تحويل حق الانتفاع الدائم في العقار الفلاحي إلى امتياز وآثاره على التنمية الاقتصادية

Transforming the right to use in the agricultural property into privilege and its effects on economic development

مريم حسام [1]*،

[1] جامعة محمد لمين دباغين سطيف -2- ، الجزائر

meriemhassam81@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2025/09/03 تاريخ القبول: 2025/11/09 تاريخ النشر: 2025/12/01

****

ملخص:

يعد الاستثمار في العقار الفلاحي من أهم وسائل تنمية الاقتصاد الوطني، غير أن استغلال هذا العقار مر بعدة سياسات وآليات وأبرز هذه السياسات هي منح الانتفاع الدائم والذي أدرج في ظل القانون رقم 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين حيث منح هذا الأخير حرية التصرف للمستفيدين منه مع عدم تحديد المسؤولية الأمر الذي أنهك الاقتصاد الوطني، لهذا وبموجب القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تم تحويل هذا المنح إلى حق امتياز الذي يظهر كنمط استغلال جديد يضيف نوع من المسؤولية للمستفيدين منه الأمر الذي ساهم في تحقيق نوع من الاستقرار في استثمار الأراضي الفلاحية وتدعيم التنمية الاقتصادية.

الكلمات المفتاحية:

العقار الفلاحي ،التنمية الاقتصادية ، حق الانتفاع الدائم ، عقد الامتياز.

Abstract:

Investment in agricultural real estate is considered one of the most important means of developing the national economy. However, the exploitation of this real estate has gone through several policies and mechanisms. The most prominent of these policies is granting permanent usufruct, which was included under Law No. 87-19, which includes how to exploit agricultural lands belonging to national property and defines the rights and duties of producers. The latter granted freedom of action to its beneficiaries without specifying responsibility, which exhausted the national economy. Therefore, in accordance with Law No. 10-03, which specifies the conditions and methods for exploiting

agricultural lands belonging to it. For private state property, these grants were converted into a concession, which appears as a new exploitation pattern that adds a kind of responsibility to its beneficiaries, which contributed to achieving a kind of stability in the investment of agricultural lands and supporting economic development.

Key words:
agricultural property ; economic development ; the right to use ; the concession contract.

* المؤلف المرسل

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الموارد التي لا يمكن الاستغناء عنها في المشاريع الاستثمارية، كما أنه يلعب دورا مهما في مجال التنمية الاقتصادية وازدادت أهمية العقارات الموجهة نحو الاستثمار بتوسع مجال الاستثمار بعد الإصلاحات الاقتصادية، وأصبح هذا التطور مرتبطا بالوضعية العامة للملكية العقارية.

وعلى هذا الأساس كان التوجه نحو الاستثمار في العقار في مختلف المجالات الاقتصادية والفلاحية، كما كان التركيز على العقار الفلاحي الذي يعتبر حجر الأساس في التنمية الاقتصادية الوطنية وتحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي، غير أن هذا العقار تعرض للعديد من الصعوبات بالرغم من سياسات الإصلاح التي كانت تصب فيه، ومن أهم هذه الصعوبات هي سوء التنظيم القانوني له وعدم الوضوح في الأطر القانونية الخاصة به، خاصة في ظل الاستغلال الذي جاء قبل وفي ظل القانون رقم 87 -19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين[1]، والذي اعتمد على حق الانتفاع الدائم الذي لم يحقق أهداف التنمية الاقتصادية، وهذا ما أدى إلى إعادة النظر في أسلوب استغلال الأراضي الفلاحية بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بموجب القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،[2] والذي أضفى نوعا من المسؤولية للمستفيدين من الأراضي الفلاحية، وكذلك الالتزام بتوجيه النشاط الفلاحي وهذا دفعا لعجلة التنمية الاقتصادية .

[1] القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 50، الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987.

[2] القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

وتظهر أهمية هذا الموضوع من خلال ابراز أهم الإصلاحات المتعلقة بالعقار الفلاحي وهذا من خلال ادراج صيغة الامتياز الضابطة للعلاقة بين الدولة والمستثمر ، إضافة للضمانات الاقتصادية والتنموية التي يقدمها للمجتمع.

ولهذا سنعمل من خلال هذا البحث على معالجة الإشكالية التالية :

كيف أثر حق الانتفاع الدائم وتحويله إلى امتياز في العقار الفلاحي على التنمية الاقتصادية ؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية الأهداف التالية :

- إبراز أهميته العقار الفلاحي في التنمية الاقتصادية
- انعكاسات حق الانتفاع الدائم كأسلوب لاستغلال العقار الفلاحي على التنمية الاقتصادية.
- آثار حق الامتياز في العقار الفلاحي على التنمية الاقتصادية .

