

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

Agricultural concession contract as a new method for promoting investment in Algeria

بن سونة خير الدين

جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف khierobne@yahoo.fr

تاريخ الاستلام: 2024/10/10 تاريخ القبول: 2025/06/11 تاريخ النشر: 2025/06/19

ملخص:

الملخص

يعتبر موضوع عقد الامتياز الفلاحي من أهم المواضيع التي تساهم في ترقية الاستثمار في الجزائر، وهذا ما دفع المشرع الجزائري إلى تنظيمه، سواء من حيث أطراف عقد الامتياز سواء كانوا مستفيدين من عقد الامتياز، أو كانت الدولة بصفتها مانحة لعقد الامتياز .

بالإضافة إلى ذلك سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم أحكام عقد الامتياز الفلاحي سواء من حيث موضوع عقد الامتياز والمتمثل في منح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والأملاك السطحية المتصلة بها، وكذا مدة عقد الامتياز، وتحديد مبالغ الإتاوات التي يمكن دفعها .

ولتحديد كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز نص المشرع الجزائري في القانون 10-03، على إجراءات تحويل هذا الحق بدءا بإيداع ملف التحويل، ودراسته، ليتم إرساله إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز، وفي حالة تخلف المنتفعين عن إيداع ملفاتهم، فهنا يتم إعادتهم من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بواسطة إعداريين، وبعد انقضاء أجل 18 شهرا بعد الإعداريين، يعتبر المنتفعين متخلين عن حقوقهم، ولإدارة أملاك الدولة الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية الممنوحة لهم .

كلمات مفتاحية: عقد الامتياز، الأراضي الفلاحية، الاستثمار

Abstract:

The subject of the agricultural concession contract is considered one of the most important topics that contribute to the promotion of investment in Algeria, and this is what prompted the Algerian legislator to organize it, whether in terms of the parties to the concession contract, whether they are beneficiaries of the concession contract, or the state in its capacity as the grantor of the concession contract. In addition, the Algerian legislator sought to organize the provisions of the agricultural concession contract, whether in terms of the subject of the concession contract, which is represented in granting lands belonging to private national properties, and surface properties connected to them, as well as the duration of the concession contract, and determining the amounts of royalties that can be paid. To determine the methods of converting the permanent usufruct right into a concession right, the Algerian legislator stipulated in Law 10-03 the procedures for converting this right, starting with the submission of the conversion file, its study, and then sending it to the State Property Administration in order to prepare the concession contract. In the event that the beneficiaries fail to submit their files, the defaulters are warned by the provincial director of the National Office of Agricultural Lands, by means of two warnings. After the expiration of a period of 18 months after the two warnings, the beneficiaries are considered to have relinquished their rights, and the State Property Administration has the right to recover the agricultural lands granted to them.

Keywords: Franchise, agricultural land, investment

المؤلف المرسل: بن سونة خير الدين ، الإيميل: khierobne@yahoo.fr

مقدمة

عرفت الجزائر بعد الاستقلال عدة محاولات لإرساء سياسة فلاحية جديدة من خلال أساليب مختلفة في تسييرها، وترجمت هذه المحاولات في صدور العديد من التشريعات كان أولها الأمر رقم 68-653 المؤرخ في

30 ديسمبر 1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ثم صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وفي إطار تنظيم المزارع الاشتراكية وخصوصة الإنتاج الفلاحي صدر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ونظرا لعدم نجاعة هذا الأسلوب في تحقيق الاستثمار الأمثل للأراضي الفلاحية صدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .

من خلال عرض التطور الذي مر به القطاع الفلاحي في الجزائر يتم طرح الإشكالية التالية:
ماهي الأطر التنظيمية التي حددها المشرع في أسلوب عقد الامتياز الفلاحي؟ وماهي الإجراءات التي اتبعتها في تحويل حق الانتفاع الدائم على حق الامتياز؟

من خلال هذه الإشكالية يتم تقسيم موضوع البحث إلى محورين :

المحور الأول : تحت عنوان الإطار التنظيمي لعقد الامتياز الفلاحي

المحور الثاني : تحت عنوان إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

المحور الأول : الإطار التنظيمي لعقد الامتياز الفلاحي

نظم المشرع الجزائري عقد الامتياز الفلاحي بتحديدته لأطراف العقد من جهة والأحكام المتعلقة به من جهة أخرى

أولا : أطراف عقد الامتياز الفلاحي

ويتحدد أطراف عقد الامتياز الفلاحي في المستفيدين من هذا العقد والسلطة المانحة لهذا العقد

