

المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية

The agricultural investor is a new method for exploiting the agricultural land belonging to the national property

عطوي حفيفة

كلية الحقوق جامعة الجزائر 1

تاريخ الارسال 2018/10/03 - تاريخ القبول 2019/05/06 - تاريخ النشر 2019/06/18

ملخص البحث

على ضوء اصدار القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة و المرسوم التنفيذي رقم 10/326 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، ومنه ارتأينا تخصيص الدراسة لتناول نظام المستثمرة الفلاحية باعتبارها آلية جديدة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة.

الكلمات المفتاحية: المستثمرة الفلاحية، الأراضي الفلاحية، الأملاك الوطنية

Abstract:

In the light of the promulgation of Law 10/03 of 15/08/2010 specifying the terms and conditions of the exploitation of agricultural lands belonging to the national private property of the state and the executive decree No. 326/10, which defines the modalities of applying the concession for the exploitation of lands belonging to the national private property of the state, and from which we decided to allocate Study to address the agricultural investor system as a new mechanism for the management of agricultural lands belonging to the private property of the state.

Keywords: Agricultural Investor, Agricultural Land, National Property



مقدمة:

أدى ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي للقطاع العام خلال السبعينات إلى الدفع بالدولة لإعادة النظر في هيكله قطاع التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قداماء المجاهدين، وكذلك كل التعاونيات الإنتاجية الخاسرة للثورة الزراعية، فمع بداية الثمانينات وقع انخفاض كبير في أسعار البترول أدى إلى تدهور الوضعية الاقتصادية للدولة الجزائرية، حيث دخلت هذه الأخيرة في مرحلة جديدة تتجلى في الإصلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وعلى إثر ذلك أصدر المشرع الجزائري عدة قوانين على الصعيد الاقتصادي منها على سبيل المثال القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12-01-1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

ومنه تماشيا مع النظرة الجديدة بضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات أصبح من الضروري الاتجاه نحو نمط مغاير لتسيير الوعاء العقاري الفلاحي، إذ اختار المشرع نظام المستثمرات الفلاحية كنمط جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ولقد تجلى ذلك من خلال اصدار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوقهم وواجباتهم، حيث نظم المشرع الجزائري بموجب هذا القانون طريقة استغلال الأراضي المذكورة في شكل مستثمرات فلاحية جماعية لذا يعرف هذا القانون من الناحية العملية بقانون المستثمرات الفلاحية، تتألف من عدد من المنتجين تمنح لهم الدولة الأراضي بهدف استغلالها في شكل حق انتفاع، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال الأرض بصفة جماعية وعلى الشيوخ، يخول لهم هذا الحق سلطة استغلال الأرض واستعمالها في إطار الأحكام المقررة ضمن

القانون 87-19، مقابل احتفاظ الدولة بملكية الرقبة ولها وحدها سلطة التصرف في ملكيتها ضمن الإطار القانوني.

وهذا هو النمط الذي أبقى عليه المشرع الجزائري في القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي ألغى بموجب المادة 34 منه القانون رقم 87-19.

ومنه نظرا لكون أن المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي اعتمدها المشرع الجزائري في القانون 10-03 وقبله في القانون 87-19، يمكن طرح الإشكالية التالية: ما هو النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية؟

للإجابة على هذه الإشكالية سوف نحاول تبيان كيفية تكوين المستثمرة الفلاحية في (المبحث الأول)، والآثار القانونية المترتبة على انشائها في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: تأصيل المستثمرة الفلاحية:

تتكون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في شكل مستثمرات فلاحية وذلك لاستغلالها كقاعدة عامة جماعيا وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، والهدف من تكريس مبدأ الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية هو المحافظة على تلك الأراضي، وعليه فإن الموضوع يستدعي منها التطرق إلى مدلول المستثمرة الفلاحية (المطلب الأول)، ثم نعرض شروط تكوينها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مدلول المستثمرة الفلاحية:

عرفت الحكومة أثناء عرضها لمشروع القانون رقم 87-19 أمام المجلس الوطني الشعبي مصطلح المستثمرة الفلاحية: " على أنها تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال " لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية بحيث لا تكفي باستعمال الوسائل الموجودة بل تزيد من وسائل قيمة الإنتاج و تشجع المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم و فوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع

الحيوي في الاقتصاد الوطني، و الحقيقة أن مفهوم الاستثمار لا يعد مفهوما جديدا ، لأنه مفهوم اقتصادي يعني في الغالب أي عمل أو أي تصرف لمدة معينة من أجل تطوير النشاط الاقتصادي سواء كان العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية أو في شكل قروض 1.

الجدير بالذكر أن رجال الاقتصاد وجدوا صعوبة في حصر مفهوم الاستثمار نظرا للارتباط الوثيق بينه وبين الأراضي الفلاحية- إذ أن البعض منهم حاول تعريفه بأنه: " الحصول على وسائل الإنتاج من أجل إنتاج مستقبلي " و البعض الآخر عرفه بأنه : " كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي " 2.

تجدر الإشارة إليه أن مصطلحي " Exploitation " و " Exploitant " الواردين بالقانون 87-19 يقابلهما عدة مصطلحات في اللغة العربية إذ أنهما ترجما إلى مصطلح مستثمرة، منتج فلاحي، مستغل فلاحي، استثمار، مستثمر، أما في القانون 10-03 فقد استقر على مصطلحين فقط وهما " مستثمرة فلاحية " و " مستثمر صاحب الامتياز " 3.

بالرجوع إلى القانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي وبالأخص المادة 46 منه نجد أنها عرفت المستثمرة الفلاحية على أنها: " وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية." 4.

حاول الفقهاء تعريف المستثمرة الفلاحية على أنها: " أنها مصطلح اقتصادي، تعني وحدة ترابية، مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي " 4.

