مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية ISSN 2602-7321/ EISSN 2773- 2649

السنة: 2024 المجلد: 07 العدد: 02 ص- ص: 607-633

معوقات إعداد عقود الامتياز الفلاحي المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت

Obstacles to Drafting Agricultural Concession Contracts related to converting the permanent usufruct right to the temporary concession right

هدى بن يوب*[1]،جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، houda.benyoub@univ-oeb.dz

راضية بن زكري[2]، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، radhiaben77@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2024/08/10 تاريخ قبول المقال: 2024/12/03

الملخص:

صدر قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 في 2010/08/15، ليحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ورغم مرور عدة سنوات إلا أن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز وفقا لقانون رقم 03/10، لم تنته بعد إلى غاية يومنا هذا رغم مرور سنوات عديدة على بدايتها، وذلك لمعوقات عديدة استوجبت منا دراستها في هذه الورقة البحثية.

الكلمات المفتاحية: عقد الامتياز الفلاحي، المستثمرة الفلاحية، قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10.

Abstract: Concession Law No. 10/03 was issued on 15/08/2010, It's the law applied to agricultural investments that arose under the old Permanent Usufruct Law No. 87/19. Under the new law, the permanent usufruct right was converted into a temporary concession for a period of 40 years, subject to renewal, and concession contracts were prepared for owners of agricultural investments. Despite the passage of several years, the process of preparing agricultural concession contracts in accordance with Law No. 10/03 has not been completed to this day, despite the passage of many years since the beginning of the process, for many reasons that required us to study them, whether these reasons are at the level of the National Agricultural Office, or at the level of state property and the real estate governorate, or at the level of the Land Survey Directorate, or at the level of the agricultural investor himself.

Key words : agricultural concession contract, agricultural investor, agricultural concession law No. 10/03.

* هدى بن يوب: benyoub.houda@yahoo.fr

المقدمة:

بعد صدور قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 في 2010/08/15[1]، تم إلغاء العمل بقانون الانتفاع الدائم القديم رقم 19/87، وتم بموجب القانون الجديد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وبموجبه أيضا تم إنشاء مستثمرات جديدة، وبالتالي يتم إعداد عقد امتياز فلاحي لصاحب المستثمرة الفلاحية. والمادة 04 من قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 عرفت عقد الامتياز الفلاحي، فنصت بأن: (الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون ((40)) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية.). وطبقا للمادة 32 من القانون نفسه، فإن الهيئات والمؤسسات المعنية بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، كان عليها أن تقوم بإعداد عقد الامتياز في أجل ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية (2010/08/18). ولكن عمليا، تأخرت لعدة سنوات عملية إعداد عقود الامتياز الفلاحي في إطار القانون 03/10 الصادر في 2010/08/15، والذي حدد تاريخ 2013/08/18 للانتهاء من هذه العملية، لدرجة أن هناك فلاحون لمدة 08 سنوات أو أكثر دون عقد امتياز، ويعد هذا إشكال كبير يمنع تطور الاستثمار الفلاحي[2]، لأنه أعاق استفادة المستثمرين من مختلف الامتيازات والقروض، بما فيها قرض الرفيق وقرض التحدي، لكونها مربوطة بامتلاكهم عقد الامتياز، ويؤثر ذلك أيضا على إمكانية حفر آبار لري مستثمراتهم، لأن ذلك سيقابل بالرفض من طرف مديرية الموارد المائية، بسبب عدم امتلاكهم للعقود، كذلك لا يمكن للمستثمرين شراء العتاد الفلاحي دون عقود الامتياز.

وقد ورد في المنشور الوزاري المشترك رقم 750 الصادر في 2018/07/18، الذي يتعلق بتطهير العقار الفلاحي (في النقطة 02 منه)، بأن إتمام العملية عرف تأخرا عن الموعد المقرّر لها، وذلك بسبب الإشكاليات القانونية الكثيرة التي أثارتها ملفات التحويل، لذا تم إصدار مناشير وتعليمات لمعالجة هذه الحالات الخاصة ووضع حلول قانونية لها، أو التدخل لتبيين إجراءات تطبيق قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 لضمان التطهير النهائي لكل وضعية تضر بالاستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية وتحقيق الأمن العقاري لكل

(1) قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 18 غشت 2010.

(2) سالمي حنان، ورشة تضم كل الفاعلين لتشريح واقع الفلاحة، جريدة المساء، يومية إخبارية وطنية، العدد 7042، يوم 01 مارس 2020، ص 10.

مستغل حقيقي[1]. ومن بين هذه التعليمات، صدرت التعليمة رقم 5359 في 30 ماي 2013 [2]، وجاءت بإجراءات مبسطة.

ولذلك في هذه الورقة البحثية ارتأينا دراسة معوقات إعداد عقود الامتياز الفلاحي التي تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، وذلك من خلال الإجابة عن الإشكالية التالية:

ما هي أهم المعوقات التي واجهت تطهير عقود حق الانتفاع الدائم وتحويلها إلى عقود حق الامتياز، منذ صدور قانون 03/10 ونشره بالجريدة الرسمية في 2010/08/18 إلى غاية يومنا هذا.

واعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي في هذه الدراسة، وقسمنا هذه الأخيرة إلى مبحثين اثنين: معوقات إعداد عقود الامتياز الفلاحي قبل التعليمة رقم 5359 (المبحث الأول)، ومعوقات إعداد عقود الامتياز الفلاحي بعد التعليمة رقم 5359 (المبحث الثاني).

المبحث الأول: معوقات إعداد عقد الامتياز الفلاحي قبل التعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013

في بداية تطبيق قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10، أرسلت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 00549 المؤرخة في 16 جانفي 2013، وأكدت بأن هناك تأخر في إعداد عقود الامتياز المعنية، ولم يتبق في ذلك الوقت سوى 07 أشهر على المدة المحددة للانتهاء من هذه العملية، والمقدرة بالمادة 32 من القانون رقم 03/10 بـ 03 سنوات من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية[3]، ولوحظ أيضا تأخر هام في عملية إعداد عقد الامتياز بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، وكذلك عملية إعداد العقد في إطار المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011، الذي يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وللأسف بقي هذا التأخر ليومنا هذا[4].

(1) نقلا عن: قبايلي طيب، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 02، 2020، ص 609.

(2) التعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013 الصادرة عن مديرية تثمين الأملاك الوطنية إلى السادة مديري أملاك الدولة لكل الولايات، تتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

(3) طبقا للمذكرة رقم 00549، المؤرخة في 16 جانفي 2013، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى مدير أملاك الدولة والسادة مديري الحفظ العقاري لولايات عنابة، تبسة، والطارف، وقالمة وسوق أهراس، والسيد المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري لناحية عنابة.

(4) س. حنان، تسهيلات جديدة لمنح العقار الفلاحي في الجنوب، جريدة المساء، يومية إخبارية وطنية، العدد 8175، يوم 20 نوفمبر 2023، ص 08.

وأسباب تأخر إعداد عقود الامتياز الفلاحي قبل صدور التعليمة السابقة الذكر رقم 5359 الصادرة في 30 ماي 2013، ترجع أولا إلى تأخر انطلاق عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز منذ البداية، حيث أن معالجة الملفات المعنية لم تبدأ إلا بعد (05) خمسة أشهر من صدور القانون 03/10 [1].

وقد صدرت فيما بعد التعليمة رقم 071 المؤرخة في 23 جانفي 2013 الصادرة عن السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية والموجهة للسيدة والسادة الولاة المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم 03/10[2]، وبينت هذه التعليمة أن هناك تأخر واضح وهام في معالجة الملفات المؤجلة المتعلقة بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز[3]، وفي إرسال الملفات إلى مصالح إدارة أملاك الدولة، وتأخر في إعداد عقود الامتياز، وبنسبة 96% تم إيداع طلبات التحويل من طرف المستثمرين لدى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك على المستوى الوطني عند تاريخ 23 جانفي 2013، وعملية التحويل هذه اختلفت حالة تقدمها من ولاية إلى أخرى.

وعموما تأخر دراسة الملفات الخاصة بمنح عقود الامتياز الفلاحي، كان بسبب معوقات عديدة ومتنوعة أعاقت هذه العملية، سواء على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو على مستوى اللجنة الولائية، أو على مستوى أملاك الدولة والمحافظة العقارية، وهذه المعوقات تتمثل فيما يلي:

المطلب الأول: تأخر دراسة الملفات على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية

سنتناول هنا أسباب تأخر دراسة الملفات الخاصة بمنح عقود الامتياز الفلاحي المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وذلك على مستوى كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، واللجنة الولائية، كما يلي:

(1) وكالات، عملية تسليم عقود الامتياز الخاصة بالأراضي الفلاحية لم تستكمل بعد، نشر في 19 أكتوبر 2013، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/07/16، الساعة 08.12، جريدة النهار الجديد، جريدة يومية إخبارية وطنية، موجودة على الموقع الإلكتروني الرسمي النهار أونلاين على الرابط التالي:

https://www.ennaharonline.com/عملية-تسليم-عقود-الامتياز-الخاصة-بالأ

(2) التعليمة رقم 071 المؤرخة في 23 جانفي 2013 الصادرة عن السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية والموجهة للسيدة و السادة الولادة المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم 03/10.