وللإجابة على الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي الذي تم تطبيقه لإبراز أهم المفاهيم ، وكذلك المنهج التحليلي وهذا لتحليل وابراز دور صيغة الامتياز المدرجة في العقار الفلاحي ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية.

و قسمنا هذا المقال إلى المحاور التالية :

المبحث الأول : مفهوم العقار الفلاحي

المبحث الثاني : حق الانتفاع الدائم كوسيلة لاستغلال العقار الفلاحي وانعكاساته على التنمية الاقتصادية .

المبحث الثالث: عقد الامتياز في العقار الفلاحي وآثاره على التنمية الاقتصادية.

المبحث الأول :

مفهوم العقار الفلاحي

سنعمل من خلال هذا المحور على دراسة مفهوم العقار الفلاحي كنوع من أنواع العقارات الاستثمارية المدعمة للاقتصاد الوطني، بالتالي فرض علينا هذا دراسة مفهوم العقار الاستثماري أولا وهذا من خلال العناصر التالية :

المطلب الأول : مفهوم العقار الاستثماري

قبل التطرق إلى مفهوم العقار الاستثماري سنعمل بداية على تعريف العقار وهذا على اعتبار أن العقار الاستثماري نوع من أنواع العقارات التي تضيف نوع من الخصوصية التي تميزه عن غيره من العقارات وسيتم تفصيل هذا من خلال ما يلي :

الفرع الأول: تعريف العقار:

يعرف العقار لغة بأنه كل قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض.[1]

أما من الناحية الاصطلاحية فيعرف العقار بأنه كل شيء مادي يقاوم الانتقال وهذا نظرا لهيئته كالأرض وكل ما ينظم إليها من بنايات ومنجزات كالجسور ولسدود.....وما إلى ذلك.[2]

أما قانونيا فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني أنه كل شيء ثابت في حيز ولا يمكن تغيير مكان تواجده إلا بإتلافه.[3]

الفرع الثاني : تعريف العقار الاستثماري :

لم يعرف العقار الاستثماري من الناحية القانونية ولذلك سنركز على التعريف الاصطلاحي الخاص به.

ويعرف العقار الاستثماري بأنه أصل ثابت له أصل مملوك ملكية تامة وخالي من الرهون الرسمية والحجازية وحتى الديون، موجه لإنشاء مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي سياحي وفلاحي والتي تدر بدخل سنوي دائم ويسمى ريعا.[4]

الفرع الثالث: خصائص العقار الاستثماري :

تتميز أهم خصائص العقار الاستثماري فيما يلي :[5]

-الموقع الثابت للعقار هو عنصر جوهري يساعد في عملية التحكم فيه وكذلك ضمانة هامة للمستثمرين.

-يساهم العقار الاستثماري في تحقيق ريع سنوي لصالح المستثمرين في حالة استغلالهم الجيد للوعاء العقاري.

-يعتبر العقار الموجه للاستثمار احتياط بوجه لتلبية احتياجات المستثمرين

- يعتبر العقار الاستثماري عاملا أساسيا وجوهريا لتحقيق المشاريع الانمائية، وبهذا فهو يشكل ثروة بإمكانها تحقيق التنمية الاقتصادية .

المطلب الثاني: تعريف العقار الفلاحي

نظرا لغياب تعريف قانوني للعقار الفلاحي سيتم إدراج تعريف الأرض الفلاحية، بعدها استنتاج تعريف للعقار الفلاحي:

الفرع الأول: تعريف الأرض الفلاحية:

---

[1] موهوبي محفوظ، **"مركز العقار من منظور قانون الإستثمار"**، (مذكر ماجستير)، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2008-2009، ص5 .

[2] Amar Aloui , " **Propriété et Régime *Foncier* En *Algérie*** " , Edition Houma , Algérie, 2002 ;P.113.

[3] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

[4] موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص5.

وكذلك: لكحل مخلوف، **"عقد الامتياز ودوره في تطير الاستثمار"**،(أطروحة دكتوراه)،جامعة باتنة1، 2017-2018،ص81.

[5] موهوبي محفوظ، المرجع السابق ص 6-10.