المطلب الثاني: شروط تكوين المستثمرة الفلاحية:

نظرا لخصوصيات العقد المنشأ للمستثمرة الفلاحية كونه يتناول استغلال أرض فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وبغرض ضمان استغلال أمثل فرض المشرع من خلال القانون 10-03 نوعين من الشروط، حيث أنه هناك شروط تتعلق بطرفي العقد (المستفيدين والدولة مانحة العقد) نعرضها في الفرع الأول، وهناك شروط تتعلق بموضوع العقد (المحل والشكلية والإتاوة وثمان الممتلكات) نتطرق إليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطرفي العقد:

العقد الذي تنشأ به المستثمرة الفلاحية يتكون من طرفين هما المستفيد والدولة مانحة العقد، وعليه يجب أن تتوفر شروط في الطرفين وهذا ما سنعرضه.
أولا : الشروط المتعلقة بالمستفيدين : حق الامتياز تمنحه الدولة للمستفيد بشروط خاصة به من جهة، وشروط خاصة بكيفية استغلال الوعاء العقاري من جهة أخرى.

أ - الشروط الواجب توفرها في المستثمر -المستفيد-:

حددت المواد 5 ، 6 ، 7 ، 19 من القانون 10-03 الشروط الواجب توفرها

في المستفيد و الذي يدعى المستثمر صاحب الامتياز كالتالي:

1. أن يكون شخصا طبيعيا.
2. أن يكون جزائري الجنسية.
3. أن يكون قد مارس نشاطا فلاحيا ضمن مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بمقتضى عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية أو بموجب قرار من الوالي.
4. يجب أن يكون قد وفى بكافة الالتزامات المنصوص عليها في القانون 87-19.
5. يجب أن لا يكون له سلوك معادي للثورة 5.

6. وحسب المادة 07 من نفس القانون: " يقصى من الاستفادة الأشخاص الذين تم اسقاط حقوقهم العينية العقارية بموجب أحكام قضائية أو قرارات ولائية، أما بالنسبة للمستفيدين المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل معالجة طلباتهم لغاية الفصل فيها نهائيا." أما أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 05 و 07 من القانون 10-03 يتعين عليهم إيداع طلباتهم الرامية إلى تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال أجل ثمانية عشر شهرا يبدأ احتسابها من يوم نشر القانون في الجريدة الرسمية.

ب- الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية:

نص القانون 10-03 والمراسيم المطبقة له على الشروط التي يجب على المستثمرين أن تتوفر فيهم من أجل استغلال الأرض الفلاحية التابعة للدولة كالتالي:

- 1) استغلال أراضيهم بصفة مباشرة و شخصية.
- 2) يجب عليهم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض.
- 3) يجب عليهم حماية الأملاك السطحية الملحقة بها.
- 4) يمنع عليهم التأجير من الباطن.
- 5) يجب عليهم عدم البناء إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 6.

نلاحظ الهدف من هذه الشروط أن الدولة لا تمنح الأرض إلا لمن تتوفر فيه شروط استغلالها استغلالا أمثل والمحافظة على طابعها الفلاحي، والمشرع اشترط أن يتم الاستغلال من طرف المستفيد شخصيا وذلك لأنه حدد نصيب كل مستفيد حسب قدرته الشخصية على استغلال الأرض ومنه فلم يسمح بتأجيرها أو تجزئتها. و منه إذا توفرت كل الشروط المشار إليها أعلاه تمنح الأولوية للمجاهد و ذوي الحقوق ، ذلك طبعاً من حيث النصوص لكن في التطبيق لم تحترم هذه

الشروط من طرف الإدارة و منحت الأراضي الفلاحية لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة، و بعد اكتشاف الأمر و إصدار قرارات بسحب الاستفادة من طرف بعض الولاية فإن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا آنذاك لم تقبل التراجع و ألغت قرارات سحب الاستفادة مستندة على الاجتهاد القضائي الإداري المستقر و الذي بموجبه لا يمكن للإدارة أن تسحب قرارات رتبت حقوق بناء على خطأ الشخصي 7.

حيث أنه جاء في قرار مجلس الدولة المؤرخ في 08-03-99 : (قضية والي تلمسان ضد ي ط) أن القضاء هو المختص بسحب حق الاستفادة في حالة عدم توافر الشروط القانونية في المستفيد 8، أقر مجلس الدولة في هذا القرار بأن إلغاء القرار الإداري الذي يمنح الأرض الفلاحية للمستفيدين لا يتم إلا عن طريق القضاء، ولا يمكن للوالي سحبه ولو أن المستفيدين لم يتحصلوا على عقد إداري مشهر يثبت حقوقهم وينشئ المستثمرة الفلاحية، إلا أن مجلس الدولة تراجع عن هذا الموقف في قراره المؤرخ في 10/02/2004 ملف رقم 007260 (قضية والي الجزائر ضد ق م و من معه) و أكد بأنه يكون للوالي في حالة انعدام عقد إداري مشهر الاختصاص بإسقاط حقوق المستفيدين طبقا للمادة 6 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 9.

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على أن الوثائق التي يجب أن يتضمنها طلب التحويل تتمثل في: _ استمارة حسب ماهي محددة في المرسوم.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.

-نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، وعندما تكون البلدية ممسوحة يتطلب مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

-تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19 والمحدد نموذجه وفق المرسوم المذكور أعلاه.

-توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانيا : الشروط المتعلقة بالدولة:

نصت المادة 05 من المرسوم 10-326 على أنه: يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون 10-03، يرسل الملف إلى إدارة الأملاك قصد اعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

أما في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا في الوثائق المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية 10 يرأسها الوالي للدراسة.

كما نصت المادة 30 من القانون 10-03 على أنه إذا لم يتقدم العضو في المستثمرة الفلاحية بطلب التحويل في خلال الفترة المنصوص عليها و بعد إعدارين متباعين بفترة شهر واحد، يبلغ إلى المعني شخصيا أو لأحد أفراد عائلته أو بمقتضى رسالة مضمنة، أو عن طريق النشر وفقا لما نصت عليه المواد 408-410-411-412-413 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و يثبت ذلك بموجب محضر صادر عن محضر قضائي و ذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمر صاحب الامتياز أو ورثته متخليا عن حقوقه العقارية، يترتب عن ذلك اسقاط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم بمقتضى قرار

صادر من الوالي، يشهر في المحافظة العقارية، و في هذا الاطار تسترجع إدارة الأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية و الأملاك بكل الطرق القانونية.

