

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قسنطينة 1

كلية الحقوق: تيجاني هدام

محاضرات في مقياس العقار الفلاحي

مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر - تخصص قانون تهيئة و تعمير-

للدكتورة: بوصبيعات سوسن

السنة الجامعية: 2022-2023

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق

عقد الامتياز

بعد فشل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19، وكثرة المزايدة حول الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، صدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، في محاولة للتوفيق بين مصلحة الدولة التي لا ترغب في التخلي عن ملكية أراضيها-حيث ترى فيها رمزا من رموز السيادة الوطنية، والأداة التي تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي-، ومصلحة الفلاح الذي يبحث عن ضمانات كافية لاستغلال الأراضي ورفع كل العراقيل.

كما يجسد هذا القانون رغبة المشرع الجزائري في توحيد نمط تسيير الأمالك الخاصة للدولة، عن طريق تعميم تطبيق الامتياز على العقار الفلاحي. وفيما يلي نتناول الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز ، والآثار الناجمة عن تنفيذ هذا العقد

الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

إن أول قانون كرس الامتياز كأداة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، هو قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 ليتم تجسيده بشكل نهائي بصور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، ليطبق عقد الامتياز الفلاحي على 2,5 مليون هـ من الأراضي الفلاحية ذات القدرات العالية أو الحسنة، موزعة عبر 1519 بلدية من مجموع 1541 بلدية منتشرة عبر التراب الوطني، وفيما يلي نتناول شروط وإجراءات تكوين عقد الامتياز الفلاحي ثم نحاول تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد .

المبحث الأول

شروط وإجراءات منح عقد الامتياز

يشكل قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2002 القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية، وقد سبقت الإشارة أنه مهّد لصدور القانون رقم 10-03 من خلال نصّه على تبني الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي **الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة** للدولة، إلا أنه لم يلغ القانون القديم رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فهذا الأخير ألغي بمقتضى المادة 34 من القانون رقم 10-03.

يفهم مما تقدم أن منح الامتياز يكون لفائدة المستفيدين من المستثمرات الفلاحية في إطار القانون القديم الملغى، عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز كما يمكن منحه لأول مرة بعد الانتهاء من عملية التحويل، ووجود أصول فلاحية متوفرة. لذا نتساءل: هل قيد المشرع المستفيدين القدامى بشروط معينة؟ أم أن عملية التحويل تتم بشكل تلقائي؟ وما هي الشروط المفروضة على المستفيدين الجدد؟ ، كما نتساءل عن المراحل التي يمرّ بها إعداد عقد الامتياز والأجهزة المتدخلة في العملية

المطلب الأول

شروط منح عقد الامتياز

عرف المشرع الجزائري الامتياز من خلال قانون التوجيه الفلاحي على النحو الآتي «الامتياز عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محدودة مقابل دفع أتاوى سنوية» ولأن هذا التعريف جاء عاما، فقد أعاد تعريفه بشكل أكثر دقة من خلال المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 أوت 2010 بأنه: «ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة التابعة للدولة وكذا الأملاك

السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدّد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، **مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كيفيات** تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية» وانطلاقا من هذا التعريف، نتناول الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب حق الامتياز)، والوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الامتياز .

الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

رغم أن التعريف أصلا من عمل الفقه، لكن المشرع يتدخل أحيانا بوضع تعريفات، وإن كان المشرع قد اكتفى من خلال القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، بتحديد شروط المستثمر الفلاحي دون أن يقوم بتعريف هذا الأخير، فإن القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، لم يخلو من هذا التعريف. حيث جاء في المادة 47 منه: «يعتبر في مفهوم هذا القانون المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا. ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك» **لمضيفا أن تشريعا لاحقا سيصدر في هذا الصدد**، يحدد شروط وكيفيات الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي، وهو التنظيم الذي لم يرى النور بعد، بل حتى القانون رقم 10-03 لم يشترط تقديم بطاقة المستثمر الفلاحي ولا بطاقة الاعتراف بصفة الفلاح.

وقد عرف عجة الجيلالي المستثمر الفلاحي بأنه «كل شخص طبيعي يستغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له، ليس من أجل تلبية احتياجاته الأسرية فقط، وإنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا، وربما التصدير في بعض الأحيان» وفيما يلي نتناول الشروط التي ينبغي توافرها في كل مستثمر فلاح، حيث يفرق القانون رقم 10-03 بين المستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 الملغى والمستفيدين الجدد غير المعنيين بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز .

فئة المستفيدين في إطار القانون رقم 87-19

وضعت المادة 05 من القانون رقم 10-03 مجموعة من الشروط ينبغي توافرها في أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، الذين استفادوا في ظل القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 - الملغى-، حتى يتسنى لهم القيام بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز. وتتمثل هذه الشروط في أن

يكون المستفيد قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19. وأن يكون حائزا على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو حائزا على قرار من الوالي.

ويعتبر الشرط الأول المتعلق بوفاء المستفيد بالتزامات المفروضة عليه بموجب القانون رقم 87-19، تكرارا لمضمون المادة 07 من القانون رقم 10-03، والتي تقضي من الاستفادة الأشخاص الذين اسقطت حقوقهم هم طريق القضاء، أو الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم. ذلك أن جزءا من الوفاء بالتزامات في ظل القانون رقم 87-19 هو إسقاط الحقوق

وبالنسبة للشرط الأول، ورجوعا إلى قانون المستثمرات الفلاحية، فإن التزامات المستفيدين وتتمثل في إنتاج الخيرات خدمة للأمة والاقتصاد الوطني، وتحسين الإنتاج والإنتاجية بصفة متواصلة، وعصرنة أساليب ووسائل الإنتاج، واستغلال كل الأراضي المخصصة استغلالا مباشرا وشخصيا، وبصفة جماعية وعلى الشيوخ، والمحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد من قيمتها. والتجنب فرديا وجماعيا لكل عمل من شأنه أنه يعرقل السير الحسن للمستثمرة.

ورغم أن حق الانتفاع الدائم كان يمنح للمستفيدين مقابل أتاوة إلا أن عدم دفع هذه الأخيرة، لم يكن يشكل التزاما في ظل القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987. وهذا ما تؤكدته التعليمية رقم 05068 الصادرة بتاريخ 13-05-2014، المتعلقة بتحصيل الأتاوى المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث ألزمت هذه التعليمية المستثمرين المتخلفين عن دفع أتاوى حق الانتفاع الدائم، بدفع أتاوتين سنويتين إلى غاية التسوية النهائية. **وبالنسبة للمستثمرين** الذين اشتروا حق الانتفاع الدائم بموجب عقود موثقة، فقد ألزمتهم التعليمية أعلاه علاوة على تسديد أتاوى حق الامتياز، بتسديد مخلفات الأتاوى الناجمة عن حق الانتفاع الدائمة، إلى غاية تاريخ الشراء.

وبالنسبة للشرط الثاني، يستوي عند المشرع أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية المعنيين بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حائزين على عقود رسمية مشهورة بالمحافظة العقارية، أو حائزين على قرارات صادرة من الوالي. وبالنسبة للفئة الأولى نصت المادة 33 من القانون رقم 87-19 على أنه تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري. مما يعني أن العقد الإداري هو أساس الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية ومصدر الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين .

وبما أن المادة 08 من القانون رقم 87-19 تنص على أنه تكون الحقوق العينية العقارية الممنوحة على الشيوخ بالتساوي قابلة للتنازل، فهذا يعني أنه ثمة أعضاء في مستثمرات فلاحية، اكتسبوا حقوقهم العقارية عن طريق التنازل هم بموجب عقود **توثيقية ومنه فإن عبارة** "عقود رسمية مشهورة" الواردة في المادة 05 من القانون رقم 10-03 تشمل العقود الإدارية المشهورة المنصوص عليها في المادة 12 من القانون رقم 87-19 كما تشمل العقود التوثيقية المشهورة. فالأولى تحرر بمعرفة إدارة أملاك الدولة، والثانية يحررها الموثق. الأمر الذي يقودنا إلى التساؤل

حول إمكانية استفادة أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة، وأصحاب العقود العرفية من أحكام القانون رقم 10-19-87؟

لقد نصت التعليمية رقم 16 المؤرخة في 18-01-2005 على تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية، الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19، مما يطرح التساؤل حول العقود التوثيقية التي تم إبرامها قبل سنة 2005، والمتضمنة التنازل عن حق الانتفاع الدائم، دون أن تستكمل إجراءات التسجيل والإشهار. كما أثبت الواقع وجود العديد من المستثمرات الفلاحية، المستغلة من طرف حائزين على عقود عرفية، تتضمن التنازل عن حق الانتفاع الدائم. وتطبيقاً للمادة 07 من القانون رقم 10-03 التي نص على: «يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الدين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 أعلاه أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها». فإنه يقصى هؤلاء من الاستفادة من حق الامتياز.

ولأن بعض المستفيدين بموجب عقود رسمية غير مشهورة أو عقود عرفية، قد أثبتوا جدارتهم في خدمة الأرض، فقد حرصت الدولة على تسوية وضعيتهم، حيث صدرت التعليمية المشتركة رقم 454 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية المستحدثة بموجب القانون رقم 10-03 ونصت على: «من بين الملفات المعروضة على اللجان الولائية تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الانتفاع إما بواسطة عقد موثق معدّ في إطار التعليمية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يونيو 2002 لكنه غير مشهر بالمحافظة العقارية، وإما بعقد عرفي.

يجب تسوية الملفات المعنية بتكريس الحق المكتسب بشرط استيفاء هذا الأخير للشروط بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 15 أو 2010 واستغلاله الفعلي للأرض. في هذا الإطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل». مما يعني أن هذه التعليمية قد ضربت عرض الحائط كل النصوص القانونية التي تنص على رسمية المعاملات العقارية وعلى شهرها في المحافظة العقارية ناهيك عن قاعدة لا اجتهاد مع النص.

وطبقاً للمادة 05 من القانون رقم 10-03 تمنح أيضاً الأولوية في الاستفادة من حق الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، الذين اكتسبوا حقوق عينية عقارية في إطار القانون رقم 87-19 بموجب قرارات ولائية. وقد سبقت الإشارة إلى أن حق الانتفاع الدائم والحقوق الأخرى تثبت -في ظل القانون رقم 87-19- بعقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية أو عقد توثيقي.

في حين أن القرار الولائي ما هو إلا إجراء أولي يسبق إعداد العقد الإداري، حيث نصّ المنشور الوزاري رقم 120 الصادر في 07-03-1990 على الإجراءات التي تسبق إعداد العقد الإداري، ومنها صدور قرارات الاستفادة النهائية من الولاية. وبناء عليه فإن قرارات الاستفادة الصادرة من الوالي لا تتقل الحقوق العينية العقارية، وإنما تعتبر

بمناخه رخص استغلال ترتب حقوق للمستفيدين في مواجهة الإدارة، وذلك إلى حين إعداد العقد الإداري الذي يترتب على إشهاره نقل هذه الحقوق إلى المستفيدين.

بل حتى الجهات القضائية رفضت الاعتراف بقرارات الاستفادة المقدمة من المستفيدين، لإثبات ادعاءاتهم في حالة النزاعات حول الأربل حتى الجهات القضائية رفضت الاعتراف بقرارات الاستفادة المقدمة من المستفيدين، لإثبات ادعاءاتهم في حالة النزاعات حول الأراضي، إذ يطلب منهم الإثبات بالعقد الرسمي، ويدخل الحائزون على القرارات الولائية في نزاعات، طالما أن قرار الاستفادة لا يسمح لهم إلا بمباشرة الاستغلال الفعلي للأراضي، في انتظار استكمال إجراءات إعداد العقد الإداري.

يفهم مما تقدم أن الحق الذي يترتب للمستفيد بموجب القرار الولائي، إنما هو حق شخصي يتمثل في حق الاستفادة من الأراضي الممنوحة، ويقابله التزام الإدارة باستكمال الإجراءات لإعداد العقد الإداري، لكنه ليس بحق عيني ولا يمكن الاحتجاج به ضد الغير إلا بعد إعداد العقد الإداري وشهره بالمحافظة العقارية. كما نتساءل كيف تلزم المادة 09 من القانون رقم 10-03 أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على قرارات ولائية، بإيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال أجل 18 شهرا، وإلا اعتبروا متخلين عن حقوقهم، إذا كانت هذه الحقوق لم تنتقل إليهم أصلا، طالما أن القرار الولائي ما هو إلا ترخيص سيسمح لهم بمباشرة العمل في المستثمرة **الفلاحية في انتظار تسليمهم العقد الإداري.** فكان يجدر بالمشروع أن يلزم هذه الفئة من المنتجين بتسوية وضعيتهم القانونية أمام إدارة أملاك الدولة، خلال فترة محددة، وبعد تسليمهم للعقود الإدارية المشهورة المثبتة لحقوقهم العقارية، يتسنى لهم إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

والسبب في وجود مستفيدين بموجب قرارات ولائية رغم مرور 23 سنة على صدور قانون المستثمرات الفلاحية، فضلا عن إلغاءه وحلول القانون رقم 10-03 محلّه. هو تماطل مصالح مسح الأراضي في القيام بإعداد المخططات البيانية للقطع الأرضية المحددة في قرار المنح، وكذا التغيير المستمر في تشكيلة أعضاء المستثمرات الفلاحية.

فئة المستثمرين الجدد

نصت المادة 17 من القانون رقم 10-03 ، على أنه يمنح الامتياز لأصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرات الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، وأصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها. ويشترط في هؤلاء أن يكونوا أشخاصا طبيعيين من جنسية جزائرية، وليس لهم سلوك معادي للثورة التحريرية. وهي نفس الشروط المفروضة بالقانون رقم 87-19 ، لكنهم يمارسون حق الامتياز **من أجل إنشاء مستثمرات** فلاحية جديدة -لم تكن

قائمة من قبل-، خاصة بالفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي المتوفرة. وقد صدر في هذا الشأن المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الحامل لرقم 108 بتاريخ 23-02-2011- يبين كيفية منح الامتياز لهؤلاء المترشحين.

يفهم مما تقدم أن المشرع قصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية دون المعنوية، والسبب يرجع إلى كون القانون رقم 10-03 يفرض على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية. وهو امتداد للمستثمرات الفلاحية المنبثقة عن القانون رقم 87-19 الذي كان بدوره يفرض الاستغلال المباشر وهذا الالتزام لا يمكن تصوره لو كان المستفيد شخصا معنويا، ويتم إثبات هذا الشرط عن طريق بطاقة التعريف الوطنية. أما بالنسبة للجنسية الجزائرية، فلا يخلو أي نص ينظم استغلال الأراضي الفلاحية الوطنية من هذا الشرط، لارتباط الأرض بالشخصية والسيادة الوطنيتين. ولعل رغبة المشرع في عدم الاستغناء عن هذا الشرط جعلته يدرجه في تعريف عقد **الامتياز الوارد في المادة 04 من القانون رقم 10-03.**

وأثناء مناقشة مشروع القانون رقم 10-03، وفي الجلسة العلنية المنعقدة يوم 30 يونيو 2010، انتقد المشروع من حيث تناقضه مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الجزائري والأجنبي، وهو أحد الشروط التي فرضتها المنظمة العالمية للتجارة من أجل انضمام الجزائر إليها، خصوصا وأن الاستثمار الفلاحي يتطلب أمولا طائلة، فرأى المنتقدون لمشروع القانون، ضرورة دخول الاستثمار الأجنبي سوق الاستثمار الفلاحي، من أجل تمكين الفلاحين من تسويق منتجاتهم في السوق الخارجية.

وبالنسبة لاشتراط المشرع أن لا يكون للمترشح سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية الكبرى فقد نصت المادة 76 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، على أن تحديد السلوك غير المشرف وكيفية إثباته يتم عن طريق التنظيم، لكن هذا الأخير لم يرى النور بعد. ومع مرور الزمن سيصبح هذا الشرط ليس له معنى، نظرا لشيوخوخة اليد العاملة التي عايشت ثورة التحرير والتي بدأ يحل محلها الجيل الجديد الذي يشكل سنة 60% من اليد العاملة الفلاحية.

ويستفيد المجاهدون وذوو حقوق الشهداء من حق الامتياز بالأولوية على الأشخاص **المذكورين في المادة 17 من القانون رقم 10-03** حيث جاء في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 15-11-2005 تحت رقم 020195 «فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء، تستفيد من امتيازات استثنائية بحكم التشريع أو التنظيم كالانفتاح بالأراضي الفلاحية». وجاء في قرار آخر صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 43216 مؤرخ في 17-05-2006 «تستفيد فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقا للقانون، تخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية والاستفادة من أراضي فلاحية في إطار القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية..»

الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري

نصت المادة 02 من القانون رقم 10-03، على أنه يطبق هذا القانون على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، والتي كانت سابقا خاضعة للقانون رقم 87-19. مما يعني أن المشرع اشترط أن تكون الأراضي الفلاحية المستغلة عن طريق الامتياز ملك للدولة (الفقرة الأولى)، واستبعد أصنافا أخرى من الأراضي الفلاحية من نطاق تطبيق القانون رقم 10-03 (الفقرة الثانية).

الأراضي المعينة بأحكام القانون رقم 10-03

إذا بحثنا في أصل ملكية الدولة للأراضي الفلاحية، وجدناها ذات مصدرين. أولهما الأراضي التابعة للصندوق الوطن للثورة الزراعية وتتألف من أربعة أنواع من الأراضي هي: الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو للجماعات المحلية، باستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية. والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأمينها بمقتضى الأمر رقم 71-73. والأراضي المتعلقة بالعرش والأراضي المهملة والأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة بلا ورثة، التي ظهرت بعد الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي توجد بها هذه الأملاك.