لم يرد تعريف في القانون للعقار الفلاحي وأهم ما تم تعريفة هو الأرض الفلاحية، حيث تم تعريفها من خلال المادة 04 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 أنها أرض تستغل من طرف الإنسان لسنوات وهذا لتقديم إنتاجا قابل للاستهلاك البشري والحيواني أو حتى صناعي يستهلك بعد تحويله.[1]

الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي:

وبالاعتماد على تعريف العقار و الأرض الفلاحية يمكننا استنتاج تعريف للعقار الفلاحي: بأنه كل شيء يقاوم الانتقال وهذا نظرا لهيئته كالأرض وما ينظم لها من بنايات، التي توجه للقيام بنشاط فلاحي وهذا بتدخل الإنسان لإنتاج ما يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أبعد تحويله.

وبهذا يظهر أن العقار الفلاحي يشمل الأراضي الموجهة للاستصلاح الزراعي، كذلك ما تشتمل عليه من بنايات أو عقارات بالتخصيص.[2]

وعمل المشرع من خلال القانون رقم 90-25 بوضع معايير تقنية للعقار الفلاحي وهذا وفقا لعلم التربة والطبوغرافيا والتي تدرج ضمنه أراضي عالية الخصوبة وأراضي خصبة وأراضي حسنة الخصوبة وأراضي غير خصبة.[3]

كما تدرج العقارات الفلاحية في ثلاث فئات من الأملاك وهي: الأملاك العقارية الوطنية الخاصة الأملاك العقارية الخاصة وأخيرا العقارات الفلاحية الوقفية[4]، غير أننا من خلال هذا البحث سنركز على العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

المبحث الثاني:

حق الانتفاع الدائم كوسيلة لاستغلال العقار الفلاحي وانعكاساته على التنمية الاقتصادية.

نظرا للأهمية الاقتصادية للعقار الفلاحي ولاتساع مساحته فإن المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90 -30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[5] صنفه من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

---

[1] القانون رقم 90-25 مؤرخ في 01 جمادي الأول عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 1990. المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 – 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

[2] العقار بالتخصيص وفقا لنص المادة 683 من القانون المدني هو المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار واستغلاله .

[3] راجع المواد من المادة 05 إلى المادة 09 من القانون 90-25، سالف الذكر.

[4] بن دوحة عيسى وبوشربي مريم، "**الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي**"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، المجلد1، العدد1، مارس 2016، ص 141.

[5] القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد52، الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 1990.

كما خصه بالكثير من الأنظمة القانونية المحددة لكيفية استغلالها، فبداية من الأمر رقم 68-653[1] ومن خلاله كان يمنح حق استغلال مؤقت ومشروط في إطار نظام التسيير الذاتي الجماعي أي أن المزارعين كانوا يسيرون المزارع بصفتهم جماعة منتجة وهذا نيابة عن الدولة ، وليسوا كمالكين أو منتفعين دائمين[2]، ليصدر بعد ذلك القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،[3] والمرسوم رقم 83-724 المحدد لكيفيات تطبيقه والذي يشجع على استصلاح الأراضي الزراعية، مع منح الملكية العقارية للأرض الزراعية لكل شخص يستصلحها سواء كان طبيعي أو معنوي.[4]

كما تم صدور بعدها القانون رقم 87-19 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية عن طريق حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية، ومن خلال هذا المحور سنعمل على التطرق إلى هذا الأسلوب من استغلال الأراضي الفلاحية، كذلك انعكاساته على التنمية الاقتصادية وهذا من خلال ما يلي:

المطلب الأول : مضمون حق الانتفاع الدائم كوسيلة لاستغلال العقار الفلاحي على ضوء القانون رقم 87-19.

عملت الدولة من خلال القانون رقم 87-19[5]، على إعادة تنظيم طرق استغلال المستثمرات الفلاحية التابعة لها عن طريق حق الانتفاع الغير محدد المدة، وقد كان الهدف من هذا الحق [6]هو:

-القيام بالاستغلال الكامل للأراضي الفلاحية.

-إعطاء الحرية الكاملة للوحدات الإنتاجية والمنتجين في العمل .

-وضع علاقة مباشرة بين الأجر الذي يتلقاه المنتج ونتائج انتاجه .

كما منح القانون رقم 87-19 لكل منتج في المجال الفلاحي حق الانتفاع غير المحدد المدة لكل الأراضي الممنوحة في العقد وكذلك ملكية الممتلكات المكونة للمستثمرة الفلاحية [1]، وبذلك تبقى ملكية الأرض للدولة

---

[1] الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 16 نوفمبر 1968، يتضمن تنظيم التسيير الذاتي في المؤسسات الفلاحية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد101،الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1968.

[2] حيرش نور الدين وزروقي خديجة، " **استغلال الأراضي الفلاحية كآلية لتحقيق الأمن الغذائي** "، مجلة القانون العقاري والبيئة، الصادرة من الجامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، المجلد 3، العدد 84، ص 134.