لكن ماهي الطرق القانونية المتاحة لإدارة الأملاك الوطنية لاسترجاع هذه

الأملاك، هل يتم ذلك بموجب قرار إداري أم لابد من رفع دعوى قضائية ؟

نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أجاب على هذا التساؤل

بنصه على أنه: " يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، في الآجال رغم الاعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 يؤكدها محضر قضائي، يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية."

لكن ما يعاب على نص المادة 30 المنصوص عليها و المطبقة أنها لم تفرق

بين المستفيد الذي وفي بكامل التزاماته المنصوص عليها في القانون 87-19 لكنه يرفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت و ورثة المستفيد من جهة أولى، و بين الغائب و المفقود من جهة ثانية، هل يعد هؤلاء الأشخاص متخليين فعلا عن حقوقهم العقارية إذا لم يقدموا طلباتهم خلال المدة المحددة في المادة 30 من القانون 10-03 و تسحب حقوقهم بموجب قرارات إدارية أم لابد من اتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط إدارة تسيير الأملاك الوطنية الخاصة و العامة و القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الاسرة خاصة المادتين 10 و 110 ؟

حسب رأي الأستاذ بن يوسف بن رقية للإجابة على هذا التساؤل يجب اتباع

الإجراءات المنصوص عليها في القوانين المذكورة آنفا وذلك على النحو التالي:

1. الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الذي لم يقدم طلبه في الأجل

المحدد:

يجب التفرة بين المستفيد الذي وفى بكافة التزاماته طبقا للقانون 87-19 والمستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض:

أ- المستفيد الذي وفى بكافة التزاماته : إذا كان المستفيد قد وفى بكامل التزاماته المنصوص عليها في القانون 87-19 و لم يرتكب أي خطأ إنما رفض تحويل حقه الدائم إلى حق استغلال مؤقت، فالمستفيد محق في ذلك على أساس أنه صاحب حق انتفاع دائم ثابت بموجب عقد رسمي مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية، أي أنه أصبح مالكا لهذا الحق، و أنه لم يخل بأي التزام منصوص عليه في القانون السالف الذكر، أي أنه أصبح حق مكتسب وفقا للقانون 87-19 و أن الحقوق المكتسبة لا يمكن اهدارها عند إلغاء القانون الذي يكرسها، كما و أن الدستور و الإعلان العالمي لحقوق الانسان يحميان حقه، و أنه كان من المفروض على الدولة تملك هاته الفئة من المستغلين.

ب- المستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض : و هو المستفيد الذي يكون إما قيد متابعة قضائية و هنا يؤجل الفصل في وضعيته إلى غاية صدور حكم قضائي، أو أثناء تبليغه وفقا لما نصت عليه المادة 30 من القانون 10-03، أو عند تقديم ملفه أمام اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326 هذا الأخير يكون إما محل متابعة قضائية طبقا للقانون 87-19، أو يلغى قراره من طرف الوالي ، وهنا لا يمكن للجنة أن تفصل في ملفه قبل اللجوء إلى القضاء.

2. الإجراءات المتبعة ضد ورثة المستفيد:

ورثة المستفيد يطبق عليهم أحكام المادة 53 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي مفادها أنه إذا وقع تخلى عن الحقوق العينية العقارية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق

الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية، ويتم حينئذ تسليم أموال التركة وفق أحكام المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية 10.

3. الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الغائب و المفقود:

بعد اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من قانون 10-03 إذا تبين بأن المستفيد غائب أو مفقود، نطبق أحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي 12-427 والتي مفادها أنه يمكن للدولة أن ترفع دعوى قضائية للحكم بفقد الشخص أو غيابه، وتتخذ في ذلك التدابير المقررة في أحكام المادة 111 من قانون الأسرة ويمكن للدولة بعد انقضاء آجال التحري والانتظار، أن تطلب منه إصدار حكم يثبت موت المفقود، وحينئذ تفتح التركة طبقاً للتشريع المعمول به، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في حالة ما إذا رجع المفقود.

4. الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الذي لم يترك ورثة:

إذا توفي المستفيد و لم يترك ورثة تطبق عليه أحكام المادة 51 من قانون 90-30 و التي تنص على أنه : " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً ، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً ، أمام الهيئات القضائية المختصة ، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط و الاشكال السارية على الدعاوى العقارية و يتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري و البحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، و يترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائياً تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني.

بعد انقضاء الأجل المقررة قانوناً حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والاشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها"12.

بعد أن ينتهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من دراسة طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت، يحوله إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد

عقد الامتياز باسم كل مستثمر وفي حالة ما إذا تطلب الملف إجراء تحقيق، أو تطلب معلومات إضافية يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملف إلى اللجنة الولائية المنشأة لهذا الغرض، عند انتهاء اللجنة من دراسة الملف تكون أمام حالتين:

1- حالة قبول الملف:

نصت المادة 06 من القانون 10-03 على أن: إدارة أملاك الدولة تحرر باسم المستثمر المستوفي لشروط المادة 05 من نفس القانون عقد تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز، أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية فيتم اعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ ويخصص متساوية.

كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على العقد السالف الذكر، و بناء على دفتر الشروط بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية و التي تمسك لهذا الغرض و ذلك على حساب صاحب الامتياز، والتي سماها المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بفهرس المستثمرات الفلاحية، ثم يسجل العقد بمصلحة التسجيل والطابع ويشهر بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية، طبقا لأحكام المادة 17 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعدام مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمادة 90 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و تنص المادة 08 من القانون 10-03 على إعفاء إجراءات الاعداد و التسجيل و الاشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.

غير أنه يمكن لإدارة أملاك الدولة حسب نص المادة 17 من القانون 10-03: أن تمنح عقد امتياز بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبترخيص من الوالي الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الترشيح وتعطى الأولوية هنا إلى:

-المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

-المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.

-الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

2- حالة رفض الملف:

حالة رفض الملف هنا يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة مع ارسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز.

هذا القرار يمكن الطعن فيه عن طريق رفع دعوى الإلغاء ضد وزير المالية طبقا للمواد 815 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في أجل 04 أشهر من تاريخ التبليغ.

كما يجوز لإدارة الأملاك الوطنية رفع دعوى بطلان العقد في حالة التدليس أو الغلط وفق ما تنص عليه المواد 81 - 86 - 99 - 100 - 101 من القانون المدني.