1: المستفيدين من عقد الامتياز

تعرف المادة 4 من القانون 03/10 المستفيد على أنه شخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى في صلب نص المادة " المستثمر صاحب الامتياز " (أنظر المادة 4 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

للجمهورية الجزائرية، العدد 46)، وقد وضحت المادة 5 المستفيدين من حق الامتياز والمتمثلين في أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعي والفردية المستفيدين من أحكام القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (أنظر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50)، والذين يجوزون على عقود مشهورة في المحافظة العقارية أو بقرارات من الوالي، كما يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح أراضي فلاحية والأمولاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي وهذا عن طريق إعلان الترشح الذي يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

ما يلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري ميز بين عقود الاستفادة الممنوحة لأعضاء المستثمرات الفلاحية، فأصحاب العقود الرسمية المشهورة يمكن حصرها في أصحاب العقود الإدارية، أصحاب العقود التوثيقية المحررة من طرف الموثق بمناسبة التنازل عن حق الانتفاع الدائم، وكذا أصحاب الشهادات التوثيقية التي بحوزة المستفيد بمناسبة حق الانتفاع الدائم المورث إليهم .

غير أن المشرع الجزائري استبعد أصحاب العقود التوثيقية الغير مشهورة، وأصحاب العقود العرفية من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز . (كحيل ، 2013، صفحة ص 16)

أما أصحاب القرارات الولائية، فهي القرارات الإدارية الفردية والتي بموجبها تم منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدد .

إلا أن الإشكال الذي يطرح: هل القرارات الولائية لها نفس القيمة القانونية للعقود الرسمية المشهورة ؟ .

من خلال الاطلاع على إجراءات منح القرار الولائي والمتضمن منح الأراضي في صورة انتفاع غير محدود لجماعة منتجين، نلاحظ أن قرار المنح يسجل في سجل أملاك الدولة وليس في سجل الحفظ العقاري، ومن هنا يمكن القول أن نوع الحق الذي يربته القرار الولائي ليس بحق عيني وإنما هو حق شخصي . (بقار ، 2003، صفحة ص 78)

كما أن القرار الولائي يختلف عن العقد الإداري المشهر، لأن إجراءات تكوين هذا العقد من خلال المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 87-19 تتطلب إفراغه في شكل رسمي، وخضوعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاري (8).

أما الأشخاص الذين تم حرمانهم من حق الامتياز فقد حددتهم المادة 7 من القانون والمتمثلين في:

- الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع على الأراضي أو الأملاك السطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .
- الأشخاص الذين كانوا موضوع اسقاط حق صادر عن طريق القضاء .
- الأشخاص الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم .

أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة فتؤجل معالجة ملفاتهم (أنظر المادة 7 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة) .

2: الدولة كسلطة مانحة لعقد الامتياز

من خلال استقراء نص المادة 6 من القانون 10-03 فإن الجهة المخولة قانوناً لمنح عقد الامتياز هي إدارة أملاك الدولة، ولعل السبب الذي دفع المشرع إلى تفويض إدارة أملاك الدولة بهذه المهمة دون غيرها من الجهات الأخرى التي لها علاقة بالجانب الفلاحي هو طبيعة المهام الموكلة لها في الحفاظ على ثروات الدولة وحسن استغلالها أو استثمارها لفترة محددة . (بريك ، 2015، صفحة ص29)

وحتى تكون هناك شفافية أكثر في منح الامتياز إلى أشخاص جديرين بخدمة الأرض فإن منح عقود الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة لا يكون بطريقة مباشرة بل تسبق هذه العملية دراسة ملفات المستفيدين من حق الامتياز كحماية سابقة للأراضي الفلاحية . (كجيل ، 2013، صفحة ص63)

ولدراسة هذه الملفات أنشأ المشرع الجزائري هيئتين وهما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية. فبالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية فهو يعتبر أداة لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة (أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996 المتضمن إنشاء الديوان

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 .)، ويكلف في هذا الإطار بما يلي:

- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة .

- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز .

- السهر على ألا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية (أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61) .

أما اللجنة الولائية المستحدثة على مستوى كل ولاية فقد تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-326 كهيئة مكملة لعمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتتمثل مهامها في الدراسة المعمقة لملف تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز وتوفير كافة المعلومات في ذلك، والتحقق من الوثائق والوقائع المصرح بها، ويمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها (أنظر المواد 6 و 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 79) .

