلب الثاني عقد الامتياز بين حماية العقار الفلاحي وتحفيز الاستثمار.....

- 58.....الفرع الأول: ضمان الاستغلال الفعلي للأراضي ومنع المضاربة.....
- 60.....الفرع الثاني: التوازن بين مصلحة المجتمع والمستثمر.....
- 62.....الفرع الثالث: الآثار القانونية للاستغلال غير المشروع للأراضي.....

### 64.....المبحث الثاني الإشكالات العملية في تطبيق عقد الامتياز الفلاحي.....

#### 66.....المطلب الأول مشاكل التنفيذ والتطبيق الميداني للعقد.....

- 68.....الفرع الأول: بطء الإجراءات الإدارية وعرقلة الاستثمار.....
- 69.....الفرع الثاني: انعدام الوضوح في بعض التزامات الأطراف.....
- 71.....الفرع الثالث: تقاعس المستثمر في تنفيذ التزاماته.....

#### 72.....المطلب الثاني المنازعات القانونية المتعلقة بعقد الامتياز.....

- 74.....الفرع الأول: مصادر النزاع بين الدولة والمستثمر.....
- 76.....الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات.....
- 77.....الفرع الثالث: أحكام القضاء في منازعات الامتياز الفلاحي.....

### 76.....خاتمة.....

### 85.....قائمة المصادر والمراجع.....

### 91.....الفهرس.....

## ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، باعتباره إحدى أهم الآليات التي اعتمدها المشرع لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وتحقيق التوازن بين حماية العقار الفلاحي وتشجيع الاستثمار المنتج. وقد تناولت الدراسة الإطار المفاهيمي والقانوني لعقد الامتياز، من خلال الوقوف على تعريفه وطبيعته القانونية وأهدافه، وكذا دراسة النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة له، وعلى رأسها القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 21-432 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-55.

كما سعت الدراسة إلى إبراز مدى فعالية عقد الامتياز في تحقيق أهداف السياسة الفلاحية الوطنية، خاصة فيما يتعلق بتشجيع الاستثمار الفلاحي، وترقية مشاريع الاستصلاح، وتحقيق الأمن الغذائي، وحماية الأراضي الفلاحية من التبوير والاستغلال غير المشروع. وفي المقابل، تم التطرق إلى أبرز الإشكالات العملية التي تعترض تطبيق هذا النظام، والمتمثلة في بطء الإجراءات الإدارية، وتأخر تسوية الوضعيات العقارية، وغموض بعض الالتزامات التعاقدية، فضلاً عن المنازعات المرتبطة بفسخ العقد وآثاره القانونية.

وقد خلصت الدراسة إلى أن عقد الامتياز الفلاحي يشكل أداة قانونية فعالة لتأطير الاستثمار الفلاحي وتحقيق التنمية الزراعية المستدامة، غير أن نجاحه يبقى مرتبطاً بفعالية آليات التطبيق والمتابعة والرقابة، وبمدى استقرار الإطار القانوني والتنظيمي المنظم له. كما أظهرت الدراسة أن الإصلاحات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 21-432 والتعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 24-55 ساهمت في تحسين تسيير العقار الفلاحي وتبسيط بعض الإجراءات، إلا أن تحقيق الأهداف المرجوة يتطلب مواصلة الإصلاحات وتعزيز الحوكمة العقارية وتوفير بيئة استثمارية أكثر استقراراً ووضوحاً.

## Abstract

This study aims to analyze the legal framework of the agricultural concession contract in Algerian legislation, as one of the most important legal mechanisms adopted by the legislator to regulate the exploitation of agricultural lands belonging to the State's private property while ensuring a balance between the protection of agricultural land and the promotion of productive investment. The study examines the conceptual and legal foundations of the agricultural concession contract by addressing its definition, legal nature, objectives, and the legislative and regulatory texts governing it, particularly Law No. 10-03 and Executive Decree No. 21-432, as amended and supplemented by Executive Decree No. 24-55.

The study also seeks to assess the effectiveness of the concession contract in achieving the objectives of Algeria's agricultural policy, particularly in encouraging agricultural investment, promoting land reclamation projects, enhancing food security, and protecting agricultural land from abandonment and unlawful exploitation. At the same time, it highlights the main practical challenges associated with the implementation of this system, including administrative delays, difficulties in regularizing land tenure situations, ambiguities regarding certain contractual obligations, and disputes arising from contract termination and its legal consequences.

The findings reveal that the agricultural concession contract constitutes an effective legal instrument for regulating agricultural investment and supporting sustainable agricultural development. However, its success largely depends on the effectiveness of implementation, monitoring, and control mechanisms, as well as the stability of the legal and regulatory framework governing it. The study further concludes that the reforms introduced by Executive Decree No. 21-432 and the amendments brought by Executive Decree No. 24-55 have contributed to improving agricultural land management and simplifying certain procedures. Nevertheless, achieving the intended objectives requires continued reforms, strengthened land governance, and the establishment of a more stable and transparent investment environment.