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بموضوع العقد.

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 10-03 نجد أن هذه الشروط تنحصر في المحل والمدة والشكلية والإتاوة.

1- المحل : إن محل عقد الامتياز حسب القانون 10-03 يكمن في حق استغلال الأراضي الفلاحية و التي يتم تحديدها بناء على مخطط رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على مستخرج مسح الأراضي، و كذلك الأملاك السطحية المتصلة بها كالمحلات السكنية ، المستودعات ، الأغراس و منشآت الري.

يكون حق استغلال الأراضي الفلاحية مفرزا أو على الشيوخ ويخصص متساوية، وإذا أراد المستثمر صاحب الامتياز الخروج من الشيوخ وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويجب

على هذا الأخير أن يفصل في الطلب وفقا لما ينص عليه المرسوم التنفيذي 97-490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، ويثبت هذا التغيير بموجب عقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية.

2- المدة : بخلاف القانون 87-19 و الذي منحت بموجبه الدولة للفلاحين حق انتفاع دائم بالمستثمرة الفلاحية فإن القانون رقم 10-03 قد حدد الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد 13 .
لقد حددت المادة 26 الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز والتي تتمثل فيمايلي:

- أ - عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.
- ب - بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز .
- ج - عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.
- د - عند نزع حق الامتياز من أجل المنفعة العمومية.

عند الحالات المذكورة أعلاه تسترجع الدولة الوعاء العقاري الممنوح في إطار الامتياز الفلاحي وكذا الأملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها. ويترتب على نهاية الامتياز تعويض تحدده مديرية الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته. مع إمكانية الطعن في مبلغ التعويض المقترح أمام الجهات القضائية المختصة 14 .

3- الشكلية : بما أن محل العقد هو حق عيني عقاري كما نصت على ذلك المادة 8 من القانون 87-19 فإنه يجب إفراغه في شكل رسمي طبقا للمادة 324 مكرر 1 15 من القانون المدني، كما نصت المادة 2/2 من المرسوم 90-50 " بأن الإدارة المكلفة بأملاك الدولة هي التي تقوم بإعداد العقد "، حيث يتم تحريره في نسخة أصلية و نسختين أخريين تخصص إحداهما للمحافظة العقارية قصد إشهارها، و الثانية تسلم للمستثمرة الفلاحية بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري ، كما تسلم نسخة مراجعة للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها،

و تعفى من الحقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري . ولا يمكن للمنتفع إثبات الحقوق العينية العقارية المخولة له على الأرض إلا بموجب العقد المسلم له وفق الإجراءات المذكورة أعلاه وهو ما أكدت عليه المادة 04 من المرسوم السالف الذكر . أما عقد الامتياز بوصفه من عقود الأيجار الطويلة المدة (أكثر من 12 سنة) فهو يرتب حقا عينيا يتمثل في استغلال الأرض الفلاحية والأموالك السطحية المتصلة بها .

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أنه: " ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل . يتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية . يحدد قرار من الوزير المكلف بالفلاحية كليات تأسيس الفهرس وقواعد سيره ."

4- الإتاوة و ثمن الممتلكات المتنازل عنها : طبقا للمادة 6/2 من قانون 87-19 يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة كل سنة يحدد وعائها وكيفية تحصيلها وتخصيصها قانون المالية، و هو مبلغ زهيد غايته دفع المستفيدين لخدمة الأرض، و عدم دفع المستفيدين للإتاوة قد يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع، و للدولة حق امتياز على ما يكون موجودا في الأرض الممنوحة والمملوكة للمستفيد من منقول قابل للحجز و محصول زراعي 16، أما ثمن الممتلكات المتنازل عنها فتحدد من طرف إدارة أملاك الدولة و يتم الدفع في أجل يضبط بين جماعة المنتجين والبنك الفلاحي للتنمية الريفية.

وقد أبقى القانون 10-03 على تلك الإتاوة بناء على نص المادة 04 منه، إذ يجب على المستثمر صاحب الامتياز دفعها كل سنة للدولة، ويضبط كليات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

المبحث الثاني : آثار إنشاء المستثمرة الفلاحية:

يصبح للمستثمرة الفلاحية وجود قانوني عند نشر العقد الإداري في سجل الحفظ العقاري ومنه تخضع للأحكام الأساسية المنصوص عليها في المادتين 20 و 21 من القانون 10-03، وهنا يثار التساؤل حول الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية (المطلب الأول)، كما يترتب عند نشأتها حقوقا والتزامات تجاه الأعضاء (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية:

تختلف الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية عن الطبيعة القانونية لحق الامتياز المنصوص عليه في القانون 10-03 لذلك سنتناول الطبيعة القانونية لكل منهما من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية:

اعتبر المشرع الجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية وفقا للقانون 87-19 المادة 13 منه، ذلك لأن العمل الذي يقوم به المستفيدون لا يعد عملا تجاريا بل هو عمل مدني وبالتالي يخضع لأحكام القانون المدني وقانون 87-19، كما منحت للمستثمرة الفلاحية كامل الأهلية 17 في الاشرط والالتزام والتعاقد والتقاضي 18.

ولقد أبقى المشرع الجزائري على هذه الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في القانون 10-03 المادتين 20 و 21 حيث نص على أن المستثمرة الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية تكتسب الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، 19 و هي تكتسب صفة الشخص المعنوي المتميز عن أعضائه 20.

