



عقد الامتياز كآلية لترقية واستصلاح الاراضي الفلاحية على ضوء المرسوم

التنفيذي 432-21

The Concession Contract as a Mechanism for the Promotion and Development of Agricultural Lands in Light of Executive Decree No. 21-432

د. بن صالحية صابر

جامعة الشاذلي بن جديد الطارف

bensalhiasaber@gmail.com

مخبر الدراسات القانونية والسياسية أم البواقي

ط.د. ساسي بدر الدين¹

جامعة الشاذلي بن جديد الطارف

b.saci@univ-eltarf.dz

مخبر الدراسات القانونية والسياسية أم البواقي

تاريخ القبول للنشر: 2025-12-01

تاريخ الاستلام: 2025-09-05

ملخص:

عقد الامتياز الفلاحي من الآليات القانونية الحديثة التي اعتمدها المشرع الجزائري لترقية واستصلاح الأراضي الفلاحية، في إطار استراتيجية تهدف إلى تحقيق الأمن الغذائي وتشجيع الاستثمار في المجال الزراعي، وقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 432-21 كيفية منح هذا الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، من خلال علاقة تعاقدية بين الدولة كمؤجر والمستثمر كمستفيد. يتيح العقد حق الاستغلال لمدة تصل إلى 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل الالتزام بشروط الاستغلال الفعال، هذا العقد يشكل أداة إدارية ذات بعد اقتصادي واجتماعي تساهم في التنمية الفلاحية المستدامة.

الكلمات المفتاحية: عقد الامتياز، استصلاح، المستثمر، العقار الفلاحي،

Abstract:

The agricultural concession contract is one of the modern legal mechanisms adopted by the Algerian legislator for the promotion and development of agricultural lands, within a broader strategy aimed at achieving food security and encouraging investment in the agricultural sector. Executive Decree No. 21-432 regulates the procedures for granting such concessions for the exploitation of agricultural lands belonging to the private domain of the State, through a contractual relationship between the State as lessor and the investor as beneficiary. The contract grants the right of use for up to 40 years, renewable, in return for compliance with effective exploitation conditions. This contract constitutes an

¹ ط.د. ساسي بدر الدين

administrative instrument with both economic and social dimensions, contributing to sustainable agricultural development.

Keywords: Concession contract, land development, investor, agricultural property.

مقدمة:

نظرا لما يكتسيه العقار الفلاحي من أهمية باعتباره أحد الدعائم الأساسية في السياسة التنموية للدولة الجزائرية وما له من دور محوري في تحقيق الأمن الغذائي، وتنويع مصادر الدخل الوطني وخلق مناصب الشغل في المناطق الريفية، حرص المشرع الجزائري على وضع إطار قانوني فعال لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية، يوازن بين ضرورة الحفاظ على الطابع العام للأماكن العقارية المملوكة للدولة، وبين متطلبات تشجيع الاستثمار وتأمين الموارد الطبيعية.

فقد برز عقد الامتياز الفلاحي كآلية قانونية حديثة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، بديلا عن العقود السابقة، وضمن منظور أكثر نجاعة ومرونة، حيث كرس المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 هذا التحول التشريعي، من خلال تنظيم شروط وكيفيات منح الامتياز، في سياق يخضع لضوابط دقيقة، أهمها شرط الاستصلاح الذي يشكل جوهر العملية الاستثمارية، والضمان الأساسي لاستغلال الأرض بوجه منتج وفعال. في ظل هذا المرسوم إعتبر المشرع الجزائري عقد الامتياز الوارد على العقار الفلاحي عقد إداري ذا طابع خاص، يبرم بين الدولة ممثلة في الجهات الوصية والمستثمر الفلاحي، ويمنح هذا الأخير حق الاستغلال لمدة قابلة للتجديد، شريطة التزامه بمخططات استصلاح الأرض وتحسين مردوديتها، وذلك بما يتماشى مع تعريف الاستصلاح المنصوص عليه في المرسوم ذاته، والذي يشمل تعبئة الموارد الطبيعية، والهيئة التقنية، والغرس، والري، وتحسين الإنتاج الفلاحي في أبعاده النباتية والحيوانية والصناعية.