ثانيا: الأحكام المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي

نظم المشرع الجزائري في أحكام عقد الامتياز الفلاحي محل العقد باعتباره عنصر الجوهرى يتركز عليه كل موضوع العقد، والمدة سريان هذا العقد، والمقابل الذي يدفعه المستفيد من هذا العقد .

1: موضوع عقد الامتياز الفلاحي

تنص المادة 2 من القانون رقم 10-03 أن موضوع عقد الامتياز الفلاحي يخص مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، والأمولاك السطحية المتصلة بها، والتي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 (أنظر المادة 2 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة) .

أما المادة 4 من القانون رقم 87-19 فقد استثنت من هذا المجال الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية والملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها والمنطقة تحديدا على التالية :

- المزارع النموذجية
- مؤسسات التكوين والبحث
- معاهد التنمية (أنظر المادة 4 من القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم) .

وبهذا يكون الاستثمار على الأراضي المتوفرة دون المساس بأراضي المنتجين، وذلك بهدف استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثالا وتحسين الإنتاج وتطويره (بريك ، 2015).

إلا أنه ورغم هذا ومهما كانت طبيعة العقد سواء كان حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي المكونة للمستثمرة، وهي الصيغة التي جاءت بموجب القانون 87/19 أو عقد الامتياز في صيغته الجديدة بموجب القانون 10-03، فإن الأرض تبقى ملكا للدولة الذي يكون لها حق امتلاك الرقبة (حجاري ، 2012، صفحة ص 328) .

2: مدة العقد

تعتبر مدة العقد من العناصر الأساسية في عقد الامتياز الفلاحي، وقد نص المشرع الجزائري على مدة الاستفادة من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المحددة ب 40 سنة كمدة قصوى قابلة للتجديد (أنظر المادة 4 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة)، ويبدأ حساب هذه المدة من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

العقارية، وعليه لا يجوز أن يكون عقد الامتياز أبديا أو غير محدد المدة، وإنما تتسم هذه المدة بالطول نسبيا، نظرا لطبيعة العقد، وما يترتب عليه من إنفاق مبالغ مالية كبيرة لإدارة مشروع الاستثمار (أكلي ، 2013، صفحة ص 54).

وفي حالة تحديد مدة العقد، يقدم المستثمر صاحب الامتياز طلبه قبل انتهاء مدته بسنة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يمكن للمستثمر إنهاء عقد الامتياز برغبته وقبل انتهاء مدته، وهذا بتقديمه لإشعار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (كحيل ، 2013، صفحة ص 174)، وفي حالة وفاته ينتقل عقد الامتياز إلى الورثة للمدة المتبقية (بريك ، 2015، صفحة ص 32) .

3: دفع الإتاوة

تم النص على الإتاوة في المادة 4 من القانون 10-03 وهو المبلغ المالي الذي يتم الاتفاق عليه في مجلس العقد بين السلطة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، ويتم دفعه من قبل هذا الأخير في مقابل حصوله على حق الاستغلال، وهذه الإتاوة يتم دفعها سنويا، ويحدد وعاءها وكيفية تحصيلها وتخصيصها قانون المالية، وهي عبارة عن مبلغ زهيد المهدف منه دفع المنتفعين إلى خدمة الأرض (حمدي باشا ، 2008، صفحة ص 118)، وقد حددت المادة 41 من الأمر 10-01 المتضمن قانون المالية التكميلي على مبلغ الإتاوة الواجب دفعها مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي " مسقية او غير مسقية " والمحددة سنويا والخارجة عن كل رسوم وهذا ما هو محدد في الجدول التالي (أنظر المادة 41 من الأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49) .

المناطق ذات الإمكانات الفلاحية	المبلغ	
	مسقية	غير مسقية
أ	15.000 دج	3.000 دج
ب	10.000 دج	2.000 دج
ج	5.000 دج	1.000 دج

د	800 دج
---	--------

من خلال الجدول المذكور يلاحظ أن مبلغ الإتاوة يختلف باختلاف المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي فيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19-03-2012، وتخص هذه الإتاوة حسب التعليمات الوزارية رقم 03085 الأراضي الفلاحية فقط، دون الأملاك السطحية، ولعل السبب يرجع في أن حق الامتياز حسب مفهوم نص المادة 2 من القانون 10-03 يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية التي كانت خاضعة للقانون 87-19 (كحيل ، 2013، صفحة ص 180)، كما أن محل العقد الإداري في ظل القانون 87-19 لسيمتا المادتين 6 و 7 فإنهما يشتملان على حق الانتفاع الذي هو محل دفع الإتاوة والأملاك المتنازل عنها للمنتجين على سبيل التمليك الكامل، والتي تتمثل في المباني السكنية والمنشآت المستحدثة من طرف المنتجين (أنظر المادتين 6 و 7 من القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم) .