أما المصدر الثاني فهو الأراضي التابعة للتسيير الذاتي في الفلاحة والمقننة بموجب المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22-10-1962، والتي تبلغ مساحتها حوالي 3/1 المساحة الصالحة للزراعة، وتتركز بالخصوص في الأراضي الفلاحية الخصبة، التي غادرها المعمرون، نتيجة الهجرة الجماعية لهم بعد الإعلان عند **الاستقلال. بحيث بادر العمال الزراعيون المحليون، بالاستيلاء على هذه المزارع والحلول محل المعمرين، وقد بلغ عدد هذه المزارع 1953 مزرعة إلى غاية صدور القانون رقم 87-19.**

كما سمح المشرع بتوسيع نطاق تطبيق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة وهي تلك الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة، وغير الخاضعة لأي نظام قانوني بتاريخ تطبيق الامتياز عليها، وتمنح هذه الأراضي حسب ثلاث وضعيات.

فإذا كانت قطعة الأرض لا تتجاوز 10هـ، فيتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يترأسها رئيس الدائرة، تتكفل بدراسة المشاريع المقدمة وترتيبها حسب قابليتها للحياة الاقتصادية، وبعد ذلك تمنح الأراضي للحائزين على الشهادات أو الذين لهم علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات وكذا أبناء الفلاحين الذين قاموا بالممارسة في الميدان.

وبالنسبة للأراضي التي تتجاوز مساحتها 10هـ، ولا تقل مساحة عن المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة. وعلى الطالب إرفاق طلبه يعرض للمشروع ودراسة

ومخطط استثمار .

كما تم بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، إخضاع الأراضي التي كانت معنية بأحكام القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا تلك الخاضعة للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، إلى الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، المكرس في القانون رقم 10-03. حيث أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية على أن أصحاب الامتياز الخاضعين لأحكام هذا المنشور، يستفيدون من نفس التحفيز التي يستفيد منها أصحاب الامتياز الذين تحكمهم بنود القانون رقم 10-03 .

الأراضي المستثناة من مجال تطبيق القانون رقم 10-03

هي نفسها الأراضي التي استثناها القانون رقم 87-19 -الملغى- من مجال تطبيقه، وتتمثل في الأراضي المخصصة للمزارع النموذجية التي تجرى فيها التجارب، وفي حقيقة الأمر فإن هذه المزارع هي مؤسسات زراعية قائمة بذاتها هدفها ربحي أكثر منه بحثي أو علمي، أو المزارع التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي أو تلك التابعة لمعاهد التنمية.

وبصدور القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي نص في مادته 19 على: «تحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لانجاز المهام المسندة إليها عن طريق التنظيم» ليصدر فعلا المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية وحسب المادة الثانية من هذا المرسوم، تتولى هذه المؤسسات مهمة تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد، وحسب المادة الرابعة منه، تستغل هذه الأراضي عن طريق عقد الامتياز المنظم بأحكام هذا المرسوم. كما تخرج من نطاق تطبيق القانون رقم 10-03 الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث تخضع في استغلالها لأحكام القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له.

وإلى جانب شروط منح عقد الامتياز المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 ثمة شروط تملئها القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني. والمتعلقة باكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات. ونعني بها الأهلية الكاملة لمباشرة الحقوق المدنية، لا سيما أن حق الامتياز قابل لتصرف فيه من طرف المستثمر. وكانت شروط الأهلية الكاملة المقررة بالمادة 40 من القانون المدني (بلوغ سن الرشد 19 سنة كاملة بالتمتع بالقوى العقلية، عدم

الحجر عليه) واردة في نص المادة 119 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية فنصت على: «ينبغي على كل مستحق في الثورة الزراعية أن يستكمل مجموعة من الشروط التالية:

- أن يكون بالغاً سن الرشد تاريخ المنح.

- أن يتمتع بحقوق المدنية.

- أن يكون مؤهلاً بدنياً لخدمة الأرض». ولم تخلو قوانين التسيير الذاتي أيضاً للفلاحة من هذه الشروط في

حين لم يتطرق إليها القانون رقم 87-19 ولا القانون الجديد رقم 10-03.

المطلب الثاني

مراحل إعداد عقد الامتياز الفلاحي

قبل صدور القانون رقم 10-03 كان يكفي توافر شروط الاستعادة المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 من القانون رقم 87-19 الملغى- ليتم منح العقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية، والذي على أساسه يتحقق الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية. وكان مدير أملاك الدولة هو المسيطر الفعلي والوحيد في إعداد هذا العقد.

وبعد صدور القانون رقم 10-03 وحتى تكون ثمة مصادقية أكثر في منح الامتياز، وفي إطار تدارك الأخطاء التي نجمت عن تطبيق القانون رقم 87-19، فإن منح عقود الامتياز عن طريق إدارة أملاك الدولة لا يكون بطريقة مباشرة، بل تسبق العملية بتوقيع دفتر الشروط النموذجي بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، بعد دراسة طلب هذا الأخير من طرف الديوان ومن طرف اللجنة الولائية، التي يتوقف على رأيها قبول أو رفض الملفات الناقصة أو المشوبة بأي لبس. وصولاً إلى إصدار عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، واستكمال الإجراءات المتعلقة به، وفيما ما يلي نتناول هذه الإجراءات من حيث تقديم ملفات الحصول على عقد الامتياز. ثم إصدار عقد الامتياز .

تقديم ملفات الحصول على عقد الامتياز

عرفنا فيما سبق أن عقد الامتياز يمنح كقاعدة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية كانت أم فردية استفاد من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987، كما يمنح من باب الاستثناء عقد الامتياز إلى أشخاص آخرين نصت عليهم المادة 17 من هذا القانون، وفق شروط وإجراءات محددة. وفيما يلي نتناول الطلبات المقدمة من الفئة الأولى والمتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ثم نتناول طلبات المستثمرين الجدد؛ أي الطلبات المتعلقة بالحصول على عقد الامتياز لأول مرة على الأراضي المتوفرة

طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على مجموعة من الوثائق ينبغي أن ترفق بطلب التحويل وتمثل في استمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم أعلاه. ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية، وشهادة فردية للحالة المدنية ونسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي، ونسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أما عندما تتوفر البلدية على المسح، فيتم تقديم مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

كما يرفق الطلب بمحضر جرد محين، يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، يتضمن البيانات الخاصة بالمستثمر من اسم ولقب وتاريخ ميلاد ورقم بطاقة التعريف، إضافة إلى بيانات المستثمرة الفلاحية، من موقعها ووصف ممتلكاتها، مع توقيع المصرح في الأخير والتصديق على المحضر، كإثبات قاطع على صحة المعلومات الواردة فيه. ويتضمن الطلب أيضا تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته المقررة بالقانون رقم 87-19، وتوكيل يتم إعداده أمام الموثق باسم أحد ورثة المستفيد، لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء توقيع دفتر الشروط.

وقد عرفت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تأخرا كبيرا، بسبب طول الأجل التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة pr4bis، لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية ممسوحة، أو بسبب عدم احتواء الملفات على جميع الوثائق، أو احتوائها على وثائق متناقضة، (الأملك السطحية المبينة في قائمة الجرد غير مطابقة لتلك المذكورة في دفتر الشروط). أو بسبب وجود نقائص في دفتر الشروط كعدم إمضائه من طرف المستفيد.

لهذه الأسباب وغيرها صدرت التعليمات رقم 3085 المؤرخة في 11 أبريل 2011 عن المديرية العامة للأملك الوطنية، تتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي. وجاءت بمجموعة من التدابير، مثل إنشاء خلية مهمتها تحديد الوثائق الناقصة أو العيب الموجود في كل ملف تلقاه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ونصت على عدم ربط التسديد المسبق للأتاوى السنوية لحق الامتياز، وكذا مؤخرات حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز. وأن مساحة الأرضية الواجب تدوينها ضمن عقد الامتياز هي تلك المدونة في عقد حق الانتفاع الدائم، أما المستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها، فإنه يتعين على مصالح مسح الأراضي إعداد مخططات تحديد المعالم الخاصة بها في أقرب الأجل.

وبالنسبة لأجل إبداء الطلبات، وجزاء عدم احترامها، فقد نصت المادة 30 من القانون رقم 10-03 في الفقرة الأولى منها، على ضرورة تقيد كل مستثمر فلاحى بأجل 18 شهرا، ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، من أجل إبداء طلب التحويل، وأضافت المادة في فقرتها الثانية: «عند انقضاء الأجل المنصوص عليه وبعد إعدارين متبايعين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو ورثتهم الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم». وحسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، فإنه في حالة عدم التقيد بالأجل والإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 أعلاه، يسقط حق المستفيد بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية .

إذن في حالة انقضاء مدة 18 شهرا المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03 دون تقديم طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فإنه يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارا أولا إلى المعني أو ورثته، حيث ألزمه المشرع بتبليغ الإعدار تبليغا رسميا عن طريق محضر قضائي ويتم تكرار هذا الإجراء بعد انقضاء مدة شهر دون امتثال المعني للإعدار الأول

والجدير بالذكر أن طلب التحويل يقدم بصفة فردية حسب المادة 02 من القانون رقم 10-03، وتبعا لذلك فإن الإعدار يوجه بصفة فردية. لكن هذا لا يمنع من أن يوجه باسم المستثمرة ممثلة في رئيسها. وسواء تسلم محضر التبليغ عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة فردية أو تسلمه ممثل أعضائها المعين باتفاقهم، فإن التبليغ في كلتا الحالتين يعتبر تبليغا شخصيا.

وإذا تعذر التبليغ الرسمي شخصيا لأسباب تحول دون ذلك، كحالة غياب عضو المستثمرة الفلاحية، فيعد التبليغ صحيحا إذا تم في موطنه الأصلي أو في مقر سكناه. ويكفي أن يستلم التبليغ أحد أفراد عائلته المقيمين معه أو أن يتم التبليغ في موطنه المختار، شريطة أن يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعا بالأهلية وإلا كان التبليغ قابلا للإبطال.

وفي حالة رفض استلام محضر التبليغ الرسمي من هؤلاء، أو رفض التوقيع عليه أو وضع البصمة، يحرر عندئذ المحضر القضائي محضرا بذلك، وترسل للمعني نسخة من التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام. ويعتبر التبليغ الرسمي في هذه الحالة بمثابة التبليغ الشخصي، ويحسب الأجل من تاريخ ختم البريد

أما إذا كان المستفيد لا يملك موطنه معروفا وقت التبليغ، فهنا يحرر المحضر القضائي محضرا بكل الإجراءات التي قام بها، والتي تفيد بعدم وجود موطن معروف للمستفيد. وترسل نسخة من محضر التبليغ برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول إلى آخر موطن للمستفيد، ويعتبر التبليغ بهذه الطريقة بمثابة التبليغ الشخصي.

إن عدم الامتثال للأجال القانونية لإيداع طلبات التحويل، وكذا للاعذارين المتبايعين بشهر واحد، يقابله صدور قرار من الوالي بإسقاط حقوق المستثمر، ويشهر هذا القرار في المحافظة العقارية، تطبيقا للمادة 9 من المرسوم رقم 10-326. والملاحظ في هذا المقام، أنه عادة ما يتم نشر القرارات الإدارية الصادرة من السلطات المحلية، إما في مقر الولاية أو البلدية أو في أماكن مهينة خصيصا للنشر في نشرة إدارية رسمية، أو بالإعلان عنها في الشوارع عن طريق عون بلدي، أو بنشرها في الصحف المأهولة المادة 09 أعلاه نصت على شهر قرار الوالي المسقط لحقوق المستفيد في المحافظة العقارية. وبناء عليه يجب صب هذا القرار في عقد إداري على مستوى إدارة أملاك الدولة، حتى يتسنى شهره بالمحافظة العقارية على غرار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

طلبات المستثمرين الجدد

يقصد بالمستثمرين الجدد الأشخاص المذكورين في المادة 17 من القانون رقم 10-03 وهم المستثمرون أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين. والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة وعصرنتها. حيث تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على منح الأراضي المتوفرة بعد ترخيص من الوالي، عن طريق الترشح الذي يبادر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وأنه تحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة. وبالفعل صدر القرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 صادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية يوضح العملية

وبناء على القرار أعلاه، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن الترشح عن طريق إعلانات تدرج مرة على الأقل في يوميتين وطنيتين (بالغتين العربية والفرنسية) وكذا بإعلان يلصق في مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية، وفي كل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي يتضمن الإعلان تحديد الأراضي، وملف الترشح، ومكان الإيداع، وتاريخ نهاية إيداع الطلبات. وعندما يكون المترشح لديه مؤهلات علمية وتقنية، فإنه يجب أن يرفق طلبه بمشروع تعزيز عصرنة المستثمرة.

وتتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة يرأسها مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، متكونة من الأمين العام للغرفة الفلاحية الوطنية، ورئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة، حيث تتولى هذه اللجنة تقييم المشروع المقدم من المترشح، على أساس معايير تتعلق ببرنامج الاستثمارات والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرات المالية، **وإحداث مناصب الشغل وأجال** الانجاز وإنتاج البذور والشتلات، وكل معيار آخر يتلائم مع برنامج التنمية الفلاحية، الذي يتم تحديده في إعلان الترشح.

وبعد دراسة ملفات المترشحين من طرف اللجنة المكلفة بالعملية، يرسل نسخة من محضر أشغالها إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعرض على الوالي قائمة بأسماء المترشحين المقبولين، ليتم بعدها توقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول، ويرسل دفتر الشروط مرفقا بملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية قصد إعداد الامتياز -كما سيأتي بيانه-.

وبالنسبة لهدف الاستثمار على الأراضي المتوفرة، فقد نص المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 على إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، وفق إجراءات اقتضاها الوضع الاجتماعي والاقتصادي الجديد. وقد نص المنشور على أن المستفيدين من حق الامتياز ملزمون -تحت طائلة فسخ الامتياز-، بانجاز الأشغال المسطرة في البرنامج خلال 6 أشهر، التي تلي تسليم عقد الامتياز. ويتم إلغاء العقد بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في بنود دفتر الشروط.

ويستفيد المستثمرون أصحاب الامتياز المعنيون بهذا المنشور، من التحفيز المنصوص عليها في المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، التي نصت على تطبيق تخفيضات على مبلغ الأتاوى المحددة في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، مقابل حق الامتياز بالنسبة للمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ويمنح الامتياز لهذه الفئة لمدة 40 سنة قابلة لتجديد، لكنه امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، ويمكن لصاحب الامتياز المستفيد من قطعة ذات مساحة تقل عن 10 هـ، أن يطلب لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية بقرض مدعم لا يتجاوز مليون د ج عن الهكتار. و100.000.000 د ج متى فاقت مساحة المستثمرة 10 هكتار، حيث يشكل الامتياز بالنسبة للبنك ضمانا للقرض الممنوح، وهذا في إطار ما يسمى بقرض التحدي ويمكن للمستثمر الاستفادة من أية مزايا أخرى، تبادر بها وزارة الفلاحة والتنمية الريفية في إطار سياسة التجديد الفلاحي والريفي كما يستفيد المستثمرون من مرافقة شخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية، ويعفون من دفع الأتاوى خلال فترة 10 سنوات، مهما كانت المساحة الممنوحة

والجدير بالذكر أنه بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تم بموجب المادة 19 منه، تطبيق تخفيضات على مبلغ الأتاوة على عقود الامتياز المتعلقة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، عن تلك المحددة في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، والتي تعتبر في حد ذاتها مبلغا زهيدا. وبتطبيق التخفيضات المقررة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011، يصبح مبلغ الأتاوة عبارة عن مبلغ رمزي فقط، لا يتناسب مع حق الامتياز، مما يدل على رغبة المشرع في النهوض بالقطاع الفلاحي من خلال تخفيض الفلاحين وتشجيعهم على الاستثمار الفلاحي.

المطلب الثالث :

اصدار عقد الامتياز

بعد تقديم طلبات الحصول على عقد الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يشاركه في دراستها وتمحيصها اللجنة الولائية المستحدثة لهذا الغرض، لتنتهي مناقشة الملفات بإرسالها إلى إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية، مرفوقة بدفتر الشروط الموقع بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، لإعداد عقد الامتياز وشهره في المحافظة العقارية. ناهيك عن تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية المستحدثة بموجب قانون التوجيه الفلاحي، وفيمايلي نتناول الأجهزة المتدخلة في عملية منح عقد الامتياز، ثم نتعرف على السلطة المانحة لهذا العقد .

الهيئات المتدخلة في منح عقد الامتياز

نظرا للك الهائل من المستثمرات الفلاحية ونظرا لضرورة الإسراع في عملية تسليمهم عقد الامتياز، في إطار

من الشفافية والمصادقية، فقد تم إنشاء مصالح مركزية وهيكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني، تعمل تحت إشراف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. حيث تتم عملية إيداع الملفات مباشرة أمام هذه الهيئات التي تكون ممثلة بالمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، التي يتولى توقيع دفتر الشروط مع المستثمر، ولا بأس أن نقف قليلا عند الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

كان يعرف بالديوان الوطني للإصلاح الزراعي، حيث تعود فكرة إنشائه إلى البدايات الأولى للاستقلال، أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي. لكن مع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة عن هذا الديوان، نظرا لتحويله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطوّر القطاع الفلاحي. واستمرّ الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي، حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يحدد الإطار التنظيمي للديوان والمهام المنوطة به.

