تنميةالعقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز وآثاره على التمويل الفلاح

أ.سمير عزالدين

جامعة الجزائر03

الملخص:

تطرقنا في هذه الدراسة إلى محورين أساسيين، يتعلق المحور الأول بالمستثمرات الفلاحية وشروط منح حق الامتياز، تعرضنا من خلاله إلى تعريف المستثمرة الفلاحية وكيفيات وشروط منح الامتياز، أما المحور الثاني فتناولنا فيه استمرارية تجزئة العقار الفلاحي من حق الانتفاع الى حق الامتياز، كما عالجنا تأثيرات كل هذه التشريعات والقوانين المختلفة التي تتعلق بتجزئة العقار الفلاحي على التمويل الفلاحي.

الكلمات المفتاحية: حق الانتفاع، حق الامتياز، تجزئة الأراضي الفلاحية، التمويل الفلاحي، ضمان الرهن الحيازي.

Abstract:

In this study, we discussed two main axes. The first axis concerns agricultural investments and the terms of granting concessions, through which we introduced terms and conditions of investors. The second axis dealt with the continuity of the agricultural real estate. These legislations and various laws related to the splitting of agricultural real estate on agricultural finance.

Keywords: right of usufruct, concession, agricultural land, agricultural finance, collateral security.

المقدمة العامة:

المتتبع للسياسة الفلاحية في الجزائر، الموضوعة من قبل الحكومات المتعاقبة يلاحظ أنها تتجه في اتجاه واحد مهما تباينت هذه السياسات الفلاحية و المراحل التي مرّت بها، وهو تأمين الغذاء للساكنة والاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي للقوى العاملة الفلاحية في عالم الريف، و التقليص من حدة عجز الفجوة الغذائية التي أضحت تشكل خطرا على الأمن الاقتصادي للبلاد في ظل تراجع عائدات النفط، لذا كان أولى اهتمامات الحكومات المتعاقبة في تطبيق مخططات خماسية للتنمية و النهوض بالقطاع الفلاحي، حيث رصدت له اعتمادات مالية معتبرة لتوسيع الاستثمار الفلاحي و تحفيز إصلاح الأراضي الفلاحية، للاستغلال الأمثل للموارد الأرضية و الرفع من دورات استغلالها و حمايتها قانونيا من هدرها حتى لا تكون عرضة للتهميش و التجزئة، التي أصبحت ظاهرة خطيرة في تقليص مرونة عرض الأرض وتحويلها إلى نشاطات غير فلاحية .

إن تأثير السياسة الفلاحية على النشاط الفلاحي، من خلال تجزئة العقار الفلاحي للمزرعة الأم التي كانت تضم مساحات واسعة و متجانسة إلى مستثمرات فلاحية جماعية ومستثمرات فلاحية فردية، بناءا على القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و بعد 23 سنة تم إصدار القانون العقاري الجديد رقم 03/10 المؤرخ في 18 غشت 2010 الذي يعمل على فسخ العقود الإدارية للقانون رقم 19/87 و تحويلها إلى عقود امتياز مع الإبقاء على نفس نمط الإنتاج إلى يومنا هذا، الذي يعتمد على تكثيف مدخلات الإنتاج مما يتطلب قدرة مالية ذاتية أو رأس مال خاص للمستفيدين من اجل تمويل دورة الاستغلال، لهذا فان كل من القانونين رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 ورقم 03/10 المؤرخ في 18 غشت 2010 أعطى الحرية الكاملة للمستفيدين في توسيع الإنتاج و توزيع الدخل بينهم، و على الرغم من ذلك بقي القطاع الفلاحي عبءا على الخزينة العمومية، و للتخفيف من حدة هذا العبء فان حق الامتياز يسمح للمستفيدين بالتمويل البنكي (طلب تسهيلات ائتمانية قصيرة أو متوسطة وطويلة الأجل) لاستغلال النشاط الإنتاجي .

إن تحويل العقود الإدارية للمستفيدين إلى سندات قانونية (حق امتياز) للتمويل الفلاحي مع إبقاء طابع الشيوع للأملاك الخاصة للدولة أعطى قوة قانونية لهاته العقود.