(3) فمثلا: قدم 210.471 طلب تحويل تم إعداد منها 41.505 عقد امتياز فقط إلى غاية 23 جانفي 2013.

الفرع الأول: على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

من أسباب تأخر إعداد عقود الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ما يلي:

أولا: تقصير المستثمر الفلاحي

في بداية تطبيق قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10، شهدت عملية إعداد عقود الامتياز الفلاحي تأخرا شديدا بسبب تقصير المستثمر وعدم تقديمه لطلب تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز رغم أن الأجل القانوني لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز قد انتهى، أو لتقاعس الورثة عن تسوية ملف حق الامتياز الخاص بمورثهم.

1- انقضاء الأجل القانوني لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز

نصت المادة 30 من قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 على أن المستثمرين الفلاحون يمنح لهم أجل مدته 18 شهرا لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. أما المادة 31 من قانون الامتياز الفلاحي جاء فيها بأن أثناء انتظار منح حق الامتياز يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يعمل على استغلال الأراضي المعنية بأحكام المواد 24 و25.

وعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بلغت فقط نسبة 96% في 23 جانفي2013 حسب التعليمة الوزارية رقم 071 السابقة الذكر، لعدم تقديم طلبات التحويل من جميع المستثمرين المعنيين، حيث آنذاك قدم 210.471 طلب تحويل من 219.000 مستثمر معني[1].

وعدم تقديم المستثمر لطلب تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، كان لأسباب عديدة أهمها:

- عجز الفلاحين عن تسديد التعويضات المطلوبة بسبب تخلف الفلاحين عن دفع الإتاوات السنوية مقابل حق الاستغلال للسنوات الماضية، مما أدى إلى تراكم المبالغ وعجز الفلاحين عن التسديد[2]. حيث في سنة 2014، بدأت دواوين الفلاحة الولائية بإعذار الفلاحين للقيام بدفع مبالغ مالية تصل إلى واحد مليون دينار جزائري أقرتها مفتشيات أملاك الدولة، وهذا كمقابل لاستفادتهم من عقود الامتياز بأثر رجعي، كما ألزموا بدفع إتاوات حق الانتفاع للسنوات السابقة، وحددت مدة شهر قبل اتخاذ الإجراءات القانونية الواردة في

(1) التعليمة رقم 071، المؤرخة في 23 جانفي 2013، السابقة الذكر.

(2) قرامطية زهية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مجلة الإبداع، مخبر البحث حول الإبداع وتغير المنظمات والمؤسسات، جامعة البليدة 02، الجزائر، العدد 06، 2016، ص. ص 78- 80.

القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10[1]. وهذا الأمر قد صدم الكثير من الفلاحين، خاصة وأنه جاء في بداية الموسم آنذاك (شهر نوفمبر)، وهذا جعلهم عاجزين عن دفع المبالغ المترتبة عليهم، خاصة وأن الأمر كان غير واضح بالنسبة لهم حول كيفية تصنيف الأراضي الفلاحية وكيفية احتساب مبلغ الإتاوة في ذلك الوقت، وحول سبب تسديدها بأثر رجعي رغم أن تأخر منح عقود الامتياز كان بسبب مصالح دواوين الفلاحة ومصالح أملاك الدولة. وتلقى كل معني في ذلك الوقت قرار من طرف مصالح أملاك الدولة، تبعه إعذار من طرف دواوين الفلاحة الولائية، خاص بتسديد حق استغلال الأراضي الفلاحية للقطاع العمومي، وأيضا تسديد إتاوة حقوق الامتياز السنوية للمستثمرة الفلاحية طبقا للمادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الذي عدل وتمم بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وطالبت دواوين الفلاحة الولائية في ذلك الوقت تسديد إتاوة حق الامتياز من سنة 2012 إلى سنة 2014[2].

– وهناك أيضا أسباب أخرى لعدم تقديم الفلاحين لطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وتتمثل بالترتيب حسب أهميتها[3]، فيما يلي:

– سبب تحويل حق الاستغلال من 99 سنة إلى 40 سنة: حيث أن الفلاحين أصحاب المستثمرات الفلاحية (الجماعية والفردية) كانوا غير موافقين على تحويل حق الاستغلال من 99 سنة إلى 40 سنة.

– وجود مشاكل بين أفراد المجموعة الواحدة.

– بقاء الأرض في الشيوع بين أفراد المستثمرة.

2– تقاعس الورثة عن تسوية ملف حق الامتياز الخاص بمورثهم

أجاز قانون الامتياز رقم 03/10 أن ينتقل حق الامتياز بالميراث من المستفيد الأصلي إلى ورثته الذكور أو الإناث حسب الفريضة التي تثبت ذلك.

وطبقا للمادة 24 من القانون نفسه، فإن المستثمرة الفلاحية المتكونة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز لا يؤدي فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم إلى توقف استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية ، العدد 79، المؤرخة في 29 ديسمبر 2010، ص 11.

(2) بسطامي مصطفى، 100 مليون ضريبة على الفلاحين المستفيدين من عقود الامتياز، جريدة الخبر، يوم 02 نوفمبر 2014، العدد 7600، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/07/16، الساعة: 07.04، على الرابط التالي:
https://www.elkhabar.com/press/article/70861/100

(3) قرامطية زهية، المرجع السابق، ص 78.

أما الفقرة 01 من المادة 25 من قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10، نصت على أن في حالة الوفاة يمنح للورثة مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم سواء: **من أجل اختيار واحد منهم** ليكون ممثل عنهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، وفي حالة وجود قاصر من بين الورثة يجب مراعاة أحكام قانون الأسرة في ذلك. **أو من أجل التنازل** لأحدهم (سواء بمقابل أو مجانا). **أو من أجل التنازل** عن حقوقهم حسب الشروط المذكورة في قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10. ولكن في الواقع العملي، هناك ورثة لم يقوموا بتسوية حق الامتياز الخاص بمورثهم، رغم أن الفقرة 02 من المادة 25 نفسها السابقة الذكر، نصت بأنه عند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في الفقرة 01 من المادة 25 السابقة الذكر، رغم انقضاء مدة سنة من وفاة المورث، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بمباشرة إجراءات الإسقاط والاسترجاع لفائدة الدولة[1]، ويخطر الجهة القضائية المختصة بذلك.

وللأسف تأخر إعداد عقود الامتياز الفلاحي بسبب تقاعس الورثة عن تسوية ملف حق الامتياز الخاص بمورثهم، مازال ليومنا هذا (سنة 2024)، ومازال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يناشد الفلاحين والمستثمرين الفلاحيين المعنيين بتسوية ملفاتهم.

فمثلا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية سيدي بلعباس أعلم الفلاحين الذين لم يودعوا طلبات استخلاف العضو المتوفى في أقرب الآجال، بأنها ستقوم بالتحقيق مع المصالح المعنية (البلدية والمقاطعات الفلاحية) للتأكد من حالات الوفاة لأصحاب عقود الامتياز، فإذا تأكد لديها ذلك فإنها تعتبرهم متخلين عن حقوقهم واتخاذ الإجراءات المحددة القانونية والتنظيمية[2].

ثانيا: تأخر من الديوان الوطني للفلاحة

أي أن الديوان الوطني للفلاحة تأخر في معالجة طلب التحويل، حيث أن 165.186 ملف تمت معالجته من 210.471 طلب تحويل[3].

ثالثا: تأجيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية معالجة ملفات تطلبت إبداء رأي اللجنة الولائية

(1) محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، في القانون العقاري الجزائري، على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص 157.

(2) الصفحة الرسمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لسيدي بلعباس على الفايسبوك، منشور يوم: 2023/01/31، على الرابط التالي:
https://www.facebook.com/ontasba22/posts/pfbid02KtLoxRE7tT4dvfALpsh8hzVRvaoYnjHRm9Ce1SqS2hzPCSxoEiot5hyoQmHoANq3l?locale=ar_AR، تم الاطلاع عليه: 2024/07/16.

(3) التعليمة رقم 071، المؤرخة في 23 جانفي 2013، السابقة الذكر.