ومن أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، فقد تم تعديل المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009 لكنه ظل حبرا على ورق ولم يتجسد الوجود الفعلي للديوان، إلا بعد صدور القانون رقم 10-03 حيث صار له دور فعال في منح عقود الامتياز، إلى جانب إدارة أملاك الدولة.

وبالنسبة للطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتخذ الديوان شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع في علاقته مع الدولة للقانون الإداري. في حين يعد تاجرا في علاقاته مع الغير. ويعمل تحت وصاية وزارة الفلاحة، ويتكفل الديوان بمهام الخدمة العمومية حيث يعتبر أداة الدولة لتنفيذ السياسة الوطنية في المجال الفلاحي.

ويتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجلس إدارة ومدير عام. حيث **يتشكل المجلس من وزير الفلاحة** رئيسا، وممثلي وزارة العدل والمالية والجماعات المحلية والأملاك الوطنية والتهيئة العمرانية، وممثلين إثنين عن الغرفة الوطنية للفلاحة. ويعين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ويجتمع المجلس في دورات عادية وغير عادية. ولا تصح مداواته إلا بحضور نصف عدد الأعضاء على الأقل وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تعادل الأصوات يرشح صوت الرئيس. أما المدير العام فيعتبر المسؤول الأول عن تسيير الديوان، يعين بمرسوم تنفيذي، بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة. ويمثله في أعماله المدنية أمام القضاء، ويمارس السلطة السلمية مع المستخدمين، ويعد التقارير والميزانية، كما يبرم جميع الصفقات باسمه.

ويتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وضع الأراضي الفلاحية المصرح بها على أنها غير مستغلة قيد الاستغلال، أو الإيجار أو البيع كما يحل محلّ المتعاملين الذين أبرموا صفقات مخالفة للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، ويشجع على استعمال كافة الوسائل التقنية والمالية الهادفة إلى تحديث المستثمرات الفلاحية والسهر على تجديد معلوماتها بانتظام. كما يلتزم بالتنازل عن المستثمرات الفلاحية التي قام باستعادتها أو تهيئتها لفائدة الفلاحين الشباب، أو الفلاحين الذين كانوا محل عملية نزع ملكياتهم للمنفعة العامة.

أما مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للقانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326 ، فإنها تتمثل في تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز . والتنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة ملفات التحويل التي تتطلب معلومات تكميلية أو التي تتطلب التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، والتوقيع **على دفتر الشروط مع المستثمر** صاحب الامتياز وإرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، وتسليم عقود الامتياز إلى المستثمرين أصحاب الامتياز ومراقبة مدى تنفيذ أصحاب الامتياز لالتزاماتهم لا سيما المنصوص عليها في دفتر الشروط الموقع مع الديوان، فضلا عن ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، والفصل في الطلبات المتعلقة بإمكانية خروج المستثمر صاحب الامتياز من حالة الشبوع وإنشاء مستثمرة فردية، كما يمنح الترخيص باكتساب أكثر من حق امتياز للشخص الواحد في إطار احترام المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية. كما توكل للديوان مهمة استغلال أراضي المستثمرات الفلاحية، في حالة فسخ عقد الامتياز أو في حالة وفاة أحد المستثمرين، أو في حالة إسقاط حقوق المستثمر لعدم امتثاله لإجراء التحويل في الأجل القانونية، وكذا في حالة وجود قضايا عالقة أمام الجهات القضائية.

كما نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، على تشكيل لجنة ولائية يرأسها الوالي، من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية، أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها، فهي تقف إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وترافقه في عملية تحويل **حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز** . ومن أجل مصداقية اللجنة في دراسة الملفات، فنجد أن تشكيلاتها تتضمن عدّة هيئات للتوصل إلى القرار الصائب، بشأن طلبات التحويل والمشاكل التي تصادف العملية. وتتشكل هذه اللجنة من مدير مسح الأراضي ومدير التعمير والبناء، ومدير أملاك الدولة، ومدير المحافظة العقارية، ومدير المصالح الفلاحية، وممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا

وبعد دراسة الملفات يتم تدوين النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقا بالقرار النهائي للجنة، الذي يتضمن قبول الملف ومنح الامتياز، حتى يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، توقيع دفتر الشروط مع المعني، وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد الامتياز باسم المستثمر. أما في حالة عدم قبول الملفات، فإن الوالي يصدر قراره بالرّفص مرسلا نسخة منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأخرى للمستفيد. ويحق لهذا الأخير تقديم تظلم أمام الوالي، باعتباره رئيس اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات التحويل، وبعدها رفع دعوى الإلغاء ضد قرار الوالي مباشرة أمام الجهات القضائية المختصة

الهيئة المانحة لعقد الامتياز

يتم إعداد عقد الامتياز في مصلحة عمليات أملاك الدولة، وبالخصوص أمام **مكتب العقود الإدارية والمنازعات**، يتم إعداد عقد الامتياز بالتنسيق مع مجموعة من الموظفين الإداريين، وتحت إشراف مدير إدارة أملاك الدولة بالولاية. فإذا تم إعداده في شكله النهائي حسب النموذج المعدّ لذلك، فإنه يحال للمدير باعتباره الشخص المفوض والمؤهل قانوناً بإمضائه لإضفاء الرسمية عليه غير أن تحرير العقود من طرف مديرية أملاك الدولة لا يكون تلقائياً، بل بعد تفويض من الوزير المكلف بالمالية

وتطبيقاً للمادة 324 من القانون المدني الجزائري، يجب على مدير أملاك الدولة في الولاية أن يحرّر عقد الامتياز في حدود سلطته، فإذا حرر عقد الامتياز باسم مستثمر ينتمي إلى مستثمرة فلاحية تقع أراضيها خارج حدود اختصاصه، كان العقد غير صحيح لأنه صدر من شخص غير مختص بتحريره.

كما يراعى في تحرير عقد الامتياز الشكليات التي ينص عليها القانون، أي النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326. وتطبيقاً للمادة 324 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري، التي جاء فيها «يعتبر العقد غير الرسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو لانعدام الشكل كمحرر عرفي»، فإنه يعتبر عقد الامتياز الذي لم يراعى في تحريره الشروط والشكليات القانونية مجرد عقد عرفي، بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري، لافتقاده للرسمية التي تعتبر من قواعد الشهر العقاري

وحسب نص المادة 06 من المرسوم رقم 10-326 فإن عقد الامتياز يعد باسم كل مستثمر ولو تعلّق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية. وفي الحالة الأخيرة بعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبخصص متساوية أما إذا كان المستفيد الأصلي في إطار القانون رقم 87-19 متوفى، فإنه يتم إعداد العقد في الشيوخ باسم كل الورثة

ولقد نص المشرع في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على مجموعة من البيانات والمعلومات، التي يجب أن يتضمنها عقد الامتياز تتمثل في تعيين المستثمر صاحب الامتياز، بذكر اسمه ولقبه وتاريخ ميلاده وعنوانه، وأضاف النموذج الملحق بالمرسوم ضرورة ذكر رقم بطاقة التعريف الوطنية، وتحديد صفته إذا كان ممثلاً للورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز طبقاً للفريضة التي تلحق بالعقد. وتعيين العقار موضوع الامتياز تعيين دقيقاً، من حيث حدوده ومساحته وموقعه. وتحديد الأملاك السطحية وهي تلك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بالعقد. ويجب أن يشتمل العقد على أصل الملكية أي بيان السند القانوني الذي اكتسب بموجبه المستثمر حق الانتفاع الدائم التي تم تحويله إلى حق امتياز وتحديد ما إذا كان عقد إداري مشهراً بالمحافظة العقارية، أم عقداً توثيقياً مشهراً بالمحافظة العقارية، أم قراراً قضائياً نهائياً.

وبالنسبة للملفات التي تم إحالتها أمام اللجنة الولائية، وأبدت رأيها بالموافقة لا بد من أن يتضمن العقد محضر قرار اللجنة الولائية. كما يجب تحديد نوع المستثمرة **الفلاحية (جماعية أو فردية)**، ومدة الامتياز والتي حدّتها المادة 40 من القانون رقم 10-03 بـ40 سنة قابلة للتجديد والتعهد بدفع الأتاوى في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً تحت طائلة الفسخ الإداري للعقد .

وينص العقد على أن المستثمر صاحب الامتياز يفترض فيه العلم التام بكافة الشروط المفروضة بالقانون رقم 10-03، ولا يشترط القانون إمضاء المستثمر، حيث يعد كافيا دفتر الشروط الملحق بالعقد، والممضي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر. ويجب تسجيل العقد وشهره في المحافظة العقارية، حيث يعفى عقد الامتياز من رسوم التسجيل والشهر ويعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية **في بطاقة المستثمرات الفلاحية** التي تمسك لهذا الغرض، ويتحمل المستثمر صاحب الامتياز مصاريف التسجيل فيها والجدير بالذكر أنه يتم إعداد ثلاث نسخ من عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، تسلم اثنين منها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يسلم بدوره إحداها إلى المستثمر صاحب الامتياز ويحتفظ بالأخرى.

وقد عرفت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تأخرا كبيرا، وبالتالي تأخر إعداد عقد الامتياز، لعدة أسباب نذكر منها عدم حيازة مصالح أملاك الدولة للدفاتر العقارية الخاصة ببعض الأراضي التي خضعت لعملية المسح العام، وتم إعداد بشأنها الدفتر العقاري، ورفض مصالح أملاك الدولة لملفات بصفة فردية لما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية والمقدمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وصعوبة استصدار مخططات المسح وكذا وثيقة PR4BIS من طرف المستثمرين والتي يتوقف عليها شهر العقود، ومطالبة المستثمرين بتقديم شهادة الميلاد رقم 12، ورفض التكفل بملفات تحتوي على قرارات ولائية تعود إلى ما قبل سنة 1987 .

لذلك سارعت السلطة العليا في إطار مرافقتها لسير العملية، بإصدار التعليمات رقم 10672 المؤرخة في

2011-10-30 .

والتي ألزمت مصالح أملاك الدولة بعدم **مطالبة الديوان الوطني للأراضي** الفلاحية بأكثر من نسخة من ملف التحويل. وقبول الملفات المقدمة بصفة فردية بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية، على غرار الفردية منها، طالما أن القانون نص على منح الامتياز بصفة فردية وفي الشروع. وبالتالي تنص التعليمات على أنه عندما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية، يجب عدم اشتراط احتواء ملف التحويل على جميع طلبات المستثمرين المكونين للمستثمرة الفلاحية الجماعية.

كما نصت التعليمات على قبول الملفات التي اكتسب أصحابها حقوق بموجب قرارات ولائية مهما كان تاريخ صدور القرار الولائي، على أن لا يكون هذا الأخير قد ألغي بقرار ولائي آخر من نفس السلطة أو بقرار قضائي. وعدم معارضة مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسوية مثل هذه الحالات، وعدم مطالبة المستثمرين بشهادة الميلاد رقم 12، واكتفاء المحافظين العقاريين بشهادة الميلاد العادية. وكذا عدم مطالبة المستثمرين الفلاحيين باستخراج وثيقة PR4BIS والتي يقع عبء إعدادها على مصالح مسح الأراضي تلقائيا، وإرسالها إلى مديريات أملاك الدولة، دون انتظار طلبها منهم. كما أكدت التعليمات على عدم تسليم الدفاتر العقارية من طرف المحافظين العقاريين للمستثمرين الفلاحيين، كون الدولة هي مالكة الرقبة. ومنه تسليمها إلى مدير أملاك الدولة فور إتمامها ودعوة كل مستثمر فلاحى سبق أن سلم له الدفتر العقاري في إطار تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية من أجل إرجاع الدفتر العقاري إلى المحافظة العقارية.

وبالنسبة للمساحة الواجب تدوينها في عقد الامتياز، نصت التعليمات رقم 10672 على أنه النسبة للملفات التي تحتوي على مخطط المسح وثمة اختلاف في المساحة بين تلك المدونة في المخطط وتلك المدونة في عقد منح الانتفاع الدائم، أو في القرار الولائي. فإنه إذا كان الفارق في المساحة بين تلك المحدودة في المخطط وتلك المدونة في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أقل أو تساوي 5% فإن المساحة المحددة بالمخطط هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

أما إذا كان الفارق في المساحة بين تلك المحددة في المخطط وتلك المدونة في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أكبر من 5% في هذه الحالة لا بد من إرجاع الملف إلى مصالح الديوان الوطني له أراضي الفلاحية من أجل تمييزها بالفرق في المساحة. حيث يعرض الملف للمناقشة أمام اللجنة الولائية المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326. وفي هذا الصدد يتم تجميد عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلى حين إرجاع الملف من مصالح الديوان مرفوقا بقرار اللجنة الولائية، حتى يتسنى لمصالح إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، تنفيذ العملية وفقا لقرار تلك اللجنة، وفي حالة أخذ اللجنة بالمساحة المدونة في العقد الأصلي أو قرار الوالي فيتعين حينئذ تحيين المخطط لهذا

بل حتى الجهات القضائية رفضت الاعتراف بقرارات الاستفاداة المقدمة من المستفيدين، لإثبات ادعاءاتهم في حالة النزاعات حول الأراضي، إذ يطلب منهم الإثبات بالعقد الرسمي، ويدخل الحائزون على القرارات الولائية في نزاعات، طالما أن قرار الاستفاداة لا يسمح لهم إلا بمباشرة الاستغلال الفعلي للأراضي، في انتظار استكمال إجراءات إعداد العقد الإداري.

يفهم مما تقدم أن الحق الذي يترتب للمستفيد بموجب القرار الولائي، إنما هو حق شخصي يتمثل في حق الاستفاداة من الأراضي الممنوحة، ويقابله التزام الإدارة باستكمال الإجراءات لإعداد العقد الإداري، لكنه ليس بحق عيني ولا يمكن الاحتجاج به ضد الغير إلا بعد إعداد العقد الإداري وشهره بالمحافظة العقارية. كما نتساءل كيف تلزم المادة 09 من القانون رقم 10-03 أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على قرارات ولائية، بإيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال أجل 18 شهرا، وإلا اعتبروا متخلين عن حقوقهم، إذا كانت هذه الحقوق لم تنتقل إليهم أصلا، طالما أن القرار الولائي ما هو إلا ترخيص سيسمح لهم بمباشرة العمل في المستثمرة **الفلاحية في انتظار تسليمهم** العقد الإداري. فكان يجدر بالمشروع أن يلزم هذه الفئة من المنتجين بتسوية وضعيتهم القانونية أمام إدارة أملاك الدولة، خلال فترة محددة، وبعد تسليمهم للعقود الإدارية المشهورة المثبتة لحقوقهم العقارية، يتسنى لهم إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

والسبب في وجود مستفيدين بموجب قرارات ولائية رغم مرور 23 سنة على صدور قانون المستثمرات الفلاحية، فضلا عن إلغاءه وحلول القانون رقم 10-03 محلّه. هو تماطل مصالح مسح الأراضي في القيام بإعداد المخططات البيانية للقطع الأرضية المحددة في قرار المنح، وكذا التغيير المستمر في تشكيلة أعضاء المستثمرات الفلاحية.

فئة المستثمرين الجدد

نصت المادة 17 من القانون رقم 10-03 ، على أنه يمنح الامتياز لأصحاب الامتياز المتبعين من المستثمرات الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، وأصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرنتها. ويشترط في هؤلاء أن يكونوا أشخاصا طبيعيين من جنسية جزائرية، وليس لهم سلوك معادي للثورة التحريرية. وهي نفس الشروط المفروضة بالقانون رقم 87-19 ، لكنهم يمارسون حق الامتياز **من أجل إنشاء مستثمرات** فلاحية جديدة -لم تكن قائمة من قبل-، خاصة بالفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي المتوفرة. وقد صدر في هذا الشأن المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، الحامل لرقم 108 بتاريخ 23-02-2011- يبين كيفيات منح الامتياز لهؤلاء المترشحين.

يفهم مما تقدم أن المشرع قصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية دون المعنوية، والسبب يرجع إلى كون القانون رقم 10-03 يفرض على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية. وهو امتداد للمستثمرات الفلاحية المنبثقة عن القانون رقم 87-19 الذي كان بدوره يفرض الاستغلال المباشر وهذا الالتزام لا يمكن تصوره لو كان المستفيد شخصا معنويا، ويتم إثبات هذا الشرط عن طريق بطاقة التعريف الوطنية. أما بالنسبة للجنسية الجزائرية، فلا يخلو أي نص ينظم استغلال الأراضي الفلاحية الوطنية من هذا الشرط، لارتباط الأرض بالشخصية والسيادة الوطنيتين. ولعل رغبة المشرع في عدم الاستغناء عن هذا الشرط جعلته يدرجه في تعريف عقد **الامتياز الوارد في المادة 04 من القانون رقم 10-03.**

وأثناء مناقشة مشروع القانون رقم 10-03، وفي الجلسة العلنية المنعقدة يوم 30 يونيو 2010، انتقد المشروع من حيث تناقضه مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الجزائري والأجنبي، وهو أحد الشروط التي فرضتها المنظمة العالمية للتجارة من أجل انضمام الجزائر إليها، خصوصا وأن الاستثمار الفلاحي يتطلب أمولا طائلة، فرأى المنتقدون لمشروع القانون، ضرورة دخول الاستثمار الأجنبي سوق الاستثمار الفلاحي، من أجل تمكين الفلاحين من تسويق منتجاتهم في السوق الخارجية.

وبالنسبة لاشتراط المشرع أن لا يكون للمترشح سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية الكبرى فقد نصت المادة 76 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، على أن تحديد السلوك غير المشرف وكيفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم، لكن هذا الأخير لم يرى النور بعد. ومع مرور الزمن سيصبح هذا الشرط ليس له معنى، نظرا لشيخوخة اليد العاملة التي عايشت ثورة التحرير والتي بدأ يحل محلها الجيل الجديد الذي يشكل سنة 60% من اليد العاملة الفلاحية.

