

الإشكالات القانونية و العملية لعقد الشراكة الفلاحية

Legal and Practical Challenges Related to the Agricultural Partnership Contract Under Law 10/03

عبدشي فضيلة¹

جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق (الجزائر)، f.abchi@univ-alger.dz

تاريخ النشر: مارس/2025

تاريخ القبول: 2025/03/12

تاريخ الإرسال: 2025/01/13

الملخص:

يعتبر العقار الفلاحي مصدرا للثروة، وجزءا من ديناميكية وحركية الاقتصاد الوطني ومرتبطة بالواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة، مما جعله سببا لاهتمامها المتنامي، وتوجهها الجدي نحو الاستثمار فيه، وترجم ذلك في منظومة قانونية متنوعة لحمايته، و تطويره. آخرها القانون 03/10 المتعلق بكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة فكان الامتياز الآلية والصيغة الجديدة التي كرسها المشرع بموجب هذا القانون وبالنتيجة استحدث عقود الشراكة الفلاحية كخطوة وتجربة جديدة لتمويل المستثمرات الفلاحية بعيدا عن دعم الدولة و تدخلها بهدف زيادة القدرة الإنتاجية لهذه المستثمرات، وتطوير القطاع الفلاحي .

لكن هل نجح المشرع عبر هذه الآلية وبمقتضى النصوص القانونية المنظمة لها في تحقيق الأهداف المرجوة أم أصبحت عقود الشراكة هاجس كبج عجلة الاستثمار في القطاع الفلاحي و أثر سلبا على مردودية القطاع وهذا ما سنحلله في المقال أدناه .

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، المستثمرات الفلاحية، استغلال الفلاحي عن طريق الامتياز، آليات الاستثمار الفلاحي لشراكة الفلاحية .

Abstract:

Agricultural real estate is considered a source of wealth and an integral part of the national economy. It is closely linked to the economic and social reality of the country, driving continuous interest and investment efforts.

The legal system overseeing it is varied in its protection and development The current legal frame under law 10/03, concerning the exploitation and conditions of agricultural lands belonging to the state, introduced a new framework based on the concession which led to the implementation of the agricultural partnership contracts.

independently of state support, aiming to integrate these investments in to productive cycles and develop the agricultural sector. However, has this approach succeeded, and have

the legal provisions related to it achieved their intended goals? Or have the partnership contracts become an obstacle to the investments in the agricultural sector, subsequently impacting the sector's productivity ? These questions are explored in the following article.

Key words: Agricultural real estate, agricultural investments, concession- based agricultural exploitation, agricultural partnership investment mechanisms.

مقدمة:

يحظى العقار الفلاحي بعناية خاصة من جميع الدول منها الجزائر ذلك أنه يشكل مصدرا حقيقيا للثروة، بل هو الثروة ذاتها و تراهن الجزائر عليه كبديل للنفط بعد أن تراجعت أسعاره في السوق العالمية سيما أنها تملك كل المقومات والمؤهلات البشرية و الطبيعية والبيئية والمناخية التي تجعلها ضمن الدول المصدرة للمواد الغذائية بعد تحقيق الأمن الغذائي الذاتي وهو بهذا يحتاج إلى حماية قانونية صارمة وعناية خاصة من طرف المشرع.

وسوف ينصب موضوع دراستنا على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و المنظمة بالقانون 03/10¹ حيث شهدت بهذا القانون قفزة نوعية في كيفية إستغلالها ، وذلك في إطار السياسة التنموية و التطويرية للقطاع الفلاحي بعد فشل كل السياسات السابقة بدءا من نظام أو سياسة التسيير الذاتي في الأمر 68-653 إلى قانون الثورة الزراعية في الأمر 71-73 إلى قانون المستثمرات الفلاحية (87-19) الذي كرس حق الانتفاع الدائم كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بإنشاء مستثمرات فلاحية فردية و/ أو جماعية إلا أن هذه القوانين لم تتجح في تحقيق أهداف الدولة بل تم اهمال معظم الأراضي الفلاحية وعدم إستغلالها سيما في ظل غياب الرقابة و الردع كما تم تحويل وجهتها الفلاحية و التنازل عنها لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة وتشييد بناءات و مشاريع عمرانية فوقها سواء من قبل الخواص أو حتى من الدولة نفسها التي أقامت مشاريع عمرانية على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا، مما دفع بالمشرع إلى التفكير في تكريس آلية جديدة لإستغلال هذا النوع من الأراضي حيث شكّل القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي² الإطار العام للقانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 و الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ليصبح الامتياز نمط جديد لإستغلال هذا النوع من الأراضي بالمفهوم الخاص للامتياز الذي جاء به هذا القانون و الذي يترجم إرادة الدولة في الإستثمار في العقار الفلاحي عبر عدة آليات مكرسة بنفس القانون أهمها :آلية الشراكة الفلاحية ، آلية التنازل عن الإمتياز الفلاحي³، آلية رهن الإمتياز الفلاحي.

و إذا كان المشرع الجزائري قد خطى خطوة جريئة بموجب القانون 03/10 و لأول مرة نحو تحرير العقار الفلاحي من هيمنة وسيطرة الأفكار السوسيولوجية و تشجيع الإستثمار فيه، وجعله محرك تنمية للاقتصاد الوطني في ظل تحديات تحقيق الأمن الغذائي ورهانات النهوض الإقتصادي فإن المعنيين بتطبيق هذا القانون يواجهون عدة إشكالات سواء من الناحية القانونية أو من الناحية العملية على غرار

الموثقين الذين يعزفون و يمتنعون عن تحرير مختلف العقود المتعلقة بالعقار الفلاحي لما يواجهونه من عقبات وإشكالات عملية وقانونية سيما في عقود الشراكة الفلاحية تؤثر سلبا على تحقيق الامن التعاقدى، و توفير ضمانات كافية للمتعاقدين.