كما جسد المرسوم التنفيذي حرص المشرع على عدم تحويل الامتياز إلى ملكية أو تنازل، حفاظا على الطابع العمومي للأماكن الفلاحية، وضمانا لاستمرارية الرقابة على مدى احترام المستثمر لالتزاماته.



وبذلك تتجلى أهمية دراسة عقد الامتياز الفلاحي في ضوء المرسوم التنفيذي 432-21 من خلال الوقوف على مدى فعالية الأحكام القانونية الجديدة في تنظيم العلاقة بين الدولة والمستثمر، وتقييم قدرة هذا الإطار القانوني على تحقيق التنمية الفلاحية المستدامة، وتأمين العقار الفلاحي، وضمان مردودية اقتصادية واجتماعية حقيقية.

ومن هنا، يتمحور موضوع المقال على الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تساهم عقود الامتياز الواردة على العقار الفلاحي في ترقية واستصلاح الأراضي في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 432-21 المتضمن كفاءات ابرام عقود الامتياز؟ وما هي انعكاسات ذلك على تامين العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي الوطني؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة تم اعتماد المنهج التحليلي الذي يعنى بتحليل النصوص القانونية النازمة لعقود الامتياز الواردة على العقار الفلاحي قصد الوصول الى مدى فعالية هذه الآلية المستحدثة بموجب هذا المرسوم، وفي سبيل ذلك تم تقسيم موضوع الدراسة إلى:

1- شروط وكفاءات منح العقار الفلاحي في إطار عقد الامتياز

2- اسهامات عقود الامتياز في ترقية الاستثمار الفلاحي

1- شروط وكفاءات منح العقار الفلاحي في إطار عقد الامتياز

يمثل مصطلح الامتياز في الاستخدام العام ترخيص خاص، أو تفويض استثنائي، أو احتكار يمنح لممارسة نشاط، إلا أن هذا المفهوم، رغم شموليته، يفتقر إلى الدقة ما لم يربط بالسياق القانوني والقطاعي الذي يندرج فيه، فطبيعة العقار محل الامتياز معيار محدد أساسي لتكييفه القانوني، إذ تختلف الخصائص القانونية للامتيازات الممنوحة في المجالات الصناعية عن تلك المطبقة على العقارات الفلاحية، كما تختلف امتيازات استغلال المرافق العامة عن غيرها من أشكال الامتياز في باقي القطاعات العقارية. (خيرة و سنوسي، 2022 ص115-133)

في هذا الإطار، تكتسي دراسة الامتياز الفلاحي خصوصية قانونية تنبع من علاقته المباشرة بالأراضي ذات الطابع الفلاحي، التي تُعد موردًا حيويًا يربط بين السياسات العقارية والاستراتيجيات الوطنية لتحقيق الأمن الغذائي. وعليه، يتناول هذا المبحث مفهوم الامتياز كما ورد في الدراسات القانونية، مع التركيز على الامتياز المرتبط باستصلاح الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال تحليل شروطه القانونية وأهم الأحكام التي تؤطره. (ضريف وياجي، 2024 ص 207-218)

1.1- شروط منح الامتياز على العقار الفلاحي

يخول المرسوم التنفيذي رقم 21-432 لكل شخص طبيعي جزائري أو شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري، الحق في المبادرة باستصلاح الأراضي الفلاحية وإنجاز المشاريع المتعلقة بها، وذلك بمساهمة الدولة ووفقًا لشروط دفتر الشروط الخاص بالامتياز. (م، ت 21-432، 2021)

كما يشترط المشرع في صاحب الامتياز أن يكون جزائري الجنسية، سواء أكان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، ما يعني أن المرسوم يتعلق بالمستثمرين الوطنيين وذلك بهدف تشجيعهم وتثمين الإنتاج الوطني، مستثنيا بذلك المستثمرين الأجانب. (جندولي، 2022، ص 168).

