

## مقياس: النظام القانوني للعقار الاستثماري

### السنة الثانية ماستر قانون أعمال

كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة.

2021 /2020

د/ العايب ريمة

### المحاضرة 1: مبادئ عامة حول العقار الاستثماري

انتهجت الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية سياسات متعددة تهدف في مجملها الى تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة، عملت خلالها في مجال الاستثمار على تشجيعه بنوعيه المحلي والاجنبي، خاصة وفق سياسة الانفتاح الاقتصادي، وبعد اعتماد هذا النهج اكتسبت خبرة لا يستهان بها في تشريع وتنظيم الاستثمارات ووجهت هذه الأخيرة لثلاث أهداف رئيسية:

- مشاريع خالقة لمناصب شغل " صناعة متوسطة أو صغيرة" بالإضافة إلى الصناعات التقليدية والحرف " توفر مناصب شغل على الأقل 10 مناصب كمشاريع وكالة تشغيل الشباب".
  - مشاريع تحقق التوازن الإقليمي بتحفيز المناطق المراد ترقيتها.<sup>1</sup>
  - تشجيع التصدير إذ يعتبر مصدر العملة الصعبة، وهذا ما جُبد في مختلف قوانين المالية السنوية وقوانين الاستثمار المتعاقبة.
- إن العلاقة التي تربط العقار بقطاعات مختلفة متداخلة فيما بينها، وتتبادل التأثير والتأثر، فيعتبر البنية التحتية والركيزة الأساسية لانطلاق المشروعات الاقتصادية، لذلك ازدادت الرغبة في تنظيمه باعتباره أحد المكتسبات المالية الثابتة.

---

<sup>1</sup>-منصوري زين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، العدد 2، ص 128،129.

يختلف استعمال العقار تبعاً للأغراض والوظائف التي يستخدم فيها، فنجد عقار فلاحى، عقار صناعى، عقار سياحى. وبالتالي يعتبر العقار الحلقة الجوهرية للاستثمار والوعاء الأنسب لكل مبادرات الاستثمار.<sup>1</sup>

### تعريف العقار:

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683 ق م ج: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول "العقار بالطبيعة".

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار واستغلاله، يعتبر عقاراً بالتخصيص.

أما العقار بحسب الموضوع ورد في المادة 684 ق م ج: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

### تعريف الاستثمار:

عُرّف الاستثمار بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>2</sup> حسب المادة 1:

1/ اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة.

2/ المساعدة في رأسمال مؤسسة في شكل مؤسسات نقدية أو عينية.

3/ استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية.

في حين عرّف القانون 09/16<sup>3</sup> المتعلق بترقية الاستثمار في نص المادة 2 الاستثمار:

1/ اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل.

2/ المساهمات في رأسمال شركة.

---

<sup>1</sup>- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، سنة 2014/2015، ص 1.

<sup>2</sup>- الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، عدد الجريدة الرسمية 47.

<sup>3</sup>- القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 3 أوت 2016، عدد الجريدة الرسمية 46.

وصدرت العديد من النصوص التنظيمية لهذا القانون نذكر من بينها: المرسوم التنفيذي 104<sup>1</sup> / 17 ،  
166 / 19<sup>2</sup>.

كفل المشرع الجزائري حرية الاستثمار في دساتيره المتعاقبة، وأكد على ذلك مؤخرا بموجب  
المرسوم الرئاسي 20 / 251 الذي يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع  
تعديل الدستور<sup>3</sup> في المادة 61: حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة تمارس في إطار  
القانون.

بينما عرف صندوق النقد الدولي الاستثمار الأجنبي ب:

الاستثمار في مشروعات داخل بلد ما يسيطر عليه مقيمون في بلد آخر بنسب معينة.  
وعرف أيضا: الاستثمار هو ذلك الجزء المقتطع من الدخل القومي والمسمى بالادخار والموجه  
إلى تكوين طاقات إنتاجية قائمة وتجديدها بهدف مواجهة تزايد الطلب ويكون المستثمر مستعدا  
لتحمل درجة معينة من المخاطر.

وعرف أيضا بأنه: عقد بين طرفين المستثمر والدولة قصد تحقيق مصلحة مشتركة.  
وعرف أيضا: إضافة طاقات جديدة أو التوسع في مشروعات قائمة، أو تجديد مشروعات انتهى  
عمرها الافتراضي<sup>4</sup>.