ونتساءل في هذا الطرح عن جل الإشكالات القانونية والعملية التي تحول دون توثيق عقود الشراكة المتعلقة بالعقار الفلاحي؟؟ فما هي هذه الإشكالات القانونية و العملية؟

ولمعالجة هذه الإشكالية فإننا نقسم الدراسة إلى محورين أساسيين، حيث يتعلق **المحور الأول بالإشكالات القانونية** التي تواجه الموثقين في هذا النوع من العقود والمتعلقة بجل الفراغات التي ينطوي عليها القانون 03/10 و التناقضات ما بين نصوصه و مواده، أما **المحور الثاني فسنناول من خلاله الإشكالات العملية الخاصة بتوثيق العقار الفلاحي** في هذا النوع من العقود و أثرها على الممارسة التوثيقية. **أولا: الإشكالات القانونية في توثيق عقود الشراكة**

للموثق- وبصفته ضابط عمومي- علاقة بالعقار الفلاحي، بل هو مجسد سياسة الدولة في هذا المجال وهو مكلف من السلطة العمومية بتسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص، و تحت مسؤوليته حيث يتولى تحرير العقود التي يشترط القانون فيها الصبغة الرسمية و كذا العقود التي يرغب الأشخاص منحها وإعطائها هذه الصبغة .

والعقد الرسمي يعتبر حجة ما بين الأطراف، و لمحتوى الاتفاق المبرم بينهم وهو نافذ فوق كامل التراب الوطني. و لا يطعن فيه إلا بالتزوير حسب المواد 324، 324 مكرر، 324 مكرر 1 324 مكرر 2، 324 مكرر 3 من القانون المدني.

ومن أجل هذا فان الموثق يحرص بشكل خاص في توثيق عقودهم على الدقة والصرامة في التحرير بحيث تكون مطابقة للنص القانوني، مفهومه التعبير، واضحة المعنى، لاتدع أي مجال للشك و الغموض والتفسير. وإلا تقوم مسؤوليته كما هو مبين في القانون 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق وإذا ما عزف أو امتنع عن تحرير عقد ما سيما ما تعلق منها بالعقار الفلاحي في إطار القانون 03/10 فلأنه من الصعب بمكان ضمان نفاذها سيما إذا علمنا ثبوت منازعات قضائية تستهدف إبطال هاته العقود (كما سنرى لاحقا) ومثالها إبطال عقود الشراكة الفلاحية لتخلف الشهر على مستوى المحافظة العقارية لوجود تعليمة من إدارة أملاك الدولة تمنع الشهر، في انتهاك صارخ للمادة القانونية التي تفرض الشهر في هذا النوع من العقود كما سنرى لاحقا .

1. طبيعة عقد الشراكة و تكييفه القانوني :

نظم المشرع الجزائري عقد الشراكة الفلاحية في مادة واحدة ووحيدة في القانون 03-10 وهو نص المادة 21 منه في الفصل الثالث. تحت عنوان "النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية والتي نصت على أنه " يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر " دون أن يفصل فيه و دون تحديد طبيعته القانونية و هو (أي عقد الشراكة الفلاحية) عقد حديث

بالنسبة لرجال القانون ، إذ لم يسبق للمشرع إستعمال مصطلح الشراكة في النصوص القانونية بصفة عامة ، ولم يكن هذا النوع من العقود موضوع دراسة في الجامعات و الكليات حيث لم يكن مشاع بين أفراد القانون الخاص إلا على المستوى الدولي في إطار شراكات أجنبية إستثمارية، على عكس عقد الشركة المنظم بالتفصيل بموجب نصوص القانون المدني والتجاري.

والشراكة كمصطلح لغوي تعني الإتحاد وهي كمصطلح (مشاركة، مساهمة بين عدد من الأشخاص) في مصلحة تجارية لغرض تحقيق أرباح فهي أول ما استعملت كان في المجال الإقتصادي، التجاري والإستثماري وهي معروفة كذلك في القطاع العام و الخاص و بالنتيجة فإن الشراكة كعقد يأخذنا إلى مفاهيم الإستثمار التنمية الأرباح و بمعنى آخر فهو يغلب عليه الطابع الإقتصادي مما يجعلنا نتساءل عن عقد الشراكة المكرس في القانون 03/10 المحدد لكيفيات و شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة من حيث مفهومه، تكييفه القانوني الآثار المترتبة عنه و هل فعلا يترجم توجه إرادة الدولة للإستثمار في العقار الفلاحي؟ بعدما كان يشكل موضوع محظور و ممنوع من دائرة المعاملات الإستثمارية على الأقل من الناحية القانونية و ذلك لمكانته الحساسة في المجتمع الجزائري، وارتباطه بفكرة الاستعمار والاستقلال، الدم و التضحيات الجسام لإسترداد الأرض مما جعل المفهوم السياسي هو الغالب على العقار الفلاحي منه على الجانب القانوني.

هذا وأن الشراكة كعقد، يخضع قانونا للأحكام العامة للعقود المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري من حيث الأركان و الشروط و الآثار و إذا كان مشرع القانون 03/10 قد أوجب الرسمية فيها، فإن الموثق وبصفته - الضابط العمومي- هو المختص بتحريرها، وهو المعني بالدرجة الأولى بهذا النوع من العقود. ولكن الواقع أثبت أن العديد من الموثقين قد عرفوا عن تحريرها بل أن الغرفة الوطنية للموثقين بذاتها كانت قد أصدرت تعليمة تمنعهم من تحرير هذا النوع من العقود بشكل مؤقت الى غاية رفع اللبس، والغموض و تحديد المفاهيم بشأن المصطلحات.

فأول تساؤل للموثق بخصوص عقد الشراكة. ما هو نوع هذا العقد الذي سيحرره وهل ينتج عن عقد الشراكة شخص معنوي مستقل عن الشركاء على غرار عقد الشركة أم هذا العقد له طابع خاص سيما أنه حتى المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة⁴، تؤكد على أنه "يمكن إبرام كل إتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون 03/10 دون أن تبين أو توضح طبيعة هذه الشراكة، وتكمن أهمية التكييف في معرفة القانون الواجب التطبيق، القضاء المختص في حالة نشوب نزاع، كيفية تحرير العقد من الموثق⁵ الرسم المطبق على تسجيل هذا النوع من العقود وتحديد أتعاب مكتب التوثيق.....، ولعل تأخر النصوص التطبيقية والمذكرات التوضيحية هو ما جعل غرفة الموثقين كما سبق ذكره تصدر تعليمة مؤرخة في 2018/02/11 تحت رقم 38 مفادها إرجاء تحرير عقود الشراكة الفلاحية الى غاية التوصل إلى إتفاق حول مضمون العقد، واعداد

نموذج موحد كدليل عملي لهذا النوع من العقود و بالفعل تم تكوين فرقة عمل من مجموعة من الموثقين أسندت لهم مهمة إعداد مشروع عقد شراكة فلاحية لإعتمادها بعد تعديل القانون 03/10 الذي تناشد الغرفة في كل مناسبة أصحاب الشأن لضرورة تعديله.

