

إستغلال العقار الفلاحي في إطار عقد الامتياز بالتشريع الجزائري

Utilization of Agricultural Property within the Framework of the Concession Contract under Algerian Legislation

إيمان بغداددي

جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوصوف ميله (الجزائر)

Baghdadi.i@centre-univ-mila.dz

تاريخ النشر: 2026/04/22

تاريخ القبول: 2026/04/14

تاريخ الاستلام: 2026/01/17

ملخص:

في التشريع الجزائري، يُعد عقد الامتياز أحد الآليات القانونية الأساسية لاستغلال العقار الفلاحي، خصوصاً بعد صدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكميات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ويهدف هذا القانون إلى تمكين المستثمرين والمهنيين في المجال الفلاحي من استغلال هذه الأراضي بشكل عقلائي ومنتج، من خلال منحهم حق الامتياز لمدة طويلة تصل إلى 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية رمزية تُحدد بموجب دفتر شروط، ويتم منح هذا الامتياز بموجب قرار من الوالي بعد دراسة ملف المستثمر من قبل لجنة مختصة تأخذ بعين الاعتبار القدرة التقنية والمالية للمستفيد، وكذا طبيعة المشروع الفلاحي المزمع إنجازه، ويمنح عقد الامتياز حيابة فعلية دون نقل الملكية، ما يضمن للدولة الحفاظ على ملكيتها للعقار الفلاحي، مع تشجيع الاستثمار المنتج والمستدام في القطاع الزراعي.

كلمات مفتاحية: التشريع الجزائري، عقد الامتياز، العقار الفلاحي، اموال الدولة، المستثمرين.

Abstract:

In Algerian legislation, the concession contract is one of the main legal mechanisms for the exploitation of agricultural land, particularly following the enactment of Law No. 10-03 of August 15, 2010, which defines the conditions and procedures for the use of agricultural land belonging to the private domain of the state. This system aims to enable investors and professionals in the agricultural sector to use these lands efficiently and productively by granting them a concession right for a long period—up to 40 years, renewable—against a symbolic annual fee set according to a terms and conditions document. The concession is granted by a decision of the Wali (governor) after the investor's application is reviewed by a specialized committee, which considers the

applicant's technical and financial capacities as well as the nature of the proposed agricultural project, The concession contract grants actual possession without transferring ownership, allowing the state to retain ownership of agricultural land while promoting productive and sustainable investment in the agricultural sector.

Keywords: Algerian legislation, concession contract, agricultural land, state property, investors.

مقدمة

يُعد العقار الفلاحي من الركائز الأساسية لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية الريفية في الجزائر، وقد أولاه المشرع الجزائري أهمية كبيرة في مختلف التشريعات المنظمة للقطاع الفلاحي، إذ يعتبر العقار الفلاحي في كل قطعة أرض مخصصة للنشاط الزراعي أو التربوي أو الغابي، سواء كانت ملكاً خاصاً أو عمومياً وينقسم العقار الفلاحي في الجزائر إلى قسمين رئيسيين: العقار الفلاحي العمومي، والعقار الفلاحي الخاص.

ومنه فالعقار الفلاحي العمومي يشمل الأراضي التابعة للدولة، والتي تُدار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA)، وتُمنح للفلاحين أو المستثمرين في إطار الامتياز طويل الأمد، بموجب القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010، يهدف هذا النظام إلى تحسين استغلال الأراضي الفلاحية العمومية وتعزيز الإنتاج الوطني، من خلال منح حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد.

أما العقار الفلاحي الخاص، فيخضع لأحكام القانون المدني وقانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 ويمكن تملكه والاتجار به، لكنه محاط بعدة قيود تنظيمية للحفاظ على وظيفته الإنتاجية، إذ يُمنع مثلاً تغيير طبيعته أو تحويله إلى عقار عمراني إلا بشروط صارمة، حفاظاً على الثروة الزراعية.

كما ينص القانون الجزائري على ضرورة استغلال العقار الفلاحي فعلياً من طرف صاحبه، ويُعد عدم الاستغلال سبباً كافياً لسحب الامتياز أو مصادرة الأرض في بعض الحالات وتسعى الدولة من خلال هذه القوانين إلى مكافحة المضاربة العقارية وضمان توزيع عادل ومنتج للأراضي.

ومنه، يُشكل العقار الفلاحي أداة استراتيجية في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للجزائر، ويخضع لمنظومة قانونية دقيقة تهدف إلى ضمان استغلاله الأمثل، وتحقيق الاكتفاء الذاتي الغذائي، وتثبيت السكان في المناطق الريفية.