ويستفيد المجاهدون وذوو حقوق الشهداء من حق الامتياز بالأولوية على الأشخاص **المذكورين في المادة 17** من القانون رقم 03-10 حيث جاء في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 15-11-2005 تحت رقم 020195 «فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء، تستفيد من امتيازات استثنائية بحكم التشريع أو التنظيم كالانتفاع بالأراضي الفلاحية». وجاء في قرار آخر صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 43216 مؤرخ في 17-05-2006 «تستفيد فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقاً للقانون، تخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية والاستفادة من أراضي فلاحية في إطار القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية..»

الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري

نصت المادة 02 من القانون رقم 03-10، على أنه يطبق هذا القانون على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والتي كانت سابقاً خاضعة للقانون رقم 87-19. مما يعني أن المشرع اشترط أن تكون الأراضي الفلاحية المستغلة عن طريق الامتياز ملك للدولة واستبعد أصنافاً أخرى من الأراضي الفلاحية من نطاق تطبيق القانون رقم 03-10

الأراضي المعينة بأحكام القانون رقم 03-10

إذا بحثنا في أصل ملكية الدولة للأراضي الفلاحية، وجدناها ذات مصدرين. أولهما الأراضي التابعة للصندوق الوطن للثورة الزراعية وتتألف من أربعة أنواع من الأراضي هي: الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو للجماعات المحلية، باستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية. والأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأمينها بمقتضى الأمر رقم 71-73. والأراضي المتعلقة بالعرش والأراضي المهملة والأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة بلا ورثة، التي ظهرت بعد الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي توجد بها هذه الأملاك.

أما المصدر الثاني فهو الأراضي التابعة للتسيير الذاتي في الفلاحة والمقننة بموجب المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22-10-1962، والتي تبلغ مساحتها حوالي 3/1 المساحة الصالحة للزراعة، وتتركز بالخصوص في الأراضي الفلاحية الخصبة، التي غادرها المعمرون، نتيجة الهجرة الجماعية لهم بعد الإعلان عن **الاستقلال**. **بحيث بادر العمال الزراعيون المحليون، بالاستيلاء على هذه المزارع والحلول محل المعمرين،** وقد بلغ عدد هذه المزارع 1953 مزرعة إلى غاية صدور القانون رقم 87-19.

كما سمح المشرع بتوسيع نطاق تطبيق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة وهي تلك الأراضي التابعة

للأمالك الخاصة للدولة، وغير الخاضعة لأي نظام قانوني بتاريخ تطبيق الامتياز عليها، وتمنح هذه الأراضي حسب ثلاث وضعيات.

فإذا كانت قطعة الأرض لا تتجاوز 10هـ، فيتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة، تتكفل بدراسة المشاريع المقدمة وترتيبها حسب قابليتها للحياة الاقتصادية، وبعد ذلك تمنح الأراضي للحائزين على الشهادات أو الذين لهم علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات وكذا أبناء الفلاحين الذين قاموا بالممارسة في الميدان.

وبالنسبة للأراضي التي تتجاوز مساحتها 10هـ، ولا تقل مساحة عن المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. وعلى الطالب إرفاق طلبه يعرض للمشروع ودراسة ومخطط استثمار.

كما تم بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، إخضاع الأراضي التي كانت معنية بأحكام القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا تلك الخاضعة للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكليات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، إلى الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، المكرس في القانون رقم 10-03. حيث أكدت المديرية العامة للأمالك الوطنية على أن أصحاب الامتياز الخاضعين لأحكام هذا المنشور، يستفيدون من نفس التحفيز التي يستفيد منها أصحاب الامتياز الذين تحكمهم بنود القانون رقم 10-03.

الأراضي المستثناة من مجال تطبيق القانون رقم 10-03

هي نفسها الأراضي التي استثناها القانون رقم 87-19 -الملغى- من مجال تطبيقه، وتتمثل في الأراضي المخصصة للمزارع النموذجية التي تجرى فيها التجارب، وفي حقيقة الأمر فإن هذه المزارع هي مؤسسات زراعية قائمة بذاتها هدفها ربحي أكثر منه بحثي أو علمي، أو المزارع التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي أو تلك التابعة لمعاهد التنمية.

وبصدور القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي نص في مادته 19 على: «تحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لانجاز المهام المسندة إليها عن طريق التنظيم» ليصدر فعلا المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية وحسب المادة الثانية من هذا المرسوم، تتولى هذه المؤسسات مهمة

تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد، وحسب المادة الرابعة منه، تستغل هذه الأراضي عن طريق عقد الامتياز المنظم بأحكام هذا المرسوم. كما تخرج من نطاق تطبيق القانون رقم 10-03 الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث تخضع في استغلالها لأحكام القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له.

وإلى جانب شروط منح عقد الامتياز المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 ثمة شروط تملئها القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني. والمتعلقة باكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات. ونعني بها الأهلية الكاملة لمباشرة الحقوق المدنية، لا سيما أن حق الامتياز قابل لتصرف فيه من طرف المستثمر. وكانت شروط الأهلية الكاملة المقررة بالمادة 40 من القانون المدني (بلوغ سن الرشد 19 سنة كاملة التمتع بالقوى العقلية، عدم الحجر عليه) واردة في نص المادة 119 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية فنصت على: «ينبغي على كل مستحق في الثورة الزراعية أن يستكمل مجموعة من الشروط التالية:

- أن يكون بالغاً سن الرشد تاريخ المنح.

- أن يتمتع بحقوق المدنية.

- أن يكون مؤهلاً بدنياً لخدمة الأرض». ولم تخلو قوانين التسيير الذاتي أيضاً للفلاحة من هذه الشروط في

حين لم يتطرق إليها القانون رقم 87-19 ولا القانون الجديد رقم 10-03.

المطلب الثاني. مراحل إعداد عقد الامتياز الفلاحي

قبل صدور القانون رقم 10-03 كان يكفي توافر شروط الاستفادة المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 من القانون رقم 87-19 الملغى- ليتم منح العقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية، والذي على أساسه يتحقق الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية. وكان مدير أملاك الدولة هو المسيطر الفعلي والوحيد في إعداد هذا العقد.

وبعد صدور القانون رقم 10-03 وحتى تكون ثمة مصداقية أكثر في منح الامتياز، وفي إطار تدارك الأخطاء التي نجمت عن تطبيق القانون رقم 87-19، فإن منح عقود الامتياز عن طريق إدارة أملاك الدولة لا يكون بطريقة مباشرة، بل تسبق العملية بتوقيع دفتر الشروط النموذجي بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، بعد دراسة طلب هذا الأخير من طرف الديوان ومن طرف اللجنة الولائية، التي يتوقف على رأيها قبول أو رفض الملفات الناقصة أو المشوبة بأي لبس. وصولاً إلى إصدار عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، واستكمال الإجراءات المتعلقة به، وفيما ما يلي نتناول هذه الإجراءات من حيث تقديم ملفات الحصول على عقد الامتياز. ثم إصدار عقد الامتياز.

تقديم ملفات الحصول على عقد الامتياز

عرفنا فيما سبق أن عقد الامتياز يمنح كقاعدة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية كانت أم فردية استفاد من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987، كما يمنح من باب الاستثناء عقد الامتياز إلى أشخاص آخرين نصت عليهم المادة 17 من هذا القانون، وفق شروط وإجراءات محددة. وفيما يلي نتناول الطلبات المقدمة من الفئة الأولى والمتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز (الفقرة الأولى)، ثم نتناول طلبات المستثمرين الجدد؛ أي الطلبات المتعلقة بالحصول على عقد الامتياز لأول مرة على الأراضي المتوفرة (الفقرة الثانية).

طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على مجموعة من الوثائق ينبغي أن ترفق بطلب التحويل وتتمثل في استمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم أعلاه. ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية، وشهادة فردية للحالة المدنية ونسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي، ونسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أما عندما تتوفر البلدية على المسح، فيتم تقديم مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

كما يرفق الطلب بمحضر جرد محين، يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، يتضمن البيانات الخاصة بالمستثمر من اسم ولقب وتاريخ ميلاد ورقم بطاقة التعريف، إضافة إلى بيانات المستثمرة الفلاحية، من موقعها ووصف ممتلكاتها، مع توقيع المصريح في الأخير والتصديق على المحضر، كإثبات قاطع على صحة المعلومات الواردة فيه. ويتضمن الطلب أيضا تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته المقررة بالقانون رقم 87-19، وتوكيل يتم إعداده أمام الموثق باسم أحد ورثة المستفيد، لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء توقيع دفتر الشروط.

وقد عرفت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تأخرا كبيرا، بسبب طول الأجل التي تقتضيها عملية تسليم وثيقة pr4bis، لما يتعلق الأمر بأراضي فلاحية ممسوحة، أو بسبب عدم احتواء الملفات على جميع الوثائق، أو احتوائها على وثائق متناقضة، (الأملك السطحية المبينة في قائمة الجرد غير مطابقة لتلك المذكورة في دفتر الشروط). أو بسبب وجود نقائص في دفتر الشروط كعدم إمضاءه من طرف **المستفيد**.

لهذه الأسباب وغيرها صدرت التعليمات رقم 3085 المؤرخة في 11 أبريل 2011 عن المديرية العامة للأملك الوطنية، تتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي. وجاءت بمجموعة من التدابير، مثل إنشاء خلية مهمتها تحديد الوثائق الناقصة أو العيب الموجود في كل ملف تلقاه الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية. ونصت على عدم ربط التسديد المسبق للأتاوى السنوية لحق الامتياز، وكذا مؤخرات حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز. وأن مساحة الأرضية الواجب تدوينها ضمن عقد الامتياز هي تلك المدونة في عقد حق الانتفاع الدائم، أما المستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها، فإنه يتعين على مصالح مسح الأراضي إعداد مخططات تحديد المعالم الخاصة بها في أقرب الآجال.

وبالنسبة لآجال إبداع الطلبات، وجزء عدم احترامها، فقد نصت المادة 30 من القانون رقم 10-03 في الفقرة الأولى منها، على ضرورة تقييد كل مستثمر فلاحى بأجل 18 شهرا، ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، من أجل إيداع طلب التحويل، وأضافت المادة في فقرتها الثانية: «عند انقضاء الأجل المنصوص عليه وبعد إعدارين متبايعين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو ورثتهم الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم». وحسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، فإنه في حالة عدم التقييد بالآجال والإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 أعلاه، يسقط حق المستفيد بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية .

إذن في حالة انقضاء مدة 18 شهرا المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03 دون تقديم طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فإنه يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارا أولا إلى المعني أو ورثته، حيث ألزمه المشرع بتبليغ الإعدار تبليغا رسميا عن طريق محضر قضائي ويتم تكرار هذا الإجراء بعد انقضاء مدة شهر دون امتثال المعني للإعدار الأول

والجدير بالذكر أن طلب التحويل يقدم بصفة فردية حسب المادة 02 من القانون رقم 10-03، وتبعا لذلك فإن الإعدار يوجه بصفة فردية. لكن هذا لا يمنع من أن يوجه باسم المستثمرة ممثلة في رئيسها. وسواء تسلم محضر التبليغ عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة فردية أو تسلمه ممثل أعضائها المعين باتفاقهم، فإن التبليغ في كلتا الحالتين يعتبر تبليغا شخصيا.

وإذا تعذر التبليغ الرسمي شخصيا لأسباب تحول دون ذلك، كحالة غياب عضو المستثمرة الفلاحية، فيعد التبليغ صحيحا إذا تم في موطنه الأصلي أو في مقر سكناه. ويكفي أن يستلم التبليغ أحد أفراد عائلته المقيمين معه أو أن يتم التبليغ في موطنه المختار، شريطة أن يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعا بالأهلية وإلا كان التبليغ قابلا للإبطال.

وفي حالة رفض استلام محضر التبليغ الرسمي من هؤلاء، أو رفض التوقيع عليه أو وضع البصمة، يحرر عندئذ المحضر القضائي محضرا بذلك، وترسل للمعني نسخة من التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام. ويعتبر التبليغ الرسمي في هذه الحالة بمثابة التبليغ الشخصي، ويحسب الأجل من تاريخ ختم البريد

أما إذا كان المستفيد لا يملك موطنه معروفا وقت التبليغ، فهنا يحرر المحضر القضائي محضرا بكل الإجراءات التي قام بها، والتي تقييد بعدم وجود موطن معروف للمستفيد. وترسل نسخة من محضر التبليغ برسالة

مضمنة مع الإشعار بالوصول إلى آخر موطن للمستفيد، ويعتبر التبليغ بهذه الطريقة بمثابة التبليغ الشخصي.

إن عدم الامتثال للأجال القانونية لإيداع طلبات التحويل، وكذا للاعذارين المتبايعين بشهر واحد، يقابله صدور قرار من الوالي بإسقاط حقوق المستثمر، ويشهر هذا القرار في المحافظة العقارية، تطبيقاً للمادة 9 من المرسوم رقم 10-326. والملاحظ في هذا المقام، أنه عادة ما يتم نشر القرارات الإدارية الصادرة من السلطات المحلية، إما في مقر الولاية أو البلدية أو في أماكن مهينة خصيصاً للنشر في نشرة إدارية رسمية، أو بالإعلان عنها في الشوارع عن طريق عون بلدي، أو بنشرها في الصحف المأهولة للمادة 09 أعلاه نصت على شهر قرار الوالي المسقط لحقوق المستفيد في المحافظة العقارية. وبناء عليه يجب صلب هذا القرار في عقد إداري على مستوى إدارة أملاك الدولة، حتى يتسنى شهره بالمحافظة العقارية على غرار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

طلبات المستثمرين الجدد

يقصد بالمستثمرين الجدد الأشخاص المذكورين في المادة 17 من القانون رقم 10-03 وهم المستثمرون أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين. والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة وعصرنتها. حيث تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على منح الأراضي المتوفرة بعد ترخيص من الوالي، عن طريق الترشح الذي يبادر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وأنه تحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة. وبالفعل صدر القرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 صادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية يوضح العملية

وبناء على القرار أعلاه، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن الترشح عن طريق إعلانات تدرج مرة على الأقل في يوميتين وطنيتين (بالغتين العربية والفرنسية) وكذا بإعلان يلصق في مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية، وفي كل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي يتضمن الإعلان تحديد الأراضي، وملف الترشح، ومكان الإيداع، وتاريخ نهاية إيداع الطلبات. وعندما يكون المترشح لديه مؤهلات علمية وتقنية، فإنه يجب أن يرفق بطلبه بمشروع تعزيز عصرنة المستثمرة.

وتتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة يرأسها مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، متكونة من الأمين العام للفرقة الفلاحية الوطنية، ورئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة، حيث تتولى هذه اللجنة تقييم المشروع المقدم من المترشح، على أساس

معايير تتعلق ببرنامح الاستثمارات والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرات المالية، وإحداث مناصب الشغل وآجال الانجاز وإنتاج البنور والشتلات، وكل معيار آخر يتلائم مع برنامج التنمية الفلاحية، الذي يتم تحديده في إعلان الترشح.

وبعد دراسة ملفات المترشحين من طرف اللجنة المكلفة بالعملية، يرسل نسخة من محضر أشغالها إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعرض على الوالي قائمة بأسماء المترشحين المقبولين، ليتم بعدها توقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول، ويرسل دفتر الشروط مرفقا بملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية قصد إعداد الامتياز -كما سيأتي بيانه-.

وبالنسبة لهدف الاستثمار على الأراضي المتوفرة، فقد نص المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011 على إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وفق إجراءات اقتضاها الوضع الاجتماعي والاقتصادي الجديد. وقد نص المنشور على أن المستفيدين من حق الامتياز ملزمون -تحت طائلة فسخ الامتياز-، بانجاز الأشغال المسطرة في البرنامج خلال 6 أشهر، التي تلي تسليم عقد الامتياز. ويتم إلغاء العقد بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في بنود دفتر الشروط.

ويستفيد المستثمرون أصحاب الامتياز المعنيون بهذا المنشور، من التحفيزات المنصوص عليها في المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، التي نصت على تطبيق تخفيضات على مبلغ الأتاوى المحددة في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، مقابل حق الامتياز بالنسبة للمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ويمنح الامتياز لهذه الفئة لمدة 40 سنة قابلة لتجديد، لكنه امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، ويمكن لصاحب الامتياز المستفيد من قطعة ذات مساحة تقل عن 10 هـ، أن يطلب لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية بقرض مدعم لا يتجاوز مليون د ج عن الهكتار. و100.000.000 د ج متى فاقت مساحة المستثمرة 10 هكتار، حيث يشكل الامتياز بالنسبة للبنك ضمانا للقرض الممنوح، وهذا في إطار ما يسمى بقرض التحدي ويمكن للمستثمر الاستفادة من أية مزايا أخرى، تبادر بها وزارة الفلاحة والتنمية الريفية في إطار سياسة التجديد الفلاحي والريفي كما يستفيد المستثمرون من مرافقة شخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية، ويعفون من دفع الأتاوى خلال فترة 10 سنوات، مهما كانت المساحة الممنوحة

والجدير بالذكر أنه بصور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تم بموجب المادة 19 منه، تطبيق تخفيضات على مبلغ الأتاوة على عقود الامتياز المتعلقة بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، عن تلك المحددة في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، والتي تعتبر في حد ذاتها مبلغا زهيدا. وبتطبيق التخفيضات المقررة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011، يصبح مبلغ الأتاوة عبارة عن مبلغ رمزي فقط، لا يتناسب مع حق الامتياز، مما يدل على رغبة المشرع في النهوض بالقطاع الفلاحي من خلال تخفيض الفلاحين

وتشجيعهم على الاستثمار الفلاحي.