وتجدر الإشارة إلى صدور تعليمية وزارية مشتركة في 05/12/2017 و المتضمنة إجراءات تطبيق حق الامتياز المنشأ بالقانون 03/10 عرفت عقد الشراكة على أنه "... إتفاق أين يقدم كل شريك جزءا من وسائل الإنتاج بهدف إثمار و تثمين ، وزيادة القدرة الإنتاجية للمستثمرة بما فيها منشآت". و يبدو أن الشراكة الفلاحية في مفهوم القانون 03/10 هي مجرد إتفاق يخضع للأحكام العامة للعقود لا يترتب عنه إنشاء شخص معنوي بل هو مجرد إتفاق إستثماري في شكل عقد يحدد مساهمة كل شريك من أجل زيادة القدرة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية .

ورغم ذلك فيبقى الغموض محيطا بهذا العقد و خصوصيته خاصة في غياب نص يحدد و يضبط كيفيات وإجراءات تقييم الحق العيني العقاري الناجم عن الإمتياز، والذي يشكل مساهمة المستثمر الفلاح (صاحب الإمتياز) مقابل تقديرات الشريك الآخر، وتحديد ضمانات هذا الأخير الذي يستثمر أموال طائلة في المشروع الفلاحي دون نصوص قانونية كافية لحمايته⁶ .

وحبذا لو اعتمد المشرع فكرة العقد النموذجي بنصوص تنظيمية مع تحديد وبصفة واضحة وغير متناقضة الإجراءات المتعلقة به من تسجيل ، نشر، إخطار و/أو شهر مثلما فعل في العقد النموذجي في إطار الترقية العقارية أو عقد الايجار بموجب المرسوم 03/93 وفي إطار المزارع النموذجية.

2. أطراف عقد الشراكة الفلاحية:

تنص المادة 21 من القانون 03/10 الفقرة 1 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، و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية" . وعليه فعقد الشراكة الفلاحية ككل عقد يتطلب وجود أطراف تتفق على بنوده و شروطه فمن هم أطراف هذا العقد ؟

من خلال قراءة المادة نجد أن المعني بعقد الشراكة الفلاحية هو المستثمرة الفلاحية من جهة و صاحب المال ووسائل الإنتاج من جهة أخرى.

ولنبدأ بالمستثمر صاحب المال الذي يشترط القانون فيه صراحة أن يكون من جنسية جزائرية فقط سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي، بل أنه حتى الشخص المعنوي الخاضع للقانون الجزائري لا بد أن يكون كل الشركاء فيه من ذوي الجنسية الجزائرية بمعنى أن الشراكة التي أقرها قانون 03/10 هي شراكة محلية فقط، مستثنيا بذلك أي شريك أجنبي مما يجعلنا نتساءل عن سبب هذا الإقصاء سيما أن الشراكة لا تمس ملكية الرقبة بل تبقى هذه الأخيرة ملك للدولة و لعل الأيديولوجيا السائدة لدى المجتمع الجزائري منذ الإستقلال بل حتى قبل ذلك و اثناء فترة الاستعمار جعلت من العقار الفلاحي فكرة مقدسة

حيث الأرض ملك للشعب الجزائري الحر لا غير هذا من جهة، من جهة أخرى فإن المعني بعقد الشراكة الفلاحية هو المستثمرة الفلاحية بنص صريح من المادة 21 السالفة الذكر.

وهذه الأخيرة أي المستثمرة الفلاحية⁷ لها نظام قانوني محدد بموجب القانون 10-03 فهي و حسب نص المادة 20 منه تكتسب الأهلية القانونية الكاملة للتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني. فهي شخص معنوي بكل ما يترتب على الشخصية المعنوية من آثار.

والإشكال لا يقع إذا كنا أمام مستثمرة فلاحية فردية ، فالمستثمر صاحب الامتياز والوحيد في مستثمرته الفردية له أن يوقع عقد الشراكة بالشروط التي يراها و لا إشكال يطرح.

لكن الأمر يختلف في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية حيث يحوز فيها كل عضو على عقد الإمتياز في الشيوخ و بحصص متساوية ، فالمستثمرة كما سبقت الإشارة إليه شخص معنوي متمتع بأهلية التعاقد منها التوقيع على عقد الشراكة الفلاحية عن طريق ممثلها القانوني حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون 03/10 على أنه " عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز ، فإنه يتعين عليهم بموجب - إتفاقية غير ملزمة للغير - تحديد العلاقات فيما بينهم و لاسيما منها: - طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية " و من المنطقي إذا في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية أن نجد ممثل قانوني لها هو من يتولى التوقيع على العقود منها عقد الشراكة الفلاحية⁸ ، لكن المادة 21 من نفس القانون و التي أجازت للمستثمرة الفلاحية إبرام عقود الشراكة ، أحالت شروط و كفايات التطبيق للتنظيم، ليصدر المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و عبر المادة 26 منه الفصل الخامس المتعلق بكفايات الشراكة لاستغلال الأراضي الممنوحة التي تنص على أنه "يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون 03/10.....".