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية :

- ما هو تأثير تجزئة العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز على التمويل الفلاحي؟

و للإجابة على الإشكالية الرئيسية نطرح الفرضية التالية :

تعتبر عملية تجزئة العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز كنمط للاستغلال المكثف للإنتاج الرأسي، إذ كرس الامتياز كنمط وحيد لاستغلالها بناءا على القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي و الذي حدد قواعد المحافظة على هذه الثروة و تثمينها و أحال تحديد شروط و كيفيات استغلال هذه الأراضي إلى نص تشريعي خاص يتعلق الأمر بالقانون رقم 03/10 المؤرخ في 15غشت سنة 2010 الذي أضفى الطابع القانوني لسندات حق الامتياز عن العقود الإدارية، حتى تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة طبقا لأحكام القانون المدني و تلزم المستثمر صاحب الامتياز ضمان التسهيلات الائتمانية اتجاه البنوك الأولية أو الخاصة.

أهمية الدراسة:

إن أهمية الدراسة ترجع إلى الإشكالية المطروحة للعقار الفلاحي الذي أضحى عرضة للتجزئة والتشتت و عدم تجانس الأراضي الفلاحية، مهما كان طابعها القانوني (عام أو خاص) لاسيما القطاع الخاص الذي انتشرت فيه البناءات الذاتية على أخصب الأراضي الفلاحية، دون الالتزام بالمادة 34 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم[1] والتي تنص على (لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الطابع الخاص يبقى القانون رقم 25/90 الإطار المرجعي لها لا سيما في مجال المحافظة عليها واستغلالها الفعلي و العقلاني أما بالنسبة للأملاك العمومية المصنفة ضمن الأملاك الخاصة للدولة طبقا لنص المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990) . كما تنص المادة 07 من القانون 30/90 على (يتحمل مستعمل الأملاك الوطنية في إطار التشريع الجاري به العمل، مسؤولية

الأضرار المترتبة عن استعمال الأملاك و الثروات و استغلالها وحراستها سواءا أسندت إليهم في شكل تنازل كامل أول من اجل الانتفاع أو كانت في حوزتهم)[2].

الهدف من الدراسة:

الهدف من الدراسة هو الوصول إلى سياسة عقارية متجانسة، تسمح بإدخال تقنيات الإنتاج الحديثة في الاستغلال الاقتصادي الكفء في استخدام الموارد الأرضية، دون هدرها أو تعريضها للتهميش كما تسمح عملية تجانس الوحدات الإنتاجية إلى التوسع الأفقي و الراسي للإنتاج، لا سيما إدخال المكننة الزراعية التي تتطلب زيادة عرض الموارد الأرضية عن طريق استصلاح الأراضي .

إن تجانس الأراضي الفلاحية يجعل الوحدات الإنتاجية مؤسسات إنتاجية تسمح للبنوك بتشخيصها كباقي المؤسسات غير الفلاحية للحصول على التسهيلات الائتمانية لتمويل دورات الاستغلال والاستثمارات المادية و البيولوجية عن طريق مسكها بنظام محاسبي فلاحي يتماشى مع النظام المحاسبي المالي، والذي يعكس مركزها المالي و ملاءتها المالية اتجاه الديون، لا سيما الديون البنكية المضمونة بسندات حق الامتياز.

وعليه تم تقسيم الموضوع إلى محورين:

المحور الأول: المستثمرات الفلاحية وشروط منح الامتياز

المحور الثاني: استمرارية تجزئة العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز وأثره على التمويل الفلاحي

المحور الأول: المستثمرات الفلاحية وشروط منح الامتياز

1. تعريف المستثمرات الفلاحية :

بناءا على المادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي (المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة و غير المنقولة و من مجموع قطعان المواشي و الدواجن و الحقول و البساتين و الاستثمارات المنجزة، و كذا القيم غير المادية بما في ذالك العادات المحلية)[3] لذا فإن المستثمرة الفلاحية مؤسسة

إنتاجية تخلق قيمة مضافة من الأصول الثابتة التي تشكل رأس مال إنتاجي و أصول متداولة و عليه فان ميزانية المستثمرة الفلاحية تشمل أصولا مادية و بيولوجية تختلف عن المؤسسة الإنتاجية غير الفلاحية و كلاهما يخضعان لدورة الاستغلال و هي سنة، مع مراعاة الدورة البيولوجية ذات الطابع النباتي أو الحيواني .