لقد أجل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ملفات طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز فلم يفصل فيها لأنها تطلبت إبداء رأي اللجنة الولائية، لذا تأخر معالجتها من طرف اللجان الولائية[1]، أدى إلى تأخر إعداد عقود الامتياز[2].

رابعا: تأخر الديوان الوطني للفلاحة في إرسال بعض الطلبات إلى اللجنة الولائية

حيث أن هناك طلبات لم يقم الديوان الوطني للفلاحة بقبولها إلى حين أن تبدي اللجنة الولائية رأيها فيها، وتأخر الديوان الوطني للفلاحة في إرسال هذه الطلبات إلى اللجنة الولائية.

حيث من بين 42.083 ملف يتطلب إبداء اللجنة الولائية رأيها فيه، تم إرسال 21.436 ملف إلى اللجان الولائية[3].

الفرع الثاني: على مستوى اللجنة الولائية

إن المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 نصت على تشكيلة لجنة ولائية والوالي هو الذي يرأسها، لكي تعالج الملفات التي تحتاج دراستها معلومات تكميلية أو تتطلب تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها.

والمديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية واجهت حالات في الواقع العملي، لذا جاءت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 الصادرة من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ووزارة العدل ووزارة المالية و وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وتتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، والمؤرخة في 2012/09/11[4]، وهذه الحالات الميدانية تتمثل فيما يلي: الحالات المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع، والحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية، وملفات تدخل في إطار تنفيذ التعليمة الوزارية

(1) اللجنة الولائية المعنية بتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز هنا هي طبقا لأحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق الذكر، ومعالجة الملفات المؤجلة من طرف اللجان الولائية، تتم بناء على التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654، المؤرخة في11 سبتمبر 2012، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية، ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية. أما التعليمة رقم 071 الصادرة من وزير الفلاحة السابقة الذكر، أمرت الولاة بالتكفل بمعالجة الملفات المؤجلة من طرف اللجان الولائية.

(2) التعليمة رقم 071، المؤرخة في 23 جانفي 2013، السابقة الذكر.

(3) التعليمة رقم 071، المؤرخة في 23 جانفي 2013، المرجع نفسه.

(4) أنظر أكثر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654، المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، السابقة الذكر.

رقم 838 الصادرة في 24 أكتوبر 1996 التي تتعلق بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، وملفات تتعلق بعدم التطابق ما بين العقد الإداري ومخطط تحديد ورسم الحدود (الفارق في المساحة يفوق 1/ 20). وهذه الحالات هي أيضا من أسباب تأخر عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وتأخر إعداد عقود الامتياز الخاصة بها، لذا تم إنشاء هذه اللجنة الولائية لمعالجتها، ورغم ذلك تأخرت أيضا عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بسبب اللجنة الولائية نفسها رغم التسهيلات التي جاءت بها التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 السابقة الذكر، وذلك لعدم اجتماع اللجنة الولائية أو للتأخر في دراستها لملفات طلبات التحويل أو رفضها للطلبات، وسنتناول ذلك فيما يلي:

أولا: تأخر اجتماع اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات عقود الامتياز

تأخر إعداد عقد الامتياز قد كان أحيانا **بسبب تأخر دراسة الملفات الخاصة بمنح عقود الامتياز**، فآلاف الملفات انتظرت التسوية بمديرية أملاك الدولة، بسبب عدم اجتماع اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات عقود الامتياز التي يترأسها الأمين العام للولاية، وهذا ما حدث فعلا بولاية بومرداس حسب تصريح الأمين العام الولائي للاتحاد العام للفلاحين الجزائريين، الذي طلب في ذلك الوقت إعادة تفعيل هذه اللجنة الولائية، التي لم تجتمع منذ مدة طويلة للفصل في الملفات العالقة[1]. وولاية البليدة هي أيضا عينة أخرى لحالة تأخر اجتماع اللجان الولائية المكلفة بدراسة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بالمستثمرة الفلاحية، رغم أن وزير الفلاحة أكد على أن تسليم عقود الامتياز بالمستثمرات الفلاحية يتم الانتهاء منه في خلال تمام سنة 2018 [2] .

وتأخر تسليم عقود الامتياز بسبب تأخر اجتماع اللجان الولائية لسنوات وتعليق فئة الفلاحين المعنيين بعملية التحويل من اللجوء للقضاء الإداري المختص لكي يحصلوا على أحكام قضائية بالتسوية، كل ذلك يؤثر سلبا على الاستثمار الفلاحي وعلى استقرار هؤلاء الفلاحين، لأن الفلاح عند رفعه دعوى أمام المحكمة دون أن يتمكن من قرار اللجنة الولائية فإن المحكمة ترفض دعواه لعدم القبول أو لسبق الفصل في الدعوى[3].

ثانيا: تأخر دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية

فمن بين 21.436 ملف أرسل إلى اللجان الولائية لم تقم اللجنة إلا بدراسة 13.801 ملف، وبالتالي حسب التعليمة رقم 71 المؤرخة في 23 جانفي 2013 السابقة الذكر، فإن عملية معالجة الملفات المؤجلة

(1) سالمي حنان، ورشة تضم كل الفاعلين لتشريح واقع الفلاحة، المرجع السابق، ص 10.
(2) محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 143.
(3) محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 143.

من طرف اللجان الولائية كانت تعرف بطء شديد إذا تم الأخذ بعين الاعتبار الآجال القانونية للعملية المحددة بالقانون 03/10، وهو تاريخ 18 أوت 2013، حيث بقيت آنذاك 06 أشهر فقط[1]. لكن بعدها تم تأجيل تاريخ إعداد عقد الامتياز إلى تاريخ 30 جوان 2014 [2].

ثالثا: عدم موافقة اللجان الولائية على طلب التحويل

فمن بين 13.801 ملف درسته اللجنة الولائية، تمت الموافقة فقط على 11.522، وتم رفض 2.279 ملف لا يمكن لأصحاب هذه الملفات المرفوضة الاستفادة من حق الامتياز.

ورغم التسهيلات التي جاءت بها التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 السابقة الذكر، إلا أن العديد من الملفات بقيت عالقة على مستوى اللجان الولائية التي تفتقر لمعايير عناصر التقييم الملائمة قصد دراستها والفصل فيها بكل موضوعية، لذلك لمعالجة هذه الملفات التي لم يتم التكفل بها من طرف التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 السابقة الذكر، جاءت تعليمة أخرى للتكفل بهذه الملفات التي لم تتطرق إليها التعليمة الوزارية رقم 654، وهي حالات لم تعالجها اللجان الولائية أو تم رفضها، وهذه التعليمة الجديدة هي التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 5 ديسمبر 2017، وتتعلق بكل مما يلي: حالة التنازل عن حق الانتفاع، حالة إبرام المستغلين الأصليين اتفاق مع الغير، حالة اكتساب عدة حصص[3].

المطلب الثاني: تأخر دراسة الملفات على مستوى أملاك الدولة والمحافظة العقارية

من بين أسباب تأخر إعداد عقود الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 على مستوى أملاك الدولة والمحافظة العقارية، ما يلي:

أولا: مشكل الوكالة كسبب لتأخر إعداد عقود الامتياز

(1) التعليمة رقم 071، المؤرخة في 23 جانفي 2013، السابقة الذكر.

حيث أن تاريخ هذه التعليمة هو 23 جانفي 2013 وتاريخ الانتهاء من العملية هو 18 أوت 2013.

(2) ذكر هذا التاريخ الجديد 30 جوان 2014، في: المذكرة رقم 5006 المؤرخة في 13 ماي 2014، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات. المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتحصيل مخلفات الأتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم تطبيقا للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى.

(3) أنظر أكثر: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808/أ. و. المؤرخة في 5 ديسمبر 2017، بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، إلى السيدات والسادة الولاة، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية.

لقد تعطل إعداد العديد من عقود الامتياز بسبب مشكل الملفات التي تنقصها الوكالة أو التي يرفض بعض الورثة توقيع الوكالة لأحدهم، ولمعالجة مشكل هذه الملفات قام المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 03/10، وبعد عدة اجتماعات جهوية بين مصالح الديوان ومختلف مديريات أملاك الدولة عبر الولايات، بالاتفاق على كيفية معالجة هذا المشكل، وذلك بتطبيق المواد 714 وما يليها من القانون المدني المعدل والمتمم[1]، وذلك باعتماد مبدأ الأغلبية، أي إمضاء أغلب الورثة الوكالة لأحدهم، ورغم أن هذا الحل تم العمل به عبر عدة ولايات إلا أن بعض المديريات رفضت هذا الحل. ولذلك بعد أن تم إبلاغ الإدارة المركزية بذلك الحل، نبهت هذه الأخيرة على نص المادة 25 من القانون رقم 03/10 على منح الورثة **أجل مدته سنة واحدة من تاريخ وفاة مورثهم** لاختيار واحد منهم ليمثلهم أو التنازل لأحدهم (بمقابل أو مجانا) أو التنازل عن حقوقهم، وبعد انتهاء الأجل وعدم اختيار الورثة لإحدى حالات المادة 25 السابقة الذكر، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك. وقد قبلت الإدارة المركزية باقتراح المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية السابق الذكر لمعالجة الملفات العالقة وتسريع العملية، وتم بذلك تعميم هذا الحل رسميا على جميع المديريات عبر كافة الولايات، وبالتالي **الأخذ بمبدأ الأغلبية أي بتوكيل أغلب الورثة لأحدهم، مع بقاء حقوق جميع الورثة محفوظة رغم غيابهم (عدم تمكنهم من إمضاء الوكالة) لأي سبب كان**[2].