وللمادة قراءات متنوعة فمنهم من يرى أن المستثمرة الفلاحية هي من تملك أهلية التعاقد سواء أكانت فردية أم جماعية و الدليل أن النص التنظيمي ينص صراحة "....طبقا لأحكام المادة 21 من القانون 03/10..... و هذا يعني أنه إذا كنا أمام مستثمرة فلاحية فردية فتبرم عن طريق ممثلها القانوني و هو المستثمر صاحب الإمتياز الوحيد أما في حالة المستثمرة الجماعية فيكون ذلك عن طريق الممثل القانوني لها و إذا كان من الصعب عمليا تعيين ممثل قانوني للمستثمرة الجماعية لوجود خلافات بين أعضائها أو لعدم وجودهم أصلا نتيجة التنازل عن العقار الفلاحي لأشخاص آخرين خرقا للقانون الأمر الذي يجد الموثق فيه بإعتباره المعني بتحرير هذا النوع من العقود بل هو مطلب العديد من المتعاملين مع مكاتب التوثيق صعوبة خاصة أن عقد الامتياز في المستثمرة الجماعية هو عقد شائع و حصة المستثمر صاحب الإمتياز فيه و هي محل عقد الشراكة غير مفرزة و يمكن أن يترتب عن هذا الأمر مستقبلا عدة نزاعات فيجد الموثق نفسه أمام تناقض وعدم انسجام تام بين النصين القانوني و التنظيمي فيتخبط كل واحد

في مفاهيم و آراء ومواقف عشوائية غير مضبوطة و لا مجال للقول هنا أن الخاص يقيد العام باعتبار أننا لسنا أمام نصين بنفس الدرجة و القوة.

وهناك من يرى أن من يملك عقد الامتياز وهو المستثمر حتى و لو كان عقده في الشيوخ فله أن يوقع على عقد الشراكة بمجرد إستظهار مخطط تحديد المعالم او رسم الحدود سيما أنه في دفتر شروطه منصوص على أنه يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز بالتصريح بكل إتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها ويعتبرون أن رفض الموثق تلقي هذا النوع من العقود في هذه الحالة إجحافا في حقهم و إنكار للعدالة تستدعي متابعتهم قضائيا وأرى أنه من الضروري جدا و نظرا للعدد الهائل من طلبات إبرام عقود الشراكة من مستثمرين أصحاب الإمتياز في المستثمرات الجماعية تعديل نص المادة 20 من القانون 03/10 وذلك بتحديد المبدأ والنص على الإستثناء حتى يجسد الموثق سياسة الدولة وفقا للقانون فأرى أنه المبدأ العام أن تكتسب المستمرة الفلاحية بصفة عامة الأهلية القانونية الكاملة للتعاقد و التقاضي طبقا لأحكام القانون المدني غير أنه في حالة المستثمرة الجماعية يخول لكل مستثمر فيها الصفة القانونية للتعاقد و التقاضي و بهذا يحل الإشكال الكبير سواء بالنسبة للموثق الملزم بتطبيق صحيح القانون أو بالنسبة للدولة أو بالنسبة للفلاحين بصفة عامة ، سيما أنه و في واقع المستثمرات الجماعية نجد أن كل عضو قد حدد حقوقه المشاعة في الأرض محل الامتياز بعلم من الأعضاء الآخرين ⁹.

3. نسبة المساهمة في عقد الشراكة الفلاحية:

ظلت مسألة المساهمة في عقد الشراكة الفلاحية الشغل الشاغل للموثق حيث لم يبين النص القانوني ولا التنظيمي هذه المسألة ولم يتناولها قط. و في ظل غياب نص فكل نسبة مسموح بها قانونا فما لم يكون محظورا فهو مباح سيما و أن المشرع قد خطى لأول مرة خطوة جريئة في تاريخ العقار الفلاحي باستغلاله عن طريق الامتياز و كذا الاستثمار فيه كما سبقت الإشارة اليه بعدة آليات كرسها القانون 03/10 أهمها آلية عقد الشراكة المأخوذة كنموذج لدراستنا هذه باعتبارها مطلب العديد من المتعاملين مع مكاتب التوثيق كما ذكر أعلاه.

وبما أن العقد شريعة المتعاقدين فهل يمكن إبرام شراكة فلاحية بنسبة 1% للمستثمر صاحب الامتياز؟ سيما ولأول مرة إستعمل المشرع مصطلح المستثمر في إشارة ضمنية لجعل الفلاح العمود الفقري للإستثمار الفلاحي وفق ما تقتضيه الحركية الاقتصادية و النشاط الإقتصادي للوطن والتحديات التي تخوضها الدولة لتحقيق الأمن الغذائي والإكتفاء الذاتي و تكون نسبة 99% للمستثمر صاحب المال الذي يمول المشروع الفلاحي ويستثمر مبالغ باهضة في هذا الشأن مريحا الدولة من تبعية الفلاح ، مالكا لرؤوس أموال و ممولا للإستثمار الفلاحي!!

وفي ظل غياب نص يمنع ، فهناك من يجيز هذا النوع من العقود التي تكون النسب فيها ب 1% للمستثمر صاحب الإمتياز و 99 % للمستثمر صاحب المال، ويحرر هكذا عقود بل أن الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية نفسه قام بتسوية الوضعية القانونية لهذا النوع من عقود الشراكة وتسجيلها على مستوى مصالحه.

وقد رأى البعض بأنّ الشراكة بالنسب المذكورة أعلاه هي بيع صوري للعقار الفلاحي، وهو ما يخالف مبادئ الشراكة بل ان التعليمات الصادرة عن إدارة أملاك الدولة والتي بموجبها تم منع شهر هذا النوع من العقود كان من احد أسبابها تحرير عقود الشراكة بهذه النسب وأن عملية الشهر تضيف عليها نوع من الشرعية لذلك سارعت الإدارة بإصدار التعليمات المنتهكة بذلك النص القانوني كما سوف نرى في حينه.¹⁰

ولذلك فإنني أقترح تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل عن الامتياز الفلاحي ، ومنح الموثق دورا مهما فيه باعتباره تصرفا على حق عيني عقاري يتطلب الرسمية التي يحققها الموثق بين الطرفين (المتنازل عن حق الامتياز ، والمتنازل له) لتجنب الأطراف اللجوء الى الشراكة كبديل و استئثار لهذه العملية سيما ان المادة 13 من القانون 03/10 تنص على أنه "يكون حق الامتياز قابلا للتنازل".