كما يُشترط في المستفيد أن يكون قادرًا على إثبات مؤهلات تقنية ومالية، ويلتزم بتنفيذ مشروع محدد الأهداف والجدول الزمني، وفق دفتر الشروط. تُنظَّم عملية المنح عبر إعلان رسمي، يليها تقديم ملفات مفصلة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم دراسة الملفات من طرف لجنة ولائية مختصة. (الفلاحية، 2023)

بحيث يشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) الفاعل الأساسي في تسيير ملفات الامتياز، من إعداد الخرائط، والإشراف على الإعلان عن الأراضي، إلى تقديم الدعم التقني (الفلاحية، 2022)، وتلعب اللجان الولائية دورًا حيويًا في دراسة الملفات ومتابعة المشاريع بعد المنح. (وزارة الفلاحة، 2023)

ويمنح الامتياز لاستصلاح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لمدة أقصاها أربعون (40) سنة، قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز (المادة 10،



المرسوم تنفيذي 432-21)، كما يلزم صاحب الامتياز بالشروع في أعمال الاستصلاح خلال مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر من تاريخ منحه الامتياز، على أن يتم إنجاز الأشغال وفقا لبرنامج الاستصلاح المحدد في دفتر الشروط. (المادة 11، المرسوم التنفيذي 432-21)

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة خارج نطاق تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، خصوصا في المناطق الصحراوية، فإن الامتياز يمنح من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، وذلك تطبيقا. (م.ت 265/20، 2020).

وتحدد الأراضي المعنية ببرامج الاستصلاح بالتنسيق بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمصالح التقنية المختصة على مستوى الولاية، وذلك بناءً على وفرة الأراضي القابلة للاستصلاح، بحيث يتم إنشائها بقرار من الوالي، بناء على اقتراح من الديوان، ليشروع بعد ذلك في منح الامتيازات داخل هذه المحيطات، وفقا لنتائج الدراسات التقنية المعدة سلفا. (المادة 07، المرسوم التنفيذي 432-21).

2.1- مراحل الحصول على الامتياز الفلاحي

1.2.1 مرحلة إيداع الطلبات ودراستها: تبدأ عملية منح الامتياز بتقديم طلب إلكتروني من طرف حامل المشروع، بعد نشر إشعارات بالإعلان عن الاستصلاح، حسب الحالة، من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، ويرفق الطلب بملف يتضمن على الخصوص:

- مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار.
- تبريرات القدرة المالية لحامل المشروع.
- القوانين الأساسية المسيرة للأشخاص المعنويين.

تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 432-21 على أن الملفات تدرس من قبل اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو لدى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، حسب الحالة، تتولى هذه اللجنة دراسة الملفات واتخاذ القرارات

المناسبة بشأنها، وتحدد تشكيلة اللجنة التقنية بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة، وتُسجل محاضر اجتماعاتها في سجل مرقم ومؤشر عليه من قبل المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. (المادة 15، المرسوم تنفيذي 432-21)

2.2.1 مرحلة تحرير عقد الامتياز وشهره: بعد موافقة اللجنة التقنية، يتم تحرير عقد إداري من طرف إدارة أملاك الدولة لصالح المستفيد. على الرغم من أن المرسوم التنفيذي رقم 432-21 ودفتر الشروط المرفق به لا ينص صراحة على إجراءات شهر عقد الامتياز، إلا أن المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد السجل العقاري، تنص على أن كل التصرفات المتعلقة بالأملاك العقارية تُشهر. وبناءً عليه، يُشهر عقد الامتياز وفقًا للإجراءات القانونية المعمول بها.

3.2.1 مرحلة تنفيذ عقد الامتياز ومتابعته: يمنح الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز. يلتزم صاحب الامتياز بالشروع في أشغال الاستصلاح خلال مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر من تاريخ تنصيبه على قطعة الأرض، وفقًا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 432-21. يُسجل أي إخلال بالالتزامات في محضر المعاينة الذي يعده أعوان المراقبة، ويُتخذ بشأنه الإجراءات القانونية المناسبة.