إن التنمية الاقتصادية مرهونة بمدى استقرار وجذب الاستثمارات خاصة الأجنبية من جهة،  
وإلزامية توفير الأوعية العقارية المخصصة لهذه المشاريع من جهة أخرى.<sup>5</sup>  
في حين تم تعريف مناخ الاستثمار بأنه:

---

<sup>1</sup>- يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه المؤرخ في 5 مارس  
1017، عدد الجريدة الرسمية 16.

<sup>2</sup>- المؤرخ في 29 ماي 2019 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها عدد  
الجريدة الرسمية 37.

<sup>3</sup>- المرسوم الرئاسي 20 / 251 يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور المؤرخ في  
15 سبتمبر 2020 عدد الجريدة الرسمية 54

<sup>4</sup>- اونيسي العياشي، مناخ الاستثمار و أهميته في جذب الاستثمارات، مجلة الحقوق والحريات، العدد 3 ديسمبر 2016،  
ملتقى دولي حول الضمانات القانونية للاستثمار في الدول المغاربية 22 ، 23 فيفري 2016 ، جامعة محمد خيضر  
بسكرة، ص 442 ص 471.

<sup>5</sup>- تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، دور العقار في التنمية وترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني  
والسياسي، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، العدد 1، ص 121.

مجل الأوضاع القانونية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تكون البيئة الاستثمارية التي يتم على أساسها اتخاذ قرار الاستثمار.

## المحاضرة 2: المحور الأول: استثمار العقار الفلاحي:

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر أنماطا عديدة من النصوص القانونية التي جسدت أسلوب الاستغلال الفلاحي للعقار، فصدرت عدة نصوص تشريعية بدايتها كان نظام التسيير الذاتي، ثم تعزز بصدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية<sup>1</sup> الذي وسع ملكية الدولة على حساب ملكية الخواص وعرف ادماج أراضي البلديات والعرش والأراضي الوقفية ضمن صندوق الثورة الزراعية، لكن مع تغير السلطة في الجزائر طرحت فكرة تشجيع الاستثمار في المناطق الصحراوية والأراضي القابلة للاستصلاح من خلال القانون 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية<sup>2</sup>، ثم قانون المستثمرات الفلاحية 19/87، ثم قانون التوجيه العقاري، وصولا إلى حقبة صدور قانون التوجيه الفلاحي، وقانون الامتياز الفلاحي والنصوص التنظيمية.

## النظام الأول: نظام التسيير الذاتي:

يعتبر مرحلة الاصلاح الزراعي الذي يهدف إلى تصفية الأراضي بعد الاستقلال، وإقامة نظام تعاوني زراعي وفي سبيل ذلك صدر الأمر 20<sup>3</sup>62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، والمرسوم 388 /63 المؤرخ في 10 /أكتوبر/ 1963 الذي جعل المزارع الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الوطنيين والأجانب ملك للدولة، وتم تأمين جميع أراضي المعمرين وإدماجها في إطار نظام التسيير الذاتي الذي تم تجسيده بموجب الأمر 653 /68 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة<sup>4</sup> بعدما كان في بدايته مجرد مرحلة انتقالية من أجل حماية الأملاك الشاغرة، وتضمن هذا النظام أدوات جديدة للتسيير، تمثلت في ظهور جماعة العمال كفلاحين منتجين، بمعنى تطوير وضع العمال، فمُنحوا حق الانتفاع الدائم لمدة غير محددة ، غير قابل للتصرف والحجز، لكن تحت وصاية مدير ممثل للدولة، وهذا ما يعد امتدادا للتسيير

<sup>1</sup>-الامر 73/71 المؤرخ في 8 / 11 / 1971 المتضمن الثورة الزراعية، عدد الجريدة الرسمية 97.

<sup>2</sup>- القانون 83 / 18 المؤرخ في 13 / أوت/ 1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 34 .

<sup>3</sup>-الامر 62 / 20 المؤرخ في 24 / أوت/ 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، عدد الجريدة الرسمية 12.

<sup>4</sup>- الامر 68 / 653 المؤرخ في 30 / أكتوبر / 1968، عدد الجريدة الرسمية 15.

الإداري في القطاع الفلاحي<sup>1</sup>، حيث تمنح الدولة مجموعة من العمال الجزائريين المشكلين للمزرعة المسيرة ذاتيا و بدون مقابل، استغلال فلاحي مكون من أموال منقولة وعقارية مدرجة ضمن الأملاك الخاصة للدولة في شكل حق انتفاع غير قابل للتنازل والحجز عليه.