المستجد الذي جاء به القانون رقم 10-03 أنه خول للمستثمرة الفلاحية من خلال نص المادة 21 منه: إبرام عقود شراكة مع أشخاص طبيعيين جزائريين الجنسية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، و يكون جميع مالكي أسهمها

جزائريين، على أنه يجب إبرام العقود في شكلها الرسمي و شهرها تحت طائلة البطلان، كما ألزمت على الموثق عند تحريره للعقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و قد أحالت الفقرة 03 من المادة 21 كفيات إبرام عقد الشراكة إلى التنظيم و هو ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 10-326 في نص المادة 26 منه على أنه : " يمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات و يجب أن يبين مايلي:

- هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين.
 - مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار.
 - توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون 10-03.
 - كفيات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
 - مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المنبؤية."
- حيث أنه ومن بين القرارات الصادرة عن المحكمة العليا التي أكدت على أن المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية، القرار الصادر بتاريخ 26-04-2000 تحت رقم ملف 21 194631 و الذي جاء في حيثياته: " لكن حيث أن المستثمرة الفلاحية وإن كانت تتمتع فعلا بأهلية التقاضي كشركة مدنية بالنظر لأحكام المادة 13 وما بعدها من القانون رقم 87-19 إلا أن أعضاءها لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم طبقا للمادة 6 من نفس القانون، أما ملكية الأرض فتبقى للدولة وبذلك فإن كانت المستثمرة الفلاحية مؤهلة لرفع دعاوى الرامية إلى حماية حق انتفاعها، غير أنه متى تعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة ذاتها فإن المادتين 10 و 125 من الق.....حدد الهيئات المؤهلة للمنازعة باسم الدولة و الجهات المحلية سواء كمدعين أو مدعى عليهم و سواء كان النزاع يعينهم مباشرة أو بصفة غير مباشرة.".....

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لحق الامتياز:

يعتبر حق الامتياز من أهم الآثار المترتبة على عقد الامتياز إذ أنه يتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها و هو حق

يمكن استغلاله في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، و نص المشرع الجزائري في المواد 12 ، 13 ، 16 من القانون 10-03 على أن حق الامتياز قابل للرهن و للتنازل و التوريث و الحجز، وهو ما سنتناوله من خلال النقاط التالية:

- 1 حق الامتياز قابل للرهن : رغم أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، فإن حق الامتياز الفلاحي يمنح حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القروض و هذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة و عصرنتها 22.

إذ أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يرهن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها بغرض الحصول على قروض من البنك، يقوم هذا الأخير في حالة عدم تسديد الأقساط في وقتها المحدد بالحجز على هذا الحق، طبقا لإجراءات الحجز المنصوص عليها في المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون شخصا طبيعيا، جزائري الجنسية، ليست له مواقف معادية لحرب التحرير، و أن لا يكون من الأشخاص الذين تم اسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو بقرار من الوالي في ظل قانون 87-19، و أن لا يصبح له أكثر من حق على مستوى الوطن، و حكم رسو المزداد العلني يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي، غير قابل لأي طعن طبقا لنصي المادتين 762 ، 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بعد ذلك يقدم حكم رسو المزداد للديوان من أجل امضاء دفتر الشروط و تحرير عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة.

ينقل للراسي عليه المزداد حق استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها في حدود المدة المتبقية من عقد الامتياز 23، ويقع على عاتق الراسي عليه المزداد الواجبات والالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب حق الامتياز الأصلي (وهو ما نتناوله بالدراسة من خلال المطلب التالي).

2- حق الامتياز قابل للتنازل : حق الامتياز قابل للتنازل طبقا للمادة 13 من القانون 10-03، لكن يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام المادتين 15 و 17 من نفس القانون اخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع توضيح مبلغ التنازل و كذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز.

ننوه إلى أنه يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة 24 وفي حالة امتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق. إذا لم يختر الديوان الوطني ولا الأعضاء الآخرين ممارسة حق الشفعة يرخص الديوان الوطني للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز 25، بعد موافقة الوالي على ذلك.

3- حق الامتياز قابل للتوريث : إن المستثمرة الفلاحية الجماعية لا تتأثر بوفاة أحد الشركاء و كذلك الشأن بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية ، لأن حق الامتياز ينتقل إلى الورثة الذكور و الاناث للمدة المتبقية من عقد الامتياز. يمنح للورثة أجل سنة تبدأ من تاريخ وفاة مورثهم لاختيار أحد الورثة ليتكفل بحقوق و التزامات المورث في المستثمرة 26 مع مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الاسرة في حالة وجود قاصر بينهم، أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، أو التنازل عن حقه للغير مع مراعاة أحكام المواد 09 ، 15 ، 16 ، 18 ، 19 من قانون رقم 10-03.

بعد انقضاء أجل سنة ولم يتم الورثة باختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من نفس القانون، يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية قصد إثبات التخلي الذي يترتب عليه تطبيق إجراءات الحراسة، وادراج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة طبقا لنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية 27.

وفي حالة ما إذا سبق أن رفع أحد الورثة دعواهم أمام الجهات القضائية المختصة لإثبات حقهم في الامتياز الذي انتقل إليهم من مورثهم فهنا يتم ادخال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الخصام ويكون إجراء الوساطة هو الحل الأفضل لحل النزاع.

– 4 حق الامتياز قابل للحجز : حق الامتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه و تطبق هنا إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالمادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

لكن الشخص الراسي عليه المزاد يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالمادتين 16 و 19 من القانون رقم 10-03-28.

المطلب الثاني : حقوق و التزامات أعضاء المستثمرة الفلاحية:

أهم النتائج المترتبة على إنشاء المستثمرة الفلاحية هو تمتع المستثمر العضو في المستثمرة بمجموعة من الحقوق وفي نفس الوقت يتحمل مجموعة من الالتزامات وهو ما نتناوله من خلال الفرعين التاليين: الفرع الأول حقوق أعضاء المستثمرة الفلاحية، وواجباته من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز:

بداية وقبل التطرق إلى الحقوق التي تنشأ لأعضاء المستثمرة الفلاحية يجب التنويه إلى أن المستفيدين بصفة فردية (المستثمرة الفلاحية الفردية) يتمتعون بنفس الحقوق والالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية. غير أن المستثمرة الفلاحية الفردية يجب أن يكون لها مسير يتولى إدارتها وتمثيلها وفي حالة وفاته فإنها تتحول إلى مستثمرة فلاحية جماعية في حالة استكمال الإجراءات المنوه عنها أعلاه.