[3] القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 33، الصادر بتاريخ 16 أغسطس 1983.

[4] المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10ديسمبر 1983، يحدد شروط وكيفيات استصلاح الأراضي الفلاحية وحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50، الصادر بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

[5] القانون رقم 87-19 ، سالف الذكر.

[6] شعباني إسماعيل، " **إشكالية العقار الفلاحي في الأراضي الفلاحية العمومية بالجزائر**" (http://www.asjp.cerust.dz/en/artiche/13879).

ولأعضاء المستثمرة حق الانتفاع على عكس القاعدة الخاصة بحق الانتفاع الذي ينتهي فيه الانتفاع بوفاة المنتفع، ويكون المنح أساسا على المشاع شريطة أن لا يقل عدد المنتفعين عن ثلاثة وفي حالات استثنائية يكون المنح فرديا وبشروط[2].

وتنشأ المستثمرات الفلاحية وفقا للقانون رقم 87-19 بموجب عقد اداري صادر من مديرية أملاك الدولة، وهي بمثابة سند يحدد معالم الأرض المستغلة من قبل المستثمرين أي القطعة المستثمرة، والكشف عنها وعن المستفيدين منها الذين يستغلون الأرض جماعيا وعلى الشيوع وبحصص متساوية[3].

وضع المرسوم التنفيذي رقم 90-51[4] شروط تحرير العقد الإداري، ويشمل محل هذا العقد في منح حق الانتفاع الدائم على الشيوع، بأنصبة متساوية بين المستثمرين ويمتد هذا للممتلكات الخاصة بالمستثمرة، وهذا لتحقيق الاستثمارات ودفع مقابلا ماليا عن الممتلكات المتنازل عنها ويحدد على أساس القيمة المحاسبية الصافية وقت التنازل، وبما أن حق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري فيشترط فيه شكلا إفراغه في شكل رسمي وكذلك شهره في السجل العقاري[5].

كما أن القانون رقم 78–19 حصر المرشح لحق الانتفاع الدائم في الشخص الطبيعي دون المعنوي، كذلك اشترط ضرورة التمتع بالجنسية الجزائرية على اعتبار أن العقار الفلاحي هو امتداد للسيادة الوطنية.[6]

المطلب الثاني : إشكالية حق الانتفاع الدائم وانعكاساتها على التنمية الاقتصادية.

بالرغم من محاولة الإصلاحات التي جاء بها القانون رقم 78-19 إلا أن حق الانتفاع الدائم اصطدم بالعديد من الصعوبات والمشاكل التي مست العقار الفلاحي، و أنهكت الاقتصاد والتي يمكن إجمالها فيما يلي :

-أسفر واقع العقار الفلاحي في الجزائر في ظل حق الانتفاع الدائم عن العديد من الاختلالات بأحكام القانون، وهذا نتيجة لعدم استقرار المستغلين، الذي انعكس على المستثمرات الفلاحية خاصة الأراضي والبنايات المهملة والتي انحرف استغلالها عن نشاطها الفلاحي[7]، وهذا ما أدى إلى ضياع آلاف الهكتارات من الأراضي

---

[1] مونة مقلاتي، " **التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر**"، مجلة تشريعات التعمير، الصادرة عن جامعة ابن خلدون -تيارت، المجلد الأول، العدد 4 ، ص116.

[2] حيرش نور الدين وزروقي خديجة، المرجع السابق، ص 135.

[3] محمد رجراج ، " **العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز** "، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، صادرة عن جامعة بن يوسف بن خدة – الجزائر، المجلد 51، العدد 1، ص 208.

[4] المرسوم التنفيذي 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990، يتعلق بشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية قصد استصلاحها الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 6، الصادر بتاريخ 7 فبراير 1990.

[5] مونه مقلاتي، المرجع السابق، ص117.

[6] المرجع نفسه، ص117.

[7] حيرش نور الدين وزروقي خديجة، المرجع السابق، ص135.

الصالحة للزراعة الأمر الذي انعكس سلبا على التنمية الزراعية وأضعف من الأهمية الاقتصادية المنوطة بالأراضي الفلاحية.[1]

-عدم انسجام مجموعات المستفيدين من المستثمرات الجماعية أدى إلى توقف عمل المستثمرات وانقسامها ضمنيا، هذا مع عدم منح الفلاحين قروض بسبب تشكيك البنوك في استفادتهم من حق الانتفاع غير المحدد المدة، نظرا لتأخر تقديم العقود الإدارية التي تثبت ذلك مما أسفر عنه تأزم للوضعية المالية لكثير من المستثمرات، وتراكم الديون وانسحاب بعض أعضاء المستثمرة هذا أضعف المداخيل الاقتصادية الناتجة عن استغلال المستثمرات الفلاحية، وأضعف بدوره الجانب التنموي الذي تساهم فيه هذه المستثمرات[2].