4.2.1 مرحلة إنهاء عقد الامتياز: ينتهي عقد الامتياز في الحالات التالية:

- ✓ انقضاء مدة الامتياز دون تجديده.
- ✓ إنهاء الامتياز بطلب من المستفيد.
- ✓ فسخ العقد بسبب الإخلال بالتزامات دفتر الشروط ومخطط عمل المشروع الاستثماري.

✓ وفاة طالب الامتياز أو حل الشخص المعنوي. (المرسوم التنفيذي 432-21)

وتُعتبر هذه الإجراءات جزءًا من الجهود المبذولة لتطوير القطاع الفلاحي في الجزائر، وتعزيز استدامته من خلال استثمار الأراضي الفلاحية بطرق قانونية ومنظمة.

3.1- الاثار المترتبة على ابرام وتنفيذ عقد الامتياز الوارد على العقار الفلاحي

كغيره من العقود يترتب عقد الامتياز الوارد على العقار الفلاحي مجموعة من الحقوق والالتزامات على طرفيه، حيث يُلزم صاحب الامتياز بتنفيذ برنامج الاستصلاح المحدد، في حين تلتزم الإدارة بمنحه حقوقا محددة وفقاً للشروط المتفق عليها.

1.3.1 التزامات وحقوق طالب الامتياز: يُعهد إلى صاحب الامتياز تنفيذ أعمال الاستصلاح في أجل لا يتجاوز ستة أشهر من تاريخ تنصيبه، وفقاً للبرنامج المتفق عليه والمصادق عليه من قبل اللجنة التقنية المختصة . (نادية و يونس، 2022 ص1037-1057)

يتعين على صاحب الامتياز الالتزام بعدد من الشروط التقنية والبيئية، مثل:

- ✓ الامتثال للمعايير الفنية المتعلقة بحفر الآبار، بما في ذلك التدفق وعمق الحفر.

- ✓ استخدام أنظمة الري الحديثة والموفرة للمياه.
- ✓ تطبيق تقنيات الزراعة المستدامة، بما في ذلك تناوب الزراعي.
- ✓ الاستفادة من الطاقات المتجددة في عمليات الاستصلاح.
- ✓ المحافظة على جودة التربة والمياه من خلال استخدام الأسمدة والمبيدات بشكل رشيد.

يُمنع على صاحب الامتياز تأجير الأرض أو التنازل عنها أو رهنها دون موافقة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

2.3.1 حقوق طالب الامتياز: يُمنح لطالب الامتياز الحق في استغلال الأرض لمدة تصل إلى أربعين سنة، قابلة للتجديد بناءً على طلبه، وفقاً للشروط المحددة في عقد الامتياز .

كما يُسمح له بإجراء التعديلات اللازمة على الأرض بما يتوافق مع برنامج الاستصلاح، مع الالتزام بالقوانين والأنظمة المعمول بها. (نادية و يونس، 2022 ص1037-1057)

في حالة وفاة صاحب الامتياز، يُمكن لورثته استكمال تنفيذ العقد بشرط تقديم طلب بذلك خلال ستة أشهر من تاريخ الوفاة.

3.3.1 مراقبة تنفيذ عقد الامتياز: يخول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مراقبة تنفيذ عقد الامتياز في أي وقت، للتأكد من التزام صاحب الامتياز بالشروط المتفق عليها.

في حال إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، يُوجه له إعدار رسمي، وفي حالة عدم الاستجابة، يُمكن فسخ العقد وفقاً للإجراءات القانونية المعمول بها.

2- مساهمة عقد الامتياز الفلاحي في تحقيق التنمية الفلاحية

أولت الجزائر اهتماما بالغا بتنظيم استغلال العقار الفلاحي وتوجيهه نحو الاستثمار المنتج والمستدام، من خلال اعتماد نظام الامتياز الفلاحي كصيغة بديلة لعقود الاستغلال السابقة. (الرحمان وملاوي، 2023 ص 66-84)