هذا وقد خصص المشرع الجزائري نسبة 5 بالمئة من مبلغ الإتاوة المحصلة سنويا لصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (بريك ، 2015، صفحة 33) .

أما دفع الإتاوة فإنه يتم لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة التي تقع في دائرتها الأملاك العقارية المكونة للمستثمرة الفلاحية عند تاريخ استحقاقها، وفي حالة عدم دفعها بعد سنتين متتاليتين يعد بمثابة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته (كحيل ، 2013، صفحة 180)، وهنا للسلطة المانحة لعقد الامتياز المتمثلة في أملاك الدولة حق رفع دعوى قضائية بخصوص الدين الثابت على صاحب الامتياز، وهذا ما أكدته قرار مجلس الدولة المؤرخ في 26-12-2007 الحامل لرقم 41201 بقوله " عدم تسديد الأتاوى من قبل لمستثمرة الفلاحية لا يؤدي إلى فسخ العقد الإداري، لأن المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06-04-1990 حدد على سبيل الحصر الحالات التي يترتب عليها فسخ العقد، والأتاوى هي عبارة عن دين ثابت ، وللخزينة العمومية الحق في تحصيله بالطرق المخولة قانونا (سايس ، 2013، صفحة 1110) .

المحور الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

تتمثل الإجراءات التي حددها المشرع في القانون 10-03 في عملية إيداع المستثمرين الفلاحيين للملفات تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، كما رتب جزاءات عن المتخلفين عن هذه العملية .

أولا : إيداع ملف التحويل

يتم إيداع ملفات التحويل حسب الشروط التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والتي يتم دراستها من طرف الجهات المختصة قانونا

1: كيفية إيداع ملف التحويل

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز يعد بمثابة حماية سابقة للأراضي الفلاحية من خلال تصفية المستفيدين المعنيين بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز (كحيل ، 2013، صفحة 72) .

وقد حدد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 كيفية إيداع ملفات التحويل، حيث تنص المادة 2 من المرسوم على أن ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز يودع بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل كل عضو في مستثمر فلاحية جماعية أو فردية .

أما المادة 3 من المرسوم فقد حددت الوثائق التي يشملها ملف التحويل والمتمثلة في:

- استمارة تملئ وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها
- شهادة فردية للحالة المدنية
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مخطط مسح الأراضي
- تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأموال المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته .

- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة ترك المستثمر لأحد الورثة لتمثيله لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (أنظر المادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة) .

ومن أجل التكفل بهذه العملية لما لها من بعد اقتصادي وسياسي واجتماعي، صدرت التعليمات الوزارية رقم 08711 بتاريخ 05-09-2011 قصد تأطيرها كما ينبغي على مستوى كل من مصالح أملاك الدولة، مصالح الحفظ العقاري، ومصالح مسح الأراضي (كحيل ، 2013، صفحة 76) .

2: دراسة ملفات التحويل

أوكل المشرع الجزائري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز باسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، فإذا تعلق الأمر بمستمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبمخصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة .

في حالة استيفاء هذه الملفات لكافة الشروط المنصوص عليها قانونا يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز بالتوقيع على دفتر الشروط، وترسل الملفات بعدها إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إتمام الإجراءات القانونية وإعداد عقد الامتياز، وإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال إجراءات التسجيل .

أما إذا تطلبت الملفات دراسة أخرى لأي سبب كان كوجود نقائص في الوثائق، يحال الملف بمعية الديوان إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي، وتقوم في هذا الشأن بدراسة الملف والتحقق منه، ويتم عند نهاية الدراسة إما قبول ملف التحويل، وفي هذه الحالة يقوم الوالي بإرسال الملف مرفقا بمحضر اللجنة على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات الضرورية، أو رفضه في حالة عدم استيفاء الشروط القانونية، وفي هذه الحالة يقوم الوالي بتبليغ صاحب الملف، الذي يمكن له تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة (أنظر المواد

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

5 و 6 و 8 و 12 و 13 و 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة).