-أدت النزاعات التي نشأت بين المستثمرين إلى إعادة النظر في التقسيم الأول للأرض، حيث تمت إعادة تقسيمها، هذا ما أدى تفتيتها لدرجة أنه لم يسمح بإنتاج بعض المنتجات التي تتطلب مساحة واسعة كالحبوب والخضر الجافة، هذا ما أدى إلى ضعف المردود الفلاحي و بالتالي قلة الإنتاج وضعف المداخيل ومنه التأثير سلبا على التنمية الاقتصادية[3].

ومن خلال واقع تطبيق القانون رقم 78-19 وبعد الإشكالات العملية التي تمخضت عنه، تبين أن هذا القانون لم يحقق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، ذلك نتيجة للخروقات والتناقضات وإهمال الأراضي الفلاحية وتغيير وجهاتها الفلاحية ، وتأثيرها سلبا على الإنتاج وضعف المداخيل وإضعاف الاقتصاد تم تحويل صيغة الانتفاع الدائم إلى امتياز وهذا وفقا للقانون رقم 10-03[4] .

المبحث الثالث :

عقد الامتياز في العقار الفلاحي وآثاره على التنمية الاقتصادية.

في سنة 2010 تم إلغاء القانون رقم 87 -19 بموجب القانون رقم 10-03 المحدد لكيفية استغلال المستثمرات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، وتم من خلاله تحويل حق الانتفاع الدائم إلى أسلوب جديد للاستغلال وهو حق الامتياز أعقد الامتياز .

---

[1] قرامطية زهية، " **العقار ألفلاحي في الجزائر من حق لانتفاع الدائم إلى حق الامتنان** "، مجلة الإبداع الصادرة عن جامعة بليدة 2، المجلد 6، العدد 6، ص 74.

[2] زهير عماري، " **إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره** "، مجلة أبحاث اقتصادية، صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 13، جوان 2013، ص 148.

[3] شعباني إسماعيل، المرجع السابق، ص 5.

[4] القانون رقم 10-03 ، سالف الذكر.

ويعتبر عقد الامتياز من أهم الآليات المحفزة على الاستثمار والتي تسمح بتخليص العقار من أطماع الملكية والمضاربة وكذلك أضفاء نوع من العقلانية والمصداقية للتنظيم العقاري وهذا لما للعقار والأرض الفلاحية من أهمية قصوى في خلق موارد بديلة خارج قطاع المحروقات.[1]

ولهذا سنعمل من خلال هذا المحور على تعريف عقد الامتياز ، إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وآثاره على التنمية الاقتصادية وهذا من خلال ما يلي:

المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد الامتياز الفلاحي :

من خلال هذا العنصر سنتطرق إلى تعريف عقد الامتياز الفلاحي من الناحية القانونية، وبيان أهم خصائصه وهذا من خلال ما يلي :

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي :

قبل كل شيء سنقوم أولا بتعريف عقد الامتياز وهو : عقد إداري يقوم من خلاله الملتزم بإدارة واستغلال مرفق عام اقتصادي ويتحمل مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعين، مع خضوعه للقواعد وشروط سير المرافق العامة.[2]

أما عن عقد الامتياز الفلاحي فيعرف أنه: عقد تمنح بموجبه السلطة المختصة لشخص طبيعي أو معنوي حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية .

أما القانون رقم 10-03 فقد عرف عقد الامتياز الفلاحي بأنه: عقد الذي تمنح بموجبه السلطات المختصة لشخص طبيعي جزائري الجنسية يعرف بصاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة، وكل ملكية سطحية متصلة بها وفقا لدفتر الشروط وهذا لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة سنوية يحددها قانون المالية .[3]

ومن خلال التعريف السابق لعقد الامتياز ، يتضح أن لهذا العقد طرفين وهما الدولة مانحة الامتياز والتي تكون ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المستثمر صاحب الامتياز الذي يشرط فيه أن يكون شخصا طبيعيا متمتعا بالجنسية الجزائرية، كذلك عضوا في مستثمرة فلاحية سابقة (أي أن يكون المستثمر استفاد من حق الانتفاع الدائم وهذا حسب ما جاء به القانون رقم 78-19)، إضافة إلى عدم سلوك

---

[1] عايدة هدوري، " **الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر** "، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، الصادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي بشلف، المجلد 4، العدد 02، 2018، ص 187.