### أسباب فشل هذا النظام: نذكر من بينها:

-تدخل الدولة المباشر في التوجيه والمراقبة، ناتج عن هيمنة الإدارة المركزية على نظام التسيير الذاتي.

- تقلص دور الفلاح إلى مجرد عامل في القطاع الفلاحي، أدى إلى انقطاع الصلة بين الأرض والفلاح، وأفضى ذلك الى انخفاض الإنتاج.

### النظام الثاني: نظام الثورة الزراعية

يهدف هذا النظام إلى تأميم وتوزيع عادل وفعلي لوسائل الإنتاج، فبرزت الرغبة في إقامة الملكية الاشتراكية، بوضع ملكية وسائل الإنتاج بيد الشعب، وتثبيت حقوق صغار الفلاحين ومنحهم أراضي وتجهيزها بوسائل الإنتاج، بهدف القضاء على ما يعرف بعمالة الخماسة، وهذا منعا لاستغلال الانسان لأخيه الانسان، بينما احتفظت الملكية الخاصة بدور ثانوي ومحدود<sup>2</sup> نظرا للبعد للسياسي السائد آنذاك فيعتبر هذا القانون أداة لإعلان الاستقلال في شكل آخر<sup>3</sup>. تجلّى أسلوب منح الأراضي الفلاحية في إطار هذا القانون في شكل عقود جماعية أو فردية، واستثناءا بواسطة قرار من طرف الوالي<sup>4</sup>، تُمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد ويمكن انتقالها الى فرع ذكر على عمود نسب مستحق<sup>5</sup>، إلا أن هذا الحق

---

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر و التوزيع، الجزائر، 2019، ص 15.

<sup>2</sup> - سوسن بوصبيعات، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، قانون خاص، تخصص قانون عقاري، 2017/2018، جامعة قسنطينة، الجزائر، ص 3.

<sup>3</sup> - فقير فائزة، واجب الاستثمار، ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة ماجستير فرع عقود و مسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004/2005، ص 4

<sup>4</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 20.

<sup>5</sup> - المرجع نفسه، ص 25.

<sup>5</sup> - المادة 124 من الامر 73/71 المتضمن نظام الثورة الزراعية.

يخضع في هذا القانون لقواعد حماية المال العام الواردة في القانون المدني المادة 689<sup>1</sup> وهي بمثابة تأكيد ملكية الدولة لحق الانتفاع الدائم، وملكية الرقبة التابعة لها بخلاف ما ورد في قانون المستثمرات الفلاحية.

### أسباب فشل هذا النظام: نذكر من بينها:

-الاتكال على الدولة بإهمال الأراضي.  
-التعدي على ملكية الخواص إذ تم الاستيلاء على أراضي الخواص وضمها في صندوق الثورة الزراعية مما دفع الملاك للتظلم في المرحلة الأولى، فيما بعد تم استرجاع الملاك لأراضيهم في مراحل موالية.

- هيمنة مركزية التخطيط على تنفيذ قانون الثورة الزراعية<sup>2</sup>.  
- تنامي شعور الفلاح بملكية الدولة للأراضي الفلاحية، أثبت فشل التجربة بالنظر إلى الهدف المسطر لها وهو الإنعاش الفلاحي لتحقيق الإكتفاء الذاتي.  
نتيجة الأسباب السالف ذكرها برزت فكرة طرح إيجار أو بيع العقار الفلاحي، وحاولت السلطة توسيع الأراضي الفلاحية فعرضت تملك الخواص للأراضي التابعة لها والواقعة ضمن المناطق الصحراوية مقابل استصلاحها وتعميرها بموجب نظام استصلاح الأراضي.

### النظام الثالث: قانون استصلاح الأراضي

بههدف توسيع نطاق الأراضي الفلاحية عرضت الدولة على امكانية تملك الخواص للأراضي التابعة لها والواقعة ضمن المناطق الصحراوية مقابل استصلاحها<sup>3</sup> و تعميرها بموجب القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية<sup>4</sup>، ويحدد مجال تطبيق هذا القانون على الأراضي الواقعة

---

<sup>1</sup> - المادة 689 ق م ج : «لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط ادارتها ، وعند الاقتضاء عدم التصرف فيها».

- المادة 688 ق م ج: « تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة إشتراكية، أو لوحدية مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية».

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 29.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 33.

<sup>4</sup> - القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 24.