تتمثل حقوق المستثمر صاحب الامتياز حسب دفتر الشروط الملحق

بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 فيمايلي:

1. الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية الموضوعه تحت تصرفه لأغراض فلاحية:

بات تسيير المستثمرات الفلاحية في يد المستثمرين أصحاب حق الامتياز دون أي تدخل من الدولة أو الغير ذلك أن نشاطهم هو نشاط حر نتيجة لتمتعهم بحق الامتياز الفلاحي، كما تكمن الحرية أيضا في حرية التمويل وبيع الغلة، وتقسيم العمل داخل المستثمرة، وكذا حرية توزيع المداخل وأيضاً اختيار الطريق الأمثل لاستغلال المستثمرة إضافة إلى القيام بعمليات التجميع وهي العملية التي نصت عليها المادة 24 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي 29.

كما أن عمليات التجميع هذه التي تشجعها الدولة وتدعمها تتم بناء على مخططات التجميع.

2. الحق في القيام بكل تهيئة و / أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.

3. الحق في رهن الحق العقاري : الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطه في اطار المستثمرة الفلاحية و يشمل الرهن أيضا البنائيات الممكن تشييدها.

4. الحق في التنازل عن حقه في الامتياز: وذلك ضمن الشروط المنصوص عليها والمحددة بأحكام القانون 10-03 والنصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

5. الحق في تجديد الامتياز : و ذلك بموجب طلب من المستثمر صاحب الامتياز عند انتهاء مدة الامتياز المحددة بأربعين (40) سنة، شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر (12) شهرا قبل انقضاء

عقد الامتياز، فالتجديد لا يتم بصفة آلية و لا ضمنيا. وهو ما أوجبه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326.

6. الحق في طلب الفسخ المسبق للامتياز : وذلك بموجب اشعار سنة واحدة على الأقل قبل انتهاء مدة العقد، إذ أنه من حق صاحب الامتياز عدم مواصلة الاستغلال، لكن يجب عليه في هذه الحالة اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتخذ الإجراءات لمواصلة استغلال الأراضي الفلاحية وفي نفس الوقت يخطر مصالح أملاك الدولة التي تسترجع الأراضي الممنوحة وأيضا كل الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها كما يمكن إلزام المستثمر صاحب الامتياز المتخلي عن امتيازه بدفع تعويض مناسب عن كل الاختلالات المحتملة ويكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

7. الحق في طلب الخروج من الشبوع : وذلك في حالة ما إذا كانت مستثمرة فلاحية جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي، وذلك ما نصت عليه المادة 11 من القانون 10-03: " غير أنه ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فلاحية 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."

8. الحق في الحصول على أكثر من حق امتياز : وهذا استثناء على القاعدة العامة التي لا تجيز الحصول على أكثر من حق امتياز واحد، غير أن المادة 16 من القانون 10-03 أجازت بأن يكتسب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد الحصول على ترخيص من الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية، وفي هذه الحالة يعد عقد امتياز جديد ويسجل ويشهر لدى المحافظة العقارية.

9. الحق في إبرام الشراكة : لقد خول القانون 10-03 للمستثمرة الفلاحية بمجرد إبرام عقد الامتياز الشخصية القانونية للاشتراط و الشراكة الوطنية بصفة حصرية طبقا لنص المادة 21 منه التي نصت على أنه: "يمكن للمستثمرة 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، وأنه يتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، وأنه يمكن للمستثمر إبرام عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات على أن يبين فيه:

- هوية الأطراف واسم الشركة وكل المساهمين.
 - مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار.
 - توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون 10-03.
 - كيفية المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
 - مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.
 - يتعين على الموثق الذي يكلف بشكليات إبرام اتفاق الشراكة اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد اعداد العقد الذي يمكنه أن يقدم رأيه إما بالموافقة أو الرفض على اتفاق الشراكة خاصة إذا كان موضوع عقد الشراكة أو الاستثمار يعارض مضمون دفتر الشروط أو من شأنه تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية.
10. الحق في الحماية من خلال اكتتاب عقود التأمين : أوجب القانون

المتعلق بالتوجيه الفلاحي على كل المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها و كفاءتها اكتتاب عقود التأمين 30، و في حالة وقوع كوارث طبيعية أو حدوث مخاطر غير محتملة، وعلى الخصوص في حالة نكبة لا يؤمن عليها، يمكن أن

يستفيد المستثمرون الفلاحيون، بعنوان التضامن الوطني، من الإعانات الممنوحة من طرف الدولة³¹.

11. الحق في الحصول على تعويض في حالة إنهاء عقد الامتياز :
و ذلك طبقا لمبدأ التعويض عن الأملاك السطحية محدد من إدارة أملاك الدولة، ننوه إلى أنه تنتهي مدة عقد الامتياز في حالة انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده، أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء المدة، أو عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، وفي كل هاته الحالات تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها، ويترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الاضرار في حالة اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، ويكون مبلغ التعويض هذا قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة.³²

الفرع الثاني : التزامات أعضاء المستثمرة الفلاحية:

1. المشاركة الشخصية و المباشرة في استغلال المستثمرة الفلاحية :
نصت المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وهو الامر الذي اكدت عليه المادة 22 من قانون 10-03، و يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة هو ذلك المجهود الارادي الذي يستطيع القيام به العضو ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها³³.

2. الالتزام بإنشاء اتفاقية في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية :
يجب على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يعقدوا اتفاقية بينهم غير ملزمة للغير تحدد العلاقة بينهم، تبين طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، و طريقة مشاركة كل واحد من الأعضاء في أشغال المستثمرة، وكيفية توزيع واستعمال

المداخل، وهذا لضبط السير الحسن للمستثمرة الفلاحية ودفعها إلى الاستثمار وتحقيق الأهداف المنشودة لغرض انشائها.

3. الالتزام باحترام البنود المتفق عليها وفقا لدفتر الشروط : زيادة على ما نص عليه القانون 03-10 يجب أن يتم تسيير واستغلال الأرض وفقا للشروط المحددة في دفتر الشروط الموقع من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة و المستثمر صاحب الامتياز من جهة أخرى، وقد عدت المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مجموعة من الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاحى والتي تتمثل فيمايلي:

أ- الاطلاع الكامل على قوام الأملاك العقارية والسطحية الممنوحة وتوفير الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية الأراضي.

ب- الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية.

ت- الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على اثمارها.

ث- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.

ج- يجب ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.

ح- عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.

خ- التصريح بكل اتفاقات الشراكة المبرمة أو الملغاة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.