[2] عايلي رضوان وآية حمودة كهينة، "**آليات إعداد العقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري** "، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، صادرة عن جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 12، العدد 03، 2019، ص14.

[3] راجع المادة 04 من القانون رقم 10-03 ، السالف الذكر.

المستثمر لسلوك معادي أثناء حرب التحرير، أن لا يكون حصل على حق الانتفاع الدائم بطريقة غير مشروعة أو تم إسقاط هذا الحق عن طريق القضاء أو ألغي بقرار من الوالي[1].

أما عن نطاق تطبيق عقد الامتياز فحسب المادة 2 من القانون رقم 10-03 فإن العقد ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ويكون محدد بمدة 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بناء على طلب المستفيد صاحب الامتياز.

الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز الفلاحي :

تتمثل أهم خصائص عقد الامتياز فيما يلي:[2]

-عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري يصدر عن الدولة حيث تكون هي مانحة الامتياز والمستفيد هو الصاحب الامتياز.

-يرتب عقد الامتياز الفلاحي حق عيني عقاري، يخول تأسيس رهن لفائدة هيئات القرض وهذا العقد لا يسقط بوفاة عضو المستثمرة بل ينتقل لورثته.

-عقد الامتياز محدد المدة يبرم لمدة 40 سنة قابلة للتجديد.

-عقد الامتياز هو عقد بمقابل، ويتجلى هذا المقابل في الإتاوة السنوية التي يدفعها المستثمر صاحب حق الامتياز والتي تحدد بموجب قانون المالية.

المطلب الثاني: إجراءات تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز

تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي :

الفرع الأول: إيداع الملف لدى الديون الوطني للأراضي الفلاحية :

حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ومن أجل طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز ، يودع الملف من المستفيد خلال أجل 18 شهر ابتداء من تاريخ صدور القانون رقم 10-03 إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ويكون الايداع بصفة فردية من طرف كل مستثمر سواء كانت المستثمرة فردية أو جماعية.[3]

الفرع الثاني: دراسة الملف :

---

[1] عايلي رضوان وآية حمودة، المرجع السابق، ص16.

[2] محمد لمين سلخ، " **انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر**"، مجلة العلوم القانونية السياسية، الصادرة عن جامعة الواد، العدد15، جانفي 2017 ، ص 305.

[3] راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، الذي يحدد كيفيات التطبيق حق الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

تدرس الملفات من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كل واحد على حدى ثم يقوم الديوان بإجراء الشكليات المتعلقة بتوقيع دفتر الشروط، بعدها يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لتحضير عقد الامتياز[1].

ولكن استثناء إذا تطلب الأمر معلومات أو وثائق إضافية يرسل الديوان الوطني للأراض الفلاحية الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها، فإذا قبل الملف يرسل متبوعا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات أمضاء دفتر الشروط، أما إذا رفض يقوم الوالي بتبليغ المعني برسالة معللة مع ارسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و للمعنى الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة[2].

الفرع الثالث: إعداد عقد الامتياز:

بعد إرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة، تقوم هذه الاخيرة بإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر لوحده وهذا بالشيوع المتساوي، وفي حالة وجود الورثة يتم اعداد عقد الامتياز باسم كل الورثة على المشاع، وللأثبات يشهر العقد في المحافظة العقارية[3].

المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز الفلاحي على التنمية الاقتصادية

سعيا للحفاظ على قيمة العقار الفلاحي في مجال التنمية الاقتصادية تم تكريس الاستغلال المؤقت عن طريق أسلوب الامتياز ، وهذا لمدة 40 سنة قابلة للتجديد الأمر الذي ساهم في ضمان الاستثمار المنتج والاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وبالتالي تحقيق تنمية شاملة،[4] وبهذا وفي اطار تطبيق عقود الامتياز الفلاحية ساهم العقار الفلاحي بنسبة كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية وهذا من خلال ما يلي:

الفرع الأول: مساهمة العقار الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي :

لتحقيق الاكتفاء الغذائي لابد من الانفتاح في كل المجالات خاصة منها الزراعية، وقد تم تدعيم هذا القطاع من خلال تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار عقد الامتياز ، خاصة في ظل دفتر الشروط الذي يسمح للفلاحين بتنويع استثماراتهم الفلاحية[5].

---

[1] أبوديل ريمة، " **تقنية الامتياز كنظام لاستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون 10-03** "، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية ولاقتصادية، صادرة عن جامعة يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 56، العدد 02، السنة 2019 ، ص 44.

[2] أبوديل ريمة، المرجع السابق، ص44.

[3] المرجع نفسه، ص ص 44- 45.