وأمام هذا الجدل حول نسبة الشراكة صدر المنشور الوزاري مشترك رقم 1809 مؤرخ في 2017/12/05 والمتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و حدّد نسب المشاركة في عقود الشراكة وذلك بالنص على الأخذ بأحكام المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي والذي عدل قانون المالية التكميلي المعدل لقانون الإستثمار رغم أن البعض قد أعاب على المشرع إحالته إلى قانون ملغى.

لكن اظن أن المقصود هنا هو الأخذ بأحكام المادة 62 فقط و هي نسبة 66% بالنسبة للمساهم أو المستثمر صاحب المال كحد أقصى ونسبة 34% بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز (الفلاح) كحد أدنى في إطار التخفيف على الموثق حتى يتمكن من تجسيد سياسة الدولة قدر الإمكان و حسبما هو متاح له من المعطيات والنصوص التي يستطيع توظيفها لتحرير عقد مقبول قانونا ضامن لحقوق أطرافه، ونافذ فوق كامل التراب الوطني .

وعموما هذه أمثلة بسيطة فقط عن الإشكالات القانونية التي تعيق الموثق في تحرير العقود المرتبطة بالعقار الفلاحي حيث أخذنا كمثال عقد الشراكة الفلاحية باعتباره العقد الأكثر شيوعا وطلبا من الزبائن والمتعاملين وهذا لوجود نصوص قانونية وتنظيمية¹¹ على أنه و بما أن الشراكة الفلاحية بالمفهوم السالف ذكره عقد يتضمن إتفاق إستثماري بين شخصين أحدهما مالكا لحق الامتياز والآخر مالكا للأموال فقد تطرأ عليه وتنشأ عنه اختلالات في الالتزامات كما قد يحدث طارئا يمس عقد الامتياز كنزع الإمتياز للمنفعة العامة وقد يتوفى أحد أطراف عقد الشراكة الفلاحية...الخ من الحالات الأخرى و التي تقضي الى نزاعات تؤدي الى إنهاء الشراكة حيث لم يتول القانون ولا النصوص التنظيمية تنظيم هذه الحالات ولم يشر إليها مطلقا (حالات إنهاء عقد الشراكة، إجراءات إنهائها.....) مما يوضح قصور القانون 03/10 وعدم كفايته لتنظيم العقار الفلاحي على أكمل وجه و ما ينطوي عليه من فراغات وتناقضات

ستكون محل مناقشة عبر دراسة أخرى سيما في التنازل عن الإمتياز الفلاحي سواء بالمجان أو بمقابل وماله من إشكالات وكذا الرهن والحجز على الإمتياز الفلاحي التي ستكون محل مواضيع أخرى في مقالات مستقبل.

ثانيا : الإشكالات العملية في توثيق عقود الشراكة الفلاحية

سبق أن تطرقنا إلى نص المادة 21 من القانون 03/10 التي تسمح للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، وذلك بموجب عقد رسمي، مشهر تحت طائلة البطلان والتي بموجبها نخلص إلى أن الشراكة الفلاحية من العقود الشكلية التي تستوجب الرسمية، أي أن تحرر لدى الموثق بصفته ضابطا عموميا ولكن الرسمية وحدها لا تكف لجعل العقد نافذا، بل لابد كذلك أن يشهر تطبيقا لنص المادة المذكور أعلاه، فما المقصود بالإشهار في عقود الشراكة الفلاحية؟

1. الإشهار في عقد الشراكة:

إن لهذا النقطة أهمية قصوى سواء من الناحية القانونية أو من الناحية العملية. فمن الناحية القانونية نجد أن النص واضح سواء باللغة العربية أو الفرنسية: " الشراكة عقد رسمي مشهر" ACTEAUTHENTIQUE PUBLIE ولا اجتهاد مع وجود نص صريح. و هي القاعدة العامة و المنطقية . ومن المبادئ الأساسية للقانون نستخلص أن مصطلح الإشهار لا يمكن أن يكون معناه إلا في الحفظ العقاري: يعني شهر الشراكة الفلاحية باعتبارها إتفاق إستثماري محله الحق العيني الممنوح في شكل امتياز للفلاح لدى مصالح الحفظ العقاري (المحافظة العقارية المختصة) .

هذا و أن المقتضيات التي صدر بموجبها القانون 03/10 قد أحالت إلى عدة قوانين منها المرسوم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا فإن الحفاظ على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يقتضي شهر كل التصرفات والإتفاقات التي تطرأ عليها و قياسا لحق الإيجار وهو (حق شخصي) الذي يشهر لدى مصالح الحفظ العقاري إذا ما تجاوزت مدته إثنا عشر سنة (12) ، فمن باب أولى أن يشهر عقد الشراكة الوارد على حق عيني أصلي حماية للعقار الفلاحي في حد ذاته وضمنا لحقوق المستثمر صاحب المال من جهة أخرى و لكن الموثق وبصفته الضابط العمومي المكلف بخدمة عمومية و بتسيير مرفق عمومي غالبا ما يجد نفسه بين المطرقة و السندان إن صح التعبير فمن جهة يعتبر ما ورد في عقود الرسمية حجة و نافذا فوق كامل التراب الوطني(المادة 324 مكرر 05 من القانون المدني) ولكن للأسف فإن الواقع أثبت عكس ذلك إذ تصطدم عقودهم بمذكرات و تعليمات قد يجهلها، وتشكل عائقا أمام نفاذها.

رغم أن الموثق مكلف من السلطة العامة بخدمة عمومية و ملزم باحترام كل القوانين بمختلف مصادرها ودرجاتها منها التعليمات وفقا للمبدأ تدرج القوانين لكن ماذا يفعل إذا كانت هاته التعليمات مخالفة ومناقضة للنصوص القانونية ؟ و قد تكون معدلة لها وهو الإشكال العملي المرير الذي يواجهه و أكثر من هذا نجد أن هاته الأخيرة أي التعليمات و المذكرات قد تخالف أحيانا أسمى القوانين

في الدولة ألا وهو الدستور ضف إلى ذلك انها مجرد تعليمات إدارية. الأصل فيها أن تكون مؤقتة لغاية صدور قانون معين كما أنها لا تنتشر في الجريدة الرسمية ليجد الموثق نفسه بين إقبال و عزوف عن تحرير عقود من الصعب ضمان نفاذها سيما إذا علمنا ثبوت منازعات قضائية تستهدف إبطال هاته العقود لتخلف الشهر وهو ما يحكم به القاضي الذي لا يتقيد إلا بالنص القانوني فالتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و اللوائح الادارية لا يحتج بها أمام القضاء ومن تم قد يتابع الموثق وتقوم مسؤوليته المدنية إذا لم يشهر عقد الشراكة حسب نص المادة 21 من القانون 03/10 ويبقى مسؤولاً عن عدم نفاذ عقده وهو ما أثبتته عدة أحكام قضائية صدرت في هذا الشأن.