د- دفع مبالغ الاتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها.

34.

ذ- سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها

الأملاك طيلة مدة الامتياز.

ر - اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

4. الالتزام بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة و دائمة طبقا للتشريع المعمول به : و يعني ذلك أنه يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز خدمة الأرض كل موسم وذلك بزرعها مرة أو مرتين في السنة، فتوقف الاستغلال لمدة سنة واحدة يعتبر من الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى فسخ العقد 35.

5. الالتزام بتقديم يد المساعدة لأعوان الرقابة : يجب على المستثمر صاحب الامتياز تقديم يد المساعدة لأعوان الرقابة التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بأن يسهل لهم الدخول الى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

6. الالتزام بالتأمين الاجتماعي والاقتصادي : يجب على أعضاء المستثمرة الفلاحية التأمين على أنفسهم بصفة إلزامية ضد مخاطر الوفاة والمرض والعجز، كما أنهم ملزمون بتأمين اليد العاملة البديلة في حالة العوائق القانونية، كما أن هناك مجموعة من المخاطر التي قد تلحق بأموال المستثمرة الفلاحية مثل: مخاطر الحريق، ويمكن التأمين على الخسائر التي تصيب العتاد الفلاحي أو بنايات المستثمرة أو الثمار الموجودة بالمخازن، بالإضافة إلى التأمين الاجتماعي والاقتصادي فإن المستثمرة تخضع للنظام الجبائي المنصوص عليه في قانون الضرائب المباشرة إذ تنص المادتان 219 و 220 منه على أن المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية تخضعان إلى ضريبة واحدة زراعية.

الخاتمة

تبين للدولة الجزائرية في نهاية 1997 بأن التحولات التي أحدثتها بموجب القانون 19/87 فيما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية لم تلق التجاوب المنتظر من قبل المستفيدين بالمستثمرة الفلاحية فقد لاحظت عدة

اختراقات منها : أراضي غير مستغلة، أو مستغلة بصفة غير كافية، عدم استغلال المباني الفلاحية أو تحويلها عن طابعها الفلاحي، اهمال الممتلكات التي تم التنازل عنها للمستفيدين الذين لم يدفعوا الأقساط المستحقة عليهم، تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي، وذلك ما جعلها تصدر القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 10/326 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، حيث يلاحظ أن النمط الذي اعتمده المشرع في هذا القانون والمتمثل في منح حق الامتياز للمستثمر بموجب ذلك أصبحت الأراضي الفلاحية تستغل في شكل عقد إيجار وذلك ما يظهر جليا من خلال عدم تجزئة ملكية الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية.

ومنه فرغم الإيجابيات التي وردت في القانون 03-10 إلا أنه لم يسلم من الانتقادات الموضوعية التي تثير تساؤلات في الحياة العملية تتمثل فيمايلي:

- القانون 03-10 لم يتطرق إلى مكانة أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة في المادة 17 منه، حيث أن المادة لم تتضمن هذه الفئة مما وضعهم في وضعية مجهولة يتعين توضيحها.

- كان على القانون 03-10 حفظ الحقوق المكتسبة لفئة المستفيدين من حق الانتفاع الدائم في إطار القانون 87-19 باعتبار أنهم وفوا بكامل التزاماتهم أثناء استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وقاموا بخدمة تلك الأراضي والتي ساهمة بنشاطها في ترقية قطاع الفلاحة، إلا أن القانون أتى بحلول عكسية من خلال اسقاط حقوق هذه الفئة ووضعها جنبا إلى جنب مع الفئات التي تخلت عن خدمة الأرض الفلاحية، ومنه فعلى المشرع التفرقة بين المستفيد الذي استغل الأرض أحسن استغلال وبين المستفيد الذي أهملها أو قام بالتصرف فيها بموجب تصرفات غير قانونية.

-منح القانون 10-03 للمستثمر صاحب حق الامتياز عدة حقوق من بينها رهن حق الامتياز والغرض من ذلك توفير الأموال اللازمة من أجل القيام بالنشاط الفلاحي وتميمته، إلا أنه في حالة عدم القدرة على تسديد الديون المتعلقة بالتعاملات التي قامت بها المستثمرة الفلاحية الجماعية فعلى أي حق امتياز يمكن الحجز طالما أن حق الامتياز يمنح بصفة فردية.

-كما أن القانون 10-03 منح للمستثمرة الفلاحية إمكانية اللجوء إلى الشراكة مع الغير لاستغلال الأراضي الفلاحة وليس بالضرورة أن يكون من أعضاء المستثمرة وذلك بغرض تحسين الإنتاج، إلا أنه لم يوضح طبيعة الشراكة إذا كانت مدنية أو تجارية، وفي حالة الاتفاق مع شركة تجارية فأى الأقسام يختص بالمنازعة القسم التجاري أم القسم العقاري.

الهوامش:

1الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها -من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام-، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 178.

2محمد بلقاسم وحسن بهلول، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي للجزائر، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990، ص 1.

3سلمة بكار، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي (حالة المستثمرة الفلاحية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق بن عكنون، 2002-2003، ص 13.

4بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 163.

5تجدد الإشارة إلى أن المادة 76 من القانون 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري نصت على أن السلوك المعادي لحرب التحرير الوطني وكيفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم وبعده صدر المرسوم 96-39 المؤرخ في 1996.07.20 (غير منشور). نص على أن: " إثبات السلوك الغير مشرف "حركي" أثناء

الثورة يكون عن طريق اللجنة المنعقدة لدى وزارة المجاهدين أما مصالح الأمن فهي غير مؤهلة لإبداء الرأي في هذه المسألة."

6نادية بعزيزي، محاضرات في المنازعات العقارية أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 25، 2016.

7ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة، 2008، ص 116.

8جاء في حيثيات قرار مجلس الدولة المؤرخ في 08-03-1999: "حيث أن النزاع يتعلق بطلب ابطال قرار والي ولاية تلمسان والمتضمن إلغاء قرار استفادة المستأنف عليه من قطعة أرض فلاحية وجاء هذا الاجراء على أساس أن المستفيد السالف الذكر كان سلوكه مشينا أثناء الثورة التحريرية وكانت تصرفاته ضد بلاده سيئة.