ثانيا: جزاء التخلف عن إيداع ملف التحويل

لقد رتب المشرع الجزائري جزاءات على المستثمرين الفلاحيين الذين لم يقوموا بدفع ملفاتهم قصد تحويل حقوقهم من الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز والمتمثل في إسقاط حقوقهم بعد انتهاء المدة المحددة مع إعذارهم قانونا قبل اتخاذ أي إجراء ضدهم

1: إعداء أعضاء المستثمرات الفلاحية

منح المشرع الجزائري للمستثمرين الفلاحيين أجلا مدته 18 شهرا من تاريخ نشر القانون المتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بقدر إيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة عدم تقدم المستثمرين بملفات التحويل يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المتخلفين عن عملية تحويل حقوقهم عن طريق محضر رسمي يحرره المحضر القضائي، وفي حالة عدم امتثال المستثمرين للمرة الثانية لمحضر التبليغ الرسمي الموجه لهم قصد دفع ملفاتهم وبعد مضي شهر واحد يقوم الديوان ممثلا في مديره بإعذار المتخلفين لآخر مرة، وفي حالة الامتناع يقوم المحضر القضائي بتثبيت هذا الامتناع في محضر رسمي . بعد الإعذار الثاني الموجه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد تثبيت هذا الامتناع في محضر رسمي، يكون المستثمرون الفلاحيون أو ورثتهم متخلين عن حقوقهم في الحصول على عقد الامتياز .

2: استرجاع الحقوق العينية

تنص المادة 30 فقرة 2 على أنه بعد انقضاء الأجل والمحدد ب 18 شهرا وبعد إعذارين متباعدتين بفترة شهر واحد يشتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم، وفي هذه الحالة وبحسب الفقرة 3 من المادة فإن إدارة أملاك الدولة لها حق استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها بكل الطرق والوسائل القانونية ومنح حق الامتياز عليها (أنظر المادة 30 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة)، ويتم في الإطار صدور قرار من الوالي بإسقاط حقوقهم وينشر هذا القرار في المحافظة العقارية .

وقد أكد قرار المحكمة العليا المؤرخ في 29-02-2000 الحامل لرقم 191297 على وجوب إعدار المستفيد قبل إسقاط حقه في الاستفادة (حمدي باشا ع.، 2010، صفحة 120)، غير أن تطبيق أحكام هاتين المادتين يستعصي على بعض الحالات التي أغفلها المشرع أثناء ترتيب هذا الجزء .

ففيما يخص الإجراءات المتبعة ضد الورثة المستفيدين، فإن حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 ينتقل إلى الورثة، وعندما يتخلون عن حقوقهم العقارية لا تطبق عليهم أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بل أحكام المادة 53 من القانون 90-30 التي تنص على أنه " إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة " (حمدي باشا ع.، القضاء العقاري، 2012، صفحة 27).

أما إذا توفي المستفيد عضو المستثمرة الفلاحية ولم يترك ورثة يتم تطبيق أحكام المادة 51 من هذا القانون التي تنص على أنه " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم بانعدام الوارث... ويتم بعد ذلك القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية " (أنظر المادتين 51 و 53 من القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52) .

أما في حالة إذا ما تبين أن المستفيد في حالة غياب أو فقدان فإنها تطبق عليه أحكام المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91/454 التي تنص على أنه " يمكن للدولة حين يكون العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب حسب مفهوم المواد 31 من القانون المدني و 109 و 110 من قانون الأسرة أن ترفع دعوى أمام القاضي ليحكم بفقد الشخص أو غيابه... " (أنظر المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

في 32 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك والعامّة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60) .

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع عقد الامتياز الفلاحي المنصوص عليه في القانون 10-03 نستنتج أن المشرع الجزائري قد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي الخاص بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمتمثلة في إبقاء الأراضي الفلاحية ملكا للدولة مع الاعتماد على أسلوب الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية، والذي أتى كأسلوب بديل لحق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 87-19 .

بناء على ما سبق ذكره نستخلص أهم النتائج المتوصل إليها :

- أن المشرع الجزائري في تناوله لعقد الامتياز الفلاحي المنصوص عليه في القانون 10-03، نجد أنه وضع الإطار القانوني لنقل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، مبينا في ذلك كل القواعد والإجراءات التي يسلكها المنتفع لتحويل حقه إلى حق الامتياز.
- أن المشرع الجزائري وضع أجال محددة للمستفيدين من تحويل حقوقهم في الانتفاع إلى حق الامتياز وفق الإجراءات المحددة في القانون 10-03 .
- أن عقد الامتياز الفلاحي يشمل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبالتالي فإن الأراضي التابعة للأملاك العامة للدولة لا تدخل ضمن نطاق عقد الامتياز .
- أن المشرع الجزائري حدد جزاءات إدارية لكل متخلف عن القيام بتحويل حق الإنتفاع إلى عقد الامتياز وفق الإجراءات المحددة في القانون 10-03 .