وبما أن العقار الفلاحي في الجزائر من أبرز العوائق التي تواجه تطوير القطاع الزراعي وتحقيق الأمن الغذائي، نظراً لتعقيد الإطار القانوني وتداخل الصلاحيات بين مختلف الهيئات المعنية، فرغم الإمكانيات الطبيعية الكبيرة التي تتمتع بها البلاد، إلا أن غموض وضعية الكثير من الأراضي الفلاحية، وغياب نظام ناجع لتحديد الملكية، وتشتت الملكيات، كلّها عوامل تحدّ من استغلال هذه الأراضي بشكل فعال، كما أن البيروقراطية، وضعف آليات الرقابة، وعدم استقرار

السياسات الزراعية تزيد من تفاقم المشكلة، مما يطرح معه الإشكالية التالية: كيف يمكن إصلاح منظومة العقار الفلاحي في الجزائر بما يضمن استغلالاً فعالاً للأراضي وتحقيق تنمية زراعية مستدامة؟

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي في القانون الجزائري

العقار الفلاحي في الجزائر يُعد من أهم الموارد الاقتصادية التي تعتمد عليها البلاد في تحقيق الأمن الغذائي وتحفيز التنمية الريفية، ويُقصد به الأراضي التي تُخصص لممارسة الأنشطة الزراعية بمختلف أنواعها، سواء كانت زراعة نباتية أو تربية مواشي، ويتنوع العقار الفلاحي في الجزائر بين أراضٍ مملوكة للدولة تُعرف بالعقار الفلاحي العمومي، وأراضٍ خاصة مملوكة للأفراد أو الهيئات الخاصة، وقد خضع هذا النوع من العقار لعدة إصلاحات قانونية وتنظيمية منذ الاستقلال، كان أبرزها قانون التوجيه الفلاحي لسنة 2008، الذي هدف إلى تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية وتحسين مردوديتها، مع الحفاظ على طابعها الفلاحي ومنع تحويلها إلى استعمالات غير زراعية، ورغم هذه الجهود، لا يزال العقار الفلاحي يواجه تحديات متعددة، مثل ضعف التهيئة، النزاعات العقارية، وصعوبة الحصول على التملك أو الاستثمار الفعّال.

سيؤدي وجود تعريف موحد على المستوى الوطني للعقارات الزراعية ونموذج بيانات مرتبط به إلى تحسين الكفاءة، وتقليل المخاطر، وزيادة الربحية للعديد من حالات الاستخدام الزراعي من خلال إنشاء مصدر موثوق وسهل الوصول لبيانات العقارات الزراعية الحالية والمتسقة والكاملة، إذ تعتبر بيانات العقارات الزراعية مجموعة بيانات أساسية تمكّن العديد من التطبيقات في النهاية، تعود بالفوائد الاقتصادية على الصناعة، ولكنها تتكون من تحسينات في العمليات والأنظمة¹.

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

بالنسبة لتعريف العقار الفلاحي سننعمد على مجموعة من النصوص القانونية منها القانون المدني الجزائري الذي أعطى تعريفا للعقار الفلاحي بصفة عامة وقام بربطها بالتعاريف التي جاءت بها القوانين الخاصة، منها القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقار² والقانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي³.

ولقد عرف المشرع الجزائري العقار بصفة عامة بموجب المادة 683 من القانون المدني الجزائري: "كل شيء مستقر بجيزه، وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"⁴.

¹ Jessica Keyzers, Brendon McAtee, and Phil Delaney, DEFINITION OF AGRICULTURE PROPERTY AGRICULTURAL PROPERTY DEFINITION & INSIGHTS FROM CONSULTATION, Desktop Review & Initial Assumptions Report, 25 March 2020, p: 01

² القانون رقم 90-25 المؤرخ في 15 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد رقم 49 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية العدد: 55 المؤرخ في 27 سبتمبر 1995.

³ القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخ في 10 أوت 2008.

اذن العقار الفلاحي "كل قطعة أرض مخصّصة للزراعة أو النشاطات الفلاحية، سواء كانت مملوكة للدولة (أمالك وطنية) أو مملوكة ملكية خاصة، ويُستغلّ فيها النشاط الفلاحي لتحقيق الإنتاج الزراعي أو الحيواني".

اذن الخصائص الأساسية للعقار الفلاحي تكمن في:

- **الطابع الاستغلالي:** من خلال العقار الفلاحي مخصص للاستغلال الزراعي أو الحيواني أو الغابي، ولا يقتصر على الأرض فقط، بل يشمل المباني والمنشآت المرتبطة بالاستغلال.

- **عدم قابلية التقسيم المفروض:** اذ في بعض التشريعات، يمنع أو يُقيّد تقسيم العقارات الفلاحية إلى قطع صغيرة حفاظاً على جدوى الاستغلال.

- **خضوعه لتنظيم قانوني خاص:** اذ يخضع العقار الفلاحي لنصوص قانونية تختلف عن العقار الحضري، خصوصاً في مجالات البيع، الكراء، والوراثة (مثل قوانين الأراضي الفلاحية، قوانين التعمير، قوانين حماية الأراضي الخصبة...).