وكما اشرنا سابقا فقد مثل المرسوم التنفيذي رقم 21-438، والنصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة، محطة تنظيمية مفصلية أعادت ضبط الإطار القانوني لعقود الامتياز الفلاحي بما يواكب مستجدات التنمية ويضمن استدامة الاستثمار الفلاحي، عبر تعزيز حماية الحقوق القانونية للمستثمرين، وتوفير آليات تمويل وتأمين فعّالة، فضلا عن ترشيد استغلال الأراضي الفلاحية عبر أنظمة استصلاح واضحة وممنهجة. (مشترك، 2022)

1.2- تعزيز الحماية والدعم المالي للمستثمر الفلاحي

1.1.2- نظام التمويل والدعم الفلاحي: في إطار تجسيد أهداف التنمية الفلاحية المستدامة، بادرت الدولة إلى وضع مجموعة من الآليات المالية لدعم النشاط الفلاحي، حيث نصّ القانون 08-16 في مواده (84 إلى 86) على جملة من الأدوات التمويلية، أهمها:

✓ الدعم المالي المباشر وغير المباشر، لتشجيع الاستثمار الفلاحي من خلال إعانات الدولة.



✓ التمويل التشاركي التعاوني، وذلك في شكل تعاوضيات وتعاونيات فلاحية.
✓ التمويل البنكي، الذي يُعد الأداة الأهم، خاصة مع الدور المركزي الذي يلعبه بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR).
وقد تم في هذا الإطار توقيع اتفاقية بين وزارة الفلاحة والبنك المذكور سنة 2008، أنشأت بموجها شبائيك موحدة لتسهيل تمويل المشاريع الفلاحية، من أبرز منتجاتها:

✓ قرض "الرفيق RFIG" الموسمي والفيدرالي: قرض قصير الأجل مخصص لدعم المستثمرات الفلاحية النشطة.
✓ قرض "التحدي ETTAHADI": قرض متوسط الأجل موجه لإنشاء المستثمرات الجديدة، خاصة على الأراضي الفلاحية غير المستغلة ضمن نطاق الأملاك الخاصة للدولة.

2.1.2- أثر المرسوم 438-21 في دعم التمويل: جاء المرسوم التنفيذي 438-21 ليُكرّس أحكام المادة 12 من القانون 03-10، والتي سمحت برهن الحق العيني الناجم عن الامتياز الفلاحي، ما مكّن المستثمرين من تقديم عقود الامتياز كضمانات بنكية للحصول على قروض. هذا التعديل أحدث تحولاً جوهرياً، حيث أصبح العقار الفلاحي موضوع الامتياز قابلاً للتمثيم المالي، خلافاً لما كان عليه الحال في ظل قانون 1987 الملغى، الذي لم يعترف بالطابع العيني للحق الناجم عن الامتياز.

وقد نشر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على موقعه المساحة المستغلة في الفلاحة والمقدرة بـ 49.1 مليون هكتار مبينة على النحو التالي:

- ✓ الشمال: 32.9 مليون هكتار
- ✓ السهوب: 32.9 مليون هكتار
- شبه الصحراوية 12.9 مليون هكتار
- ✓ الغابات: 4.2 مليون هكتار
- ✓ حلفاء: 2.5 مليون هكتار

✓ الأراضي غير المنتجة: 1.1 مليون هكتار

المساحة الصالحة للفلاحة 8.4: مليون هكتار

• الأراضي الخاصة: 5.6 مليون هكتار

• الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة: 2.8 مليون هكتار.

3.1.2- إلزامية التأمين الفلاحي: في إطار تأمين الاستثمارات الفلاحية ضد المخاطر (الطبيعية والاقتصادية)، نص القانون 08-16 في مادته 69 على إلزامية التأمين الفلاحي لكل من يحوز حق الامتياز، وهو ما يعكس إرادة الدولة في حماية المستثمر من الخسائر المحتملة وضمان استقرار النشاط الفلاحي.

وقد استُحدثت سوق وطنية للتأمين الفلاحي يقودها الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي (CNMA) الذي يُسيطر على حوالي 80% من سوق التأمين الفلاحي، ما يعزز من ثقافة التأمين في الأوساط الفلاحية.