وبدل تطبيق صحيح القانون تصدر تعليمية وزارية مشتركة في 2017/12/05 والمتضمنة إجراءات تطبيق حق الامتياز المنشأ بالقانون 03/10 تؤيد ما جاء في التعليمية الصادرة عن إدارة أملاك الدولة (المديرية العامة) التعليمية رقم 4538 مؤرخة في 24 افريل 2017 المتضمنة كيفية تطبيق احكام المادة 21 من القانون 03/10 والتي تجعل الشهر على مستوى المحافظة العقارية لا علاقة له بعقود الشراكة الفلاحية فالشهر المقصود في نص المادة 21 من القانون 03/10 حسب هاتين التعليميتين هو النشر في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية المتواجدة على مستوى كل ولاية و لكن لم تطبق ولا حالة واحدة في هذا الشأن كون أن النشرة المحلية على مستوى الولاية و طبقا للمادة 120 من القانون المتعلق بالولاية هي حكر على قرارات الوالي و مداولات و توصيات المجلس الشعبي الولائي .

وذهب البعض إلى القول أن ما يقصد بالشهر هو النشر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية كما هو معمول به في الشركات. لكن هناك من يرى أن العمل الفلاحي هو عمل مدني و ليس تجاري و هذا صحيح لكن توجه الدولة حاليا إلى دعم تمويل القطاع الفلاحي من طرف الخواص بموجب اتفاقات إستثمارية قد يدخله السوق العقاري و يصبح هدفه تحقيق الربح و من ثم يدخل في مجال الأعمال التجارية و في إنتظار ذلك لابد من التدخل في أسرع وقت لمراجعة نصوص و مواد القانون 03/10 من أجل تعديله سيما أن أغلب الدعاوى المرفوعة ضد المحافظة العقارية من اجل الغاء قرار رفض الشهر العقاري لهذا النوع من العقود تنتج بصور احكام مفادها إلغاء قرار الرفض و بالنتيجة إلزام المحافظ العقاري بشهر عقود الشراكة الفلاحية .

2. تسجيل عقد الشراكة الفلاحية :

تعتبر مصالح الطابع والتسجيل من المحيط المتعامل مع مكاتب التوثيق حيث يلزم الموثق بتسجيل كل العقود التي يتلقاها بإرسال حالة العقود، و دفع الرسم المقابل لكل عقد حسب ما ينص عليه قانون التسجيل و الطابع الساري المفعول سواء أكان الرسم ثابت أم نسبي حسب طبيعة كل عقد .

وعقد الشراكة كما سبق التطرق إليه لم يكيف قانونا، ولم تحدد طبيعته، وعليه فلا توجد مادة في قانون الطابع والتسجيل تحدد الرسم المطبق عليه. مما جعل الأمر في يد مفتش الطابع والتسجيل وعلى حسب منظوره للعقد فنجد مفتشيات تطبق الرسم الثابت على هذا النوع من العقود باعتباره من العقود المدنية ، وأخرى تعتبره

مثل عقد الشركة وتفرض على الموثقين محرري هذه العقود تحديد مبلغ الرأسمال لأخذ نسبة 0.5 بالمائة منه رغم أن هذه الشراكة لا ينشأ عنها شخص معنوي و الرأسمال هو من نتائج الشخصية المعنوية .

كما أنه و حسب القانون فإن هذا العقد يقيد و يسجل لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برسم ثابت قدره ثلاثمائة ألف دينار جزائري (300.000.00 دج) و حيث يمنع أخذ الضريبة مرتين و رغم الإحتجاجات و الطعون العديدة للموثقين و الموجهة لوزارة المالية.

3. اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تنص المادة 21 من القانون 03/10 في فقرتها الثانية "...و يتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد، أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك".

حيث و بعد القراءة المتأنية للمادة نستنتج ضرورة تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد الشراكة من طرف الموثق على أنه لم تحدد المادة لا طريقة التبليغ ؟ و لا وقت التبليغ؟ و لا حتى الجزاء المترتب على عدم التبليغ !! و مصير العقد في حالة عدم التبليغ !!

ولعل إحالة النص القانوني لكيفية تطبيق هذه المادة للتنظيم هو ما جعل المشرع يسكت عن التفاصيل المذكورة أعلاه.

حيث و بالرجوع إلى النص التنظيمي و هو نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، وعبر الفقرة الأخيرة منه "يتعين على الموثق المكلف بشكليات إتفاق الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد."

وبمقارنة النصين نجد أن المشرع قد اكتفى بضرورة تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل اتفاقات و عقود الشراكة من الموثق الذي يتولى إعدادها و توثيقها .فقط في النص التنظيمي أشار الى أن يتم هذا التبليغ بمجرد اعداد العقد.

ولسنا ندري ما المقصود بإعداد العقد؟! هل التبليغ يكون بعد التحرير والإعداد و قبل الإمضاء عليه من طرف المعنيين بالأمر؟؟ ما يشكل مشروع عقد يبلغ للديوان للاطلاع عليه.