ثانيا: تأخر في قيد التسجيل والشهر العقاري لعقد الامتياز[3]

حسب المذكرة رقم 08853 المؤرخة في 02 سبتمبر 2012 المتعلقة بإعداد عقود الامتياز لفائدة المستثمرين الفلاحين على الأراضي التابعة للقطاع العام، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى مديري أملاك الدولة (كل الولايات) ومديري الحفظ العقاري لكل الولايات، فإنه من أجل إعطاء دفع جديد لعملية تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين على الأراضي التابعة للقطاع العام، ولتدارك التأخر الذي لاحظته الإدارة المركزية (لأملاك الدولة)، طلبت هذه الأخيرة في هذه المذكرة تطهير

(1) الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، يتضمن القانون المدني، ج .رعدد78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم.

(2) المذكرة رقم 11413، المؤرخة في 20 نوفمبر 2013، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة، إلى السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات) والى السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات). المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

(3) أنظر: المذكرة رقم 08853، المؤرخة في 02 سبتمبر 2012، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى مديري أملاك الدولة (كل الولايات) ومديري الحفظ العقاري لكل الولايات، المتعلقة بإعداد عقود الامتياز لفائدة المستثمرين الفلاحين على الأراضي التابعة للقطاع العام.

كل الحالات التي هي قيد التسجيل والشهر العقاري والذي بلغ عددها في ذلك الوقت 14.761 على المستوى الوطني، وهذا قبل تاريخ 30 سبتمبر 2012 كآخر أجل كمرحلة أولى. وطلبت أيضا من مديري الحفظ العقاري، اتخاذ كل التدابير اللازمة على مستوى المحافظات العقارية للشهر المستعجل لهذه العقود. وبناء على هذه المذكرة أيضا، طلب التكفل في أسرع الآجال بالملفات المقبولة والتي هي في ذلك الوقت قيد الإعداد والتي بلغ عددها في ذلك الوقت 28.919 على المستوى الوطني، وبالتالي تم التأكيد على مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بأن عليهم إتمام إعداد هذه العقود والقيام بإجراء تسجيلها وشهرها قبل تاريخ 30 نوفمبر 2012 كأقصى أجل[1].

ثالثا: طول مدة الإجراءات الأولية لإعداد عقد الامتياز في المناطق الممسوحة والغير الممسوحة

إن قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 أوكل إلى إدارة أملاك الدولة عملية إعداد عقود الامتياز المعنية على قطع الأراضي الواقعة في المناطق الممسوحة والغير ممسوحة، ولكن تنفيذ ذلك واجهته عدة صعوبات أعاقت أشغال إعداد وتسليم العقود بالصرامة المطلوبة، لاسيما عمليات إعداد العقود لفائدة مستثمري الأراضي الفلاحية الواقعة في المناطق الممسوحة، أين تأخذ الإجراءات الأولية آجال طويلة أخرت سير هذه الأشغال. ولمعالجة هذه الوضعية والتمكن من إنهاء عملية إعداد العقود في الأجل المحدد بقانون رقم 03/10 وهو تاريخ 18 أوت 2013، صدرت التعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013 السابقة الذكر، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات تتعلق بانتهاج إجراءات جديدة مبسطة تمكن من إعداد عقود منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، وبالتالي تقررت إجراءات بسيطة وفقا لهذه التعليمة[2].

رابعا: معوقات أخرى أخرت إعداد عقد الامتياز على مستوى أملاك الدولة والمحافظة العقارية

(1) طبقا للمذكرة رقم 08853، المؤرخة في 02 سبتمبر 2012، المرجع نفسه.

وطبقا لنفس هذه المذكرة، فإن نفس التدابير السابقة الذكر هي أيضا تخص إعداد العقود المتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011. وهذه التدابير أيضا تخص إعداد عقود الامتياز لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية التابعة لقطاع الفلاحة 06/11.

(2) التعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013، السابقة الذكر.

إن تأخر إعداد عقود الامتياز الفلاحي في إطار القانون رقم 03/10، كان أيضا بسبب صعوبات عديدة وجدت في الواقع العملي على مستوى أملاك الدولة والمحافظة العقارية[1]، من بينها أن:

– مصالح أملاك الدولة لم تكن حائزة للدفاتر العقارية الخاصة بالأراضي التي تم مسحها أثناء عملية المسح العام للأراضي والتي تم إعدادها، سواء التي كانت على مستوى المحافظة العقارية أو التي سلمت في ذلك الوقت للمستفيدين من حق الانتفاع.

– رفض مصالح أملاك الدولة تسلم ملفات المستثمرين الفلاحيين فيها بصفة فردية، إذا تعلق الأمر بالمستثمرات الفلاحية الجماعية.

– طلبت بعض مصالح أملاك الدولة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمنح لها عدة نسخ من ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، كما طلب من المستثمرين الفلاحيين استصدار مخططات المسح وكذلك وثيقة PR4bis.

– تأخرت مصالح مسح الأراضي في إعدادها لمخططات المسح وكذلك وثيقة PR4bis، وكان هناك اختلاف في المساحة المدونة في دفاتر الشروط والمساحة المبينة في المخطط.

– طلب من المستثمرين الفلاحيين أيضا أن يقدموا شهادة الميلاد رقم 12، وذلك لإتمام الشهر العقاري.

– ولوحظ أيضا على مستوى أملاك الدولة والمحافظة العقارية تأخر في عملية تسجيل العقود المعنية على مستوى مصالح الضرائب.

– في بعض الأحيان يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإيداع بعض الملفات ناقصة (مثل وثائق دفاتر شروط غير ممضية...).

– مديري أملاك الدولة قاموا برفض ملفات تحتوي على قرارات ولائية صدرت ما قبل سنة 1987.

ولحل كل هذه الصعوبات العملية السابقة التي واجهت أملاك الدولة والمحافظة العقارية، جاءت ببعض الحلول لذلك التعليمة رقم 10672 المؤرخة في 24 أكتوبر 2011 الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة، إلى السادة مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري والمتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي، وهذه الحلول تتمثل فيما يلي[2]:

– قامت الإدارة المركزية بإلزام مصالح أملاك الدولة باستلام نسخة واحدة فقط من الملفات المعنية، وبالتالي عدم مطالبة الديوان المعني من تكوين عدة نسخ.

(1) أنظر: المذكرة رقم 10672، المؤرخة في 24 اكتوبر 2011، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة، إلى السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات) والسادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، والمتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي.

(2) المذكرة رقم 10672، المؤرخة في 24 اكتوبر 2011، السابقة الذكر.

– فرضت الإدارة المركزية على مصالح أملاك الدولة استلام الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دون اشتراط احتواء الملف على كل طلبات المستثمرين الفلاحيين المكونين للمستثمرة الفلاحية الجماعية، لأن منح عقد الامتياز يكون بصفة فردية وفي الشيوع لهؤلاء المستثمرين الفلاحيين.

أما بالنسبة للملفات الناقصة أو الملفات التي بها وثائق فيها عيب (نقص وثائق، دفاتر شروط غير ممضاة، اختلاف يفوق 5% في المساحة المدونة ضمن المخطط والمساحة المدونة ضمن دفتر الشروط أو عقد الانتفاع...)، كل ذاك عرقل إعداد عقد الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة، لذا طبقا لمذكرة الإدارة المركزية رقم 8711 المؤرخة في 5 سبتمبر 2011 فإنها فرضت على مصالح أملاك الدولة إعادة هذه الملفات إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقة برسالة أو جدول يذكر فيه الوثائق الناقصة أو العيب الموجود بها بالنسبة لكل ملف.

أما فيما يخص رفض الملفات من بعض مديري أملاك الدولة بسبب إعداد القرار الولائي الصادر قبل سنة 1989، فإن الإدارة المركزية فرضت الأخذ بهذه الملفات مهما كان تاريخ صدور القرار الولائي، بشرط أن لا يكون هذا القرار ملغى إما بقرار ولائي آخر (صادر من نفس السلطة) أو بقرار قضائي، و أن لا تعارض مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تسوية مثل هذه الحالات.