2.2 ترشيد الاستثمار العقاري الفلاحي عبر الامتياز

تمتلك الجزائر مساحة فلاحية كلية تُقدَّر بـ 42.89 مليون هكتار (18% من المساحة الإجمالية للبلاد)، منها 8.46 مليون هكتار صالحة للاستغلال الزراعي. وبالنظر إلى محدودية الأراضي المستغلة، تبنت الدولة سياسة استصلاح عقاري طموحة تهدف إلى استغلال العقار غير المنتج من خلال نظام الامتياز، تطبيقاً للمادتين 17 و18 من القانون 08-16.

في هذا الإطار، صدرت قرارات وزارية تُنظم آليات وشروط منح الامتياز، أهمها:

✓ القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، الذي يحدد كيفية الترشح للحصول على الامتياز وشروطه.

✓ المنشور الوزاري المشترك رقم 108 بتاريخ 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة خارج المستثمرات القديمة.

✓ المنشور الوزاري رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، الذي يُنظم تنسيق منح الأراضي الفلاحية بين مختلف القطاعات الوزارية.



1.2.2- أثر المرسوم التنفيذي 438-21 في تنظيم الاستثمار العقاري: عزز المرسوم 438-21 الشروط القانونية لعقود الامتياز وحدد بدقة الالتزامات المحمولة على صاحب الامتياز، بما في ذلك:

- ✓ ضرورة استغلال الأرض بصفة فعلية.
 - ✓ الالتزام بإنجاز مشروع فلاحي خلال مدة محددة.
 - ✓ فسخ عقد الامتياز في حالة الإخلال بالالتزامات الجوهرية.
 - يستشف مما سبق أن المرسوم التنفيذي رقم 438-21 لم يكن مجرد أداة تنظيمية، بل شكل تحولاً نوعياً في إدارة واستغلال العقار الفلاحي، حيث أعاد ضبط العلاقة بين الدولة والمستثمر الفلاحي على أساس المسؤولية والمردودية والاستدامة. ومن خلال تعزيز آليات التمويل، وتوسيع التغطية التأمينية، وترشيد منح الأراضي الفلاحية، فقد أسهم بشكل ملموس في:
 - ✓ تحفيز الاستثمار الفلاحي المستدام.
 - ✓ ضمان الأمن الغذائي من خلال استغلال الأراضي غير المستغلة.
 - ✓ إدماج الفلاحين ضمن النظام الاقتصادي الرسمي بفضل قابلية العقود للتداول والرهن.
- وبالتالي، فإن عقد الامتياز الفلاحي، في ظل هذا الإطار التشريعي والتنظيمي الجديد، أصبح أداة فعالة لتحقيق التنمية الفلاحية المستدامة ومواجهة التحديات البيئية والاقتصادية في الريف الجزائري.

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة، يمكن القول إن عقد الامتياز الفلاحي، كما جاء في إطار المرسوم التنفيذي رقم 432-21، يُعد أداة قانونية وتنظيمية فعالة اعتمدها المشرع الجزائري لإعادة بعث الديناميكية الاقتصادية في القطاع الفلاحي، من خلال آلية تستهدف استصلاح الأراضي الفلاحية وتثمينها، وتشجيع الاستثمار الوطني المنتج. وقد أتاح هذا النظام إمكانية استغلال أملاك الدولة الخاصة لفترات طويلة،

ضمن شروط دقيقة ومحددة، تراعي مقتضيات الاستصلاح والاستغلال الفعال، وتُرسخ مبدأ التوازن بين المصلحة العامة وحقوق المستثمرين.