في المناطق الصحراوية، والسهبية بشرط توفر المياه، ولا يطبق على الأراضي التي خضعت للقانون 19<sup>1</sup>/87.

وتمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضيه، غير أنه إذا لم يتم الاستصلاح إلا جزئياً عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه، تتخذ إجراءات خاصة طبقاً لكيفيات تحدد بموجب المرسوم،<sup>2</sup> إذن آلية الاستغلال العقاري الفلاحي وفقاً لهذا القانون هي: عقد البيع، التنازل سابقاً تحت شرط فاسخ وهو إنجاز مشروع الاستصلاح في أوانه.

### أسباب فشل هذا النظام:

- عزوف الفلاحين عن هذا العرض بسبب فشل استغلال العقار الفلاحي في المناطق الخصبة بسبب نقص التمويل، ناهيك عن المناطق الصحراوية، أضف إلى ذلك: الشرط الفاسخ.
- استغلال الإطار القانوني من قبل الانتهازيين في مجال العقار الفلاحي.
- سوء تسيير بعض الصناديق المالية الخاصة بتدعيم القطاع الفلاحي.

## المحاضرة 3:

### النظام الرابع: قانون المستثمرات الفلاحية:

صدر القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>3</sup> في ظل التوجه الاشتراكي المجسد في دستور 1976 فألغى الأمر 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي وكذلك المواد من 858 إلى 866 ق م المتعلقة بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التي تمنحها الدولة، وأتى بنمط جديد للاستغلال في شكل حق الانتفاع الدائم لمدة 99 سنة بمقابل و تمنح بصفة جماعية كأصل، و استثناء بصفة فردية، بواسطة عقد إداري شهر، من أجل استغلال أمثل ورفع الإنتاج وخدمة الاقتصاد<sup>4</sup>، من خلال مفهوم جديد تمثل في المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية لها حق استغلال هذه الأراضي التابعة للدولة، غير أن هذا القانون لم يبلغ الأمر 73/71 بينما ألغى بموجب القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>1</sup>-محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 34.

<sup>2</sup>- المادة 11 من القانون 18/83 المتعلق باستصلاح الأراضي.

<sup>3</sup>- القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال

الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، عدد الجريدة الرسمية 50.

<sup>4</sup>- فقير فائزة، المرجع السابق، ص 8.

إلا أنه اصطدم بصعوبات ومشاكل أثرت على العقار الفلاحي وبالتبعية على الاستثمار الفلاحي منها:

- ضعف آليات الرقابة، من خلال:
    - ✓ عدم تفعيل إجراءات الإسقاط والتجريد، وذلك باستبعاد تطبيق أحكام المادة 28 من قانون المستثمرات الفلاحية، والمرسوم 51 /90 الذي من المفروض أنه يبين كيفية تطبيق هذه المادة، إلا أنه لم يطبق واقعيًا<sup>1</sup>.
    - ✓ عدم متابعة المستفيدين المخالفين.
  - التقاعس في استعمال حق الشفعة.
  - الأراضي المهملة أو التي حولت إلى نشاط غير فلاحي حيث أصبح حق الانتفاع الدائم بموجب هذا القانون قابلاً للتنازل عكس النظم السابقة، لهذا أصدر رئيس الحكومة مقررته رقم 01/2005 تتضمن تجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية.
  - المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.
  - تآزم الوضعية المالية والهيكلية للكثير من المستثمرات الفلاحية بتراكم الديون وانسحاب أعضاء المستثمرة الفلاحية أو غيابهم الفعلي.
- كل هذه الصعوبات واجهت تحقيق الأهداف المسطرة للقانون 19/87 رغم أنه اعترف للمستفيد بحق الانتفاع الدائم الذي يورث خلافاً للقواعد العامة لحق الانتفاع الذي ينتهي بوفاة المنتفع، وبالتالي كان من المفروض التزام المنتفع باستغلال الأرض الفلاحية أو حيازتها لتحقيق تنمية للاقتصاد، ونتيجة تدهور القطاع الفلاحي صدر القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

### النظام الخامس: قانون التوجيه العقاري

تخلى القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>2</sup> عن السياسة الفلاحية المنتهجة، وألغى الأمر 73 /71 المتعلق بالثورة الزراعية، وتم استحداث أسلوب وآليات جديدة مغايرة تماماً للأساليب السابقة في ظل التسيير الذاتي، كما ألغى هذا القانون الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، حيث تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> - ق 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، عدد الجريدة الرسمية 49.