- **الوظيفة الإنتاجية:** فالعقار الفلاحي يعتبر وسيلة إنتاج أكثر من كونه محلاً للسكن، وهو عنصر أساسي في التنمية الاقتصادية والغذائية.

- **الحماية القانونية الخاصة:** في كثير من الدول، يُحمى العقار الفلاحي من المضاربة العقارية أو التغيير العشوائي للوجهة (من فلاحي إلى سكني مثلاً).

- **الطابع القروي للموقع:** يتموضع العقار الفلاحي في مناطق ريفية أو غير مهيأة للبناء، ويخضع لنظام استعمالات الأراضي الفلاحية.

- **إمكانية التقييد بقيود استغلالية:** بعض العقارات الفلاحية تُقيّد بضرورة استغلالها من طرف أصحابها (الكراء أو البيع المشروط)، خصوصاً في إطار برامج الإصلاح الزراعي أو التملك.

الفرع الأول: أهمية وضع قانون ينظم العقار الفلاحي

ان وضع قانون يُنظّم العقار الفلاحي في الجزائر يُعتبر ضرورة استراتيجية، نظراً للدور الحيوي الذي يلعبه هذا العقار في التنمية الاقتصادية، الاجتماعية، والبيئية للبلاد، وفيما يلي أهم الأسباب والمبررات التي تُبرز أهمية وجود قانون منظم للعقار الفلاحي²:

¹ المادة 683 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 جريدة رسمية عدد 78 الصادر بتاريخ 30-09-1975 المعدل والمتمم بقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007 .

² Souilem said, ben ramdane abdelkrim, legal bases for the exploitation of agricultural property and ways to protect it, Annals of Algiers university 1, vol 39, N° 01, 2025.

- ضمان استغلال عقلائي وفَعَال للأراضي الفلاحية: فبدون إطار قانوني واضح، يمكن أن تتعرض الأراضي الفلاحية للإهمال أو التمييز أو تحويلها إلى أنشطة غير فلاحية، والقانون يحدد كيفية استغلال الأرض، ويُلزم المُستفيد بتحقيق مردودية فلاحية فعلية.
- حماية العقار الفلاحي من التعديات والتحويل العشوائي: لان الأراضي الفلاحية كثيرًا ما تتعرض للبناء غير القانوني أو للاستغلال في غير محلّه، والقانون يُحافظ على الطابع الفلاحي للعقار، ويمنع تحويله إلى استعمالات عمرانية أو صناعية بدون ترخيص.
- تشجيع الاستثمار الفلاحي المستدام: لان المستثمرون يحتاجون إلى وضوح قانوني بخصوص حقوقهم، مدة الاستغلال، شروط الامتياز، وطريقة نقل الحقوق، وكذا وجود قانون منظم يشجع المستثمرين المحليين والأجانب على تمويل مشاريع فلاحية، لأنه يضمن الأمان القانوني.
- تسوية وضعيات العقار الفلاحي القديمة والمعقدة: كثير من الأراضي الفلاحية في الجزائر توجد في وضعيات قانونية غير واضحة (نزاعات، تعدد الورثة، غياب العقود الرسمية)، فالقانون يُوفر آلية لتسوية هذه الوضعيات، ويُسهّل عمليات التسجيل والتحفيز العقاري.
- دعم سياسة الدولة في الأمن الغذائي: من خلال قانون مُنظم، تستطيع الدولة توجيه النشاط الفلاحي حسب احتياجات السوق الوطنية، وتقليص التبعية الغذائية، كما يُسهّم القانون في تنفيذ مخططات الدعم الفلاحي (كالتجهيز، السقي، المكننة...).
- حماية حقوق الفلاحين والمستغلين الحقيقيين: فالقانون يُحدد من له الحق في الانتفاع بالعقار الفلاحي، وكيفية توزيع الأراضي، والشروط الواجب توفرها في المستغلين، ويضمن أيضًا التوريث القانوني وحماية حقوق صغار الفلاحين من المضاربة أو الطرد.
- تحسين إدارة ومراقبة العقار الفلاحي من طرف الدولة: يُسهّل القانون على الهيئات المختصة (كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مديريات الفلاحة...) مراقبة الاستغلال ومتابعة الإنتاج.

الفرع الثاني: فوائد العقار الفلاحي الموجه للإستثمار

توجيه العقار الفلاحي نحو الاستثمار في الجزائر يُعد خطوة استراتيجية لتعزيز التنمية الاقتصادية وتحقيق الأمن الغذائي، فاستغلال هذا النوع من العقارات في مشاريع فلاحية منتجة يُساهم في رفع المردودية الزراعية، وتنويع الإنتاج الوطني، وتقليص الاعتماد على الاستيراد، كما يفتح المجال أمام خلق فرص عمل في المناطق الريفية، ويُشجع الشباب على ولوج القطاع الفلاحي، مما يحدّ من ظاهرة النزوح نحو المدن، بالإضافة إلى ذلك، يُعتبر توجيه العقار الفلاحي للاستثمار وسيلة فعالة لاستقطاب رؤوس الأموال، سواء الوطنية أو الأجنبية، وتطوير البنى التحتية والخدمات المرتبطة بالزراعة، مثل النقل والتخزين والتحويل الصناعي، ولتحقيق هذه الأهداف، يتطلب الأمر إصلاحات قانونية وتنظيمية تضمن الشفافية، وتحفز المستثمرين، وتحمي الأراضي من الاستغلال العشوائي أو التجميد غير المنتج.