2. المستثمر الفلاحي :

بناءا على المادة 47 من مفهوم قانون التوجيه الفلاحي (يعتبر مستثمرا فلاحيا، كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا) كما هو محدد في أحكام المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي، و يشارك في تسيير المستثمرة أو يستفيد من أرباحها و يتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك ماعدا العقار الذي يبقى تابعا للأملاك العمومية و هي الأملاك الخاصة للدولة طبقا لنص المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/1 [4]

3. شروط و كيفيات منح الإمتياز :

1.3. الامتياز:

الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر، فصاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية[5].

ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية منها المباني و الأغراس ومنشآت الرّي .

إن تنوع مناطق الإنتاج الفلاحي تماشيا مع تطبيق القانون 03/10 أدى إلى تقسيم مناطق الإنتاج حسب كميات الأمطار المتساقطة في السنة، و ذلك بناءا على المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق 19 مارس سنة 2012 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

المنطقة - أ- تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية و شبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 ملم أو تساويها.

المنطقة - ب – تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح مابين 450 و 600 ملم

المنطقة - ج - تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و 450 ملم

المنطقة - د- تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 ملم .

مع العلم حسب أحكام المرسوم رقم 124/12 السابق الذكر تعد أراضي سهول من الأراضي التي يقل انحدارها عن نسبة 12.5% .

إن تنوع مناطق الإنتاج الخاضعة لكميات الأمطار المتساقطة في السنة و عدم توزيعها و احتياجات نمو النباتات و تأخرها، كانت إحدى الأسباب في ظهور الجفاف المبكر مما دفع الحكومات المتعاقبة في تنفيذ سياسة إستراتيجية فلاحية بالاعتماد على الري (السقي) التكميلي لمناطق الإنتاج الإستراتيجية للحبوب بالإضافة إلى توسع أفقي لأكثر من مليونين هكتار تعتمد على الطرق الحديثة للري لتأمين الغذاء و استقرار القوى العاملة، إذ تمثل نسبة الأراضي الخاصة المزروعة 69.50 % نسبة إجمالي المساحة المزروعة SAU و هي أراضي عرضة للتجزئة المستمرة و التشتت في غياب القوانين التي تحد من ظاهرة استمرارية التجزئة و البناء الفوضوي على أخصب الأراضي الفلاحية، التي توسعت في السنوات الأخيرة في شكل البناء الذاتي المدعم من قبل الدولة دون دراسة مسبقة على اختيار القطعة للبناء، ناهيك عن توسع سوق العقار الخاص على أخصب الأراضي الفلاحية، وظهور المناطق شبه حضرية، لهذا فإن المرسوم التنفيذي لم يتعرض إلى الحد من التجزئة و إهدار الأراضي الفلاحة .

جدول رقم (1) : عدد و مساحة الوحدات الإنتاجية حسب شكلها القانوني

الوحدة: هكتار

الشكل القانوني	عدد الوحدات الإنتاجية	النسبة%	المساحة المزروعة S.A.U	النسبة%
القطاع الخاص	836063	85.80	5878.722	69.50
العقود الإدارية E.A.C E.A.I	96820	9.94	2475.357	29.26
المزارع الفلاحية العمومية (المزارع النموذجية و محطات التجارب)	416	0.04	148000	1.75
تضم إلى الملكية العقارية الخاصة الفلاحية	41.103	4.22	298327	3.53
المجموع	974402	100	8458680	100

المصدر : وزارة الفلاحة

من خلال الجدول أعلاه، نلاحظ أن أكثر من 85.80 % من الوحدات الإنتاجية التابعة للقطاع الخاص مجزئة و مشتتة غير متجانسة، يضفي عليها الطابع التقليدي للإنتاج بينما نسبة الأراضي الفلاحية العمومية لا تتجاوز 0.04 % .