- الأمر 26 /95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90، عدد الجريدة الرسمية 55.

أحكام المادة 171<sup>1</sup>، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة و المستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها.

يعتبر القانون 25/90 الإطار المرجعي لتنظيم العقارات الفلاحية وكيفية استعمالها واستغلالها والتصرف فيها، وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية، وأورد التصنيف القانوني للملكية العقارية حيث صنفها إلى أراضي وقفية، وأملاك خاصة وأملاك وطنية<sup>2</sup>.

#### الأملاك الوطنية:

تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها<sup>3</sup>.

تدخل الأملاك العقارية والحقوق العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، وتتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية<sup>4</sup>.

#### الأملاك الخاصة:

الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري وأو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها<sup>5</sup>. ويضمن الدستور و الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الأشهر العقاري<sup>6</sup>، لكن بشرط أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون.

#### الأملاك الوقفية:

---

<sup>1</sup> - المادة 71 من القانون 25/90، ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

<sup>2</sup> - المادة 23 من القانون 25 /90 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>3</sup> - المادة 25 من القانون 25/90.

<sup>4</sup> - المادة 24 من القانون 25/90.

<sup>5</sup> - المادة 27 ق 25/90.

<sup>6</sup> - المادة 29 من الق 25/90.

هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء أكان التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور.<sup>1</sup>

وعرفت الأملاك الوقفية أيضا بالقانون 10 /91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم<sup>2</sup> على أنه: «الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير».

بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية، يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية<sup>3</sup>، حيث يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي<sup>4</sup>، إذ يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو عانزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما<sup>5</sup>، وتعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين متعاقبين على الأقل<sup>6</sup>، وتعاين هيئة معتمدة خاصة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية تسمى " لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية"، وإذا ما ثبت عدم استثمار أرض فلاحية، ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها خاصة إذا كانت خصبة جدا، وإذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة<sup>7</sup> تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير.
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

<sup>1</sup> - المادة 31 من الق 25/90.

<sup>2</sup> - القانون 10 /91 المؤرخ في 8 ماي 1991 ، المتضمن قانون الأوقاف ، عدد الجريدة الرسمية 21.

<sup>3</sup> - المادة 33 من الق 25/90.

<sup>4</sup> - المادة 48 ف1 من الق 25/90.

<sup>5</sup> - الفقرة 2 من المادة 48 من القانون 25/90.

<sup>6</sup> - المادة 49 من الق 25/90.

<sup>7</sup> - المادة 51 من الق 25 /90.

بالنسبة للجزءين الأول والثاني المنصوص عليه في المادة 51 ق 25/90 فيطبقان في الحالة التي يكون فيها المالك عاجزا مؤقتا لأسباب قاهرة عن استغلال الأراضي، ويمكن أن يطرأ هذا الاجراء بمجرد تبليغ الإنذار وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع، كما يمكن أن يتقدم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء هذه الاراضي ممارسا حقه في الشفعة<sup>1</sup>.

نستخلص من خلال دراستنا لهذا القانون أنه:

- حدد القوام التقني والنظام القانوني للأموال العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية<sup>2</sup>.

- اعترف القانون 25/90 بحق الملكية الخاصة عكس النظم القانونية السابقة، لكنها ملكية مقيدة، حيث نص قانون التوجيه العقاري على ارجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين، كما كانت أراضي العديد من المستثمرات محل ارجاع، مما شكك المستفيدين في قيمة الحقوق الممنوحة لهم لتتحول قضية هؤلاء من التعامل مع الأرض ووسائل الإنتاج إلى البحث عن وسيلة لتملك الأرض<sup>3</sup>.

#### المحاضرة: 4

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري حدد كيفية استغلال العقار الفلاحي الوقفي كصنف من أصناف الملكية العقارية، فقد خصّ الأراضي الصالحة للزراعة بعقد المزارعة الذي عرف في نص المادة 26 مكرر 01 ق 07/01 مؤرخ في 25 ماي 2001 المعدل للقانون رقم 10 /91 المتعلق بالأوقاف<sup>4</sup>، وهذا العقد يستثمر به الملك الوقفي إذا كان هذا الملك أرضا زراعية خالية من الزرع أو الشجر، أما الأراضي المغروسة بالأشجار فخصّها بعقد المساقاة الذي عرّف في الفقرة 2 من المادة 26 مكرر 01 من القانون 07/01، ويرجع مصدر هذين العقدين إلى الشريعة الإسلامية وهي عبارة عن إيجارات فلاحية ذات طبيعة خاصة، أما الأراضي الفلاحية البور فخصّها بعقد الحكر<sup>5</sup>، إلا أن هذا الصنف لا يدخل في نطاق تطبيق عقد الامتياز كما سيلي توضيحه.