وفيما يخص مطالبة المستثمرين الفلاحيين استصدار مخططات المسح وكذا وثيقة "PR4BIS"، فإن الإدارة المركزية منعت مطالبة المستثمرين الفلاحيين باستصدار هذه الوثائق، لأن هذه الأخيرة من اختصاص مصالح أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة، وبالتالي هي التي تطلب من مصالح مسح الأراضي إعداد وتسليم الوثائق المعنية. أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية فإن الإدارة المركزية أوجبت على مصالح أملاك الدولة عند الحصول على هذه الوثائق بالنسبة لمستثمر فلاحي واحد، أن تقوم بإعداد نسخ منها للعمل بها فيما يخص ملفات المستثمرين الآخرين الذين ينتمون لنفس هذه المستثمرة الفلاحية الجماعية.

أما فيما يخص المطالبة بتقديم شهادة الميلاد رقم 12 لإتمام عملية الشهر العقاري، فبموجب مذكرة الإدارة المركزية رقم 5668 المؤرخة في 24 ماي 2011 ، التي بحسبها لا يوجد أي تشريع أو تنظيم يشترط تقديم هذا النوع من الشهادة لإتمام عملية الشهر العقاري، لذلك فإن المحافظين العقاريين يجب عليهم الاكتفاء بشهادة الميلاد العادية رقم 13 لإتمام إجراءات شهر العقود الإدارية المعنية.

وللمتابعة الجيدة من طرف الإدارة المركزية لعملية شهر عقود الامتياز المعنية على مستوى المحافظات العقارية، فإن مديري أملاك الدولة يقومون بإعداد قائمة للعقود المعنية المودعة لدى المحافظين العقاريين من أجل عملية الشهر العقاري وإرسالها إلى مديري الحفظ العقاري لمتابعة عملية شهرها.

أما فيما يخص المساحة الواجب تدوينها ضمن عقد الامتياز، فلإسراع عملية التكفل بإعداد العقود المعنية لقد وجهت تعليمات بموجب مذكرة الإدارة المركزية رقم 3085 المؤرخة في 11 أفريل 2011 حول الطريقة الواجب العمل بها في تحديد هذه المساحة[1].

ومما زاد من تأخر إعداد عقود الامتياز، أن إدارة أملاك الدولة تقوم أيضا بتصحيح الوثائق التي تتسلمها من الإدارات الأخرى أو من الموثق (كأن يخطئ الموثق في منابات الورثة مثلا)، مما زاد ذلك من أعبائها.

المبحث الثاني: معوقات إعداد عقد الامتياز بعد التعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013[2]

هناك معوقات أخرى لإعداد عقد الامتياز الفلاحي بعد صدور التعليمة رقم 5359 الصادرة في 30 ماي 2013، وقبل التطرق لها يجب أولا معرفة الإجراءات المبسطة التي جاءت بها هذه التعليمة، ثم بعدها نتناول هذه المعوقات، كما يلي:

(1) المذكرة رقم 10672، المؤرخة في 24 اكتوبر 2011، السابقة الذكر.

فبالنسبة للأراضي الفلاحية التي لم تخضع لعملية المسح العام للأراضي: فإن مساحة عقد الامتياز هي المدونة في عقد حق الانتفاع الدائم أو في قرار الوالي، و لا تتم المطالبة بمخططات جديدة إلا في حالة الأراضي التي عرفت تغيير في المساحة إثر عمليات اقتطاع أو استرجاع، أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها إلى غاية اليوم، فإن مخططات لتحديد المعالم من طرف مصالح مسح الأراضي ضروري. أما بالنسبة للأراضي التي خضعت للمسح العام للأراضي، فيأخذ بعين الاعتبار المساحة الممسوحة على أساس نسخة من المخطط المسلم من طرف مصالح مسح الأراضي.

وبالنسبة للأراضي الممسوحة فإنه يتعين استخراج وثيقة "PR4BIS" التي تم تبسيطها من طرف مصالح المديرية العامة لمسح الأراضي. أما الملفات التي تحتوي مخطط المسح، وهناك اختلاف في المساحة بين هذا المخطط والمساحة المدونة في عقد الانتفاع الدائم أو القرار الولائي: فهنا نميز حالتين: الحالة الأولى لما تكون المساحة المحددة في المخطط أقل أو تساوي المساحة المدونة في العقد أو القرار الولائي: فهنا يتم الأخذ بعين الاعتبار المساحة المحددة في المخطط المعد لهذا الغرض.

أما الحالة الثانية لما يكون الفارق في المساحة بين تلك المحددة في المخطط و تلك المدونة في عقد الانتفاع أو القرار الولائي أقل أو يساوي 1/20 (5%): في هذه الحالة مصالح أملاك الدولة بعد استلامها للمخطط من مصالح مسح الأراضي، إذا لاحظت اختلاف فإنها ترجع ملف المستثمر الفلاحي المعني إلى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، التي يتم تنبيهها للفرق في المساحة الملاحظ بحيث يبقى على عاتق هذه الأخيرة عرض هذا الملف للفصل فيه على مستوى اللجنة الولائية التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 326/10 (المادة 05 منه)، وهنا يتم تجميد العملية إلى غاية أن يرجع الملف من مصالح الديوان مرفقا بقرار اللجنة الولائية حتى يمكن لمصالح أملاك الدولة تنفيذ العملية وفقا لقرار اللجنة المعنية، وفي حالة ما إذا اللجنة قررت الأخذ بالمساحة المدونة أصلا في عقد الانتفاع الدائم أو قرار الوالي، فهنا فيتعين تحيين المخطط المعد لذلك.

أنظر: المرجع نفسه.

(2) هذه التعليمة جاءت بإجراءات مبسطة لإنهاء عملية إعداد العقد لقانون رقم 03/10. وهذه التعليمة كان مرفق معها نموذج عن عقد امتياز تعديلي للعقد موضوع في آخر التعليمة. أنظر: التعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013، السابقة الذكر.

المطلب الأول: الإجراءات المبسطة التي جاءت بها التعليمة رقم 5359

تتعلق التعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013 السابقة الذكر، بانتهاج إجراءات جديدة مبسطة تمكن من إعداد عقود منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، وبالتالي تقررت إجراءات بسيطة وفقا لهذه التعليمة [1]، كما يلي:

الفرع الأول: بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة في المناطق الغير الممسوحة و/أو قيد المسح

فإذا كانت الأراضي الفلاحية في مناطق غير ممسوحة أو قيد المسح، **هنا لا يطلب وثائق المسح** ويتم إعداد عقد الامتياز وشهره قبل إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة في المناطق الممسوحة

هنا مدير أملاك الدولة، حسب إيداع وثائق المسح من طرف مصالح مسح الأراضي بالولاية، له أن يختار بين إعداد العقود على أساس وثائق المسح، أو إعداد العقود مع الإشهار في نظام الشهر العيني في غياب الإيداع المسبق لوثائق المسح، ونتناول هذه الإجراءات كما يلي:

أولا: إعداد العقود على أساس وثائق المسح

إذا كان هناك عدد قليل من العقود للإعداد التي يمكن التكفل بها في الآجال القانونية، فهنا في هذه الحالة يمكن إعداد العقود على أساس وثائق المسح المودعة من طرف مصالح مسح الأراضي وبعد ذلك إشهارها في نظام الشهر العيني.

ثانيا: إعداد العقود مع الإشهار في نظام الشهر العيني في غياب الإيداع المسبق لوثائق المسح

يمكن في غياب الإيداع المسبق لوثائق المسح أن يتم إعداد العقود مع إشهارها في نظام الشهر العيني، وهنا يجب جمع المعلومات الضرورية التي تتعلق بالمسح من مدير الحفظ العقاري (أي مراجع المسح والمساحة الدقيقة)، بعد ذلك يتم إعداد ع مع تدوين مراجع المسح وكذلك المساحة الحقيقية المذكورة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية.

وبالتالي يقوم المحافظين العقاريين في كل مرة يتم فيها إشهار هذا النوع من العقود بتسليم نسخة من العقد إلى مصالح مسح الأراضي للتحيين.

(1) أنظر: المرجع نفسه.

ويعد هذا الإجراء بديل يسمح بعدم إعادة تحرير العقود التي سيتم إعدادها وشهرها احتمالا في نظام الشهر الشخصي المبين فيما يلي:

ثالثا: إعداد العقود وإشهارها في النظام الشخصي

إذا رأى مدير أملاك الدولة أن إعداد العقود وإشهارها في نظام الشهر العيني على أساس وثائق المسح أو تدوين مسبق لمراجع المسح ستؤخر عملية إعداد العقود وقد لا يسمح بإنهائها في الوقت المحدد، فإنه يمكن لمصالح أملاك الدولة **وبصفة استثنائية بحتة** أن تقوم بإعداد عقود الامتياز المعنية على أساس دفتر الشروط وعقد الانتفاع وإشهاره في نظام الشهر الشخصي.