فتح مؤسسات ناشئة في قطاع الفلاحة بالجزائر له أهمية كبيرة ومتعددة الأبعاد، سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية أو البيئية، وفيما يلي أبرز الجوانب التي تبرز أهمية هذا التوجه¹:

- دعم الأمن الغذائي: الجزائر تعتمد بشكل كبير على استيراد المواد الغذائية، خاصة الحبوب، والمؤسسات الناشئة يمكن أن تلعب دوراً حيوياً في: تطوير أساليب الإنتاج، تحسين المردودية، تقليل الفجوة بين الإنتاج المحلي والاستهلاك.

- خلق فرص عمل للشباب: قطاع الفلاحة يمكن أن يكون مصدراً مهماً لتوفير مناصب شغل خاصة في المناطق الريفية، من خلال: مشاريع إنتاج زراعي وحيواني، خدمات الدعم الفلاحي (كالري والتخزين والتوزيع)، استعمال التكنولوجيا في الفلاح (AgriTech)

- استغلال الأراضي البور والثروات الطبيعية: فالجزائر تتوفر على مساحات زراعية واسعة غير مستغلة، والمؤسسات الناشئة تستطيع: استصلاح الأراضي، استغلال مصادر المياه الجوفية، إدخال نظم الزراعة الذكية والمستدامة.

- الابتكار الفلاحي والتحول الرقمي: ففتح المجال أمام الابتكار يمكن أن يغير وجه الفلاحة الجزائرية عبر: استخدام الطائرات دون طيار (Drones) في مراقبة المحاصيل، تطبيقات ذكية لإدارة الري والتسميد، تقنيات الزراعة الدقيقة (Precision Agriculture)

- تنمية الاقتصاد المحلي والوطني: فتطوير الفلاحة يدعم الاقتصاد بفضل: رفع الصادرات الفلاحية، تقليل الاستيراد، تحريك قطاعات مرتبطة (النقل، التغليف، التصنيع الغذائي...)

- الحفاظ على البيئة: باستخدام أساليب إنتاج مستدامة: تقليل استعمال المبيدات، حماية الموارد المائية، تقليل البصمة الكربونية².

تحتم على المشرع الجزائري وضع قانون جديد رقم: 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 يتعلق بالاستثمار³، الذي يهدف إلى تحديد القواعد التي تنظم الإستثمار وحقوق المستثمرين والتزامهم، وكذا الأنظمة التحفيزية المطبقة على الإستثمارات في الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات المنجزة من طرف الاشخاص الطبيعية أو المعنوية، الوطنيين أو الاجانب مقيمين كانوا أو غير مقيمين، وحسب المادة 03 منه فان هذا القانون جاء لترسيخ مبدأ حرية الإستثمار ومبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الإستثمارات، والمادة 26 منه على انه فانه تكون

¹ Saifullah Syed and Masahiro Miyazako, Promoting investment in agriculture for increased production and productivity, March 2013 Rome, Italy,

² <https://chopkinsrealestate.com/benefits-of-investing-in-agricultural-properties/>

³ قانون رقم: 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد: 50 المؤرخ في 28 جويلية 2022

قابلة للاستفادة من نظام القطاعات الإستثمارات المنجزة في مجالات نشاطات عديدة من بينها، الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري.

المطلب الثاني: أنواع العقار الفلاحي

ينقسم العقار الفلاحي في الجزائر إلى قسمين رئيسيين: **العقار الفلاحي العمومي**، والعقار الفلاحي الخاص، فالعقار العمومي يشمل أراضي الدولة الموجهة للاستغلال الزراعي، والتي تُدار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA)¹، بموجب أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة²، ويُمنح استغلال هذه الأراضي بنظام الامتياز طويل الأمد (40 سنة قابلة للتجديد)، وفقاً للمادتين 2 و4 من نفس القانون.

أما العقار الفلاحي الخاص، فهو يخضع لأحكام القانون المدني، لا سيما المواد المتعلقة بالملكية (المادة 674 وما يليها)، وكذلك لأحكام قانون التوجيه الفلاحي 16-08 الذي ينص على الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي، ويمنع تحويلها إلى استعمالات عمرانية إلا وفق شروط محددة في المادة 19 منه.