<sup>1</sup> - المادة 52 من الق 25/90.

<sup>2</sup> - المادة 1 من الق 25/90.

<sup>3</sup> - سوسن بوضيغات، المرجع السابق، ص 4، 5.

<sup>4</sup> - القانون 07/01 المؤرخ في 25 ماي 2001 المعدل للقانون رقم 10 /91 المتعلق بالأوقاف، عدد الجريدة الرسمية 29.

<sup>5</sup> - درار عبد الهادي، المجمع السابق، ص 39.

- سوسن صبيغات، المرجع السابق، ص 142.

أثبت الواقع من خلال ما تم إفادته في ثنايا هذه النظم القانونية، أن مشكل العقار الفلاحي المملوك للدولة يكمن في الاستغلال، ولا علاقة له بمن يملك الأرض، حيث توجد دول عريقة بقيت هي المالكة للأراضي الفلاحية لكن تم استغلالها من قبل الغير في إطار منظم، لذا تم التفكير في قانون جديد تحافظ على ضوئه الدولة على الملكية، وتم تكريس الامتياز كنظام بديل وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

عرّف القانون 25/90 المعدل والمتمم الأراضي الفلاحية أو العقارات ذات الوجهة الفلاحية بموجب المادة 4 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري: «الأرض الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله»، وقد أُنقذ في كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي، وأورد مصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي.<sup>1</sup>

#### خصائص العقارات الفلاحية:

- إن الأراضي الفلاحية أراضي منتجة، فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية.
- يجب أن تنتج بتدخل الانسان، عن طريق الحرث، الغرس، السقي.
- إن العقارات الفلاحية يكون إنتاجها سنويا أو خلال عدة سنوات، ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الانسان والحيوان.

#### النظام السادس: القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

#### للأمالك الخاصة للدولة<sup>2</sup>

إن أول قانون كرّس الامتياز كأداة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، هو قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08<sup>3</sup> بموجب المادة 17 منه، ويعتبر من أبرز الوسائل القانونية التي عوّل عليها المشرع كتقنية إدارية عقدية مرنة تبرم بين الفلاح المستثمر والإدارة المانحة لهذه الأراضي تحت مراقبة مباشرة للدولة عبر آليات الرقابة الإدارية، لاسيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وباقي المؤسسات

---

<sup>1</sup>- درار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مجلة القانون والمجتمع والسلطة، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، مجلد 08، عدد 2، 2019، ص 34.

<sup>2</sup>- القانون 03 /10 المؤرخ في 15 /08 /2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 46.

<sup>3</sup>- الق رقم 16 /08 /03 المؤرخ في 03 /08 /2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، عدد الجريدة الرسمية 46.

الرقابية<sup>1</sup>، وأورد القانون 08 / 16 بموجب المادة 47 تعريفا للمستثمر الفلاحي: «يعتبر في مفهوم هذا القانون المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة و يستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك»، و أحال إلى تشريع لاحق يحدد شروط و كفيات الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي، وهو النص التنظيمي الذي لم يصدر، ناهيك أن القانون 03 / 10 لم يشترط بطاقة المستثمر الفلاحي و لا بطاقة الاعتراف بصفة الفلاح.<sup>2</sup>

أكد القانون 03/10 بموجب المادة 03 منه أن الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية، لأن القانون 16/08 أحال إلى النص التشريعي "03/10"، بينما ورد تعريف حق الامتياز بموجب المادة 4 من القانون 03/10 ب: «الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية»، وأكدت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 على مدة عقد الامتياز المحدد ب 40 سنة قابلة للتجديد.

ينص القانون على مجموعة من الشروط الواجب توافرها في المتقدم للاستفادة من الامتياز سواء كان مخاطبا بصفته مستثمرا جديدا أو بصفته محولا لحق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، كما توجد شروط يجب توافرها في الوعاء العقاري محل عقد الامتياز، لأن القانون 03/10 يخاطب صنفين من المستفيدين:

#### الشروط الواجب توافرها في المستثمر للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

- أن يكون شخصا طبيعيا.
- أن يكون جزائري الجنسية.<sup>3</sup>
- أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 88.