المطلب الثالث: إصدار عقد الامتياز

بعد تقديم طلبات الحصول على عقد الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يشاركه في دراستها وتمحيصها اللجنة الولائية المستحدثة لهذا الغرض، لتنتهي مناقشة الملفات بإرسالها إلى إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية، مرفوقة بدفتر الشروط الموقع بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، لإعداد عقد الامتياز وشهره في المحافظة العقارية. ناهيك عن تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية المستحدثة بموجب قانون التوجيه الفلاحي، وفيمايلي نتناول الأجهزة المتدخلة في عملية منح عقد الامتياز، ثم نتعرف على السلطة المانحة لهذا العقد .

الهيئات المتدخلة في منح عقد الامتياز

نظرا لكم الهائل من المستثمرات الفلاحية ونظرا لضرورة الإسراع في عملية تسليمهم عقد الامتياز، في إطار من الشفافية والمصادقية، فقد تم إنشاء مصالح مركزية وهيكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني، تعمل تحت إشراف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. حيث تتم عملية إيداع الملفات مباشرة أمام هذه الهيئات التي تكون ممثلة بالمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، التي يتولى توقيع دفتر الشروط مع المستثمر، ولا بأس أن نقف قليلا عند الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

كان يعرف بالديوان الوطني للإصلاح الزراعي، حيث تعود فكرة إنشائه إلى البدايات الأولى للاستقلال، أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرين، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي. لكن مع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة عن هذا الديوان، نظرا لتحويله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطوّر القطاع الفلاحي. واستمرّ الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي، حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يحدد الإطار التنظيمي للديوان والمهام المنوطة به.

ومن أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، فقد تم تعديل المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009 لكنه ظل حبرا على ورق ولم يتجسد الوجود الفعلي للديوان، إلا بعد صدور القانون رقم 10-03 حيث صار له دور فعال في منح عقود الامتياز، إلى جانب إدارة أملاك الدولة.

وبالنسبة للطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتخذ الديوان شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع في علاقته مع الدولة للقانون الإداري.

في حين يعد تاجرا في علاقاته مع الغير. ويعمل تحت وصاية وزارة الفلاحة، ويتكفل الديوان بمهام الخدمة العمومية حيث يعتبر أداة الدولة لتنفيذ السياسة الوطنية في المجال الفلاحي.

ويتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجلس إدارة ومدير عام. حيث **يتشكل المجلس من وزير الفلاحة** رئيسا، وممثلي وزارة العدل والمالية والجماعات المحلية والأملاك الوطنية والتهيئة العمرانية، وممثلين إثنين عن الغرفة الوطنية للفلاحة. ويعين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ويجتمع المجلس في دورات عادية وغير عادية. ولا تصح مداواته إلا بحضور نصف عدد الأعضاء على الأقل وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تعادل الأصوات يرشح صوت الرئيس. أما المدير العام فيعتبر المسؤول الأول عن تسيير الديوان، يعين بمرسوم تنفيذي، بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة. ويمثله في أعماله المدنية أمام القضاء، ويمارس السلطة السلمية مع المستخدمين، ويعد التقارير والميزانية، كما يبرم جميع الصفقات باسمه.

ويتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وضع الأراضي الفلاحية المصرح بها على أنها غير مستغلة قيد الاستغلال، أو الإيجار أو البيع كما يحل محلّ المتعاملين الذين أبرموا صفقات مخالفة للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، ويشجع على استعمال كافة الوسائل التقنية والمالية الهادفة إلى تحديث المستثمرات الفلاحية والسهر على تجديد معلوماتها بانتظام. كما يلتزم بالتنازل عن المستثمرات الفلاحية التي قام باستعادتها أو تهيئتها لفائدة الفلاحين الشباب، أو الفلاحين الذين كانوا محل عملية نزع ملكياتهم للمنفعة العامة.

أما مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للقانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326 ، فإنها تتمثل في تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز. والتنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة ملفات التحويل التي تتطلب معلومات تكميلية أو التي تتطلب التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، والتوقيع **على دفتر الشروط مع المستثمر** صاحب الامتياز وإرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، وتسليم عقود الامتياز إلى المستثمرين أصحاب الامتياز ومراقبة مدى تنفيذ أصحاب الامتياز لالتزاماتهم لا سيما المنصوص عليها في دفتر الشروط الموقع مع الديوان، فضلا عن ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، والفصل في الطلبات المتعلقة بإمكانية خروج المستثمر صاحب الامتياز من حالة الشروع وإنشاء مستثمرة فردية، كما يمنح الترخيص باكتساب أكثر من حق امتياز للشخص الواحد في إطار احترام المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية. كما توكل للديوان مهمة استغلال أراضي المستثمرات الفلاحية، في حالة فسخ عقد الامتياز أو في حالة وفاة أحد المستثمرين، أو في حالة إسقاط حقوق المستثمر لعدم امتثاله لإجراء التحويل في الآجال القانونية، وكذا في حالة وجود قضايا عالقة أمام الجهات القضائية.

كما نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، على تشكيل لجنة ولائية يرأسها الوالي، من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية، أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها، فهي تقف إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وترافقه في عملية

تحويل **حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز** . ومن أجل مصداقية اللجنة في دراسة الملفات، فنجد أن تشكيلاتها تتضمن عدّة هيئات للتوصل إلى القرار الصائب، بشأن طلبات التحويل والمشاكل التي تصادف العملية. وتتشكل هذه اللجنة من مدير مسح الأراضي ومدير التعمير والبناء، ومدير أملاك الدولة، ومدير المحافظة العقارية، ومدير المصالح الفلاحية، وممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً

وبعد دراسة الملفات يتم تدوين النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقاً بالقرار النهائي للجنة، الذي يتضمن قبول الملف ومنح الامتياز، حتى يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، توقيع دفتر الشروط مع المعني، وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد الامتياز باسم المستثمر. أما في حالة عدم قبول الملفات، فإن الوالي يصدر قراره بالرّفص مرسلًا نسخة منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأخرى للمستفيد. ويحق لهذا الأخير تقديم تظلم أمام الوالي، باعتباره رئيس اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات التحويل، وبعدها رفع دعوى الإلغاء ضد قرار الوالي مباشرة أمام الجهات القضائية المختصة

الهيئة المانحة لعقد الامتياز

يتم إعداد عقد الامتياز في مصلحة عمليات أملاك الدولة، وبالخصوص أمام **مكتب العقود الإدارية والمنازعات**، يتم إعداد عقد الامتياز بالتنسيق مع مجموعة من الموظفين الإداريين، وتحت إشراف مدير إدارة أملاك الدولة بالولاية. فإذا تم إعداده في شكله النهائي حسب النموذج المعدّ لذلك، فإنه يحال للمدير باعتباره الشخص المفوض والمؤهل قانوناً بإمضائه لإضفاء الرسمية عليه غير أن تحرير العقود من طرف مديرية أملاك الدولة لا يكون تلقائياً، بل بعد تفويض من الوزير المكلف بالمالية

وتطبيقاً للمادة 324 من القانون المدني الجزائري، يجب على مدير أملاك الدولة في الولاية أن يحرّر عقد الامتياز في حدود سلطته، فإذا حرر عقد الامتياز باسم مستثمر ينتمي إلى مستثمرة فلاحية تقع أراضيها خارج حدود اختصاصه، كان العقد غير صحيح لأنه صدر من شخص غير مختص بتحريره.

كما يراعى في تحرير عقد الامتياز الشكليات التي ينص عليها القانون، أي النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326. وتطبيقاً للمادة 324 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري، التي جاء فيها «يعتبر العقد غير الرسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو لانعدام الشكل كمحرر عرفي»، فإنه يعتبر عقد الامتياز الذي لم يراعى في تحريره الشروط والشكليات القانونية مجرد عقد عرفي، بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري، لافتقاده للرسمية التي تعتبر من قواعد الشهر العقاري

وحسب نص المادة 06 من المرسوم رقم 10-326 فإن عقد الامتياز يعد باسم كل مستثمر ولو تعلّق الأمر

بمستثمرة فلاحية جماعية. وفي الحالة الأخيرة بعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية أما إذا كان المستفيد الأصلي في إطار القانون رقم 87-19 متوفى، فإنه يتم إعداد العقد في الشيوخ باسم كل الورثة

ولقد نص المشرع في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على مجموعة من البيانات والمعلومات، التي يجب أن يتضمنها عقد الامتياز تتمثل في تعيين المستثمر صاحب الامتياز، بذكر اسمه ولقبه وتاريخ ميلاده وعنوانه، وأضاف النموذج الملحق بالمرسوم ضرورة ذكر رقم بطاقة التعريف الوطنية، وتحديد صفته إذا كان ممثل الورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز طبقا للفريضة التي تلحق بالعقد. وتعيين العقار موضوع الامتياز تعيين دقيقا، من حيث حدوده ومساحته وموقعه. وتحديد الأملاك السطحية وهي تلك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بالعقد. ويجب أن يشتمل العقد على أصل الملكية أي بيان السند القانوني الذي اكتسب بموجبه المستثمر حق الانتفاع الدائم التي تم تحويله إلى حق امتياز وتحديد ما إذا كان عقد إداري مشهرا بالمحافظة العقارية، أم عقدا توثيقيا مشهرا بالمحافظة العقارية، أم قرارا قضائيا نهائيا.

وبالنسبة للملفات التي تم إحالتها أمام اللجنة الولائية، وأبدت رأيها بالموافقة لا بد من أن يتضمن العقد محضر قرار اللجنة الولائية. كما يجب تحديد نوع المستثمرة **الفلاحية (جماعية أو فردية)**، ومدة الامتياز والتي حدتها المادة 40 من القانون رقم 10-03 بـ40 سنة قابلة للتجديد والتعهد بدفع الأتاوى في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا تحت طائلة الفسخ الإداري للعقد .

وينص العقد على أن المستثمر صاحب الامتياز يفترض فيه العلم التام بكافة الشروط المفروضة بالقانون رقم 10-03، ولا يشترط القانون إمضاء المستثمر، حيث يعد كافيا دفتر الشروط الملحق بالعقد، والممضي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر. ويجب تسجيل العقد وشهره في المحافظة العقارية، حيث يعفى عقد الامتياز من رسوم التسجيل والشهر وبعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية **في بطاقة المستثمرات الفلاحية** التي تمسك لهذا الغرض، ويتحمل المستثمر صاحب الامتياز مصاريف التسجيل فيها والجدير بالذكر أنه يتم إعداد ثلاث نسخ من عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، تسلم اثنين منها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يسلم بدوره إحداها إلى المستثمر صاحب الامتياز ويحتفظ بالأخرى.

وقد عرفت عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تأخرا كبيرا، وبالتالي تأخر إعداد عقد الامتياز، لعدة أسباب نذكر منها عدم حياة مصالح أملاك الدولة للدفاتر العقارية الخاصة ببعض الأراضي التي خضعت لعملية المسح العام، وتم إعداد بشأنها الدفتر العقاري، ورفض مصالح أملاك الدولة لملفات بصفة فردية لما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية والمقدمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وصعوبة استصدار مخططات المسح وكذا وثيقة PR4BIS من طرف المستثمرين والتي يتوقف عليها شهر العقود، ومطالبة المستثمرين بتقديم شهادة الميلاد رقم 12، ورفض التكفل بملفات تحتوي على قرارات ولائية تعود إلى ما قبل سنة 1987 .

لذلك سارعت السلطة العليا في إطار مرافقتها لسير العملية، بإصدار التعليم رقم 10672 المؤرخة في

والتي ألزمت مصالحي أملاك الدولة بعدم **مطالبة الديوان الوطني للأراضي** الفلاحية بأكثر من نسخة من ملف التحويل. وقبول الملفات المقدمة بصفة فردية بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية، على غرار الفردية منها، طالما أن القانون نص على منح الامتياز بصفة فردية وفي الشروع. وبالتالي تنص التعليمات على أنه عندما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية، يجب عدم اشتراط احتواء ملف التحويل على جميع طلبات المستثمرين المكونين للمستثمرة الفلاحية الجماعية.

كما نصت التعليمات على قبول الملفات التي اكتسب أصحابها حقوق بموجب قرارات ولائية مهما كان تاريخ صدور القرار الولائي، على أن لا يكون هذا الأخير قد ألغي بقرار ولائي آخر من نفس السلطة أو بقرار قضائي. وعدم معارضة مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسوية مثل هذه الحالات، وعدم مطالبة المستثمرين بشهادة الميلاد رقم 12، واكتفاء المحافظين العقاريين بشهادة الميلاد العادية. وكذا عدم مطالبة المستثمرين الفلاحيين باستخراج وثيقة PR4BIS والتي يقع عبء إعدادها على مصالح مسح الأراضي تلقائياً، وإرسالها إلى مديريات أملاك الدولة، دون انتظار طلبها منهم. كما أكدت التعليمات على عدم تسليم الدفاتر العقارية من طرف المحافظين العقاريين للمستثمرين الفلاحيين، كون الدولة هي مالكة الرقبة. ومنه تسليمها إلى مدير أملاك الدولة فور إتمامها ودعوة كل مستثمر فلاحى سبق أن سلم له الدفتر العقاري في إطار تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية من أجل إرجاع الدفتر العقاري إلى المحافظة العقارية.

وبالنسبة للمساحة الواجب تدوينها في عقد الامتياز، نصت التعليمات رقم 10672 على أنه النسبة للملفات التي تحتوي على مخطط المسح وثمة اختلاف في المساحة بين تلك المدونة في المخطط وتلك المدونة في عقد منح الانتفاع الدائم، أو في القرار الولائي. فإنه إذا كان الفارق في المساحة بين تلك المحدودة في المخطط وتلك المدونة في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أقل أو تساوي 5% فإن المساحة المحددة بالمخطط هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

أما إذا كان الفارق في المساحة بين تلك المحددة في المخطط وتلك المدونة في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أكبر من 5% في هذه الحالة لا بد من إرجاع الملف إلى مصالح الديوان الوطني له أراضي الفلاحية من أجل تنبيهها بالفارق في المساحة. حيث يعرض الملف للمناقشة أمام اللجنة الولائية المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326. وفي هذا الصدد يتم تجميد عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلى حين إرجاع الملف من مصالح الديوان مرفوقاً بقرار اللجنة الولائية، حتى يتسنى لمصالح إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، تنفيذ العملية وفقاً لقرار تلك اللجنة، وفي حالة أخذ اللجنة بالمساحة المدونة في العقد الأصلي أو قرار الوالي فيتعين حينئذ تحيين المخطط لهذا الغرض.

الأركان الشكلية لعقد الامتياز:

يتم إعداد عقد الامتياز بمجموعة من المراحل، حيث يتم توقيع دفتر الشروط النموذجي بين المستثمر صاحب

الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم إحالة الملف أمام مصلحة أملاك الدولة التي تتولى إعداد عقد الامتياز، ما لم تجد نقصاً أو تناقضاً في الوثائق المرفوقة بدفتر الشروط، حيث تحيل الملف في هذه الحالة إلى اللجنة الولائية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وبعد إعداد عقد الامتياز، يتم شهره بالمحافظة العقارية، كما تسجل المستثمرة في بطاقة المستثمرات المستحدثة بموجب المادة 08 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16.

يفهم مما تقدم أن تصرفات المستثمرة كشخص معنوي لا تكون نافذة في مواجهة الغير إلا بعد استقاء هذه الإجراءات الشكلية أما فيما يخص علاقة الشركاء فيما بينهم فتتص المادة 22 من القانون رقم 10-03 على تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تتضمن طريقة تعين ممثل المستثمرة الفلاحية. وطريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، وكذا كيفية توزيع واستعمال المداخل. ومن هنا يثور التساؤل حول مصدر تأسيس المستثمرة الفلاحية، هل هو عقد الامتياز في حد ذاته؟ أم أنه الاتفاق العرفي موضوع المادة 22 أعلاه؟

صحيح أن المستثمرة الفلاحية لا وجود لها بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية (سواء تعلق الأمر بالمستثمرات الخاضعة لإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو بالنسبة للمستثمرات الجديدة على الأراضي المتوفرة). إلا أن هذا العقد ثنائي الأطراف، إذ يبرم بين الدولة من جهة والمستثمر من جهة أخرى لاسيما أن القانون الجديد رقم 10-03 يمنح عقد الامتياز بشكل انفرادي وليس باسم جميع الأعضاء، كما هو الشأن في القانون القديم، في حين أن العقد التأسيسي للمستثمرة الفلاحية، ينبغي أن ينشأ بين أعضائها، تطبيقاً لأحكام الشركات المدنية.

وسبقت الإشارة إلى أن الدولة هي التي تمنح للمستثمرين حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها، وكذا استغلال الأملاك السطحية المتصلة بها، وأن هذه الحقوق العينية العقارية تمثل حصصهم في المستثمرة الفلاحية التي يتحقق وجودها القانوني بعد شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية. وبناءً عليه فإن المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية لكنه ليس بالمعنى الحقيقي الوارد في القانون المدني أي أنها ليست شركات مدنية حقيقية بل لها أحكامها الخاصة ولا يمكن للاتفاقية المنصوص عليها في المادة 22 والتي تكون في شكل عرفي أن تعتبر مصدراً منشأً للمستثمرة الفلاحية بدليل أنها تقتقد لأركان الشركة.