نتائج الدراسة:

1. أفرز المرسوم التنفيذي 432-21 إطاراً قانونياً مرناً وشفافاً لتنظيم علاقات الاستثمار العقاري الفلاحي، من خلال نظام الامتياز، ما ساهم في تعزيز الثقة بين الدولة والمستثمر.
2. مكّن هذا العقد من إعادة تفعيل الأراضي غير المستغلة، وخاصة في المناطق ذات الإمكانات الزراعية المهمة، مما أسهم في توسيع الرقعة الفلاحية المستغلة وتحسين الإنتاج.
3. ساهمت آليات الدعم المالي والتأمين الفلاحي، المنصوص عليها في القوانين المكملة، في تخفيف عبء المخاطر على المستثمرين، وتسهيل تمويل مشاريعهم.
4. رسّخ عقد الامتياز قاعدة قانونية جديدة، تسمح برهن الحق العيني الناجم عنه، وهو ما أعطى قيمة اقتصادية للعقار الفلاحي المستصلح، وساهم في إدماجه في الدورة الاقتصادية الرسمية.
5. ساعدت الرقابة المستمرة على تنفيذ الالتزامات التعاقدية، وآليات الفسخ، في الحد من الممارسات غير الجادة، وضمان توجيه العقار نحو الاستثمار الحقيقي.

التوصيات:

1. ضرورة تعزيز التكوين والمرافقة التقنية للمستثمرين الجدد، خاصة الشباب، من أجل ضمان تنفيذ مشاريع استصلاح ذات مردودية.
2. تحديث خرائط الأراضي الفلاحية وتوسيع نطاق الإعلان عن المناطق القابلة للاستصلاح، بما يتيح فرصاً استثمارية أكبر.
3. إدراج معايير بيئية صارمة ضمن دفاتر الشروط، لضمان استدامة النشاط الفلاحي وحماية الموارد الطبيعية.



4. الإسراع في رقمنة إجراءات منح الامتياز ومتابعة المشاريع، لتقليص البيروقراطية وتحسين الشفافية.

5. إعادة تقييم العقود القديمة وتحويلها تدريجيا إلى نظام الامتياز الجديد، لضمان توحيد الإطار القانوني وتعزيز فعاليته على المستوى الوطني.

وبذلك، فإن نظام الامتياز الفلاحي في ضوء المرسوم 432-21 يشكل حجر زاوية في مشروع النهوض بالقطاع الزراعي الجزائري، ويُعد من أبرز الحلول القانونية المتاحة لترقية استغلال العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي الوطني في إطار تنمية ريفية مستدامة.

قائمة المصادر والمراجع:

المراسيم التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي (20-265). 2020/09/22. المتعلق بإنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية.. الجزائر: ج ر ج ج، ع 57 مؤرحة في 2020/09/27.
- 2- المرسوم تنفيذي (21-432). 2021/11/24 يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة. ج ر ج ج، ع 85 مؤرحة في 2021/11/07.

قرارات:

- 1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 نوفمبر 2022، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر ج ج، ع 02 مؤرحة في 2023/01/15.

المقالات:

- 1- ابو عمرو نادية، و حفيظة يونس. (أفريل، 2022). اليات حماية استغلال الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الامتياز. مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، 15 (1)، الصفحات 1037-1057.
- 2- زهير ضريف، و مريم ياجي. (مارس، 2024). دور عقد الامتياز كآلية لتحقيق الاستثمار الفلاحي المستدام في الجزائر. مجلة الاجتهاد القضائي ، 16 (1)، الصفحات 207-218.
- 3- صافة حيرة، و علي سنوسي. (جانفي، 2022). عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري. مجلة الفكر القانوني والسياسي ، 6 (1)، الصفحات 115-133.

- 4- عطية عبد الرحمان، و ابراهيم ملاوي. (جانفي، 2023). العقار الفلاحي بين منحه في اطار الامتياز واسترداده من اجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري. دفاتر السياسة والقانون، 15 (1)، الصفحات 66-84.
- 5- نوال جندولي. (2022). الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 21-438. 8 (2)، الصفحات 166-177.

المواقع الالكترونية:

- 3- دليل الامتياز، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. (2023). <https://onta.dz/la-concession-agricole-ar>
- 4- التقرير السنوي، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، (2022). <https://onta.dz/la-concession-agricole-ar>
- 5- النشرة الإحصائية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية. (2023) <https://madr.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%AD%D8%B5%D8%A7%D8%A6%D9%8A%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%81%D9%84%D8%A7%D8%AD%D9%8A%D8%A>
- /9