ما يشكل مشروع عقد يبلغ للديوان للاطلاع عليه، وعلى جميع بنوده و ينتظر الموثق الموافقة عليه من هذه المصالح أم يكون بعد التوقيع عليه من قبل الأطراف (تبليغ عقد) و أعتقد في الحالة الأولى (تبليغ مشروع عقد) أن هذا غير مقبول فكريا ولا منطقيا ولا عمليا باعتبار ان والأمر كذلك يشكل رقابة قبلية لعقود الموثق وهو غير مستصاغ إطلاقا. فالموثق من نخبة المجتمع وهو الضابط العمومي الذي يسهر على توظيف النصوص القانونية في محلها آخذا بعين الاعتبار مصلحة الأطراف من جهة و مصلحة الدولة من جهة أخرى و يعمل جاهدا على حماية الأراضي الفلاحية ولا يحتاج في إبرام عقوده لأي رقابة ولا تدخل من أي مصلحة أو إدارة على أن هذا لا يمنع من التعاون بينه وبين مختلف المصالح والإدارات وعلى رأسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحصول على المعلومات اللازمة التي تهمه في إبرام عقود الشراكة والتي لديها كل المعلومات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية من وجود منازعات

قضائية ونزع الملكية للمنفعة العامة وتسجيل تجاوزات في المستثمرة وتعرضها لفسخ عقد الامتياز بالارادة المنفردة وما الى ذلك بمعنى أن الموثق بحاجة إلى بطاقة معلومات عن المستثمرة الفلاحية قبل أي تحرير لعقد الشراكة الفلاحية على غرار شهادة السلبية التي تطلب من المحافظة العقارية قبل تحرير أي عقد يتضمن التصرف في العقار.

أما عن طريقة التبليغ فتطبق القواعد العامة في التبليغ المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وتكون حسب بعض الموثقين في شكل ملخص عن العقد تبلغ برسالة مع إشعار بالوصول (جدول إرسال) حيث يحتوي الملخص على كل التفاصيل المهمة في العقد.

يتولى الديوان الوطني بعد ذلك التكفل بهذه الملفات مع العلم أنه كانت قد صدرت تعليمية في 2016/04/19 تحت رقم 517 تم بموجبها تجميد معالجة ملفات عقود الشراكة الفلاحية المودعة لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رغم وجود النص القانوني وهو المادة 21 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 و المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ويبدو أن المديرية العامة لدى وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري سرعان ما تداركت الأمر بتعليمية أخرى بتاريخ 2016/06/09 تحت رقم 2016/763 موجهة لمدرء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مفادها إلغاء التعليمية رقم 517 السالفة الذكر، ومتابعة الإجراءات المتعلقة بالتكفل بعقود الشراكة هذه الإجراءات محددة بدقة في التعليمية السالفة الذكر .

والسؤال الذي يطرح نفسه هنا ما مصير العقود التي يبرمها الموثق و يرفض الديوان تسجيلها لسبب من الأسباب؟ في الحقيقة يستبعد بشكل كبير ان يكون الرفض سببه العقد المحرر لدى الموثق¹² لسبب واحد ووحيد هو أن هذا الأخير أي الموثق مؤهل لتحرير هذا النوع من العقود والتي تكون نافذة فوق كامل التراب الوطني و لا يمكن الطعن في عقد توثيقي إلا بالتزوير .

على أنه يمكن أن يكون سبب الرفض متعلقا بحالة المستثمرة الفلاحية محل عقد الشراكة كأن تكون قد أخلت بأحد التزاماتها المحددة في دفتر الشروط بثبوت واقعة تأجير حق الامتياز للغير مثلا أو إهمال الأرض الفلاحية بعدم خدمتها أو التنازل عنها عرفيا او تغيير وجهتها الفلاحية سواء كلياً أو في جزء منها أو إنشاء بناءات غير شرعية فوق المستثمرات الفلاحية ، عدم دفع الإتاوات. ففي هذه الحالات لم يبين القانون مصير العقد و يبقى حسب رأي القضاء هو الحل الوحيد المختص.

الخاتمة

نظرا لتزايد إهتمام الدولة بالقطاع الفلاحي، ومن خلال دراستنا المفصلة نوعا ما أعلاه و بعد قراءة في نصوص القانون 03/10 و بالذات تلك المتعلقة بعقود الشراكة الفلاحية نجد أن إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر بصفة عامة لا تزال قائمة رغم صدور العديد من النصوص القانونية المنظمة للقطاع و التي أرى أنها غير كافية لحلها ذلك أن هذه الإشكالية تنفرع إلى عدة إشكالات منها ما هو مرتبط باستثمار العقار الفلاحي حيث نلتمس قصور في نصوص مواد القانون 03/10 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة و صعوبة في تطبيقه .

أين أخذنا كمثال عقود الشراكة الفلاحية وما يثيره من إشكالات قانونية وعملية كان لها أثر على الممارسة التوثيقية مما استوجب علينا تحديد جل هذه الإشكالات وآثارها بل و تشخيصها بشكل دقيق الى حد ما من خلال هذا المقال مع تقديم مختلف الحلول والاقتراحات والتوصيات الممكنة كما يلي:

- ضرورة مراجعة القانون 03/10 السالف الذكر لما ينطوي عليه من فراغات وتناقضات ما بين نصوصه بدءا من الديباجة وصولا الى آخر مادة من مواده .

- ضرورة اثناء النصوص القانونية وتعديلها حتى تفي بالغرض الذي شرعت لأجله، والعمل على تجسيد إرادة الدولة في الاستثمار الفلاحي بهدف السعي نحو تفعيل القطاع والنهوض به قدما وتطوير القطاع الاقتصادي ككل وعموما لابد من مراعاة في تعديل القانون ما يلي:

- ضبط المصطلحات القانونية وتحديد المفاهيم بدقة تفاديا لأي غموض وإشكال.

- إصدار نصوص قانونية خاصة تبيين وتوضح التكييف القانوني للشراكة الفلاحية باعتبارها تكريس لسياسة الدولة في تنمية الاستثمار الفلاحي ، يحتاج إلى نص خاص يرفع اللبس والغموض مثلما هو معمول به في مجال المزارع النموذجية ولم لا اعتماد نموذج موحد لعقد الشراكة بنصوص تنظيمية مع تحديد بصفة واضحة وغير متناقضة الإجراءات المتعلقة بها من تسجيل ونشر أو اشهار و اخطار ...مثلما فعل المشرع في العقد النموذجي في إطار الترقية العقارية أو عقد الايجار بموجب المرسوم 03/93 .