أما إذا كانت مساحة القطعة الأرضية الممنوحة قد تم تقليصها نتيجة لقرارات السلطات العمومية، فإن على مدير أملاك الدولة الذي يعلم بهذه المساحات المقتطعة عليه أن يأخذ بعين الاعتبار لهذه الحالات، وفي العقد يتم تدوين سوى المساحات المتبقية وحذف المساحة المنزوعة أو المنقوصة.

وفي هذه الحالة وعند الانتهاء من هذه العملية تقوم مصالح أملاك الدولة، على أساس وثائق المسح التي ستعدها مصالح مسح الأراضي، بإعداد عقد تعديلي للعقد الأصلي تحتوي على جميع المعلومات (مراجع المسح والمساحة) التي تتيح إشهارها في نظام الشهر العيني على سبيل التسوية.

وفي كل الحالات السابقة الذكر، ومهما يكن نظام إشهار العقد (نظام الشهر العيني، مع أو بدون مستخرج العقد pr4 bis ، أو نظام الشهر الشخصي)، فإنه يجب لتبرير تغير المساحة و/أو تحديد العقار الفلاحي المعني، يجب إدراج في العقد المودع للإشهار العبارة التالية : (هذا العقد يكون محل تعديل احتمالي من أجل الأخذ بعين الاعتبار للوضعية الحقيقة الناتجة عن وثائق المسح المعدة نهائيا في هذا الإطار).

وبعد شهر هذا العقد المعدل والمتمم للعقد الأصلي في نظام الشهر الشخصي، يبلغ مدير أملاك الدولة نسختين منه إلى المدير الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا الأخير بدوره يقوم بتبليغ نسخة منه إلى المستفيد من الامتياز.

المطلب الثاني: المعوقات الأخرى لإعداد عقد الامتياز الفلاحي رغم الإجراءات المبسطة بالتعليمة رقم 5359

إن الإجراءات البسيطة للتعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات، قد ساهمت بالإسراع من عملية إعداد عقد الامتياز.

حيث نجد أن عملية تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في أواخر سنة 2023، شملت مساحة تقدر بـ 800 ألف هكتار عبر الوطن في إطار القانون رقم 03/10، ولكن رغم أن عملية التحويل سجلت تقدما ملحوظا، بلغت نسبته 96%، إلا أن نسبة 4% بقيت تنتظر الفصل فيها، سواء للفصل فيها أمام العدالة، أو بسبب مسألة الأحواش[1]، وهناك أسباب أخرى لتأخر إعداد عقد الامتياز رغم الإجراءات المبسطة بالتعليمة رقم 5359، وسنتناول كل ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: وجود ملفات على مستوى العدالة[2]

هناك ملفات لم يتم الفصل فيها أمام الجهات القضائية، لذا تأخر إعداد عقد الامتياز الفلاحي بشأنها، رغم أن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بلغت في بعض الولايات نسبة 100%.

مثال ذلك ولاية عنابة، حيث أنها في سنة 2019 أظهرت الحصيلة النهائية لعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، طبقا لقانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10، أن جميع الملفات المقبولة المودعة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية عنابة قد تحصل أصحابها على عقود الامتياز بـ 2267 عقد بنسبة 100%، ولا توجد أي ملفات عالقة على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو اللجنة الولائية، أو مصالح أملاك الدولة، إلا أن 63 ملف بقي عالقا على مستوى العدالة لم يتم الفصل فيه[3].

والملفات التي تتواجد على مستوى العدالة، هي قضايا متعلقة بالتقسيم، والخروج من الشيوع، وحق الشراكة، والنزاعات التي تكون بين الفلاحين حول الاستفادة من الدعم الفلاحي[4]، أو تتعلق بتحويل العقار الفلاحي عن وجهته القانونية.

وهذه القضايا تحول مباشرة إلى اللجنة الولائية، وتؤجل هذه الأخيرة الفصل فيها إلا بعد أن يتم الفصل فيها من طرف الجهات القضائية.

الفرع الثاني: توقف العملية بسبب وباء كورونا[5]

فيروس كورونا هو فصيلة كبيرة من الفيروسات التي أصابت الإنسان والحيوان، وتؤدي أنواع كثيرة من أنواع هذا الفيروس إلى إصابة الجهاز التنفسي لدى الإنسان، وقد تظهر أعراضه كالحمى والسعال الجاف،

(1) س. حنان، تسهيلات جديدة لمنح العقار الفلاحي في الجنوب، المرجع السابق.

(2) المرجع نفسه.

(3) الصفحة الرسمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الفايسبوك، منشور يوم: 2019/01/04، على الرابط التالي: https://www.facebook.com/ONTA2018/?locale=ar_AR ، تم الاطلاع عليه: 2024/07/16.

(4) كعبوب رشيد، فلاحون بالعاصمة يطالبون بعقودهم، ملفاتهم عالقة بسبب البيروقراطية وأزمة كورونا، جريدة المساء، يومية إخبارية وطنية، العدد 7278، يوم 07 ديسمبر 2020، ص 08.

(5) المرجع نفسه.

والشعور بالإرهاق، وقد يصاب أي شخص به لأنه فيروس قابل للانتشار، فكل ستة أشخاص يمكن أن يصاب واحد منهم بالفيروس، وبالتالي كل من يصاب بهذا الفيروس يصبح في وضع صحي حرج قد يعاني بسببه من صعوبات في التنفس وبالذات الشخص كبير السن والشخص الذي لديه مشاكل صحية أخرى كارتفاع ضغط الدم وأمراض القلب والسكري[1].

و وباء فيروس كورونا بدأ في الانتشار في مقاطعة ووهان الصينية، ومنها انتشر المرض فيما بعد إلى الكثير من دول العالم، لدرجة أن منظمة الصحة العالمية أعلنت أن ذلك المرض انتقل من مجرد وباء (Epidemic) إلى جائحة (Pandemic) بسبب سرعة انتشاره في العديد من بلدان العالم، فحصد العديد من الوفيات في الجزائر على غرار بقية بلدان العالم، ولم تنحصر آثار هذا الفيروس على الصحة العالمية وعدد الضحايا فقط، ولكن آثاره السلبية شلت العديد من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية ...الخ، في الجزائر بصفة خاصة أو العالم بصفة عامة[2].

ولذا في الجزائر خلال سنة 2020، التي تميزت بوباء كورونا، نجد اللجنة الولائية في بعض الولايات اتخذته سببا لعدم اجتماعها، ومثال ذلك اللجنة الولائية في ولاية الجزائر التي لم تجتمع خلال هذه السنة قط، بسبب الظروف الصحية، مما أدى ذلك إلى تأخر إعداد عقود الامتياز الفلاحي، وبقاء الفلاحين بعقود الانتفاع الدائم القديمة. ولذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هو أيضا تأخر في دراسة الملفات في فترة "كوفيد 19"، التي عرفت توقفا شبه كامل[3].

وعموما كل الإدارات والمؤسسات وحياة المواطنين بصفة عامة، كانت في فترة وباء كورونا تشهد وضع صحي استثنائي، ولذا نرى أن تعطل الإدارات والمؤسسات في المهام الموكلة لها، وإن كان فعلا أحد أسباب تأخر إعداد عقد الامتياز وتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، إلا أن الحفاظ على الصحة العامة للمواطنين كان أولى وأهم في ذلك الوقت.

(1) كوك بوستينز، دليل عملي للسياسيين للتعامل مع جائحة كورونا المستجد، المعهد الديمقراطي، د.ب، أفريل 2020، ص 04. نقلا عن: بومدين كريمة، التناول الإعلامي لأزمة كورونا (Covid-19) "دراسة تحليلية لجريدة الشروق اليومي نموذجا"، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 16، العدد 03 الخاص، الجزء 02، نوفمبر 2021، ص 698.

(2) بومدين كريمة، المرجع السابق، ص 698، 699.

(3) كعبوب رشيد، المرجع السابق.