حيث أن المستأنف لم يقدم أمام قضاة الدرجة الأولى و لا أمام قضاة مجلس الدولة من الأدلة ما يبرر تصرفه موضوع الدعوى، وبالتالي فإن تصرفه جاء متجاوزا فيه السلطة مخالفا لأحكام المرسومين التنفيذيين 89-51 و 90-50 وكلاهما ينص على أن حل أي مستثمرة فلاحية أو إقصاء أي عضو فيها يجب أن يكون عن طريق القضاء، وبالتالي فإن قضاة المجلس أصابوا لما قضاوا بإلغاء قرار الوالي موضوع الطعن ... " لحسين بن شيخ آث ملويا ، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 106 - 107.

9جاء في حيثيات القرار: " حيث أن المستأنف عليهم استفادوا من وعاء عقاري بموجب قرار التخصيص الولائي في 08/04/1988، حيث أنه لم يتم شهر عقد تأسيس المستثمرة لدى المحافظة العقارية و لم تنصب في شكل عقد إداري كما تنص على ذلك المادة 12 من قانون 87-19، حيث أن المدعين المستأنف عليهم كانوا قد طلبوا إلغاء القرار الولائي المؤرخ في 04/02/96 عن والي الجزائر، والذي كان قد ألغى قرار استفادتهم، لكن حيث أن مقرر والي ولاية الجزائر لا يخالف القانون و لا يتجاوز السلطة وأن الوالي المختص إقليميا يملك صلاحية إسقاط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل و شهر عقاريين و ذلك طبقا للمادة 6 من الأمر 95-26 ... " مجلة مجلس الدولة - العدد 05 لسنة 2004 - ص 221.

10 نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أن اللجنة الولائية تتشكل من: مدير أملاك الدولة - مدير المحافظة العقارية - مدير المصالح الفلاحية - مدير مسح الأراضي - مدير التعمير والبناء - مدير التنظيم والشؤون العامة - ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً، ويمكن للجنة الاستعانة بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات المعروضة عليها.

11 بن يوسف بن رقية، مطبوعة تحت عنوان محاضرات حول العقار الفلاحي لطلبة الماستر 1 (تخصص عقاري)، جامعة البليدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014-2015، ص 18-19.

12 بن يوسف بن رقية، مطبوعة بعنوان محاضرات حول العقار الفلاحي لطلبة الماستر 1 (تخصص عقاري)، المرجع السابق، ص 20.

13 نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أنه: " طبقاً للمادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 و المذكور أعلاه يمنح الامتياز لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد.

يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه.

14 عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية (طبعة جديدة 2015 في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام)، دار هومة، 2015، ص 128 - 129.

15 نصت المادة 324 مكرر 1 فقرة 1 من القانون المدني على أنه: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

16 بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص

.147

17 حسب رأي الأستاذ بن يوسف بن رقية أن منح الأهلية للمستثمرة الفلاحية هو تعبير غير سليم لأن هذه الصفة تمنح للشخص الطبيعي وعليه فإن المصطلح الصحيح هو منح المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية.

1 ابن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 164.
19 نصت المادة 50 من القانون المدني على أنه: " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الانسان وذلك في الحدود التي يقرها القانون. يكون لها خصوصا:

- ذمة مالية.
- أهلية في الحدود التي يعينها عقد انشائها أو التي يقرها القانون.
- موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها.
- الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها في نظر القانون الداخلي في الجزائر.
- نائب يعبر عن إرادتها.
- حق التقاضي."

20 عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية (طبعة 2015)، المرجع السابق، ص 135.

21 جمال سايس وسعيد مقدم، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، 2013، ص 209.

22 عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية (طبعة 2015)، المرجع السابق، ص 130.

23 بن رقية بن يوسف، مطبوعة بعنوان محاضرة حول العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص 23.

24 يجب على هؤلاء الأعضاء الإفصاح على رغبتهم في ممارسة حق الشفعة خلال أجل 30 يوما تبدأ من تاريخ التبليغ، وإذا تمت إجراءات الشفعة يخطر الديوان الوطني لمباشرة إجراءات التنازل عن طريق إمضاء دفتر شروط مع الديوان ويحرر عقد امتياز جديد من طرف إدارة أملاك الدولة ويسجل ويشهر في المحافظة العقارية.

25 عمر حمدي باشا ويلي زروقي، المنازعات العقارية (طبعة 2015)، المرجع السابق، ص 130.

26 نصت المادة 12 ف 3 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أنه: " وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز على الشيوخ وباسم كل الورثة."
27 بن رقية بن يوسف، مطبوعة بعنوان محاضرة حول العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص 23.

28 عمر حمدي باشا ويلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 131.

29 نصت المادة 24 من القانون 08-16 على أن: " التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق انشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير منقطعة، أو مكونة من قطع مجمعة بشكل جيد وتسمح بما يأتي: -إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع.

- توفر الظروف الموضوعية التي تشجع على استعمال التقنيات والوسائل العصرية لاستغلال وحدات الإنتاج وتسييرها.

- تحديد وتنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الأراضي عن طريق وضع مخطط شغل الأراضي وتسهيل استغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة مثل: شبكة الري والتطهير والصرف والمواصلات وفك العزلة عن المستثمرات.

- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية، خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية وهياكل قاعدية للنقل

- تحدد كليات تنفيذ عمليات التجميع بموجب نص تشريعي خاص."

30 المادة 69 من القانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتعلق بالتوجيه

الفلاحي.

31 المادة 70 من القانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتعلق بالتوجيه

الفلاحي.

32 المادة 26 من القانون 10-03 و كذلك المادة 08 من دفتر الشروط الملحق

بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

33 بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، 173.

34 حدد قانون المالية لسنة 2010 في المادة 41 منه مبلغ الاتاوة الذي يدفع كل سنة وهو عبارة عن مبلغ يتم دفعه حسب طبيعة ونوعية الأرض الفلاحية والسبب في ذلك هو أن يلتزم المستفيد بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها ويحسن الإنتاج، وهي ضريبة على الأرض الفلاحية وليست ضريبة على الإنتاج، تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

35 المادة 29 من القانون 10-03.