كما أن القانون يُلزم المستفيدين من العقار الفلاحي، سواء في إطار الامتياز أو التملك، بضرورة الاستغلال الفعلي للأرض، وتنص المادة 10 من القانون 10-03 على أن عدم الاستغلال لمدة تزيد عن ثلاث سنوات متتالية قد يؤدي إلى سحب الامتياز، ومن جهة أخرى، يمنع المشرع المضاربة بالعقار الفلاحي، ويفرض قيوداً على التصرف فيه، خاصة إذا كان موضوع دعم أو إعانة من الدولة.

ومنه يُشكل العقار الفلاحي أداة استراتيجية في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للجزائر، ويخضع لمنظومة قانونية دقيقة تهدف إلى ضمان استغلاله الأمثل، وتحقيق الاكتفاء الذاتي الغذائي، وتثبيت السكان في المناطق الريفية، وكل ذلك في إطار رؤية شاملة للتنمية المستدامة.

الفرع الأول: التصنيف حسب الشكل القانوني للاستغلال

وتتمثل اجمالاً في:

- **المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية³:** التي أنشئت بموجب قانون الثورة الزراعية (1971)¹ وتم إلغاؤها واستبدالها بقانون الامتياز 10-03.

¹ <https://www.onta.dz/>

² قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد: 46 المؤرخ في 18 أوت 2010.

³ https://interieur.gov.dz/Monographie/ar/article_detail.php?lien=326&wilaya=43

- عقود الامتياز الفلاحي (قانون 10-03) الذي يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب عقد امتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، اذ يحل محل حق الانتفاع الدائم (قانون 87-19 سابقاً) و لا يخول لصاحبه حق التصرف بالبيع، بل يضمن حق الاستغلال فقط.
- الملكية الخاصة: اذ يتمتع المالك بكامل الحقوق: البيع، التأجير، الرهن، وغيرها، لكن يجب احترام قيود التهيئة العمرانية والتنظيم الفلاحي.

الفرع الثاني: تصنيف العقار الفلاحي حسب طبيعة الملكية

يصنف العقار الفلاحي حسب طبيعة الملكية الى²:

- أراضي الدولة الفلاحية (الأموال الوطنية): التي تخضع لقانون الأملاك الوطنية (الأمر 90-30)³ ولقانون التوجيه الفلاحي 08-16، وتشمل:
 - أراضي الاستصلاح.
 - أراضي المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية سابقاً (قانون الثورة الزراعية)
 - أراضي الدولة التي يتم توزيعها بموجب الامتياز (قانون 10-03)
- الأراضي الفلاحية التابعة للخواص: التي تخضع للقانون المدني الجزائري وقانون التوجيه العقاري، ويمكن أن تكون:
 - أراضٍ مملوكة ملكية خاصة (مشهرة)
 - أراضٍ عائلية أو مواريث غير مشهرة (في بعض المناطق الريفية)
 - أراضٍ وقفية ذات طابع فلاحي.
- أراضي الجماعات المحلية (البلدية/الولاية) التي قد تستغل لأغراض فلاحية في إطار مشاريع محلية، وتدار وفقاً لقانون الأملاك العمومية للجماعات المحلية.

¹ المتضمن في الأمر رقم 73/71 بتاريخ 8 نوفمبر 1971، هو مشروع إصلاح واسع النطاق في الجزائر يهدف إلى إعادة هيكلة الأراضي الزراعية وتوزيعها، استناداً إلى مبدأ "الأرض لمن يخدمها"،

² <https://kortobaimmo.blogspot.com/2017/05/blog-post.html>

³ قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

المبحث الثاني: عقد الامتياز في إطار استغلال العقار الفلاحي

عقد الامتياز في إطار استغلال العقار الفلاحي يُعد من الآليات القانونية التي تهدف إلى استغلال الأراضي الفلاحية بشكل فعال ومستدام، خاصة في سياق السياسات الرامية إلى تشجيع الاستثمار في القطاع الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي، إذ يُمنح هذا العقد عادة من قبل الدولة أو الهيئات المالكة للأراضي الفلاحية العمومية إلى الخواص أو المستثمرين، لفترة زمنية محددة، مقابل التزامهم باستغلال الأرض وفقاً لشروط متفق عليها، ويتميز هذا العقد بأنه لا ينقل ملكية العقار إلى المنتفع، بل يمنحه فقط حق الاستغلال والاستفادة من الأرض في إطار محدد يراعي التوجهات التنموية والقانونية، مثل الحفاظ على الطابع الفلاحي للعقار وعدم تحويله إلى استعمالات أخرى، ويُعد عقد الامتياز وسيلة فعالة لتعبئة الأراضي غير المستغلة وتحفيز الفلاحين والمستثمرين على تطوير الإنتاجية وتحقيق القيمة المضافة في القطاع الزراعي.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية

طبقاً للقانون رقم 10-03 فإنه جاء خاص بالأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، ويشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية هاته، اذن عقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية هو اتفاق قانوني يُبرم بين الدولة (أو الجهة المالكة للأرض) وبين مستثمر صاحب الامتياز أو فلاح¹، يمنح بموجبه هذا الأخير حق استغلال أرض فلاحية مملوكة للدولة أو جماعة محلية لفترة زمنية محددة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها هاته الأخيرة هي مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والاعراس وامتشات الري، مقابل احترام شروط معينة تتعلق بالاستثمار والإنتاج الزراعي، يهدف هذا العقد إلى تشجيع استثمار الأراضي غير المستغلة، وتحقيق الأمن الغذائي، ورفع الإنتاجية الفلاحية، دون أن يفقد المالك الأصلي (الدولة) ملكيته للأرض، ويتم تحديد في العقد حقوق وواجبات الطرفين، مثل مدة الامتياز، نوع الزراعة أو النشاط الفلاحي المسموح به، شروط إنهاء العقد، والتزامات بيئية أو تنموية محددة، بمعنى بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم²، لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية يحددها قانون المالية.

الفرع الأول: شروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي

طبقاً للقانون رقم 10-03 فإن شروط وكيفيات منح الامتياز تتمثل في:

- يمنح الامتياز لاعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من احكام القانون رقم 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية او قرار من الوالي

¹ Chahinez BENBOUAICHA, The Agricultural Concession Contract under Law 03/10, – N° 8, Vol. 4 - Décembre 2024 pp. 34-64

² مرسوم تنفيذي رقم 21-432 مؤرخ في 4 نوفمبر 2021 يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخ في 7 نوفمبر 2021.

- تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط القانونية عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، وعندما يتعلق الامر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبمخصص متساوية.
- إيداع الطلب التحويل لحق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذا الأخير الذي يقوم بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.
- لا يمكن أيا كان ان يكسب اكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، غير انه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة
- منح إدارة الأملاك الوطنية الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة بعد ترخيص من الوالي عن طريق اعلان الترشيح.
- يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه بهذا القانون لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية.
- لا يمكن أيا كان اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للاملاك الخاصة للدولة اذا تبين انه سلك سلوكا غير مشرف اثناء ثورة التحرير الوطني.
- عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها.

الفرع الثاني: الامتيازات الخاصة بعقد الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي

طبقا للقانون رقم 10-03 فان هاته الامتيازات تكمن على الخصوص في:

- اعفاء إجراءات الاعداد والتسجيل والاشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.
- تبادر الدولة بكل اجراء تحفيزي يهدف الى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية لا سيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز هذا كله من اجل تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية.
- إمكانية اختيار تشكيل المستثمرة الفلاحية الفردية من طرف المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء، وهذا من خلال تقديم طلب بذلك الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه.
- حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض

- حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز ويمكن التنازل بجانا للاحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد.
- تحتسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض، لانه يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للاملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الاضرار في حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، ويكون هذا المبلغ التعويضي قابلا للطعن امام الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثاني: الالتزامات القانونية للمستثمر صاحب الامتياز وجزاء الاخلال بها

طبقا لنصوص القانون رقم 10-03 فانه يتحمل المستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الالتزامات القانونية التي تهدف إلى ضمان حسن تنفيذ المشروع وتحقيق أهداف الامتياز، ومنها الالتزام بتنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة في عقد الامتياز، والالتزام بالمواعيد الزمنية المحددة، والمحافظة على الأصول العامة، وضمان استمرارية وجود الخدمة المقدمة للمستفيدين، كما يلزم المستثمر بالامتنال للقوانين والأنظمة المعمول بها، بما في ذلك القوانين البيئية والعملية والضريبية، وفي حال إخلاله بهذه الالتزامات، يتعرض المستثمر لعدة جزاءات قانونية قد تشمل فرض غرامات مالية، أو سحب الامتياز، أو فسخ العقد، بالإضافة إلى إمكانية مطالبته بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالجهة المانحة للامتياز أو بالمستفيدين، وتُحدد هذه الجزاءات عادةً في بنود عقد الامتياز لضمان الحماية القانونية لجميع الأطراف.

الفرع الأول: التزامات المستثمر صاحب الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي بجملة من الالتزامات التي تهدف إلى ضمان الاستخدام الأمثل والمستدام للأراضي الفلاحية، بما يتماشى مع الأهداف التنموية والسياسات الزراعية للدولة، ومن بين أبرز هذه الالتزامات: استغلال العقار وفقاً للغرض الفلاحي المحدد في عقد الامتياز، وعدم تغييره دون موافقة مسبقة من الجهات المختصة؛ احترام آجال الإنجاز المحددة للمشروع الاستثماري؛ المحافظة على خصوبة التربة والموارد الطبيعية؛ وعدم التنازل عن حق الامتياز أو تأجيله للغير دون ترخيص قانوني، كما يجب على المستثمر تقديم تقارير دورية حول مدى تقدم الأشغال والاستغلال، والامتنال للمعايير البيئية والتنظيمية المعمول بها، وإخلال المستثمر بهذه الالتزامات قد يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز وسحب العقار، تطبيقاً لأحكام التشريعات ذات الصلة.