- تحديد وضبط كفاءات وإجراءات تقييم وتقدير قيمة الحق العيني العقاري الناجم عن الامتياز الفلاحي والذي يشكل مساهمة المستثمر الفلاح (صاحب الامتياز) مقابل تقديمات الشريك الآخر (صاحب المال) وتحديد ضمانات هذا الشريك .

- تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل عن حق الامتياز الفلاحي ومنح الموثق دورا مهما فيه باعتباره تصرفا على حق عيني عقاري يتطلب الرسمية التي يحققها الموثق بين الطرفين (المتنازل حق الامتياز، والمتنازل له) لتجنب الأطراف اللجوء إلى الشراكة كبديل وإستتار لهذه العملية .

- إستقرار العمل التشريعي وتدارك التعارض بين النصوص القانونية وبينها وبين النصوص التنظيمية وتفاذي إيجاد حلول عن طريق التعليمات التي تبقى غير ملزمة وذات طابع مؤقت .

- تفعيل الجزاءات في إطار الاعتداء على الأراضي الفلاحية .

كل هذا بهدف الموازنة بين حماية الأراضي الفلاحية حيث يعد الفلاح عمودها الفقري، وما تقتضيه الحركية الاقتصادية والنشاط الاقتصادي للوطن، بإيجاد ضمانات قانونية وإجرائية بسيطة بعيدة عن كل تعقيد وببيروقراطية لمعالجة المشاكل العملية العالقة والتوصل إلى حلول للوضع الفعلي للعقار الفلاحي وما يثيره من إشكالات في ظل تحديات تحقيق الأمن الغذائي ورهانات النهوض الاقتصادي هذه الضمانات يستفيد منها على أرض الميدان الفلاح والمستثمر صاحب المال، ويجسدها على الصعيد القانوني الموثق تسانده الإدارة بصفة عامة ويشرف عليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

الهوامش:

- 1- القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، ج.ر.العدد46.
- 2- القانون رقم 08-16 في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج.ر. العدد 46.
- 3- راجع: جيلالي بلحاج ، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ص 15. جبار حفيظة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة و الحماية القانونية لها ، رسالة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق لجامعة البليدة 2001-2002، ص 20.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 2010/12/23 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، ج.ر. العدد 79.
- 5- في الواقع العملي ، يتلقى الموثق طلب اعداد عقد الشراكة الفلاحية من المستثمر صاحب الامتياز، عضو المستثمرة الفلاحية و يريد التوقيع بنفسه و لا يقبل أن ينوبه ممثل المستثمرة.
- 6- و قد أثبت الواقع اكتظاظ المحاكم بعدة قضايا و نزاعات حول عقود الشراكة الفلاحية التي أصبحت هاجس كبج عجلة الاستثمار في القطاع الفلاحي (أنظر إحصاءات القضايا و التي تحدث عنها مدير الغرفة الفلاحية لولاية الجزائر و مقرر لجنة الفلاحة لدى البرلمان لقناة الشروق في 2022/09/25).
- 7- أنظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى، 2001. و تجدر الإشارة أنه تم تحديد بعض عقود الشراكة من طرف الموثقين رغم هذه الإشكالات سعيًا منهم بموافقة الدولة في سياستها نحو تطوير العقار الفلاحي كلما سنحت لها الفرصة ووجدوا بالمعطيات الممنوحة لهم الامكانية اللازمة لتحرير هذا النوع من العقود.
- كما أكد الوزير يوسف شرفة في جلسة للرد على الأسئلة الشفوية بالمجلس الشعبي الوطني بتاريخ 2024/01/25 على أهمية شهر عقود المبرمة في إطار أحكام المادة 21 من القانون 03/10 حيث تمت مراسلة الجهات المعنية حول القضية مشيرًا إلى أن إجراءات شهر العقود تبقى من مهام المحافظة العقارية على مستوى الوطن .
- 8- و يطالب المستثمرون أصحاب المال بضرورة شهر عقودهم ضمانًا لحقوقهم في كل الملتقيات التي تنظمها الجامعات أو وزارة الفلاحة، أو اتحاد الفلاحية أو غرفة الموثقين أو البرلمان و منها الملتقى المبرمج في قسنطينة جامعة بشير منتوري بتاريخ 2023/06/10 تحت عنوان الشراكة مع المستثمرات الفلاحية و أثارها على المردود الفلاحي.
- 9- رغم أن بعض من كتبوا في هذا الشأن و من بينهم "كحيل حكيمة" في كتابها تحت عنوان تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10 و في الصفحة 173 منه نرى أنه يتعين على الموثق المكلف بشكليات اعداد عقد الشراكة ، اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد اعداد العقد من اجل إعطاء رأيه بخصوص هذه العملية في خلال 30 يوم و لست أدري من أين أتت بهذه المدة فلم ينص عليها لا القانون و لا المرسوم التنفيذي له .

و لا توجد أي تعليلة بهذا الشأن كما تابعت أن للديوان الحق في رفض الشراكة اذا تبين له عدم مطابقة الاتفاق مع احكام القانون و المرسوم التنفيذي له و أستتكر هذا القول تماما من المؤلفة كون محرر العقد هو الموثق الذي يحرض أشد الحرص على تحرير عقودها طبقا للنصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول . **كحيل حكيمة -تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في ظل القانون -دار هومة ، الجزائر 2013، ص 56.**

و هناك ممن كتب مقالات جعل أنه من الضروري احكام الرقابة على عقود الشراكة من قبل الديوان قبل نفاذها و ذلك يجعل رأي الديوان بالموافقة على بنود العقد ملزما حتى يسجل العقد لدى مصالح التسجيل و يشهر لدى المصالح المختصة رغم أن من يتكلم عنه هو الموثق و هو الضابط العمومي الذي يحقق من جهة الرسمية و يضمن الأمن التعاقدي من جهة أخرى و تعتبر عقودها نافذة فوق كامل التراب الوطني و هو ليس بحاجة لأي رقابة لا قبلية و لا بعدية للأسباب المذكورة في المقال أعلاه .

أنظر: بوطبة سفيان، الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، دفاثر البحوث العلمية ، مجلد 9، العدد 2 سنة 2021، ص 45.