<sup>2</sup> - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 156.

<sup>3</sup> - حسب المادة 4 من القانون 03/10.

<sup>4</sup> - المادة 19 من القانون 03 / 10.

شملت كذلك المادة 2 من القانون 03/10 مجال تطبيق هذ القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87.

### تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يمنح الامتياز أيضا لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 و الحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.

- أو قرار من الوالي.

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكرين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87<sup>1</sup>.

يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 5 أعلاه، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup>، بهدف ذلك يُمنح المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا<sup>3</sup>.

بينت المواد 2، 3، 5، 6، 7، 8، 9 من المرسوم التنفيذي 326 / 10 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>4</sup>، طريقة دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بالتفصيل.

باستقراء المادة 5 من القانون 03/10 نجد نوعين من العقود المشهرة: عقود توثيقية مشهرة، وعقود إدارية مشهرة، ويقودنا هذا إلى طرح تساؤل حول العقود الرسمية غير المشهرة التي تحرر لدى موثق وليس بإشراف إدارة أملاك الدولة، ما مصير استفادة أصحاب هذه العقود في ظل أحكام القانون 03/ 10؟ إذا علمت أنه يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص:

---

<sup>1</sup> - المادة 5 من القانون 03/10.

<sup>2</sup> - المادة 9 فقرة 1 من القانون 03/10.

<sup>3</sup> - المادة 30 فقرة 1 من القانون 03/ 10: «يمنح المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية».

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 326 / 10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 79.

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/ أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- الذين ألغى الولاية قرارات استقادتهم<sup>1</sup>.

نصت التعليم رقم 16 المؤرخة في 18 /01/ 2005 على تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 19/87، إذن ما مصير العقود التوثيقية التي أبرمت قبل هذا التاريخ والتي لم تشهر أو كان التنازل بموجب عقود عرفية؟ رغم أن القانون 03/10 يقصي من الاستفادة الحائزين لعقود خرقا للقانون حسب استقرائنا للمادة 7 منه، غير أن بعض الفلاحين أثبتوا في الواقع جدارتهم في خدمة الأرض، لهذا حرصت الدولة على تسوية وضعيتهم بإصدارها تعليمة مشتركة رقم 454 بتاريخ 11 ديسمبر 2012 عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية المتعلقة بمعالجة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية المستحدثة بموجب القانون 03/10 ، وفي هذا الاطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

نستنتج أن التعليمه عارضت كل النصوص القانونية التي تنص على رسمية المعاملات العقارية وشهرها في المحافظة العقارية وهنا مخالفة لقاعدة توازي الأشكال.

باستقراء أيضا المادة 5 من القانون 03 /10 نجدها تستلزم حياة العقد الإداري المشهر فموجبه يثبت حق الانتفاع الدائم، في حين أن قرار الوالي ما هو إلا إجراء أولي يسبق إعداد العقد الإداري، ويعتبر رخصة استغلال فقط<sup>2</sup>، بل أن الجهات القضائية رفضت الاعتراف بقرارات الاستفادة في حالة النزاعات إذ يجب الاثبات بعقد رسمي.

### إعداد عقد الامتياز:

القاعدة:

لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

استثناء:

<sup>1</sup> - المادة 07 من القانون 03/10.

<sup>2</sup> - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 161.

غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد أكثر لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويقصد في مفهوم هذا القانون ب " المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى<sup>1</sup>.

### بالنسبة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ بحصص متساوية<sup>2</sup>.

وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة<sup>3</sup>.

### بالنسبة لعقد الامتياز:

تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية<sup>4</sup> المتوفرة بأي صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه، وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و / أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.
- تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> - المادة 16 من القانون 03/10.

<sup>2</sup> - المادة 6 من القانون 03 / 10.

<sup>3</sup> - المادة 12 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>4</sup> - عرفت الأملاك السطحية الفقرة 2 من المادة 4 ق 03/10: يقصد في مفهوم هذا القانون ب " الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما المباني والاعراس ومنتشآت الري.

<sup>5</sup> - المادة 17 من القانون 03/10.

وتطبيقاً لذلك نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 على: «تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة»، وبالفعل صدر القرار الذي يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة<sup>1</sup>.

آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب حق الامتياز

---

<sup>1</sup>- القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتوفرة، عدد الجريدة الرسمية 44، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013.