لذلك تضمنت المواد من 22 الى 25 من قانون رقم 10-03 هاته الالتزامات التي تكمن في:

- يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراهم الفلاحية مباشرة وشخصيا واذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فانه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم لاسيما منها: تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، طريقة مشاركة كل واحد منهم في اشغال المستثمرة الفلاحية، توزيع واستعمال المداخل.

- يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والاملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لاحكام التشريع المعمول به وبنود دفتر الشروط، والالتزامات التعاقدية.
- عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فان فسخ عقد الامتياز او وفاة عضو او عدة أعضاء منهم لا يؤدي الى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والاملاك السطحية موضوع الامتياز.
- في حالة الوفاة يمنح الورثة اجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من اجل: اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وابعاء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة احكام قانون الاسرة في حالة وجود قصر، التنازل بمقابل او مجانا لاحدهم، التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون، وبعد انقضاء هذا الاجل وعند عدم اختيار الورثة لاحدى الحالات المبينة، فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يخطر الجهة القضائية المختصة بذلك.

الفرع الثاني: جزاء اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته

يُعدّ الالتزام بتنفيذ شروط عقد الامتياز أحد الركائز الأساسية لاستمرار العلاقة التعاقدية بين الدولة والمستثمر الفلاحي وعليه، فإن إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته، سواء تعلق الأمر باستغلال الأرض لغير الغرض المخصص لها، أو التأخر في تنفيذ المشروع، أو عدم احترام المعايير الفنية والبيئية، يترتب عنه جزاءات قانونية قد تصل إلى فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة، دون تعويض للمستثمر، كما قد يُحمّل هذا الأخير مسؤولية التعويض عن الأضرار التي تلحق بالأملاك العمومية أو بالبيئة نتيجة ذلك الإخلال، وتكمن أهمية هذه الجزاءات في ضمان جدية الاستثمار وتحقيق الأهداف التنموية المنشودة في القطاع الفلاحي، لا سيما في إطار الاستغلال العقلاني والمستدام للأراضي الفلاحية.

وطبقا للقانون رقم 10-03 فانه يترتب على كل اخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، اعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لاحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الاجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد اخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن امام الجهة القضائية المختصة في اجل شهرين، ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويعد اخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.

- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

خاتمة

مما سبق نلاحظ ان:

- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 هو قانون يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مستحدثاً نظام حق الامتياز كنمط جديد لاستغلال هذه الأراضي بديلاً عن حق الانتفاع الدائم الذي كان معمولاً به سابقاً. بموجب القانون رقم 87-19.
- وجود قانون منظم للعقار الفلاحي في الجزائر ليس مجرد إجراء قانوني، بل هو ركيزة أساسية لتحقيق تنمية فلاحية عادلة، فعالة، ومستدامة، ويُعتبر قانون الامتياز الفلاحي (قانون 10-03) خطوة مهمة في هذا الاتجاه، لكنه يحتاج إلى مراجعة دورية وتكامل مع قوانين أخرى لتجاوز الإشكالات التطبيقية.
- الدولة تدعم تحديث القطاع من خلال تحسين شبكات الري، دعم الآلات الزراعية، وتشجيع الرقمنة عبر تقنيات IoT والذكاء الاصطناعي للمراقبة وتحسين الإنتاج
- زادت المساحات المزروعة بالخضروات والفاكهة (البطيخ، البرتقال، التمر، التفاح والعنب)، وبدأ إنشاء تجارب تُعرف بـ "Agriparks" في ضواحي الجزائر العاصمة لحماية الأراضي والعناية الزراعية بالتوازي مع التوسع العمراني.
- انخفاض الجودة بفعل الإفراط في استخدام المبيدات والأسمدة، والضّمات العمرانية التي تقلص المخزون العقاري الفلاحي، وتقلب المناخ والجفاف، كما في السنوات الأخيرة، يقلص الإنتاج ويرفع التكاليف (مثل استيراد القمح والأعلاف، أو الحرفان خلال الأعياد).
- التكلفة المرتفعة والأرباح المنخفضة تؤثّر أمام دخول التقنيات الحديثة .
- قانون التوجيه الفلاحي (قانون 08-16) ينظم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، ويمنع تفويتها لأغراض غير فلاحية بدون ترخيص، وقانون التهيئة والتعمير: يمنع تغيير وجهة الأراضي الفلاحية إلا بشروط صارمة، اما القانون المدني: ينظم الملكية الخاصة والتصرفات العقارية، والقانون 10-03 يوطر منح الإمتياز على أراضي الدولة الفلاحية.
- الرقابة الإدارية: يتولى "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" متابعة استغلال واستثمار الأرض بمراقبات ميدانية دورية لضمان الالتزام بالدفتر اما الحماية القضائية: فيمكن اللجوء للقضاء في حال مخالفة أحد الأطراف (المستثمر، الإدارة، أو الغير) وأيضاً في الحالات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة .

- ينتهي الامتياز بإنقضاء المدة، أو عدم التجديد، أو بطلب المستثمر قبله، أو في حالة إخلاله بالشروط، ولا يشمل القانون صراحة إنهاء العقد لأسباب المنفعة العامة، مما يضطر الإدارة إلى لجوء إلى "نزع الملكية للمنفعة العامة" مع تعويض بنسبة **60%** من قيمة العقار للمستفيد، وهو كلفة مالية على الخزينة.

التوصيات

لذلك لابد من :

- **الامتثال للقوانين والتنظيمات:** من خلال التقيد بأحكام القانون **10-03** المؤرخ في **15 أوت 2010** المتعلق بتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والالتزام بشروط دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، ومنه احترام أهداف وسياسات الدولة في المجال الفلاحي، خاصة الأمن الغذائي.
- إعداد ملف إداري واقتصادي محكم: من خلال تقديم دراسة جدوى اقتصادية وتقنية للمشروع الفلاحي المزمع إنشاؤه، وكذا التأكد من توفر الوسائل المالية والبشرية الضرورية لإنجاز المشروع.
- **تأمين الأرض واستغلالها بفعالية:** من خلال اعتماد زراعات استراتيجية أو تحويلية ذات مردودية
- **اقتصادية (الحبوب، الأشجار المثمرة، الأعلاف)،** واللجوء إلى الزراعة الذكية والمستدامة (الري بالتنقيط، الطاقات المتجددة) وأيضا عدم ترك الأرض بوراً لأكثر من سنة لتفادي فسخ عقد الامتياز.
- **متابعة عقد الامتياز وتحديث الوثائق:** من خلال مراجعة دورية للامتثال لبنود العقد مع مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) القيام بإجراءات تسوية الملكية العقارية إذا تم فتح المجال لذلك في المستقبل والحرص على تسوية الوضعية الجبائية والتأمينات الاجتماعية للعمال.
- **الولوج إلى التمويل:** من خلال الاستفادة من برامج التمويل الفلاحي مثل قرض "الرفيق" أو دعم **CNMA**، وتقديم العقار كضمان للحصول على قروض، في حدود المسموح به قانوناً (مع عدم الرهن ما لم يتم الترخيص بذلك).
- **تشجيع الاستثمار الجماعي والتشاركي:** من خلال تشجيع إنشاء تعاونيات فلاحية أو مؤسسات مصغرة لاستغلال المساحات الكبرى بفعالية، وإشراك الشباب الجامعيين والفنيين في مشاريع فلاحية ذات طابع مبتكر.
- **التقييم المستمر للمردودية:** من خلال وضع آليات لمتابعة الإنتاج، وتقييم الأداء الزراعي بشكل دوري، وربط المشروع بأسواق محلية أو تصديرية لضمان تصريف المنتوجات.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1- الأوامر والقوانين

- الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 جريدة رسمية عدد 78 الصادر بتاريخ 30-09-1975 المعدل والمتمم بقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007 .
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 15 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد رقم 49 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية العدد: 55 المؤرخ في 27 سبتمبر 1995.
- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخ في 10 أوت 2008.
- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد: 46 المؤرخ في 18 أوت 2010.
- قانون رقم: 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد: 50 المؤرخ في 28 جويلية 2022

2- المراسيم التنفيذية

- مرسوم تنفيذي رقم 21-432 مؤرخ في 4 نوفمبر 2021 يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخ في 7 نوفمبر 2021.

ثانياً: المراجع

1- الكتب

-Jessica Keyzers, Brendon McAtee, and Phil Delaney, DEFINITION OF AGRICULTURE PROPERTY AGRICULTURAL PROPERTY DEFINITION & INSIGHTS FROM CONSULTATION, Desktop Review & Initial Assumptions Report, 25 March 2020.

2- المقالات

- Chahinez BENBOUAICHA, The Agricultural Concession Contract under Law 03/10, – N° 8, Vol. 4 - Décembre 2024.
- Souilem said, ben ramdane abdelkrim, legal bases for the exploitation of agricultural property and ways to protect it, Annals of Algiers university 1, vol 39, N° 01, 2025.
- Saifullah Syed and Masahiro Miyazako, Promoting investment in agriculture for increased production and productivity, March 2013 Rome, Italy.

3- المواقع الإلكترونية

- <https://chopkinsrealestate.com/benefits-of-investing-in-agricultural-properties/>
- <https://www.onta.dz/>
- https://interieur.gov.dz/Monographie/ar/article_detail.php?lien=326&wilaya=43
- <https://kortobaimmo.blogspot.com/2017/05/blog-post.html>