يضاف إلى ما تقدم أنه إذا كان القانون المدني نص على أسباب انقضاء الشركة، ومن بينها انسحاب أحدا الشركاء أو موته، فإن القانون رقم 10-03، أتى بمبدأ مخالف، حيث نص في المادة 24 منه على «إن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم، لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الامتياز».

المبحث الثاني:

آثار عقد الامتياز

رأينا من خلال المبحث السابق أن عقد الامتياز يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة، للدولة لكل مستثمر تتوافر فيه الشروط اللازمة، وفي ظل اترام آجال وإجراءات دقيقة، نص عليها كل من القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326. وأن هذا العقد يتكون من وثيقتين أساسيتين، هما دفتر الشروط النموذجي الموقع بين المستثمر صاحب الامتياز من جهة، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، والعقد الإداري الذي تعدّه إدارة أملاك الدولة، وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه. ولقد أخضع المشرع هذا العقد لإجراء الشهر في المحافظة العقارية، وعلى هذا الأساس يتحقق الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية حيث تترتب مجموعة من الحقوق والالتزامات لكلا طرفي العقد.

المطلب الاول:

الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية

يطبق القانون رقم 10-03- كما رأينا- على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 والمستغلة في شكل مستثمرات فلاحية جماعية كقاعدة، واستثناء في شكل مستثمرات فلاحية فردية. كما يطبق على المستثمرات الفلاحية الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات التي نصت عليها **المادة 17 من القانون رقم 10-03**، والتي صدر في شأنها المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23-02-2011. وفي كلتا الحالتين يتحقق بشهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية. فما هي الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية وماهي النتائج المترتبة عن الوجود القانوني لها .

المستثمرة الفلاحية شركة مدنية

تنص المادة 20 من القانون رقم 10-03 على: «تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني». ومنح الأهلية للمستثمرة تعبير غير سليم، لأن هذه الصفة تضافي على الشخص الطبيعي، فالمصطلح الصحيح هو منح الشخصية المعنوية. ومهما يكن فإن المشرع قد منح المستثمرة الفلاحية كل المقومات التي تجعلها أهلاً للقيام بالتصرفات القانونية. ولتوضيح هذه المسألة، سوف نتناول تعريف المستثمرة الفلاحية وأشكالها ولأنّ المشرع اعتبرها شركة مدنية نحاول إسقاط أركان الشركة المدنية على المستثمرة الفلاحية، لمعرفة مدى تطابق أحكام هذه الأخيرة مع نصوص القانون المدني الجزائري في هذا الشأن

تعريف المستثمرة الفلاحية وأشكالها

إذا كان المشرع قد كيف المستثمرة الفلاحية من خلال المادة 13 من القانون رقم 87-19 الملغى، على أنها شركة أشخاص مدنية، وهو التكييف الذي لاقى انتقادات، **حيث منح المشرع للمستثمرة الفلاحية خصوصيات** تختلف عن الشركات المدنية مثل مبدأ ازدواجية الصفة ومبدأ الباب المفتوح أو حق الخروج من المستثمرة والمسؤولية التضامنية للشركاء لذا نحاول معرفة ما إذا كان المشرع قد استدرك هذا الأمر من خلال القانون الجديد رقم 10-03، لكن بعد أن نتطرق إلى تعريف المستثمرة الفلاحية وبيان أشكالها .

المستثمرة الفلاحية هي اصطلاح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي كما عرفتها المادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، بأنها وحدة ترابية تتشكل **من الأملاك المنقولة، وغير المنقولة** ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية.

انطلاقاً من هذا التعريف، تصبح الفلاحة مثلها مثل باقي قطاعات الاقتصاد الوطني، الموضوع الحيوي للاستثمارات العمومية والخاصة حيث تتألف من ثلاثة عناصر، أولها الاستثمار؛ أين تصبح الفلاحة نشاطاً خاضعاً لمنطق الربح والمردودية الاقتصادية ومكّلف بإنتاج المواد والسلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية وتخصيص الفائض للتصدير. حيث يتطلب عنصر الاستثمار تجنيد كل الأصول مهما كان نوعها وكل حصة نقدية كانت أو عينية مباشرة أو غير مباشرة.

وثاني عنصر للفلاحة هو المستثمر، وكان يسمى في الأنظمة السابقة بالمستغل أو المستفيد أو المنتج. أما العنصر الثالث فهو عنصر التمويل، الذي يعد المحرك الأساسي لعملية الاستثمار ويتكون من جانبيين، جانب ذاتي يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص، وجانب خارجي ويتعلق بحجم المساعدات المالية التي تمنحها الدولة.

أشكال المستثمرات الفلاحية

يتضح من نصوص القانون رقم 10-03 أن المشرع احتفظ بنفس المبدأ، الذي كان مقرراً في القانون رقم 87-19 الملغى، وهو الاستغلال الجماعي كقاعدة والاستغلال الفردي كاستثناء حيث تنص المادة 05 من القانون رقم 10-03 «يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية» وتنص المادة 11

من نفس القانون على: «يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية...».

فمن خلال النص الأخير، اعتمد المشرع الجزائري على مبدأ تجزئة المستثمرات الفلاحية، تفاديا للمشاكل التي خلفها القانون القديم، والذي كان يفرض على المنتجين العمل في إطار جماعي، مما سبب خلافات أثرت على مردودية انقطاع. لكن المشرع قيد الخروج من المستثمرة الجماعية في ظل القانون الجديد، بموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تطبيقا للمادة 61 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 -المعدّل والمتمم- التي تنص: على «تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية وعلى قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفي حتما إلى تجزئة الملكية».

غير أن المشرع يتناقض مع مبدأ التجزئة المقرر في المادة 11 أعلاه، من خلال المادة 16 من نفس القانون، والتي شجع من خلالها على تجميع المستثمرات الفلاحية بقوله «...غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة»

وقد عبر المشرع عن تجميع الأراضي Regroupement Des Terres بعبارة مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مُعرفا إياه في الفقرة الثالثة من المادة 16 من القانون رقم 03/10، بقوله: «...يقصد 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». كما ورد تعريف التجميع في المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16-08، على النحو الآتي: «التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجة وقابلة للاستثمار غير منقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد».

ومن أهداف سياسة التجميع، إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلال رشيدا بسبب تشتت القطع مما يعدّ تناقضا صارخا مع مبدأ التجزئة، الذي أتى به القانون نفسه مستهدفا تقاضي الخلافات الداخلية بين أعضاء المستثمرة الواحدة. ويجب أن يتم التجميع في الحدود التي رسمها القانون حيث تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على: «لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، إلى تشكيل مستثمرة تفوق مساحتها 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997» حيث يتعلق المرسوم الأخير بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

تمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية

إذا كان المشرع الجزائري قد استعمل عبارة الشخصية المعنوية في المادة 417 من القانون المدني والتي تنص على: «تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا معنويا» فإنه من خلال المادة 20 من القانون رقم 10-03 استعمل عبارة

«الأهلية القانونية للاشتراك والمقاصة والتعهد والتعاقد طبقا للقانون المدني». فكان ينبغي صياغة المادة 20 أعلاه بالشكل الذي يتوافق مع أحكام القانون المدني، ومن بين الصياغات المقترحة لتعديل المادة 20 هي «تتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية بمجرد تكوينها بصفة قانونية».

ومن خلال منح الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية يكون لها ذمة مالية مستقلة، ونائب يعبر عن إرادتها كما يكون لها القيام بمختلف التصرفات القانونية المتعلقة بنشاطها الفلاحي، كإبرام الشراكة وهو أمر جديد لم يرد في القوانين الزراعية السابقة التي نظمت استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

اولا:الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية وإدارتها

إذا كان القانون المدني الجزائري ينص في المادة 436 على «إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال». وإذا كانت أحكام القانون ذاته، تقضي بضرورة تعيين منتدب للقيام بأعمال الإدارة وبالتصرفات التي تدخل في نشاطها العادي، نتساءل عن مدى تطابق هذه الأحكام مع نصوص القانون رقم 10-03. وفيما يلي نتناول الأحكام المتعلقة بالذمة المالية للمستثمرة الفلاحية ، ثم إدارتها

الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية

تتكوّن الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية من مجموع حصص أعضائها، وهي حقوق الامتياز على الوعاء العقاري المتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة لدولة والأمالك السطحية المتصلة بها. مما يعني أن مجموع الحصص يكون **رأس مال المستثمرة. وطبقا لأحكام** القانون المدني الجزائري، فإن أموال المستثمرة الفلاحية، ليست بملك مشاع بين المستثمرين، ويترتب عن ذلك أن حصة العضو هي الأرباح الناتجة عن نشاطها، إلى جانب مساهمته في الخسائر. ولدائنيه حقوق على هذه الحصة فقط دون أن يكون لهم أخذ اختصاص أو رهن على حصته في رأس مال المستثمرة.

لكن المشرع الجزائري جاء بحكم مخالف في المادة 12 من القانون رقم 10-03 فنص على: «بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخوّل حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري، الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض». وتضيف المادة 13 من نفس القانون أن حق الامتياز قابل للنقل والتنازل والحجز، وهو ما أكدته المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 التي نصت على حقوق المستثمر صاحب الامتياز، ومن بينها رهن الحق العقاري، لضمان القروض التي تمنحها هيئات القرض لتمويل

نشاطاته.

وبناءً عليه يجوز لدائن المستثمر صاحب الامتياز الحجز على حصته، رغم أنها ملك للمستثمرة، كما يجوز الحجز على أموال المستثمرة، إذ لدائني المستثمرة الجماعية حق مباشر، فهم يستوفون حقوقهم دون أن يزاخمهم الدائنون الشخصيون للأعضاء تطبيقاً للمادة 434 من القانون المدني الجزائري التي تنص على «إذا استغرقت الديون أموال الشركة. كان الشركاء مسؤولون عن هذه الديون في أموالهم الخاصة». مما يعني أنه في حالة تقاعس المستثمرة عن الوفاء بديونها يجوز لدائنيها الحجز على حقوق الامتياز الممنوحة للمستثمرين والمكونة لذمة المستثمرة الفلاحية.

إدارة المستثمرة الفلاحية

تنص المادة 22 من القانون رقم 10-03 بأنه يتعين على أعضاء المستثمرة الواحدة الاتفاق فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، بتحديد العلاقات فيما بينهم. لا سيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، وذلك تقاديا للنزاعات الداخلية التي قد تحدث بين الأعضاء من جهة، وتطبيقاً لأحكام القانون المدني من جهة أخرى، والتي تقضي بتعيين مندوب للشركة للقيام بأعمال الإدارة والتصرفات التي تدخل في نشاطها العادي (باعتبارها شركة مدنية). أما أعمال التصرف التي لا تدخل في نطاق أغراض المستثمرة، فلا بد فيها من إجماع جميع الأعضاء. أما في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية فتص المادة 22 في فقرتها الأولى على: «يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً» مما يعني عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية.

إبرام عقد الشراكة

إذا كانت الأوضاع الاقتصادية العالمية تفرض انفتاح كافة القطاعات على الاستثمار بما فيها القطاع الفلاحي، لا سيما بعد الأزمة النفطية الأخيرة التي فرضت ضرورة النهوض بهذا القطاع، من خلال اللجوء إلى مساهمات الشركات الوطنية والأجنبية، بالنظر إلى تجارب بعض الدول الهامة في القطاع، لكن مع جعل المستثمر الأجنبي مجرد شريك بواسطة المال والتجهيزات طالما أنه غير معنى بحق الامتياز.

لكن للأسف فإن القانون رقم 10-03 ضرب عرض الحائط كل قوانين المنظمة العالمية للتجارة التي لا تفرق بين **المستثمر** الوطني والأجنبي. فنصت المادة 21 منه على: «يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان. بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية...».

طبيعة الشراكة

يفهم من نص المادة 21 أعلاه أن المشرع لجأ إلى الشراكة الوطنية بصفة حصرية، حيث اشترط الجنسية الجزائرية في الشريك إذا كان شخصا طبيعيا، وأن يكون خاضعا للقانون الجزائري. وجميع المساهمين فيه من جنسية جزائرية، متى كان شخصا معنوي. ويرجع سبب اشتراط الجنسية الجزائرية، إلى خشية المشرع من انحراف الشريك الأجنبي عن الأهداف الإستراتيجية التي تؤكد عليها مختلف النصوص التي تنظم القطاع، وأهمها مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي، والمحافظة على الخصوصيات الفلاحية المحلية. ومنح الفرص للشباب للاستقرار في الفلاحة وتطوير التشغيل فيها. وبالتالي يخشى المشرع من تركيز المستثمر الأجنبي على المنتجات الربحية التي لا تخدم الاقتصاد الوطني.

وإذا كانت المادة 21 من القانون رقم 10-03 تنص على: «يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة...». فهذا يعني أن المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخصا معنويا هي التي تكون طرفا في عقد الشراكة ممثلة في شخص مديرها...». وإذا كان هذا النص يتعلّق بالمستثمرة الفلاحية الجماعية، فالجدير بالذكر أنه في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية، فإن المستثمر هو الذي يبرم عقد الشراكة مع الطرف الذي تتوفر فيه الشروط القانونية، حيث تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على «يمكن المستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03 .

ولما كانت شركة الشخص الواحد لا محل لها في القانون المدني بل تجد مصدرها في القانون التجاري، وأنه في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية يبرم المستثمر عقد الشراكة مع الشريك، الذي تتوفر فيه الشروط لكن بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهذا يعني أن المستثمرة الفلاحية الفردية لا تتمتع بالشخصية المعنوية لأن الاستغلال الجماعي هو القاعدة.

ولم يحدد المشرع طبيعة هذه الشراكة، ونص في المادة 21 أعلاه أن تنظيما لاحقا سيصدر، لكنه لم يرى النور بعد. وبما أن النشاطات الفلاحية تعتبر نشاطات مدنية، فإن الشركة الجديدة تعتبر شركة مدنية وهذا ما تؤكدته المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 التي جاء فيها: «تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون كل النشاطات التي تتعلق باستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمر الإنتاج ولا سيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيها وتحويلها وتسويقها عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة.

تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني».

كما ألزمت المادة 21 من القانون رقم 10-03 إبرام عقد الشراكة في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، وحثت الموثقين على ضرورة تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. حتى يتسنى له معرفة مدى احترام نشاط الشركة للوجهة الفلاحية للأراضي. ونصت على أن تنظيما لاحقا سيصدر لبيان تطبيق هذه المادة، لكن هذا التنظيم لم يرى النور بعد. إن

اشتراط الرسمية في عقد الشركة ذات الطابع المدني جاء لطمأينة الشريك بإعطائه سنداً رسمياً للتنفيذ، في حالة تقاعس المستثمرة الفلاحية الجماعية عن الوفاء بالتزاماتها.

وبالنسبة لمدة عقد الشراكة تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنها قد تكون سنة واحدة أو عدة سنوات. وفي الحالة الأخيرة يجب أن لا تتجاوز مدة الشراكة المدة المتبقية من الامتياز. ونصت على أنه يجب أن يتضمن عقد الشراكة مجموعة من المعلومات، مثل هوية الأطراف و اسم الشركة وكل المساهمين. وكذا مساهمة كل شريك وبرنامج الاستثمار، وكيفية توزيع المهام والمسؤوليات في ظل **احترام المادة 22 من القانون رقم 10-03**، وكيفية تقاسم الأرباح، كما أكدت المادة 26 أعلاه على ضرورة توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 21 من القانون رقم 10-03، والمتمثلة في الجنسية الجزائرية وموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والرسمية.

عية السابقة، والتي لم تأت ثمارها.

وفيما يلي نتساءل هل وضع المشرع في القانون الجديد من الضمانات ما يكفي لإقناع المستثمرين بالتفاني في خدمة الأرض والمحافظه على وجهتها الفلاحية بدل المطالبة بتملكها وإذا كان القانون رقم 87-19 الملغى - قد فشل تطبيقه، رغم أنه كان يملك الصرامة الكافية من حيث الالتزامات المفروضة على المنتجين الفلاحيين، وجزاءات الإخلال بها التي تصل إلى حد إسقاط الحقوق عن طريق القضاء، نتساءل عن مدى صرامة القانون الجديد في هذه المسألة :

المطلب الثاني :

حقوق و التزامات اطراف عقد الامتياز:

لا أحد ينكر مزايا القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 -الملغى-، لا سيما خصائص حق الانتفاع الدائم، التي لم ترد في القوانين الزراعية السابقة، من حيث كونه **حقاً عينياً عقارياً قابلاً للنقل والتنازل والحجز، بالإضافة إلى حقوق أخرى لم تكن كافية لإقناع المستفيدين بالتفاني في خدمة الأرض والنهوض بهذا القطاع الحساس.**

غير أن إلغاء المشرع للقانون أعلاه، لا يعني تغيير الهيكلية البشرية للمستثمرات الفلاحية، بقدر ما يعني إعادة النظر في نظام استغلالها وفي الحقوق الممنوحة لأعضائها. وفيما يلي نتعرف على حقوق طرفي عقد الامتياز، وهما الدولة مالكة الرقبة والمستثمر صاحب الامتياز .

حقوق الدولة

إذا كانت الدولة قد منحت حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها، والأملاك السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الامتياز بنص المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، فهذا يعني أنها قد تصرفت في جزء من ملكيتها، محتفظة بحق الرقبة، وعلى اعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية، فهي مسؤولة عن المحافظة عليها، نظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بهذه الأراضي، وهو ما يتجلى في ممارستها لسلطة الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية، وممارسة سلطة التجريد من الحقوق لأجل المنفعة العامة . وكون الدولة مالكة لحق الرقبة، فإن ذلك يسمح لها بممارسة حق الشفعة، تطبيقا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 10-03 . وإذا كان جزء الإخلال بالالتزامات في ظل قانون المستثمرات الفلاحية -الملغى-، هو إسقاط الحقوق عن طريق القضاء، فإن القانون الجديد أعطى للدولة (إدارة أملاك الدولة) الحق في فسخ العقد بإرادتها المنفردة .