[4] مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص122.

[5] حيرش نور الدين وزروقي خديجة، المرجع السابق، ص138.

ويساهم العقار الفلاحي في زيادة الإنتاج الغذائي الوطني وانهاء التبعية في مجال الغذاء، وهذا بتوفير المواد الغذائية النباتية والحيوانية، حيث تساهم الفلاحة في زيادة حجم المنتجات الفلاحية لسد الطلب المتزايد عليها كما أو نوعا[1].

الفرع الثاني: مساهمة العقار الفلاحي في تكوين الناتج المحلي الإجمالي :

يحتل العقار الفلاحي أهمية بالغة في المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي، ويعمل على توفير الخام الصناعي وخاصة الصناعات الغذائية والنسيجية، هذا ما يساهم في تطوير الصناعة وتدعيم الاقتصادي[2].

الفرع الثالث: مساهمة العقار الفلاحي في ترقية التجارة الخارجية للمنتجات الفلاحية :

ساهمت آلية الامتياز في العقار الفلاحي في تحسين مشاركة القطاع الفلاحي في التجارة الخارجية عن طريق عمليات التصدير والاستيراد للمنتجات[3]، كما يساهم هذا في إدخال عملات أجنبية من التصدير، وتلبية احتياجات التنمية من استيراد السلع ومستلزمات الإنتاج مقابل الصادرات الفلاحية[4].

الفرع الرابع: مساهمة العقار الفلاحي في توفير المناصب عمل :

يوفر الاستثمار في مجال العقار الفلاحي مناصب عمل للمشتغلين بالفلاحة، وبهذا يساهم في زيادة دخل العامل والمجتمع، كما يساهم في زيادة زراعة أراضي جديدة وإقامة مشاريع متعلقة بالفلاحة.[5]

وبهذا تظهر أهم المجالات التي يساهم من خلالها العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الاقتصادية خاصة في ظل آلية الاستغلال الجديدة المتمثلة في عقد الامتياز.

خاتمة:

يعد العقار الفلاحي من أهم العقارات التي تلعب دورا هاما في تحقيق التنمية الاقتصادية في الجزائر، غير أن تعدد أساليب استغلاله قد انعكست سلبا على الدور الذي يلعبه في مجال التنمية خاصة في ظل التنظيمات القانونية التي كانت قبل التسعينات، وتفاديا للمشاكل التي سببتها مختلف أساليب استغلال الأراضي الفلاحية خاصة منها أسلوب حق الانتفاع الدائم ، قرر المشرع أسلوبا جديدا خاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة، وهو أسلوب الامتياز الذي جاء به القانون رقم 10-03

---

[1] سفيان عمراني، " **ترقية القطاع الفلاحي كمدخل لتحقيق التنمية المستلمة** "، (أطروحة دكتورا)، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2014-2015، ص 96.

[2] سفيان عمراني، المرجع السابق، ص 99.

[3] بوعريوة ربيع، "**أهمية القطاع الفلاحي كمحرك للتنمية الاقتصادية في الجزائر** "، في: الملتقى الدولي الرابع حول القطاع الفلاحي كمحرك للتنمية الاقتصادية في منطقة حوض البحر الأبيض المتوسط ، جامعة أحمد بو قرة بومرداس ، يومي 24-25 ماي 2017، ص 9 .

[4] سفيان عمراني، المرجع السابق، ص ص 99 – 100.

[5] المرجع نفسه، ص 97.

والذي ساهم بنسبة كبيرة بتفادي العديد من المشاكل السابقة كما دعم إلى حد ما دور العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الاقتصادية، لهذا ومن خلال هذه الورقة البحثية توصلنا للنتائج والمقترحات التالية:

النتائج :

-يساهم عقد الامتياز في حل أغلب المشاكل التي كان يعاني منها العقار الفلاحي، كما يساهم في تحقيق الاستغلال الجيد لأرضي الفلاحية وهذا في إطار التطبيق الجيد للقانون رقم 10-03.

- من خلال مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية والحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي ، التي تعتبر من العوامل المهمة لتنمية القطاع الفلاحي ساهم عقد الامتياز في تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

-إن مساهمة العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الاقتصادية يبقى رهن سياسة قوية، كذلك رقابة فعالة وهذا لبلوغ الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وكذلك التنفيذ الفعلي لعقد الامتياز وفقا لما هو مقرر قانونا.

المقترحات :

-لا بد من تكريس إرشاد فلاحي أو تكوين فلاحي للمستثمرين أصحاب الامتياز ، هذا لما له أثر في رفع من قدراتهم وكذلك المساهمة في تنمية القطاع الفلاحي الذي بدوره يساهم في تعزيز التنمية الاقتصادية .