الفرع الثالث: مسألة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تحتوي على الأحواش[1]

في بعض الولايات، هناك عدد معتبر من المستثمرات الفلاحية التي شيدت على سطحها العديد من السكنات وأصبحت اليوم تجمعات سكنية معروفة باسم **الأحواش**. فأصبحت هناك مساحات كبيرة من الأراضي الفلاحية التابعة لهذه المستثمرات الفلاحية عبارة عن تجمعات سكنية. لذا في هذه الحالة فإن مصالح أملاك الدولة لا تستطيع إعداد عقود امتياز للمستثمرين الفلاحين على مجمل الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية. ولذلك في حالة إعداد وتسليم عقود امتياز على كامل القطعة الأرضية لفائدة المستثمرين الفلاحيين، فإن ذلك قد يسمح لهم بمتابعة السكان المتواجدين على مستوى هاته الأحواش من أجل إخلاء الأماكن لا سيما عن طريق القضاء، مما قد يؤدي هذا إلى المساس بالأمن والسكينة العموميتين. وأما إعداد عقود الامتياز على كامل القطعة الأرضية هو أيضا يعتبر إجحافا في حق المستغلين الفلاحيين، حيث سيتحتم عليهم تسديد أتاوى سنوية تتناسب مع المساحة المذكورة في العقد (أي المساحة الإجمالية) في حين أنهم لا يستغلون إلا جزء فقط منها. وبالتالي كان على الدولة اتخاذ إجراءات لتحافظ على استقرار المستثمر الفلاحي من جهة، ومن جهة أخرى عدم المساس باستقرار شاغل هذه الأحواش. و ولاية بومرداس تعتبر من بين الولايات التي تعرف هذه الوضعية بحدة كبيرة، حيث نجد هناك عدد هام من التجمعات السكانية (أحواش)[2]. فمثلا أواخر سنة 2023، كان بولاية بومرداس تقريبا 1000 ملف لم يفصل فيه بعد بسبب الأحواش، مع العلم أن عدد هذه الأحواش في بومرداس في ذلك الوقت وصل إلى 230 حوش، تسببت في تعطيل معالجة قرابة 1000 ملف، وبالتالي عدم استفادة حوالي 1500 فلاح من عقود الامتياز[3]. ولذلك قامت السلطات الولائية ببومرداس بالتكفل بهذه الحالات بإعداد عقود امتياز لفائدة المستثمرات الفلاحية على الأراضي الفلاحية المستغلة من طرف المنتجين الفلاحيين فقط دون الأوعية العقارية التي شيدت عليها هذه الأحواش، أما وضعية هذه التجمعات السكنية ستنظر فيها في الوقت المناسب السلطات المحلية بالتنسيق مع المصالح الفلاحية، ولو تحتم الأمر التنسيق مع مصالح إدارية أخرى كمصالح التعمير، أملاك

(1) المذكرة رقم 7766 و م / م ع أ و/ م ت أ د/ م ت إ ، المؤرخة في 19 جويلية 2016، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى السيدات والسادة مدراء أملاك الدولة لكل الولايات ومدراء الحفظ العقاري لكل الولايات، المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز، فيما يخص قضية المستثمرات الفلاحية التي تحتوي على أحواش.

(2) المذكرة رقم 7766 المؤرخة في 19 جويلية 2016، المرجع السابق.

(3) س. حنان، تسهيلات جديدة لمنح العقار الفلاحي في الجنوب، المرجع السابق.

الدولة،...الخ[1]. ولأن هذه الطريقة ستسمح للمستثمر الفلاحي المعني بالحصول على عقد امتياز، وبالتالي يمكن له الاستفادة من القروض البنكية أو الإعانات الممنوحة له، ويمكن له أيضا استغلال هذه الأراضي بارتياح، وهذه الطريقة أيضا ستسمح للخزينة العمومية بأن تحصل الأتاوى السنوية الناتجة عن استغلال هذه الأراضي الفلاحية ولو على الأجزاء المستغلة فعلا من طرف الفلاح فقط إلى حين دراسة الدولة لوضعية المساحات المتبقية التي تشغلها البنايات التابعة لهذه الأحواش.

لذا طلبت مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة من مدراء أملاك الدولة لكل الولايات ومدراء الحفظ العقاري لكل الولايات، وبالتنسيق مع السادة الولاة ومصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمصالح الفلاحية في إطار اللجان الولائية التي تم إنشاؤها في إطار هذه العملية لتسوية وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي التي تحتوي على الأحواش بنفس الطريقة السابقة الذكر التي بادرت بها السلطات الولائية لولاية بومرداس[2].

الفرع الرابع: رفض إدارة أملاك الدولة قبول ملفات الورثة الذين توفي مورثهم قبل أو بعد تسليمهم عقد الامتياز

حيث أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية راسل الإدارة المركزية بتاريخ 23 فيفري 2014 بشأن رفض مديري أملاك الدولة لبعض الولايات قبول ملفات الورثة الذين توفي مورثهم قبل أو بعد تسليمهم عقد الامتياز[3]، بحجة أن عليهم التوجه إلى الموثق لإعداد عقود الامتياز. وقد ردت الإدارة المركزية بأنه طبقا للمادة 18 من قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 ، فإن إعداد عقود الامتياز هو حصريا من اختصاص إدارة أملاك الدولة.

الفرع الخامس: رفض إدارة أملاك الدولة الملفات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز بعد وفاة صاحب حق الانتفاع الدائم

في سنة 2016، بعض مديري أملاك الدولة رفضوا أن يستلموا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الملفات التي تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز بعد وفاة صاحب حق الانتفاع الدائم، بحجة أن الإدارة المركزية ببرقية مؤرخة في 27 مارس 2016 أحالت التكفل بالعمليات المنصبة على حق الامتياز إلى تعليمة وزارية مشتركة، ولكن برقية أخرى من الإدارة المركزية بتاريخ 04 سبتمبر 2016 أكدت أن

(1) المذكرة رقم 7766 المؤرخة في 19 جويلية 2016، المرجع السابق.
(2) المذكرة رقم 7766 المؤرخة في 19 جويلية 2016، المرجع السابق.
(3) مذكرة الإدارة المركزية رقم 4112 المؤرخة في 16 أفريل 2014، المرجع السابق.

البرقية السالفة الذكر الصادرة سابقا في 2016/03/27 كانت تتضمن انتقال حق الامتياز بعد وفاة صاحبه ولا تتعلق بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز بعد وفاة صاحب الانتفاع. لذا طلبت الإدارة المركزية مواصلة استلام هذه الملفات والقيام بإعداد العقود المتعلقة بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز بالنسبة للورثة، **أما الملفات المتعلقة بانتقال حق الامتياز إلى الورثة بعد وفاة صاحب الامتياز**، فلأن هذه العملية ترتبط بأجل لا يتعدى السنة من وفاة صاحب الامتياز، لذلك أمرت الإدارة المركزية استثناءا وبغض النظر عن ما جاءت به البرقية السالفة، أن يتم مواصلة استلامها والتكفل بها وفق أحكام مذكرة الإدارة المركزية رقم 4112 المؤرخة في 16 أفريل 2014، مع احتساب حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري وفق أحكام قانون التسجيل على أساس أنها شهادات نقل الملكية، أما مصاريف أملاك الدولة فيتم احتسابها على أساس ملحق المرسوم التنفيذي رقم 08-243 المؤرخ في 03 أوت 2008، المحدد لأتعاب الموثق[1].

الفرع السادس: ملفات تخص تحويل حق الامتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر الفلاحي (التنازل)

استقبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ملفات متعلقة بالتنازل عن حق الامتياز لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الامتياز للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، طبقا للمادة 14 من قانون 03/10، ولأن هذا النص القانوني لم يبين كيفية تحقيق التنازل من الناحية التطبيقية، ولذلك لم تتم دراسة هذه الملفات إلا بعد صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتضمن إجراءات تطبيق التنازل عن حق الامتياز بالمجان لذوي الحقوق (كأبنائهم أو زوجاتهم) في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد[2]، وبعد صدور هذا المنشور الوزاري المشترك تمت دراسة هذه الملفات من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتحويلها إلى مصالح أملاك الدولة لاستصدار عقود الامتياز للمتنازل لهم الجدد.

الخاتمة:

(1) برقية رقم 424، المؤرخة في 2016/09/04، من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات.
تجدر الإشارة هنا أن هذه البرقية كانت ردا على الإرسال رقم 654 المؤرخ في 15 ماي 2016 الذي أرسله الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية. أنظر أيضا: مذكرة الإدارة المركزية رقم 4112 المؤرخة في 16 أفريل 2014، المتعلقة بإعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.