حق الشفعة

الشفعة رخصة تحيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على عقار كحق الانتفاع وإذا كان القانون المدني هو الشريعة الأساسية المنظمة لأغلب أحكام الشفعة، فإن الأمر يتطلب معرفة مدى تطابق حق الدولة في الأخذ بالشفعة مع نصوص القانون المدني ورجوعا إلى المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، نجدها تنص على «...في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به».

يفهم من هذا النص، أن الأولوية في الأخذ بالشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، منحها القانون رقم 10-03 للمستثمرين الآخرين، الأعضاء في نفس المستثمرة التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل عن حقه في الامتياز. ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية. وهو ما يعدّ خروجاً عن نص المادة 795 من القانون المدني الجزائري، التي تقرر حق الشفعة لمالك الرقبة في حالة بيع كل أو جزء من حق الانتفاع المناسب للرقبة. ثم للشريك في حالة بيع جزء من العقار المشاع إلى الغير. أما المرتبة الثالثة فمنحها المشرع لصاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة.

فإذا طبقنا المادة 795 أعلاه، تكون الأولوية في الأخذ بالشفعة للدولة باعتبارها مالكة للرقبة، لكن تطبيق الشفعة على هذا الأساس، لا يتحقق إلا في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية. ففي حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز في مستثمرة فلاحية فردية عن حقه، فإن الأولوية في ممارسة حق الشفعة تكون للدولة، باعتبارها مالكة الرقبة ولا يمكن لأي عضو في مستثمرة فلاحية أخرى الاستفادة من نص المادة 15 من القانون رقم 10-03 لأن في ذلك تعاضاً مع أحد أهم المبادئ المقررة في القانون الأخير وبالضبط في المادة 16 منه وهو عدم إمكانية أي كان اكتساب أكثر من حق امتياز عبر مجموع التراب الوطني

وإذا رجعنا إلى الحالة الأولى المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية الجماعية، حيث منح المشرع لباقي الأعضاء حق الشفعة قبل الدولة مالكة الرقبة، فإن الحكمة من ذلك هي المحافظة على استقرار المستثمرة الفلاحية والانسجام بين أعضائها، وتقاديا لدخول **عضو جديد قد لا يقبله باقي الأعضاء**. ولأن المشرع لم يبين شكل التصريح بالرغبة في الشفعة فإنه يرجع إلى القواعد العامة في ذلك وتطبيقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، فإن حقوق الامتياز التي اكتسبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة، تمنح عن طريق المزاد العلني بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأماك السطحية المتصلة بها.

يفهم مما تقدّم أن الشفعة المقررة للدولة هي شفعة إدارية، كون الدولة شخص معنوي وتمارسها للمنفعة العامة. وتختلف في جوهرها عن الشفعة المدنية. ويكفي أن تقول بأن الدولة لم تملك المستثمر حق الانتفاع، بل منحتة إياه لمدة مؤقتة فقط، كما منحتة حق التنازل عنه قبل انقضاء المدة المقررة قانونا لانتهائه وهي 40 سنة قابلة للتجديد، ومن يحل محل المتنازل سيكون له نفس الصفة. وبالتالي لا نطبق على المتنازل أو الشفيع وصف البائع أو المشتري، ذلك أن الشفعة المدنية وإعمالا لنص المادة 795 من القانون المدني الجزائري هي رخصة جاء بها المشرع لرفع ضرر عن الشريك في الشيوخ، إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي. وفي هذه الحالة لا يمكن وصف المعاملة بالبيع، لأن المتنازل لا يملك أصلا الحق العيني العقاري، وسبق القول أن عقد الامتياز هو نوع من الإيجارات الطويلة التي ترتب حقوقا عينية عقارية استمدته المشرع من عقد الأئنتبوز المعروف في التشريعات الفرنسية.

حق الرقابة والتجريد من الحقوق من أجل المنفعة العامة

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، **على أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت، للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها، مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010.** وذلك من خلال قيامه بزيارات ميدانية مفاجئة، والجدير بالذكر أن القانون رقم 87-19 الملغى لم يكن سيئا من حيث قواعده، بل أن فشله يرجع إلى سوء تطبيقه وغياب الرقابة الفعالة من الدولة، وقد باتت هذه الرقابة ضرورية بعد الأزمة النفطية التي تعشيبها البلاد، وبعد أن صار القطاع الفلاحي هو القطاع الأول المعول عليه في تحقيق الأمن الغذائي في ظل تراجع أسعار البترول، بات لازما تفعيل آليات هذه الرقابة. وأثناء ممارسة الديوان للاستغلال الفعلي لأرضي المستثمرة، يلتزم المستثمرون بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة، وذلك بتسهيل عملية دخولهم إلى المستثمرة، وتزويدهم بجميع المعلومات والوثائق المطلوبة.

لا أما فيما يتعلق بسلطة التجريد من الحقوق من أجل المنفعة العامة، فلا يتعلق الأمر هنا بالتجريد كعقوبة للإخلال بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب الامتياز، وإنما نظرا لنقص العقارات على مستوى القطاعات القابلة للتعمير في بعض الولايات، تضطر السلطات العمومية أحيانا إلى اللجوء إلى استعمال الأراضي الفلاحية، خارج القطاعات القابلة للتعمير. ولذلك فقد كان هنالك جهازان قانونيان يسيرون عملية استعمال الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، الأول متعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية، ويتمثل في نص المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 والرسوم **التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16-09-2003** يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني أما الجهاز الثاني فيتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية المتواجدة خارج القطاعات القابلة للتعمير، ويتمثل في

التعليمية رقم 15 المؤرخة في 06-12-2006.

وبصدور القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، نص في المادة 15 منه على أنه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بقانون أو مرسوم، يتخذه المجلس الوزراء دون التفرقة بين الأراضي الفلاحية الواقعة داخل القطاعات القابلة للتعمير، وتلك الواقعة خارج هذه القطاعات. وعمليا تعتبر التعليمية رقم 02 المؤرخة في 12-05-2013 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، والتعليمية رقم 187 المؤرخة في 20-06-2013، المكمل لسابقتها والمتعلقة بالعقارات الخاصة بالتجهيزات العمومية، بمثابة الجهاز القانوني الذي يحكم عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية والتي نصت على أن إلغاء التصنيف يتم الفصل فيه بموجب قرار من الوالي، قبل أن يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي .

فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة

نصت المادة 26 من القانون رقم 10-03 والمادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على ثلاث أسباب لانتهاء عقد الامتياز، **أولها انتهاء مدته في حالة عدم** تحديده وثانيها بطلب من المستثمر قبل انتهاء مدة العقد وثالثها حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. حيث نقف عند الحالة الأخيرة التي لم ترد في القانون رقم 87-19 الملغى-، فقد أعطى المشرع من خلال المادة 28 من القانون رقم 10-03 للإدارة حق فسخ عقد الامتياز، في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانونا، وهو ما أكدته المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 بقولها: «يأتي **الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما** لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته».

مما يعني أن فسخ العقد يتم دون اللجوء إلى القضاء فهو فسخ بقوة القانون، لكن في إطار احترام إجراءات معينة، تتمثل في قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإثبات إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته (المنصوص عليها في المواد 22 إلى 29 من القانون رقم 10-03)، من خلال محضر يعده محضر قضائي، ثم يقوم بإعذار المستثمر ومنحه مهلة للقيام بتنفيذ التزاماته، فإذا انقضت المهلة المحددة في الإعذار، دون تنفيذ من جانب المستثمر للالتزامات المفروضة عليه فإنه يتم فسخ عقد الامتياز بقرار صادر عن إدارة أملاك الدولة المختصة.

لكن القانون رقم 10-03 احتفظ للمستثمر صاحب الامتياز بحق اللجوء إلى القضاء للطعن في القرار الإداري المتضمن فسخ عقد الامتياز. وهنا ليس للقاضي أي سلطة في مناقشة مدى توافر شروط الفسخ، بل ينظر إلى مدى شرعية قرار الفسخ من الناحية الخارجية، والمتمثلة في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل أو عيب الإجراءات، ومن الناحية الداخلية من حيث محله وسببه وغايته ولقد نصّ المشرع على هذا المبدأ التي لم تعرفه الأنظمة الزراعية السابقة، يهدف إلى الإنقاص من حجم القضايا المعروضة على القضاء، ذلك أن الكثير منها والتي نتجت عن تطبيق القانون رقم 87-19 - الملغى-، لا تزال عالقة أمام القضاء إلى يومنا هذا.

وإذا كانت القواعد العامة المتعلقة بفسخ العقد تقضي بإعادة الحال إلى ما كانت عليه؛ أي يصبح العقد منعدم الوجود، وبالتالي محو كل الآثار التي ترتبت عنه من يوم انعقاده، فيرد كل متعاقد ما تلقاه من الآخر، فإن هذا الأمر غير وارد بالنسبة ل**فسخ عقد الامتياز. فالمستثمر لا** يستطيع استرداد الأتاوى المدفوعة، بل يتلقى تعويضا عن الأملاك

التي قد يكون أقامها مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار حيث أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة.

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

إذا كانت الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 لم تكن كافية لتحقيق الصلة بين الفلاح والأرض، وإقناعه بالتقاضي في خدمة الأرض، بدل التفكير في وسيلة لتملكها. نتساءل حول ما إذا كان القانون الجديد رقم 10-03 قد استطاع تحقيق ذلك؟ وهذا ما سوف نتعرف عليه من خلال استعراض حقوق المستثمر المتمثلة في حق الامتياز . والحق في الخروج من الشروع . والحق في اكتساب أكثر من حق امتياز . والحق في إقامة بناء داخل المستثمرة .

حق الامتياز

حق الامتياز الممنوح للمستثمر بموجب عقد الامتياز، وحسب المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 والمادة 04 من القانون رقم 10-03 هو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. وحق الاستغلال هو حق عيني متفرع عن حق الملكية .

ولما كان لفظ الاستغلال يستخدم في مجالات أخرى في لغة القانون، كالأستغلال باعتباره عيب من عيوب الرضا، فقد اصطلح المشرع على تسميته بحق الامتياز، في محاولة منه لتوحيد المصطلح المتعلق بنمط استغلال الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وبذلك يكون حق الامتياز حق عيني عقاري، كونه يمارس على عقار يتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

إن حق الملكية هو الحق الأصلي الوحيد الذي تتجمع في يد صاحبه كل السلطات (الاستعمال، الاستغلال، التصرف وقد سمح القانون بتجزئة سلطات حق الملكية لتمارس بمقتضى حقوق أخرى متفرعة عنها هي حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق الارتفاق، وحق السكنى. فحق الانتفاع يجرى حق الملكية، فيقتطع منها عنصرى الاستعمال والاستغلال، حيث تختلط سلطة الاستعمال والاستغلال في حالة الأراضي الفلاحية. وحسب المادة 12 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، فإن حق الامتياز هو حق عيني عقاري له خصائص متميزة، لا نجد لها مكانا، سواء في القوانين الزراعية السابقة أو في القانون المدني.

إن أول نص تشريعي تناول حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة هو الأمر رقم 68-653- المؤرخ في 30-12-1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، والذي لم يتطرق إلى تعريف حق الانتفاع، مكثفا بذكر خصائصه فنص في المادة 2 منه على: «تمنح الدولة الاستغلال الفلاحية المسيرة ذاتيا إلى مجموعات العمال

ومنتجاتها حسب أعمالهم». ونصت المادة 05 منه على: «لا يجوز التصوف في أراضي ومباني الاستغلالات المسيرة ذاتيا أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية» وأضافت المادة 06: «لا يجوز حجز الأموال المنقولة والعقارية التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا». مما يعني أن حق الانتفاع في ظل قانون التسيير الذاتي للفلاحة، كان يمنح مجانا لمجموعات العمال، وهو حق غير محدد المدة، وغير قابل للتنازل والحجز عليه. وقد أدمج المشرع النصوص المذكورة في القانون المدني الجزائري، من خلال المواد من 858 إلى 960، ليؤكد على تمييز حق الانتفاع المدني عن حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية.

ثم صدر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتعلق بالثورة الزراعية ونص في المادة 124 منه على «تمنح أراضي الصندوق الوطني للأراضي الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد ويمكن انتقالها إلى فرع الذكر لعمود النسب المستحق» فكان حق الانتفاع في إطار الأمر رقم 71-73 حقا مؤبدا قابلا للنقل إلى الذكور دون الإناث، لكنه غير قابل للتنازل أو الحجز عليه.

ثم صدر القانون رقم 87-19 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية والذي نص في مادته 06 على: «تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم مقابل أتاوى تدفع من طرف المستفيدين يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها قوانين المالية». وفي ظل هذا القانون، صار حق الانتفاع الدائم حقا عينيا عقاريا قابلا للنقل والتنازل والحجز عليه، بعد أن كان في ظل القوانين السابقة مجرد **حق شخصي، لأن المستغل كان لا يملك سوى استغلال الشيء بنفسه، وفي الشيوخ دون أن يملك حق التصرف فيه، لكن اشتركت كل هذه القوانين في عنصر الديمومة والاستغلال على الشيوخ.**

وبصدور القانون الجديد رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، احتفظ المشرع بخصائص التنازل والنقل والحجز، التي جاء بها القانون رقم 87-19 غير أنه جعل مدة الانتفاع بالأرض أربعين سنة، وبعد أن كان يمنح حق الانتفاع الدائم بشكل مؤبد وبالنسبة لخاصية التنازل نصت المادة 15 من القانون رقم 10-03، على أن التنازل عن حق الامتياز، يكون أولا لفائدة الأعضاء الآخرين من نفس المستثمرة، وعند الاقتضاء للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وفي الحالة الأولى يكون التنازل في شكل عقد بيع، وهذا ما يفهم من عبارة «عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع (المادة 19 من **المرسوم التنفيذي رقم 10-326)، وهو إما أن يكون بمقابل أو بدون مقابل.**

فبالنسبة للتنازل بمقابل، نصت المادة 17 من المرسوم رقم 10-326 على ضرورة تقيّد المتنازل عن حق الامتياز بمجموعة من الإجراءات، تتمثل في إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يتولى بدوره إخطار باقي الأعضاء كتابيا، قصد إبداء آرائهم في الأخذ بالشفعة، حيث يتعين عليهم الإفصاح عن رأيهم. ثم يقدم المتنازل له طلبا إلى الديوان مرفقا بالعقد الرسمي الذي يتضمن التنازل، موقعا عليه من الطرفين ومسجلا لدى مصلحة الضرائب (موضحا مبلغ التنازل، هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز...) إضافة إلى عقد الامتياز الأصلي، ونسخة مصادقا عليها من بطاقة التعريف الوطنية لكلا الطرفين.

أما بالنسبة للتنازل بدون مقابل فنصت عليه المادة 14 من القانون رقم 10-03 بقولها: «يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد يفهم من هذا النص أن التنازل دون مقابل، يمارسه فقط المستثمر الذي بلغ سن التقاعد أو كان به عجز يمنعه من القيام بالنشاطات الفلاحية. ويجب أن يكون المتنازل له في هذه الحالة، من ذوي حقوق المستفيد مراعاة للطابع العائلي للعمل الفلاحي.

وبناء عليه يرسل المستثمر المتنازل طلباً إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقاً بشهادة للحالة العائلية التي تثبت علاقة القرابة بين المتنازل **والمتنازل له، ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية للطرفين، وشهادة طبية تثبت العجز، أو شهادة من الضمان الاجتماعي تثبت تقاضيه لمعاش التقاعد.** ويجب صب التنازل في عقد رسمي يشهر في المحافظة العقارية، تطبيقاً للمادة 18 من القانون رقم 10-03.

ويتم التنازل لذوي الحقوق وبدون مقابل، في حالة رفض كل من باقي أعضاء المستثمرة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة، فتطبق حينئذ أحكام المادة 14 من القانون رقم 10-03 على النحو المتقدم، لكن تحت إشراف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد موافقة الوالي

ولما كان للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في الشفعة، في حالة إعلان باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية عن عدم رغبتهم في الأخذ بالشفعة، المقررة لهم بحكم المادة 15 من القانون رقم 10-03، فالجدير بالذكر أنه في حالة ما إذا لم يختار الديوان ولا الأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 10-03، وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا للمدة المتبقية، هذا الحق يثبت للديوان بانقضاء أجل 30 يوماً من تاريخ إنذار المتنازل لباقي الأعضاء، دون ردّ منهم فيأتي الديوان في المرتبة الثانية بعدهم.

حيث يتضح من نصوص القانون رقم 10-03 أن المشرع وضع إجراءات مرنة للتنازل، عكس القانون رقم 87-19 الملغى، الذي أقرّ بمادتيه 24 و 25 إمكانية التنازل عن حق الانتفاع الدائم، ولكن اشترط في المتنازل أن تتوفر لديه جميع الشروط المقررة بالمادتين 9 و 10 منه، وأن يكون عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي، وأن ينال قبول باقي الأعضاء... الخ، وإلا تدخلت الدولة لممارسة حق الشفعة.