- وضع استراتيجية وطنية مدروسة في إطار التنمية الفلاحية، التي تتيح الفرصة لمساهمة الدولة والبنوك ومختلف الفاعلين في المجال الفلاحي لتدعيم المستثمر الفلاحي لتحقيق استغلال أمثل للأرض الفلاحية.

- تنويع مصادر الدعم المالي والمادي للمستثمرين الفلاحين وهذا لتشجيعهم في القطاع الفلاحي بصورة أكبر.

- تعزيز آليات الردع وكذلك العقوبات الجزائية بالنسبة للمستثمر الذي يخل بالتزاماته، أو يخل بالحفاظ على العقار الفلاحي على اعتبار أنه من مقومات الاقتصاد الوطني .

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المصادر

القوانين:

1. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50، الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987.
2. القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 33، الصادر بتاريخ 16 أغسطس 1983.
3. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 01 جمادي الأول عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، الصادر بتاريخ 21 نوفمبر

1990. المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 – 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

4. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد52، الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 1990.
5. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

الأوامر:

1. الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 16 نوفمبر 1968، يتضمن تنظيم التسيير الذاتي في المؤسسات الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد101،الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1968.

2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

المراسيم:

1. المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10ديسمبر 1983، يحدد شروط وكيفيات استصلاح الأراضي الفلاحية وحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50، الصادر بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

2. المرسوم التنفيذي 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990، يتعلق بشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية قصد استصلاحها الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 6، الصادر بتاريخ 7 فبراير 1990.
3. المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، الذي يحدد كيفيات التطبيق حق الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

ثانيا: المراجع:

المقالات:

1. أوديل ريمة، " **تقنية الامتياز كنظام لاستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون 10-03** "، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية ولاقتصادية، صادرة عن جامعة يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 56، العدد 02، السنة 2019 .

2. بن دوحة عيسى وبشربي مريم، "**الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي**"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، المجلد1، العدد1، مارس 2016.

3. بوعريوة ربيع، "**أهمية القطاع الفلاحي كمحرك للتنمية الاقتصادية في الجزائر** "، في: الملتقى الدولي الرابع حول القطاع الفلاحي كمحرك للتنمية الاقتصادية في منطقة حوض البحر الأبيض المتوسط ، جامعة أحمد بو قرة بومرداس ، يومي 24-25 ماي 2017.

4. حيرش نور الدين وزروقي خديجة، " **استغلال الأراضي الفلاحية كآلية لتحقيق الأمن الغذائي** "، مجلة القانون العقاري والبيئة، الصادرة من الجامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، المجلد 3، العدد 84.

5. زهير عماري، " **إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره** "، مجلة أبحاث اقتصادية، صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 13، جوان 2013.

6. عايدة هدوري، " **الامتنان العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر** "، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، الصادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي بشلف، المجلد 4، العدد 02، 2018.

7. عايلي رضوان وآية حمودة كهينة، "**آليات إعداد العقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري** "، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، صادرة عن جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 12، العدد 03، 2019.

8. قرامطية زهية، " **العقار ألفلاحي في الجزائر من حق لانتفاع الدائم إلى حق الامتنان** "، مجلة الإبداع ، الصادرة عن جامعة بليدة 2، المجلد 6، العدد 6.

9. محمد رجراج ، " **العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتنان** "، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، صادرة عن جامعة بن يوسف بن خدة – الجزائر، المجلد 51، العدد 1.

10. محمد لمين سلخ، " **انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر**"، مجلة العلوم القانونية السياسية، الصادرة عن جامعة الواد، العدد15، جانفي 2017 .

11. مونة مقلاتي، " **التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر**"، مجلة تشريعات التعمير، الصادرة عن جامعة ابن خلدون -تيارت، المجلد الأول، العدد 4 .

الأطروحات:

1. سفيان عمراني، " **ترقية القطاع الفلاحي كمدخل لتحقيق التنمية المستلمة** "، (أطروحة دكتورا)، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2014-2015.
2. لكحل مخلوف «**عقد الامتياز ودوره في تطير الاستثمار**"،(أطروحة دكتوراه)،جامعة باتنة1، 2017-2018.

المذكرات:

1- موهوبي محفوظ، **"مركز العقار من منظور قانون الاستثمار"**، (مذكر ماجستير)، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2008-2009.

الكتب باللغة الأجنبية:

1- Amar Aloui , " **Propriété et Régime Foncier En Algérie** " , Edition Houma , Algérie, 2002.