انطلاقا من النتائج الحالية نقوم بطرح المقترحات التالية:

- تحديد نطاق الأراضي الفلاحية وبدقة والتي تكون محل عقد الامتياز الفلاحي، في التعديل المقبل للقانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .
- تسهيل الإجراءات الإدارية حتى يتمكن المنتفعون من تحويل حقوقهم إلى حق الامتياز، وبالنتيجة حصولهم على عقود الامتياز .
- فرض الرقابة الإدارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل التأكد من أن المستفيدين من حق الانتفاع قد قاموا باستغلال الأراضي الفلاحية، وبالتالي استبعاد كل المنتفعين الذين تخلوا عن استثمار القطع الأرضية الممنوحة لهم .
- تحديد مدة عقد الامتياز بمدة مدروسة وفق نوعية الاستثمار وتجديدها في حالات محددة يثبت فيها المستفيد، أنه قام بتطوير الاستثمار الفلاحي، وان المدة الممنوحة له لا تكفيه في استكمال المشروع .

الهوامش

- (1) أنظر المادة 4 من القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46 .
- (2) أنظر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50
- (3) أنظر المادة 5 من القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة
- (4) أ. كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 03-10، دار

هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص16

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

- (5) أ. كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص36
- (6) بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، رسالة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3، 2003، ص78
- (7) أنظر المادة 7 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
- (8) أنظر المادة 6 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
- (9) بريك الزويير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر1، 2015، ص29
- (10) أ. كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص63
- (11) أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 .
- (12) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61
- (13) تتشكل اللجنة الولائية 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 إقليميا

(14) أنظر المواد 6 و 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة

2010 يحدد كفايات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة

للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 79

(15) أنظر المادة 2 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأمولاك الخاصة للدولة

(16) أنظر المادة 4 من القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية

التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم

(17) بريك الزويبر، مرجع سابق، ص31

(18) أ. محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات

للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 16، ص328

(19) أنظر المادة 4 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأمولاك الخاصة للدولة

(20) أكلي نعيمة النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في

القانون، جامعة تيزي وزو، 2013، ص54

(21) أ. كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص174

(22) بريك الزويبر، مرجع سابق، ص32

(23) حمدي باشا عمر، منازعات المستثمرات الفلاحية، مجلة الفكر البرلماني، الجزائر، العدد 20،

جويلية 2008، ص118

(24) أنظر المادة 41 من الأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية

التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49

(25) أ. كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 180

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

- (26) أنظر المادتين 6 و 7 من القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم
- (27) بريك الزوبر، مرجع سابق، ص 33
- (28) أ. كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 180
- (29) أ. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الثانية، 2013، ص 1110
- (30) أ. كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 72
- (31) أنظر المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة
- (32) أ. كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 76
- (33) أنظر المواد 5 و 6 و 8 و 12 و 13 و 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة
- (34) أنظر المادة 30 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة
- (35) عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية عشرة، 2010، ص 120
- (36) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية عشر، 2012، ص 27
- (37) أنظر المادتين 51 و 53 من القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52

(38) أنظر المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 32 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60

قائمة المراجع

الكتب

- 1) أ. كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013 .
- 2) أ. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الثانية، 2013 .
- 3) عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية عشرة، 2010 .
- 4) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية عشر، 2012 .

الرسائل الجامعية

- 1) بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، رسالة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3، 2003 .
- 2) بريك الزويير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر1، 2015 .
- 3) أكلي نعيمة النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة تيزي وزو، 2013 .

المجلات

عقد الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد لترقية الاستثمار في الجزائر

- (1) أ. محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 16 .
- (2) حمدي باشا عمر، منازعات المستثمرات الفلاحية، مجلة الفكر البرلماني، الجزائر، العدد 20، جويلية 2008 .

القوانين

- (1) قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46 .
- (2) قانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50
- (3) قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52
- (4) الأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 .
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 79

(8) المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 32 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك والعامّة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60 .