(2) المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري إلى السيدات والسادة الولاة، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

من خلال هذه الدراسة، يمكن القول بأن المعوقات التي أدت إلى تأخر إعداد عقود الامتياز وفقا لقانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 وتأخرها تأخرا كبيرا ليومنا هذا (سنة 2024) هي معوقات عديدة ومتنوعة، سواء كانت بسبب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتأخره مثلا في تلقي ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت والتأخر في دراستها، أو كانت بسبب أملاك الدولة والمحافظة العقارية التي قد ترفض إعداد عقد الامتياز وشهره بسبب مثلا نقص وثائق، أو مشكل الوكالة مثلا بين ورثة صاحب الانتفاع الدائم أو صاحب الامتياز المؤقت، وسواء كان تأخر إعداد عقود الامتياز الفلاحي بسبب مديرية مسح الأراضي التي قد تعد مخطط تكون فيه مساحة أرض المستثمرة الفلاحية غير مطابقة للمساحة المذكورة في عقد الانتفاع الدائم أو القرار الولائي بحق الانتفاع الدائم، أو بسبب اللجنة الولائية المعنية بتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، أو بسبب الفلاح المستثمر نفسه لتقصيره وإخلاله بالالتزامات الواقعة على عاتقه كعدم دفعه الإتاوات السنوية، أو عدم استغلاله الفعلي للمستثمرة الفلاحية، أو حتى عدم رغبته في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، أو بسبب طول مدة الإجراءات اللازمة ... الخ.

ورغم وجود نصوص قانونية، إلا أن الإشكالات العديدة والمتنوعة أخرت إنهاء عملية إعداد عقود الامتياز الفلاحي وفقا لقانون رقم 03/10، لكل هذه السنوات العديدة، ورغم صدور نصوص تنظيمية لاحقة لحل هذه الإشكالات القانونية أو التي وجدت في الواقع العملي، إلا أن الأمر مازال معقد رغم محاولة إدارة الأملاك الوطنية للدولة هي وبقية الإدارات المعنية بالأمر لتدارك الوضع وإيجاد حل لهذه الإشكالات المعرقلة لهذه العملية، من خلال المناشير والتعليمات والمذكرات، ورغم أنه قد تم إيجاد حلول لبعض هذه الإشكالات، وتم تبسيط بعض الإجراءات، إلا أن الملاحظ لكل ذلك يجد أنه أصبح تقريبا لا يوجد هناك استقرار في الميدان الفلاحي، وبالذات في هذه السنوات الأخيرة، بسبب إلغاء أو تعديل هذه النصوص القانونية أو التنظيمية بوتيرة سريعة قد تؤدي إلى الزيادة في ظهور إشكالات جديدة تعرقل عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة خاصة، وتعرقل إعداد عقود الامتياز الفلاحي وفقا لقانون رقم 03/10 بصفة عامة، وهذا يؤثر سلبا على تطور قطاع الفلاحة والاقتصاد الوطني في الجزائر، ورغم أن نسبة التقدم في إعداد عقود الامتياز الفلاحي تجاوزت نسبة 96 % إلا أنها لم تنته كلية من العملية، ولكن طبقا للإدارة المركزية فقد تكون سنة 2025 هي السنة التي تتم فيها تسوية العقار الفلاحي، وكي يتحقق ذلك يمكن أن نقترح ما يلي:

. يجب الفصل بسرعة في القضايا التي مازالت محل نزاع، وتكوين قضاة متخصصين في منازعات العقار الفلاحي.

. تسوية مسألة الأحواش، وذلك بنفس الطريقة المتبعة في ولاية بومرداس التي ذكرناها سابقا في هذا البحث، لأن الإدارة المركزية قد أشادت بنتائجها في تعليماتها السابقة الذكر، وبالتالي تعميمها على بقية الولايات عبر التراب الوطني.

. مراقبة الاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية، وتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز للمستغل الفعلي للأرض، وإعداد عقد الامتياز الفلاحي بشأنه.

. تبسيط الإجراءات ككل وبالذات على مستوى المحافظة العقارية وأملاك الدولة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية

– الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، يتضمن القانون المدني، ج .ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم.

– قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 18 غشت 2010.

– المرسوم التنفيذي رقم 10–326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية ، العدد 79، المؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

ثانيا: النصوص التنظيمية

– المذكرة رقم 10672، المؤرخة في 24 اكتوبر 2011، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة، إلى السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات) والسادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، والمتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي.

– المذكرة رقم 08853، المؤرخة في 02 سبتمبر 2012، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى مديري أملاك الدولة (كل الولايات) ومديري الحفظ العقاري لكل الولايات، المتعلقة بإعداد عقود الامتياز لفائدة المستثمرين الفلاحين على الأراضي التابعة للقطاع العام.

– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654، المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية، ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

– المذكرة رقم 00549، المؤرخة في 16 جانفي 2013، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى مدير أملاك الدولة والسادة مديري الحفظ العقاري لولايات عنابة، تبسة، والطارف، وقالمة وسوق أهراس، والسيد المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري لناحية عنابة.

– التعليمة رقم 071 المؤرخة في 23 جانفي 2013 الصادرة عن السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية والموجهة للسيدة و السادة الولادة المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم 03/10.

– التعليمة رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013 الصادرة عن مديرية تثمين الأملاك الوطنية إلى السادة مديري أملاك الدولة لكل الولايات، تتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

– المذكرة رقم 11413، المؤرخة في 20 نوفمبر 2013، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة، إلى السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات) والى السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات). المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

– مذكرة الإدارة المركزية رقم 4112، المؤرخة في 16 أفريل 2014، المتعلقة بإعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها.

– المذكرة رقم 5006 المؤرخة في 13 ماي 2014، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات. المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتحصيل مخلفات الأتاوى المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم تطبيقا للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى.

– المذكرة رقم 7766 و م / م ع أ و/ م ت أ د/ م ت إ ، المؤرخة في 19 جويلية 2016، الصادرة من مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى السيدات والسادة مدراء أملاك الدولة لكل الولايات ومدراء الحفظ العقاري لكل الولايات، المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز، فيما يخص قضية المستثمرات الفلاحية التي تحتوي على أحواش.

– برقية رقم 424، المؤرخة في 2016/09/04، من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات.

– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808/أ. و. المؤرخة في 5 ديسمبر 2017، بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، إلى السيدات والسادة الولاة، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية.

– المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017، الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري إلى

السيدات والسادة الولاة، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ثالثا: الكتب

– محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، في القانون العقاري الجزائري، على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.

رابعا: المقالات

– بومدين كريمة، التناول الإعلامي لأزمة كورونا (Covid-19) "دراسة تحليلية لجريدة الشروق اليومي نموذجا"، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 16، العدد 03 الخاص، الجزء 02، نوفمبر 2021.

– قبايلي طيب، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 02، 2020.

– قرامطية زهية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مجلة الإبداع، مخبر البحث حول الإبداع وتغير المنظمات والمؤسسات، جامعة البليدة 02، الجزائر، العدد 06، 2016.

خامسا: مقالات صحفية

– بسطامي مصطفى، 100 مليون ضريبة على الفلاحين المستفيدين من عقود الامتياز، جريدة الخبر، يوم 02 نوفمبر 2014، العدد 7600، موجود على الرابط التالي:

https://www.elkhabar.com/press/article/70861/100، تم الاطلاع عليه : 2024/07/16.

– وكالات، عملية تسليم عقود الامتياز الخاصة بالأراضي الفلاحية لم تستكمل بعد، نشر في 19 أكتوبر 2013، جريدة النهار الجديد، جريدة يومية إخبارية وطنية، موجود على الموقع الإلكتروني الرسمي النهار أونلاين على الرابط التالي:

https://www.ennaharonline.com/عملية-تسليم-عقود-الامتياز-الخاصة-بالأ ، تم الاطلاع

عليه: 2024/07/16.

– كعبوب رشيد، فلاحون بالعاصمة يطالبون بعقودهم، ملفاتهم عالقة بسبب البيروقراطية وأزمة كورونا، جريدة المساء، يومية إخبارية وطنية، العدد 7278، يوم 07 ديسمبر 2020.

– سالمي حنان، ورشة تضم كل الفاعلين لتشريح واقع الفلاحة، جريدة المساء، يومية إخبارية وطنية، العدد 7042، يوم 01 مارس 2020.

– س. حنان، تسهيلات جديدة لمنح العقار الفلاحي في الجنوب، جريدة المساء، يومية إخبارية وطنية، العدد 8175، يوم 20 نوفمبر 2023.

سادسا: المواقع الإلكترونية

– الصفحة الرسمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الفايسبوك، منشور يوم: 2019/01/04، على الرابط التالي:https://www.facebook.com/ONTA2018/?locale=ar_AR، تم الاطلاع عليه: 2024/07/16.

– الصفحة الرسمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لسيدي بلعباس على الفايسبوك، منشور يوم: 2023/01/31، على الرابط التالي:
https://www.facebook.com/ontasba22/posts/pfbid02KtLoxRE7tT4dvfALpsh8hzVRvaoYnjHRm9Ce1SqS2hzPCSxoEiot5hyoQmHoANq3l?locale=ar_AR، تم الاطلاع عليه: 2024/07/16.