أما بخصوص المزارع الفلاحية الجماعية و الفردية لا تتجاوز 29.26 % نسبة إجمالي المساحة المزروعة تضم 96820 وحدة إنتاجية، تتركز في مناطق إنتاج ذات خصوبة قائمة على نمط الاستغلال المكثف، غير أن ظاهرة التجزئة تشمل كل من القطاعين الخاص و العام لمناطق الإنتاج المختلفة التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 124/12 .

2.3. منح الامتياز:

يمنح حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 لنفس المستفيدين من المستثمرات الجماعية والفردية في تطبيق القانون رقم 19/87 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 و الحائزين على :

- **عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية ؛**

- قرار من الوالي.

إن دراسة التركيبة العمرية للمستفيدين أو إحصاء هؤلاء و معرفة المستفيدين الحقيقيين (الميدانيين) ضرورية بما كان، بينما النصوص التشريعية و التنظيمية اهتمت بعقود تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز مع استمرارية تجزئة الأراضي الفلاحية بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 490/97 الموافق ل20 ديسمبر لسنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية[6].

إن تجزئة المستثمرات الفلاحية الجماعية التي يحترم فيها الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة تطبيقا لأحكام القانون رقم 19/87، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوع وبحصص متساوية، و بذلك تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر الذي يقوم بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة و دائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به و لأحكام هذا القانون المنصوص عليه في المادة 22 من القانون 03/10 .

إن تطبيق القانونين رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت لسنة 2010 على الشيوع للأملاك الخاصة للدولة مهما كان نوع العقد من حق الانتفاع إلى حق الامتياز،بينما تبقي إدارة الأملاك الخاصة للدولة باسم كل مستثمر في استغلال نمط إنتاجي الذي يحقق له عائدا ماليا بتوظيف موارده المالية الذاتية بالإضافة إلى تقديم سندات حق الامتياز كضمانة للتسهيلات الائتمانية بدلا من سندات الانتفاع التي لا تأخذ بها البنوك كونها عقود إدارية و لا أكثر، وبذالك تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراك و المقاضاة و التعهد والتقاعد طبقا لأحكام القانون المدني كما تنص عليه المادة 20 من القانون 03/10 .

المحور الثاني: استمرارية تجزئة العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز وأثره على التمويل الفلاحي:

1. استمرارية تجزئة العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز :

يتضح من الجدول رقم (02) أدناه ارتفاع عدد المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية ذات العقود الإدارية من 96820 وحدة إلى 138777 وحدة ذات سندات حق الامتياز .

إن تطبيق القانون رقم 19/87 لم تلزم به البنوك الأولية منها بنك الفلاحة و التنمية الريفية في تطبيقه، إذ تعتبر العقود الإدارية بمثابة سندات انتفاع في حق الشيوع و لا تأخذ بها البنوك كضمانة للتسهيلات الائتمانية، غير أن عملية التجزئة بقيت مستمرة و هي بمثابة التجزئة الثانية للمستثمرات الجماعية التي نص عليها القانون رقم 19/87 و ذلك بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر لسنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية[7]. نستنتج من ذلك أن عملية التجزئة التي تعتبر كنمط استغلال جديد أدى إلى إهدار و تقليص المساحة الإجمالية للمستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية من 2475317 هكتار تطبيقا للقانون 19/87 إلى 2076501 هكتار تطبيقا لقانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت لسنة 2010 الذي كرس الامتياز كنمط وحيد لاستغلالها بناءا على القانون 16/08 المؤرخ في 3 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي[8].

إن تنفيذ المرسوم رقم 490/97 الذي ينص على " إن عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية التي أنشئت عليها المستثمرات الفلاحية الجماعية التابعة للأملاك الوطنية " يجب في كل الحالات أن يحترم فيها الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة تطبيقا لأحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر لسنة 1987، إن هذا الإجراء لاستمرار عملية تجزئة العقار زاد في تشتت الرقعة الزراعية و عدم انسجامها لنمط الاستغلال الجديد الذي يعتمد على التمويل الذاتي للمستفيدين .

الجدول رقم (2) : عدد و مساحة المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية من العقود الإدارية إلى حق الإمتياز .

المستثمرات الفلاحية نوع العقود	عدد المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية	المساحة الإجمالية للمستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية
العقود الإدارية	96820 وحدة	2475357 هكتار
حق الإمتياز	138777 وحدة	2076501 هكتار

من إعداد الباحث .

إن عملية التجزئة و استمراريتها فقدت 16.11 % من المساحة الإجمالية المنزرعة S.A.U و هي من أخصب الأراضي الفلاحية التي توجد في المناطق السهلية، والسهول الداخلية للبلاد، وكما يتضح من الجدول رقم (03) أدناه توزيع المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية ومساحتها وفق مناطق الإنتاج المختلفة تأتي منطقة الجزائر في المرتبة الأولى بنسبة 26.7% من عدد المستثمرات الفلاحية الجماعية، ثم منطقة عين تموشنت بنسبة 22 %، مستغانم 19 % فمن هنا نلاحظ أن المستثمرات الجماعية تتركز في منطقة الجزائر ذات الأراضي الخصبة، أما فيما يخص المستثمرات الفلاحية الفردية فهي تتركز في منطقة عين تيموشنت بنسبة 22.4 %، مستغانم 17.08 %، قسنطينة 16.86%، خنشلة 15.45%، المدية 13.69%، أما منطقة الجزائر فتمثل فيها 4.69% فقط، وهي منخفضة مقارنة مع المناطق الأخرى، ويرجع ذلك إلى تجانس المساحة الزراعية لما يضفى عليها الطابع الجماعي .

أما فيما يخص نسبة مساحة المستثمرات الجماعية إلى إجمالي المستثمرات الجماعية تأتي منطقة عين تموشنت 25.75 %، و هي من أ خصب الأراضي الفلاحية، ثم منطقة المدية 18.22 %،قسنطينة 13.71 %، مستغانم 12%، منطقة الجزائر 11.23 % يرجع هذا الانخفاض إلى إنشاء المناطق شبه الحضرية والتوسع العمراني و التنازلات لفائدة التعاونيات الفردية للإسكان ...الخ .

كما تحتل المرتبة الأولى نسبة المساحة الفردية لإجمالي المساحات الفردية منطقة عين تموشنت 26.76%، المدية 22.53 % قسنطينة 17.64 % مستغانم 13.2 % سطيف 9.06 % الجزائر 1.85 % .

أما المناطق السّهبية و الصحراوية فهي مناطق تعتمد على حق الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح و ذلك بتطبيق التعليمة الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فيفري 2013 المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، وقد ذكر المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011.

إن قانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، يبقى دائما ساري المفعول و لا يطبق حاليا إلا في الولايات الصحراوية (أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنراست، ورقلة، إليزي، تندوف، الوادي، غرداية) .

إن التوسع الأفقي للإنتاج عن طريق زيادة مرونة عرض العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح في الولايات الجنوبية لاستقطاب الاستثمارات الواعدة وتدعيمها، لما توفره هذه المناطق من موارد أرضية و مائية و يد عاملة، بالإضافة إلى أن تطبيق التعليمة الوزارية المشتركة رقم 196 المؤرخة في 14 مارس 2013 تعمل على تخفيف إجراءات الوصول إلى العقار الفلاحي، و إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية المواشي، تعمل على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للقوى العاملة، وتضمن لهم الدخول التي ترفع من مستواهم المعيشي و الثقافي[9].

لذا فان تطبيق القانون 03/10 زاد في تدعيم ظهور المستثمرات الفلاحية الجديدة وتوسيعها في إطار الشراكة حتى تسهل تمويل النشاط الفلاحي.

الجدول رقم 3: توزيع المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية و مساحتها وفق مناطق الإنتاج

مناطق الانتاج	المستثمرات الفلاحية الجماعية				المستثمرات الفلاحية الفردية				مجموع المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية حسب منطقة الانتاج	
	عدد	%	المساحة	%	عدد	%	المساحة	%	عدد	المساحة
الجزائر	9404	26.7	102984	11.23	4861	4.69	21516	1.85	14265	124500
المدية	2718	7.7	167123	18.22	14177	13.69	261270	22.53	16895	428393
سطيف	2305	6.5	69946	7.63	6838	6.6	105014	9.06	9143	174960
قسنطينة	4147	11.7	125804	13.71	17457	16.86	204566	17.64	21604	330370
خنشلة	765	2.2	41344	4.5	15996	15.45	60521	5.22	16761	101865
مستغانم	6665	19	109959	12	17693	17.08	152705	13.2	24355	262664
عين تيموشنت	7730	22	236154	25.75	23219	22.41	310022	26.74	30949	546176
سعيدة	1265	3.6	63321	6.9	1897	1.84	42139	3.63	3162	105460
غرداية	211	0.6	524	0.06	1432	1.38	1589	0.13	1643	2113
المجموع	35207	100	917159	100	103570	100	1159342	100	138777	2076501

المصدر: الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

حق الامتياز كنمط استغلال جديد:

يبقى حق الامتياز كنمط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة كما نص عليه القانون رقم 03/10، الذي يكرس حق الامتياز كنمط استغلال يسمح للمستثمرين بالتشكل في مستثمرات فردية تختلف على نمط الاستغلال الذي نص عليه القانون السابق 19/87 (في تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية دون تحمل المسؤولية الفردية للمستفيدين) لذا فان نمط الاستغلال الجديد، يسمح للمستفيدين من المستثمرات الفردية تقسيم العمل والتخصص في أداء

العملية الانتاجية، والعمل على التعاون في مجموعة يسودها التضامن- العمل كرجل واحد- إضافة إلى ذلك يصبح نمط الاستغلال الجديد، الدخول في شراكة وطنية حتى تستفيد من التمويل (التمويل الذاتي أو الحصول على قروض بنكية) الذي يسمح بدوره إدخال تقنيات الإنتاج الحديثة التي تتطلبها الزراعة المكثفة، وكذلك العمل على تأهيل اليد العاملة وتخصصها، بالإضافة إلى تحفيز الاستثمارات الفلاحية التي تعمل على الاستغلال الكفء للأراضي الفلاحية[10].

2. حق الامتياز وأثره على التمويل الفلاحي:

حق الامتياز هو عقد بصفة فردية (شخصي) من اجل منح مسؤولية اكبر للمستثمر في استغلال النشاط الإنتاجي للمستثمرات الفردية، سواء عن طريق التمويل الذاتي أو المصادر الخارجية، منها البنوك الأولية (بنك الفلاحة والتنمية الريفية) والذي يقدم سندات حق الامتياز كضمان للحصول على التسهيلات الائتمانية من البنك، إذ يعتبر رهن حيازي يخلق الثقة المتبادلة بين صاحب حق الامتياز والبنك، الذي بدوره يضمن القروض الممنوحة، مع العلم أن عقد الامتياز يسلم من طرف إدارة أملاك الدولة تبعا لطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مكرسا تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز الذي يقتصر على الأصول المتداولة التي تمثل حق الملكية للمستثمرين مع الإبقاء على الأصول الثابتة والاستخراجية (الباطنية والسطحية) تابعة للأملاك الخاصة للدولة[11]، إضافة إلى ذلك يمنح الامتياز المؤقت لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة سنوية تدفع حسب تصنيف الأراضي الفلاحية إلى الخزينة العمومية للدولة، مع الأخذ بمبدأ الاحتراز لكل من التدفقات النقدية الداخلية والخارجية، التي تؤثر على حركة حقوق الملكية- استثناء الأراضي التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة- للمستفيد والذي يتحدد من خلاله إعادة تجديد حق الامتياز أو عدمه .

3. حق الامتياز كرهن حيازي للقروض البنكية:

يسمح حق الامتياز أو سندات الملكية الحصول على التمويل من البنوك المتخصصة (بنك الفلاحة والتنمية الريفية) مقابل ضمانات انتقال حق ملكية السند المرهون بالعقار، من اجل الحصول على الائتمان من البنك التي يؤخذ بها كرهن حيازي، حتى تقل نسبة المخاطرة في حالة عدم التزام المستفيد بدفع المستحقات بتاريخها المحدد، وفي حالة عدم التزام المستفيد بنص عقد الامتياز يسمح للبنوك المانحة برفع دعوى قضائية في حالة العسر المالي الحاد للمستفيد، وبالتالي يمكن حجز سندات الملكية

التي تعتبر كضمان للحصول عند تنازلها (بيعها) للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من اجل استرداد الأصول والفوائد على أساس حق الشفعة، ثم إعادة توزيعها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على المستفيدين المتواجدين في المستثمرة الفلاحية، وهذا الإجراء يجعل البنوك التجارية في مأمن في استرداد أموالها في الآجال المحددة، والحد من هدر الأموال العمومية، إضافة إلى ذلك فان المتابعة الميدانية للائتمان يقلل من نسبة المخاطرة واتخاذ الإجراءات القانونية في وقتها المحدد في حالات العسر المالي الحاد، مما يعرض المقرض إلى فسح عقد الامتياز إذا اتضح أن العسر المالي ناتج عن تحويل الأموال لأغراض مخالفة للشروط المتفق عليها لطلب الائتمان، كما أن عملية الرقابة البعدية للبنوك عن القروض الممنوحة للمستفيدين تعمل على تقليل من نسبة المخاطر في حالة التعثر المالي ومعرفة الأسباب التي أدت إلى ذلك.

إن القوة القانونية لعقد الامتياز الذي يسمح لأكثر من 200 ألف مستفيد، الانضمام في مستثمرات فردية وذلك عملا بالفصل بين الملكية العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن إدارة المستثمرات الفردية التي تهتم بوظيفة الإنتاج، والعمل على رفع الكفاءة الإنتاجية، والتزامهم إلى الهيئات الدائنة في تسديد المستحقات في اجلها المحدد، وعليه فان لتسليم حق الامتياز لابد من دراسة سلوك وتصرف المستفيد دراسة سلوكية، كما يجب الأخذ بالتركيبة العمرية، وكذلك طبيعة الانسجام في العمل الجماعي ومدى انضباطه بالتشريع القانوني للمستثمرات الفردية الذي ينص عليه قانون الامتياز، بالإضافة إلى الجدارة الائتمانية لمعرفة مدى ملاءة المستفيد في تسديد التزاماته اتجاه الدائنين في تواريخ الاستحقاق.

خاتمة:

تميزت السياسة الفلاحية الجزائرية للحكومات المتعاقبة، بإضفاء الطابع التشريعي والتنظيمي على العقار الفلاحي عملا بتجزئة الأراضي الفلاحية العمومية، وإعادة تجزئتها مع الأخذ بتطبيق نظام إنتاجي قائم على الاستغلال الأمثل للموارد الأرضية، وتكثيف مدخلات الإنتاج، وهذا لا يتحقق إلا بانتهاج سياسة فلاحية تعتمد على التمويل الذاتي والتسهيلات الائتمانية التي يمنحها بنك الفلاحة

والتنمية الريفية مقابل سندات مضمونة مؤقتة كضمان رهن حيازي، ترتب عن ذلك وجود ثقة بين المستفيدين والبنك، غير أن واقع التجزئة أصبح عائقا أمام الإنتاج الموسع، الذي يعتمد على المساحات الزراعية الكبرى المتجانسة (إعادة تجميع الأراضي المجزئة) قائمة على التسيير المحكم لمدخلات الإنتاج والمعدات المتطورة، كما يسمح هذا النظام الإنتاجي الموسع بوجود هياكل إسناد لتموين القطاع، والحصول على التسهيلات الائتمانية لتمويل الاستثمارات الفلاحية، كما يسمح بخلق فائض إنتاج للوحدات الإنتاجية الواسعة المتخصصة، التي تضمن مدخلات الصناعات التحويلية الغذائية، إضافة إلى تحفيز الاستثمارات في قطاعات الصناعات الغذائية التحويلية، التي تقوم بدورها باستقطاب اليد العاملة وتأهيلها، بالإضافة إلى استمرارية العملية الإنتاجية وتنظيمها واستقرارها من الناحية التشريعية بفعل تجميع الأراضي الفلاحية المجزئة، والعمل على تجانسها في شكل وحدات إنتاجية ذات الحجم الكبير.

إن عملية التجزئة العقارية في كل من القطاعين العام والخاص، لاسيما بعد توسع ظاهرة البناء الريفي المدعم من الحكومة على الأراضي الفلاحية الخاصة بعد إعادة تجزئتها للحصول على الملكية الفردية مقابل الدعم المالي لانجاز السكن الريفي، أدت هذه الظاهرة إلى انتشار التجزئة لدى القطاع الخاص، ناهيك عن التجزئة المستمرة في حالة الإرث، ترتب عن ذلك زيادة حدة ظاهرة التجزئة واستمراريتها في ظل غياب تطبيق القوانين التي تحد من عملية التجزئة في القطاع الخاص، مع العلم أن ظاهرة التجزئة قائمة على أخصب الأراضي الفلاحية لاسيما في السهول الداخلية .

ان الانتاج الحديث يتركز على تخصيص الوحدات الإنتاجية من خلال التوسع الأفقي والراسي للإنتاج الذي يضمن فائض الإنتاج لقيام الصناعات التحويلية الغذائية، هذه الأخيرة أخذت بعدا في تمويل وتاطير اليد العاملة المؤهلة لضمان مدخلاتها واستمرارية الإنتاج الموسع بأقل تكاليف ممكنة، مع الأخذ بفنيات الإنتاج والإرشاد المستمر للجعل من الوحدات الإنتاجية الكبيرة ضمانا لاستمراريتها، هذا النظام الإنتاجي الموسع يسمح باستقرار التشريعات القانونية والتنظيمية حتى يبقى الاهتمام فقط على تكثيف الإنتاج الذي يتطلب التمويل المستمر المضمون بالرهن العقاري، ولهذا فان عملية إعادة تجميع الأراضي المجزئة يسمح بالحكامة في تسيير الموارد الأرضية دون تهميشها أو تركها بورا أو تحويلها إلى

وجهات غير فلاحية، ناهيك عن حمايتها من الزحف العمراني للمناطق التي أضحت تتحول من طابعها الريفي إلى طابع شبه حضري.

قائمة المراجع المستعملة:

[1]قانون رقم25/90 المؤرخ في أول جمادى الأول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل الجريدة الرسمية الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 ص 1560 رقم 49 و المتمم .

[2]الجريدة الرسمية رقم 52 الموافق 02 ديسمبر 1990 ص 1661 .

[3]قانون رقم 16/08 مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي للجريدة الرسمية رقم 46 المؤرخة في 10غشت سنة 2008 ص 3 .

[4]المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخ 02 رجب سنة 1990 ص 1661 .

[5]قانون 3/10 الموافق 15 غست سنة 2010 يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

[6]الجريدة الرسمية رقم 84 المؤرخة 21 ديسمبر لسنة 1997 ص 18 .

[7]مرسوم تنفيذي رقم 490/97 مؤرخ في 20 شعبان عام 1814 الموافق 20 ديسمبر لسنة 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية

الجريدة الرسمية رقم 84 المؤرخة 21 ديسمبر لسنة 1997 ص 18 .

[8]الجريدة الرسمية رقم 46 المؤرخة 10 غشت لسنة 2008 ص 3.

[9] الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

[10]رجراج محمد، العقار الفلاحي من حق الانتفاع الى حق الامتياز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، العدد 2014/01، مارس 2014.

[11]نفس المرج السابق.