وبالنسبة لخاصية توريث حق الامتياز، قد سبق أن تطرقنا إلى الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية، على أنها شخص معنوي خاضع لأحكام القانون المدني وأنها شركة مدنية، لأن النشاط الفلاحي الذي يقوم به المستثمر هو نشاط مدني ورجوعاً إلى أحكام الشركة المدنية، نجد المادة 439 من القانون المدني الجزائري نص على: «تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء أو الحجر عليه أو إفلاسه. إلا أنه يجوز الاتفاق في حالة ما إذا مات أحد الشركاء أن تستمر الشركة مع ورثته». في حين أن القانون رقم 10-03 يسمح باستمرار نشاط المستثمرة الفلاحية في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز، إذ نصت المادة 24 منه على: «عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم، لا يؤدي إلى وقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأموال السطحية موضوع الامتياز».

كما يلاحظ أن المشرع في المادة 13 من القانون رقم 10-03 استعمل مصطلح "التوريث"، حيث جاء فيها: «يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز...» وكان يجدر به استعمال مصطلح الانتقال، فتطبيقاً لأحكام الميراث يجب أن يكون المال الموروث مملوكاً للمورث، وهي الطبيعة التي لا تتفق مع حق الامتياز. فهو حق مؤقت كما رأينا، وإذا أخل المستثمر بالتزاماته تستجمع الدولة عناصر ملكيتها، وتسترجع الأملاك السطحية الموجودة على الأراضي الفلاحية، حتى ولو لم تنتهي مدة العقد. فينتهي هذا الأخير بالفسخ الإداري - كما رأينا - وبقوة القانون.

ويشترط المشرع ممارسة حق الاستغلال بصفة مباشرة وشخصية وفي الشروع، الأمر الذي لا يمكن تطبيقه في حالة تعدد الورثة لذلك نصت المادة 25 من القانون رقم 10-03 على ضرورة اختيار هؤلاء الورثة في أجل سنة من تاريخ الوفاة أحداً منهم، ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، أو التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم، أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون. وبعد انقضاء هذا الأجل دون اختيار الورثة لإحدى الحلول السابقة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك، قصد إثبات التخلي والذي يترتب عنه تطبيق إجراءات الحراسة القضائية وإدراج الحقوق ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، تطبيقاً للمادة 53 من قانون الأملاك الوطنية - المعدل والمتمم -.

أما فيما تعلق بخاصية رهن حق الامتياز، فالجدير بالذكر أن المادة 19 من دستور 2016 نصت على أن حق استغلال الأراضي الفلاحية مضمون بالدستور، في محاولة لإعطاء ضمانات أكثر للمستثمرين أصحاب الامتياز، الذين سبق لهم أن واجهوا صعوبات في الحصول على القروض البنكية بضمان حق الانتفاع الدائم كون المؤسسات المالية وعلى رأسها البنوك، لا تعترف إلا بحق الملكية كضمان التسديد. مما جعل المستفيدين في إطار القانون القديم، يشكون في قيمة العقد الإداري الممنوح لهم. ناهيك عن مخاطر الانتماء الفلاحي كالعوامل الجوية والبيولوجية (الآفات والحشرات) وأثرها على المحاصيل، وكذا عدم قدرة الفلاح لفرض أسعار تضمن تغطية فوائد القروض، لذلك فإن المشرع أكد من خلال القانون الجديد، على قابلية حق الامتياز للرهن، وهو حق مضمون دستورياً كما أشرنا أعلاه.

فنصت المادة 12 من القانون رقم 10-03 على: «بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض»، وهو ما أكدته الفقرة الثالثة من المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، حيث نصت على أن الرهن يشمل الحق العيني العقاري، كما يشمل البنائيات الممكن تشييدها

إن عبارة «بغض النظر عن أحكام القانون المدني» الواردة في المادة 12 أعلاه. فيها إشارة إلى عدم تطابق أحكام القانون رقم 10-03 مع أحكام القانون المدني في هذا الشأن. فالمادة 2/884 من القانون المدني تنص على أنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه. وتنص المادة 887 من نفس القانون، على أنه يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك. بينما لم يرد ذكر حق الانتفاع ضمن ملحقات العقار المرهون الذي هو في الأصل ملك للدولة. كما أن المشرع اشترط في المادة 886 من القانون المدني، أن يكون الشيء المرهون عقارا فلو استعمل المشرع

عبارة مالا عقاريا، لأمكن القول بأنه يجوز رهن حق الانتفاع.

ويرى "سمير عبد السيد تناغوانه يمكن قياس حق الانتفاع على حق الارتفاق في اعتباره من ملحقات العقار المرهون. وفي ذات السياق يرى "محمد وحيد الدين سوار" أنه يخول حق الانتفاع صاحبه استعمال الشيء المملوك للغير واستغلاله، ويرد الرهن التأميني على حق الانتفاع ذاته، أما الثمار فتبقى للمنتفع، وتدخل قيمتها في الضمان العام، ولا سلطان للدائن المرتهن عليها. وحق الانتفاع موقوف بطبيعته، ينقضي بانتهاء مدته أو وفاة المنتفع، ولهذا فرهنه يقع نادرا في العمل.

والجدير بالذكر أن حق الانتفاع طبقا للقانون رقم 10-03 لا ينتهي بموت المنتفع، كونه قابلا للانتقال كما رأينا. وحتى يتفادى المشرع أي تناقض مع نصوص القانون المدني، ولأن حق الامتياز ذو طبيعة خاصة كما رأينا، فجاء بعبارة «بغض النظر عن أحكام القانون المدني». كما يفهم من نص المادة 12 من القانون رقم 10-03 أن المشرع سمح برهن حق الامتياز لفائدة هيئات القرض دون سواها، بخلاف القواعد العامة التي تجيز أن يكون المقرض شخصا طبيعيا أو معنويا.

وتطبيقا لنص المادة 13 من القانون رقم 10-03، فإن حق الامتياز قابل للحجز، حيث يجوز لدائن المستثمر صاحب الامتياز الحجز على حصة هذا الأخير، رغم أنها ملك للمستثمرة ويجب إتباع إجراءات الحجز على العقار المنصوص عليها في المواد من 721 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، لأن حصص الأعضاء هي عبارة عن حقوق عينية عقارية، وهو ما تؤكدته المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التي جاء: «فيها للمستثمر صاحب الحق في الامتياز... رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض...». وإذا كان القانون رقم 87-19 الملغى، يشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون من الأشخاص الذين حددتهم المادتان 9 و10، وأن ينال قبول بقية الأعضاء مسبقا، ولا يجوز له بأي حال من الأحوال المطالبة بالقسمة فإن القانون رقم 10-03، لم ينص على الشروط الواجب توفرها في الراسي عليه المزداد.

وكما يجوز الحجز على حصة المستفيد في المستثمرة، يجوز أيضا الحجز على أموال المستثمرة، إذ لدائنها حق مباشر، فهم يستوفون حقوقهم من هذا المال قبل أن يزاحمهم فيه الدائنون الشخصيون للأعضاء وهذا لا يمنع دائني المستثمرة في الرجوع على أعضائها، في أموالهم الخاصة إذا لم يكن مال المستثمرة كاف للوفاء بحقوقهم

وفي حالة تقاعس المستثمرة عن تسديد ديونها، يجوز للدائنين الحجز على حق الامتياز الممارس على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، والتي تكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية، حيث تباشر إجراءات الحجز على العقار لكن يجب أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي حيث يتم وضع الحصص تحت يد القضاء في حالة عدم كفاية المنقولات، وإعذار المستثمرة الفلاحية الجماعية، بأنها إذا لم تدفع الدين في الحال.

ويسجل أمر الحجز بمكتب الرهون، ويودع أمر الحجز في خلال شهر من يوم الإبلاغ بمصلحة الشهر العقاري بدائرة موقع الأرض، التي يمارس عليها حق الامتياز، لتسجيله مما يعدّ تقييدا لحق المستثمرين أصحاب الامتياز في استغلال الأرض. ويعين حارس قضائي عليها حتى يتم البيع. وإذا لم تقم المستثمرة الفلاحية بالوفاء بالدين، خلال الشهر

التالي لقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، يحرر المحضر القضائي قائمة بشروط البيع في شكل مسودة، يوقع عليها كاتب الجلسة، ويوجه خلال 15 يوما التالية، إنذارا إلى كل من المستثمرة الفلاحية والدائنين في موطنهم المختار، وتجري المزايدة في المكان والزمان المحددين، بعد إعلان الدائنين المقيدين والمحجوز عليه، بحصول إجراءات النشر والتنبيه عليهم بحضور المزايدة

وبالإضافة إلى خصائص النقل والتنازل والحجز، فإنه يتميز أيضا حق الامتياز بعدم إمكانية تجريده من صاحبه، إلا في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية باستثناء حالات الإخلال بالالتزامات، وذلك عندما تكون الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة لأن تستعمل كوعاء عقاري من أجل انجاز منشأة ذات منفعة عامة، وفي هذه الحالة يستفيد المستثمر صاحب الامتياز من تعويض عادل ومنصف.

ويفهم مما تقدم أن لحق الامتياز خصائصه المتميزة التي لا تجد لها مصدرا سواء في القوانين الزراعية السابقة أو في القانون المدني وسبق أن توصلنا عند تطرقنا إلى الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، إلى أن المشرع الجزائري استلهمه من إيجار الأنفتيوز "le bail Emphytéotique" المعروف في القانون الريفي الفرنسي وهو نوع من الإيجارات طويلة الأمد يترتب عنها حق عيني عقاري، مما يعني أن حق الامتياز يبقى مختلفا عن الإيجار العادي

ويشبه عقد الامتياز أيضا عقد الحكر المستمد من الشريعة الإسلامية، والذي قيل عنه أنه مستوحى أيضا من عقد الأنفتيوز، حيث يرجع تاريخ هذا الأخير إلى نهاية الامبراطورية الرومانية أين كان الإقطاعيون الكبار يؤجرون أراضيهم البور الواسعة، تهربا من الضرائب المفروضة عليها، فيؤجرونها لمدة طويلة أو بشكل مؤبد. حيث يتحمل المستأجر دفع الأتاوى السنوية، زيادة على التزامه بتحسين وتشجير الأرض. وبعد الثورة الفرنسية تم تأقيت هذا الحق (مدته تتراوح ما بين 18 سنة و 99 سنة)، لكنه غير قابل للتجديد. وخلال مدة الإيجار يمكن لـ Emphytéote التنازل عن حقه، لكن بعد مضي 10 سنوات من الاستغلال، ولا يتم التنازل إلا في المناطق غير النوعية. ولمالك العقار حق قبض Le Canon أي الأجرة، كما يفسخ العقد في حالة عدم احترام الـ Emphytéote لالتزاماته

حق الخروج من الشيوخ

تنص الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون رقم 10-03 على: «يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء، أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية». يفهم من هذا النص أن خروج المستثمر صاحب الامتياز من المستثمرة الفلاحية الجماعية، بغرض تشكيل مستثمرة فلاحية فردية يخضع لقيدين. الأول هو موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. والثاني هو احترام المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ولم يكن الخروج

من الشيوخ مسموحا به في ظل القانون رقم 87-19، حيث كان يفرض على المنتجين الفلاحيين العمل في إطار جماعي وبشكل أبدي (المادة 9)، مما أدى إلى تقسيم المستثمرات الفلاحية الجماعية دون **إخطار للدولة**

وكان على المشرع استعمال مصطلح تجزئة المستثمرة الفلاحية الجماعية لا سيما أنه اشترط احترام المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم رقم 97-490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية.

كما أن الشركة في هذه الحالة هي مصدر الشيوخ الذي يقابله مصطلح القسمة والخروج من الشيوخ معناه أن يختص الشريك بحصة مفرزة من المال الشائع، لكن القانون رقم 10-03 منح المستثمر صاحب الامتياز حق الخروج من المستثمرة مستعملا عبارة «حق الخروج من الشيوخ» من أجل تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، مما يطرح التساؤل حول الطبيعة القانونية للمستثمرة الفردية، لا سيما أن القانون المدني الجزائري لا يسمح بتكوين الشركة ذات الشخص الواحد

يمكن القول أن المشرع الجزائري أخذ بالفكرة الحديثة التي ترى بأن الشركة هي نظام قانوني أكثر منه عقد يقوم على إرادة المشرع بالدرجة الأولى، لا على إرادة الشركاء. ومنه فإن المستثمرة الفلاحية الفردية المنبثقة عن المستثمرة الفلاحية الجماعية **تخضع لنفس أحكام هذه الأخيرة**، باستثناء الأحكام التي لا يمكن تطبيقها إلا على المستثمرات الجماعية.

وتخضع تجزئة المستثمرة الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، والمنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ضمن الجدول التالي.

المناطق	نوع الأراضي	الصبغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية
أ+ الأراضي المسقية في المناطق الأخرى	مسقية	1	خضر	1,5
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
أ+ب+ج+د+م	غير مسقية	1	خضر/ زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى/ أعلاف	7
		3	زراعات صناعية/زراعات كبرى	10
ب	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف/ بقول جافة	20
ج	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف بور	18
		2	بقول جافة/زراعات كبرى بور	
د	غير مسقية	1	زراعات كبرى/خضر	10
و	مسقية	1	زراعات كبرى	3
		2	زراعات النخيل المكثفة	10
		3	زراعات النخيل/زراعات كبرى	3,5
م	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف	10

11	زراعات الأشجار غير المسقية	2	

وعلى المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية الراغب في الخروج من الشيوخ، إرسال طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفوقاً بمجموعة من الوثائق، وتتمثل في عقد الامتياز، ومخطط التقسيم الودي الذي يعده الخبير ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، ومحضر القسمة الودية الموقع من طرف جميع أعضاء المستثمرة الجماعية فإذا انتهى التحقيق إلى مطابقة التجزئة للأحكام المنصوص في الجدول أعلاه، فيقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحرير ترخيص بذلك، على أن يكون الرد في ظرف 4 أشهر من تاريخ إيداع الطلب، حيث يعتبر سكوته لمدة تفوق الميعاد المذكور، بمثابة قبول.

ويمكن للمستثمر حينها التوقيع على دفتر الشروط مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويحال الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قصد إعداد عقد امتياز جديد باسم المستثمر الخارج من الشيوخ، ويحل هذا العقد الجديد محل العقد الأصلي السابق. أما في حالة عدم الموافقة على الطلب بسبب كون التجزئة تقل عن المساحة المرجعية المحددة في الجدول أعلاه، فيبلغ المعني بقرار الرفض ويجب أن يكون هذا الأخير مسبباً.

الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز:

تطبيقاً لمبدأ تجميع الأراضي الفلاحية وعدم تشتيتها، يسمح المشرع باكتساب أكثر من حق امتياز بهدف تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، على أن لا تفوق مساحتها 10 أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، المحددة في المادة 03 من المرسوم 97-490، وهي عملية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار وغير متقطعة، وبالتالي تجميع الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها بسبب تشتت القطع

الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة

نصت المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، على حق المستثمر في القيام بكل تهيئة أو بناء، يراه ضرورياً للاستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية، في إطار احترام قوانين التهيئة والتعمير من جهة، وبعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، ومنه فإن البناءات المزمع تشييدها قد تكون معدة للتجهيز، أو معدة للسكن وفي كلتا الحالتين، يجب أن تخضع للمقاييس المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطابقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات

الحق في تشكيل تعاونية فلاحية

تطبيقاً للمادة 53 من قانون التوجيه الفلاحي التي نص على: «يمكن أن ينشئ المستثمرون الفلاحيون بموجب عقد رسمي تعاونيات فلاحية لاحتياجات نشاطهم». ونصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على: «يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بها».

ويُعرف المرسوم رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 التعاونية الفلاحية على أنها شركة أشخاص مدنية. وهو التكليف الذي احتفظ به المشرع من خلال المادة 54 من قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على: «تعتبر التعاونية الفلاحية التي تؤسس على حرية الانضمام لأعضائها، شركة مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح»، **وتستهدف التعاونية حسب نفس النص**، إنجاز أو تسهيل عمليات الإنتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق، وتخفيض سعر الكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة أعضائها، وكذا تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها.

وهي نفس الأهداف المسطرة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459. وتأخذ التعاونيات الفلاحية عدة أشكال تنشأ جميعها بموجب عقد رسمي تطبيقاً للمادة 14 من المرسوم 96-459 والمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا المادة 53 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16. حيث يرسل المستثمر صاحب الامتياز طلبه مرفقاً بالوثائق اللازمة إلى رئيس لجنة الاعتماد، التي يتعين عليها الرد على الطلب في ظرف 15 يوماً.

وهناك نوعين من لجان الاعتماد، لجنة الاعتماد للولاية، إذا كانت التعاونية الفلاحية لا تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية. ولجنة الاعتماد الوطنية، إذا كانت التعاونيات الفلاحية تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية. وفي الحالة الأولى يمنح الوالي الاعتماد بناء على تفويض من وزير الفلاحة بعد موافقة اللجنة، أما في الحالة الثانية **فيمنح الاعتماد، من وزير الفلاحة** بعد موافقة اللجنة، حيث يكون قرار الوالي قابلاً للطعن فيه أمام وزير الفلاحة أما قرار وزير الفلاحة فيطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة

كما يضاف إلى الحقوق المتقدمة حق المستثمر صاحب الامتياز في التعويض عن الأملak السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية والتي تنازلت عنها الدولة في إطار القانون القديم رقم 87-19 للمستفيدين، حيث تسترجعها الدولة في حالة انتهاء عقد الامتياز أو فسخه، أو في حالة تجريد المستثمر من حقوقه لأغراض المنفعة العامة من طرف الدولة، التي يقع على عاتقها في جميع الحالات تعويض مالي، يمكن للمستثمر الطعن في قيمته أمام الجهات القضائية. كما أعطى المشرع للمستثمر الحق في إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية .

