تحويل نمط استغلال الأراضي الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى الاستغلال عن طريق عقد الامتياز طبقا للقانون رقم 10 ـ 03

صورية العاصمي
ماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة
أمين قسم ضبط بمحكمة عين الكبيرة مجلس قضاء سطيف

مقدمة:

يحتل القطاع الزراعي مركزا حيويّا في النظم الاقتصادية منذ القدم، لارتباطه الوثيق بتحقيق الأمن الغذائي الذي يعتبر هدف استراتيجي لأي دولة، ونظرا لحيويته نجد مختلف الحكومات التي تعاقبت على الحكم تولي اهتماما خاصا لهذا القطاع وتعمل جاهدا على تنميته، وبما أن قوام هذا القطاع هو الأراضي الفلاحية، فقد اهتم المشرع الجزائري بها وخصها بنظام قانوني منذ الاستقلال، غير أن هذا الأخير اتسم بعدم الاستقرار، بسبب التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد، ففي ظل النظام الاشتراكي ركزت سياسة الدولة على استرجاع الممتلكات المسلوبة والاعتماد على الملكية الجماعية، واتسع حجم الأراضي الفلاحية أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية سنة

1971. في المقابل فرضت قيود على الملكية الخاصة إلى غاية صدور دستور 1989، أين تراجعت الدولة عن هذه السياسة، وقد ترجم ذلك إلغائها لقانون الثورة الزراعية بموجب القانون رقم 90/ 25 المتضمن التوجيه العقاري الذي اعتبره العديد من الفقهاء كإطار مرجعي ينظم الملكية العقارية في الجزائر ويحدد كيفية استعمالها واستغلالها والتصرف فيها، بما في ذلك الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية التي صنفها القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية في المادة 18 منه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، لأهميتها الاقتصادية و شساعة مساحتها التي تقدر بحوالي 27 مليون هكتار، ففي خلال فترة لا تزيد عن ربع قرن صدرت العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحدد نمط استغلال هذه الأراضي كان آخرها قانون رقم 10/ 03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. والذي حصرها في نمط استغلال واحد وهو عقد الامتياز بعد أن ألغى أحكام القانون رقم 87/ 19 الذي اعتمد من قبل عقد الانتفاع الدائم كأسلوب لاستغلال الاراضي الفلاحية.

وبما أن المشرع الجزائري كان يهدف من تحيينه المستمر للنصوص القانونية المتعلقة بنمط استغلال الأراضي الفلاحية الوصول إلى نمط أو أسلوب استغلال مناسب و ناجع يجعل من مستغلي الأراضي الفلاحية مستثمرين مساهمين في التنمية، هذا من جهة ومن جهة ثانية يهدف الى ربط استغلال العقار الفلاحي

بعقود نجاعة تحقق فعلا التنمية، فإننا سنعالج من خلال مداخلتنا الاشكاليات التالية:

هل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من شأنه أن يحقق التنمية ؟

ما هي الآليات الجديدة التي اعتمدها المشرع في قانون رقم 10/ 03 لتشجيع الفلاح على الاستثمار في مجال العقار الفلاحي ؟

و للاجابة على الاشكاليتين اعتمدنا خطة البحث التالية :

الفصل الاول: استغلال العقار الفلاحي عن طريق عقد الانتفاع الدائم طبقا لأحكام القانون رقم 87/ 19 الملغى.

المبحث الاول: مفهوم حق الانتفاع الدائم .

المطلب الاول: تعريف حق الانتفاع الدائم وخصائصه.

المطلب الثاني: شروط منح حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون رقم 87/ 19 الملغى .

المبحث الثاني: المستثمرة الفلاحية كأسلوب استغلال طبقا للقانون رقم 87/ 19 الملغى.

المطلب الاول: تكوين المستثمرة الفلاحية .

المطلب الثاني: حقوق والتزامات أعضاء المستثمرة،

الفصل الثاني: استغلال العقار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز طبقا لأحكام القانون رقم 10/ 03.

المبحث الاول: مفهوم حق الامتياز في القانون رقم 10/ 03 .

المطلب الاول: تعريف عقد الامتياز وشروط منحه .

المطلب الثاني: اعداد عقد الامتياز وكيفية دراسة ملفات التحويل

المبحث الثاني: نهاية حق الامتياز والتنازل عن العقد

المطلب الاول: نهاية حق الامتياز

المطلب الثاني: التنازل عن عقد الامتياز

الفصل الأول: استغلال العقار الفلاحي عن طريق عقد الانتفاع الدائم طبقا لأحكام القانون رقم 87/ 119 .

لم يخرج قانون 87/ 19 عن المبادئ التي كرسها نظام التسيير الذاتي في الفلاحة وقانون الثورة الزراعية إذ أننا نجده قد نص على الاستغلال الجماعي كقاعدة عامة واستثناءا على الاستغلال الفردي في شكل مستثمرات فلاحية فردية2.

وهذان النمطان للاستغلال لا يمنحان إلا عن طريق عقد إداري تتنازل فيه الدولة عن حق الانتفاع بصفة دائمة مقابل دفع إتاوة زهيدة كل سنة وهذا شيء جديد لم يرد في النصوص السابقة، إذ كان المنح بدون مقابل3. للوقوف أكثر على طريقة استغلال الأراضي الفلاحية وفق قانون رقم 87/ 19 يقتضي الأمر تقسيم هذا الفصل كما يلي:

المبحث الأول: مفهوم حق الانتفاع الدائم.

[1] ـ يتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية ، العدد 50 الصادر في 1987/12/09 .

[2] ـ د.بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية،الطبعة الاولى،الديوان الوطني للاشغال التربوية، 2001 .ص 112 .

[3] ـ نفس المرجع ، نفس الصفحة .

المشرع الجزائري في أول تنظيم له لطرق استغلال الأراضي الفلاحية أخضعها لحق الانتفاع الدائم المستمد في أصله من الأعراف المحلية سواء في ظل قانون الثورة الزراعية أو في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، غير أنه لم يرد عنه أي تعريف سواء لحق الانتفاع بصفة عامة أو لحق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون رقم 87/ 19، وعليه سنرجع في ذلك إلى ما ورد عن الفقه القانوني. أما بالنسبة للشروط الواجب توافرها للاستفادة من حق الانتفاع الدائم فقد تناولها بالتفصيل ومن ثم سنستخلصها من النص القانوني.

المطلب الاول :تعريف حق الانتفاع الدائم وخصائصه

عرف الاستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري 4 حق الانتفاع " بأنه الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي ينتهي حتما بموت المنتفع " أما الاستاذة ليلى زروقي ترى أن مفهوم حق الانتفاع طبقا لقانون 87/ 19 الملغى عبارة عن "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وبالتالي فان الحصص متساوية ويمكن التنازل عن هذا الحق ونقله والحجز عليه ويمكن أن يثقل برهن ويورث ويباع"5. من التعريفات السابقة تخلص الى خصائص هذا الحق وهي :

- أنه حق عيني يرد على شيء غير قابل للاستهلاك.

[4] - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني . أسباب كسب الملكية ، الجزء التاسع ،دار النهضة العربية،القاهرة ،الطبعة الثانية،1993 ،ص 1627 .

[5] - أ . ليلى زروقي ، مرجع سابق ، ص 99 .

- و يرد على شيء مملوك للغير.
- ويعد حقا مؤقتا .

وما تجدر الإشارة إليه أن حق الانتفاع الذي اعتمده المشرع كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية يتناقض مع الخاصية الأخيرة فلا يعتبر حقا مؤقتا لذلك أضيف له مصطلح "دائم " حتى يتغير مدلوله من صفة التأقيت إلى صفة التأبيد.

وبالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون رقم 87/ 19 الملغى فإن الدولة تمنح المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة، وهذا النوع من الانتفاع يتميز بالخصائص التالية[6]:

- يستفاد من حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة يحدد وعاءها وكيفية تحصيلها قوانين المالية المتعاقبة.
- صاحب حق الانتفاع وفق قانون 87/ 19 يمتلك جميع الأموال والمعدات والمباني المقامة على المستثمرات باستثناء الأرض إذ تحتفظ الدولة بملكية الرقبة.
- يمنح حق الانتفاع الدائم بصفة جماعية وعلى الشيوع في شكل مستثمرة جماعية ويمكن منحه استثناءا بصفة فردية في شكل مستثمرة فردية.

[6] ـ د. نعيمة حاجي،أراضي العرش في القانون الجزائري،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 107 .

- المستفيد في إطار المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية ملزم باستغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة.

من خلال الخصائص السابقة يمكن تعريف حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 87/ 19 الملغى كمايلي: "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع كأصل عام وبشكل فردي في حالات استثنائية ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث كما يخول صاحبه حق التصرف في جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة باستثناء الأرض التي تبقى ملكيتها تابعة للدولة " [7].

المطلب الثاني: شروط منح حق الانتفاع الدائم وفق قانون رقم 87/ 19 الملغى.

إن عملية توزيع الأراضي على المستفيدين لا يمكن أن تتم بشكل عاطفي أو عشوائي لذلك نص قانون 87/ 19 الملغى في المادتين 9 و 10 منه على شروط منح حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إذ يجب أن تتوفر بعض الشروط في شاغل الأرض وأخرى تتعلق بمحل العقد وسنلخصها فيما يلي:

أولا: الشروط المتعلقة بالمستفيد من عقد الانتفاع الدائم

ـ أن يكون شاغل الأرض شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية ويتم إثبات ذلك عن طريق بطاقة التعريف الوطنية لا غير وبمفهوم المخالفة لا يجوز للأشخاص المعنوية والأجانب الاستفادة من هذه الأراضي.

[7] ـ د. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية،المرجع السابق ، ص 144 .

ـ يجب أن يكون بالغا غير محجور عليه وأن لا تكون له مواقف غير مشرفة طوال الحرب التحريرية[8].

ـ و طبقا لمبدأ " الأرض لمن يخدمها " اشترط قانون 87-19 الملغى في المادة 10 أن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا أو من ذوي الحقوق . على أن تمنح الأولوية دائما للمجاهدين و ذوي الحقوق لمكانتهم الخاصة في المجتمع و التضحيات التى قدموها لاستعادة الأرض من المستعمر[9].

ثانيا: الشروط المتعلقة بموضوع عقد الانتفاع الدائم.

بالرجوع إلى المادتين 6 و 7 من قانون 87-19 الملغى نجد أن هذه الشروط تنحصر في المحل و الشكلية والإتاوة و ثمن الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية.

ـ **المحل**: يتشكل محل العقد من حق الانتفاع الدائم الذي ينصب على الأرض الممنوحة و كذا الممتلكات المتنازل عنها إن وجدت و هذا ما نصت عليه المادة 2/ 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06/ 02/ 90 و المتعلق بإعداد العقد الإداري. و تحدد المساحة التي يمارس عليها حق الإنتفاع الدائم على أساس عدد المنتجين التى تتألف منهم المجموعة و قدرتهم على العمل و

[8]. نصت المادة 76 من قانون 95-26 المؤرخ في 95/09/25 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري على أن السلوك المعادي لحرب التحرير الوطني و كيفيات إثباته يتم عن طريق التنظيم .

[9]. د. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق ، ص 132 .

نوعية الأرض ،وبعدها يتم إعداد مخطط وتصميم للأرض من طرف تقني مختص تحت إشراف اللجنة التقنية المحلية .10

ـ **الإتاوة**: طبقا للمادة 6/ 2 من قانون 87-19 يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة كل سنة ،يحدد وعائها وكيفية تحصليها و تخصيصها قانون المالية ، و هو مبلغ زهيد غايته دفع المستفيدين لخدمة الأرض. وقد يترتب عن عدم دفعها إسقاط حق الإنتفاع11.

ـ **الشكلية**: لما كان محل العقد هو حق عيني عقاري كما نصت على ذلك المادة 8 من قانون 87-19 الملغى فإنه يجب إفراغه في شكل رسمي طبقا للمادة 324 مكرر1 من القانون المدني، و نصت المادة 2/ 2 من المرسوم رقم 90-50 " بأن الإدارة المكلفة بأملاك الدولة هي التى تقوم بإعداد العقد "، حيث يتم تحريره في نسخة أصلية و نسختين أخريين تخصص إحداهما للمحافظة العقارية قصد إشهارها، والثانية تسلم للمستثمرة الفلاحية بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري ، كما تسلم نسخة مراجعة للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها، و تعفى من الحقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري12.

---

[10] . نفس المرجع ص 133 و 134.

[11]– د/ بن رقية بن يوسف، شروط و إجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مطبوعة معدة لطلبة الدفعة الثانية عشر للمعهد الوطني للقضاء ، جوان 2003، ص 23.

[12]. – د/ بن رقية بن يوسف – أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري – إجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الثانية، سنة 2002 ، ص 308 و ما بعدها .

ـ إن تخلف إحدى الشروط المذكورة آنفا في عقد الانتفاع الدائم يجعله تحت طائلة البطلان المطلق ، و يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به و للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، و يعود المتعاقدان في حالة إبطال العقد إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد .

المبحث الثاني: المستثمرة الفلاحية كأسلوب استغلال طبقا للقانون رقم 87/ 19 الملغى.

ممارسة حق الانتفاع من طرف حائزي الأراضي الفلاحية يتحقق من خلال ذلك التنظيم القانوني المتمثل في المستثمرة الفلاحية لذلك من المهم تحديد مفهوم هذا التنظيم القانوني بتعريفه وتبيان كيفية تكوينه وحقوق والتزامات أعضاء المستثمرة.

لغة: المستثمرة " مصدرها من الفعل استثمر استثمارا، والاستثمار في لغة الاقتصاد عملية الاستفادة من الأموال الموظفة في مجال معين كتوظيفها في المجال العقاري، العمراني، الفلاحي، بهدف تعزيز الانتاج وزيادة رأس المال "[13].

قانونا: هي "شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يتمتع أعضاؤها بحق انتفاع دائم على الأراضي المكونة للمستثمرة، مع بقاء ملكية الرقبة فيها للدولة هدفهم الأساسي تحقيق أكبر قدر من الإنتاج يتم إنشاؤها بموجب عقد إداري "[14].

---

[13]. د.جرجس جرجس،معجم المصطلحات الفقهية و القانونية ،الشركة العالمية للكتاب، بيروت،لبنان، الطبعة الاولى، سنة 1996 ،ص 43 .

[14] . د.نعيمة حاجي، مرجع سابق ،ص 110 .

المطلب الأول : تكوين المستثمرة الفلاحية .

بالرجوع الى أحكام القانون 87-19 الملغى لا سيما المادة 12 منه وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري وتسليمه فإن المستثمرة الفلاحية سواء جماعية أو فردية تنشأ بموجب عقد اداري[15] وطبقا للمادة 33 من قانون 87-19 الملغى فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تتكون قانونا عند تاريخ شهر العقد الإداري الذي تتنازل بموجبه الدولة عن حق الانتفاع الدائم على مجموع الأراضي الفلاحية إلى جانب التنازل الكلي و بمطلق الملكية عن مجمل الأملاك العقارية المبنية و الأملاك المنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي[16].

وقد سكت المشرع الجزائري عن كيفية تكوين المستثمرة الفلاحية الفردية غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 38 من نفس القانون نجد أن المستفيدون بصفة فردية يتمتعون بنفس الحقوق و يخضعون لنفس الالتزامات التى يخضع لها أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وبالتالي تنشأ هي الأخرى بموجب عقد إداري وبشروط خاصة.

ولقيام المستثمرة وصحة العقد الإداري المنشئ لها هناك شروط متعلقة بالأعضاء وأخرى بالأرض الفلاحية باعتبارها القوام المادي للمستثمرة محل العقد. بالنسبة لاعضاء المستثمرة يجب ان تتوفر فيهم الشروط السابقة الذكر

---

[15] . نفس المرجع ،ص 111 .

[16] . أ .ليلي زروقي أ. حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،دار هومة، الطبعة الاولى، سنة 2003 ص111.

والمتعلقة بمنح حق الانتفاع أما بالنسبة للعدد فيجب ان يتناسب مع الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا وهو ثلاثة أعضاء فما فوق بالنسبة للمستثمرة الجماعية .

أما بالنسبة للشروط المتعلقة بالأرض فيجب تحديد المساحة المخصصة لقيام المستثمرة من طرف لجنة تقنية محلية تابعة لإدارة مسح الأراضي على المستوى المحلي ويتم ذلك عن طريق إعداد مخطط أو تصميم لمساحة المستثمرة مع تقرير مفصل حول خصائص الأرض من الناحية الجغرافية والجيولوجية ،بما في ذلك نوع التربة ودرجة خصوبتها.

و ما تجدر الإشارة إليه أن تلك المخططات يعتريها الكثير من القصور من حيث عدم تبيانها لمختلف حقوق الارتفاق المقررة لفائدة الغير، فقد طرحت عدة نزاعات على مستوى الجهات القضائية يحتج فيها الغير بحقوق ارتفاق فوق أراضي المستثمرات الفلاحية وهو قد يعرقل نشاط أعضائها ويكبدهم مصاريف التقاضي.

المطلب الثاني :حقوق والتزامات أعضاء المستثمرة.

عندما يستلم المستفيدون العقود الادارية وفقا للشروط التي ذكرناها تترتب حقوق والتزامات على عاتق المستفيدين نتطرق إليها على النحو التالي:

أولا : حقوق المستفيدين " أعضاء المستثمرة "

لقد كفل المشرع الجزائري للمستفيدين في هذا الإطار العديد من الحقوق وأهمها حق الانتفاع الدائم حيث نصت المادة 06 من قانون 87-19 الملغى على مايلي "تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم

على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة، ويمنح حق الانتفاع مقابل دفع إتاوة ..." وقد أجاز لهم التصرف في هذا الحق بعوض أو بدون عوض لكن بشروط بحيث يقتصر التنازل لصالح العمال في القطاع الفلاحي وتكون الأولوية لفئة الشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي والعاملين ضمن المستثمرة كما يشترط قبول المتنازل له من طرف بقية الأعضاء الآخرين مسبقا[17].

وبالرجوع إلى المادة 23 من القانون رقم 87/ 19 الملغى فإنه في حالة وفاة أحد الأعضاء ينتقل حقه إلى الورثة الذكور والإناث. وقد قررت المادة 42 من نفس القانون حق آخر في غاية الأهمية عندما نصت بأنه لا يمكن أن يجرد المستفيد من حصته إلا وفقا لأحكام نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لأن له حق دائم على كافة الممتلكات المشكلة للمستثمرة. وفي المواد 19 ، 23 ، 43 من نفس القانون قرر لأعضاء المستثمرة حقهم في استقلالية تسيير المستثمرة و حرية الاستغلال و حق الانسحاب منها.

كما أن لأعضاء المستثمرة الحق في المطالبة بقروض الاستثمار من المؤسسات المصرفية طبقا لشروط يمليها القانون الداخلي لكل مؤسسة[18].

ثانيا : التزامات المستفيدين " أعضاء المستثمرة ".

[17]. طبقا للمادة 25 من القانون رقم 19/87 الملغى .

[18]. د. نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 116 .

رتب القانون رقم 87/ 19 الملغى على عاتق المستفيد بعد تسلمه للعقد الإداري المحدد لقطعة الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع التزامات محددة وهي:

- دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها " غير أن عملية تقييم منح العقود الإدارية لصالح المستفيدين الفلاحين تبين بأن هناك عدة مستثمرات لم يتم تطهيرها بسبب عدم دفع هذه المبالغ إذ أن البعض منهم قد طعن في ثمن الأموال المتنازل عنها و البعض الآخر لم يمض الاتفاقية مع البنك على أساس عدم اقتناعه بمحتوى الأملاك ولقد أدت هذه التصرفات إلى ضياع كثير من الوسائل ولذا صدرت عدة إجراءات[19] تتعلق بإسقاط الحق في الاستفادة [20]".
- دفع الإتاوة وهي عبارة عن مبلغ زهيد لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض إذ فرضت بشكل رمزي لأجل أن يلتزم المستفيد بالمحافظة على الطابع الفلاحى للأرض و ينفذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها و يحسن الإنتاج. هذا من جهة ومن جهة ثانية حتى لا يتهرب من دفعها، فيترتب عن ذلك إهمال للأرض و ضياع جزء منها.

وتجدر الإشارة إلى أن عدم تسديدها من قبل المستفيدين لا يترتب عنه فسخ العقد الاداري حيث لم ينص قانون 87/ 19 الملغى على ذلك كما أن

[19]. تضمنها المنشور الوزاي رقم 570 الصادر بتاريخ 28 ماي 1994 المتضمن اتخاذ إجراءات تتعلق بإسقاط حق الاستفادة .

[20]. د. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 146 .

اجتهادات القضاء لم تستجب إلى طلب مديرية أملاك الدولة لإلغاء العقد الإداري بناءا على عدم دفع الأتاوة21 .

يقع على المستفيدين التزام المشاركة في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة.

و تلزم المادة 18 من نفس الفانون أعضاء المستثمرة الفلاحية بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض وكذلك الاستغلال الأمثل لها، والأهم من ذلك المحافظة على الطابع الجماعي لها فلا يحق للشركاء رفع دعوى أمام القضاء لتكريس قسمة رضائية فيما بينهم مثلا 22.

ويجب على المستفيدين التامين على أنفسهم بصفة إلزامية من مخاطر المرض والأمومة والوفاة والعجز والأمراض والأوبئة في حالة تربية المواشي وكذا ضد الأمراض التي قد تصيب المزروعات 23.

ان ضمان تقيد المستفيد بالتزاماته المحددة في أحكام المواد 12 ،18 ،19، 21 من القانون رقم 87/ 19 الملغى مرهون بتفعيل النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالرقابة في هذا المجال من طرف مصالح الدولة المختصة حيث أن الدولة رغم انتقال حق الانتفاع للمستفيد تبقى هي مالكة الرقبة و المسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالا أمثل نظرا لوظيفتها الاجتماعية الهامة لهذا كفل لها المشرع حقها في ممارسة الشفعة،

---

[21]. راجع مجلة مجلس الدولة، العدد 05 ، سنة 2004 ، ص 224 .

[22] . أ .ليلى زروقي ، مرجع سابق ، ص 105 .

[23] . د . نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 114 .

بالإضافة الى سلطات أخرى حددتها عدة مراسيم تنفيذية24. وبعد دراستنا لأحكام قانون87-19 الملغى والمراسيم المطبقة له توصلنا إلى النتائج التالية :

أن استغلال الأراضي الفلاحية نجح أكثر في المستثمرات التي منحت فرديا و التي كان من المفروض حسب المادة 37 من القانون رقم87-19 الملغى أن تكون الاستثناء وتخص القطع الأرضية المتبقية بعد تكوين المستثمرات الجماعية، والتي لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا، أو التي لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها إلا أن هذه الشروط لم تحترم ومنحت أراضي جيدة في مناطق غير معزولة بصفة فردية وفي بعض الأحيان بمساحات هامة ومن ثم كان على الدولة تشجيعها وإيجاد الصيغ المناسبة لتحويل المستثمرة الجماعية إلى مستثمرة فردية.

أن المشرع قد وضع الكثير من القيود على استغلال الأراضي الممنوحة حيث أنه فرض شروط عديدة يجب توفرها في الأشخاص المستفيدين وهم مجرد عمال و فلاحين بسطاء لا يمكنهم استغلال الأرض استغلالا أمثل بالإضافة إلى أن القانون قيد التنازل و الحجز على حق الانتفاع في المستثمرة الفلاحية بمجموعة من الشروط التعجيزية التي تجعل التنفيذ على أموال المستثمرة صعبا جدا، مما جعل البنوك تمتنع عن تمويل المستثمرات الفلاحية لعدم توفرها على ضمان حقيقي للتسديد، الأمر الذي نتج عنه عجز أغلب المستثمرات الفلاحية خاصة الجماعية منها وعليه فالموارد المالية ضرورية لتجسيد الاستثمار في مجال

[24] . المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 6 فبراير 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1978 .

العقار الفلاحي ولا يمكن الاعتماد فقط على إمكانيات الفلاح ودعم الدولة الذي قد لا يصل أحيانا للفلاح لعدة عراقيل.

أن كثرة النصوص والتعديلات التي أدخلت على هذا القانون خلقت العديد من الإشكالات عند التطبيق نتج عنها منازعات أدخلت المستثمرات الفلاحية في مشاكل عويصة، وعطلت تحقيق الأهداف المرسومة لهذا القانون الملغى بالإضافة إلى أسباب أخرى كتأخر صدور النصوص المتعلقة بهيئات الرقابة وتلك المكلفة بتنفيذ السياسة العقارية المطبقة في المجال الزراعي لا سيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة المكلفة بمراقبة عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص وعدم توفير الوسائل المادية والبشرية لهذه الهياكل عند تنصيبها وعدم احترام الإدارة للشروط المنصوص عليها في هذا القانون والمتعلقة بالمستفيدين فمنحت الأراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم هذه الشروط قاموا في كثير من الأحيان بتأجيرها من الباطن أو بالتنازل عنها وقد كان لاستمرار هذا الوضع عواقب خطيرة على الاحتياطي من العقار الفلاحي المنتج الذي بدد جزء كبير منه، إذ استعمل لنشاطات غير فلاحية .

هذه السلبيات المتراكمة دفعت المشرع الجزائري إلى التفكير في إعادة النظر في طريقة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فمهد بموجب المادة 17 من القانون رقم08 ـــ 06 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي لإلغاء القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وأشار إلى نص تشريعي خاص سيصدر لاحقا بهذا الصدد وفعلا صدر

القانون رقم 10/ 03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة25. والذي ألغى صراحة القانون رقم 87-19 وكرس بصفة رسمية الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. و سنتطرق لمضمونه في الفصل الثاني من هذه المداخلة .

الفصل الثاني: استغلال العقار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز طبقا لاحكام القانون رقم 10/ 03 .

يهدف هذا القانون الى تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ويشمل مجال تطبيقه الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87/ 19 الملغى26.

ويتمحور هذا القانون الذي يعد امتدادا لقانون الفلاحة التوجيهي لسنة 2007 حول نقطة رئيسية هي تحول حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز كنظام حصري لاستغلال الأراضي لمدة أربعين عاما قابلة للتجديد، في حين يقصى من أهلية الاستفادة من هذا الامتياز كل شخص سبق له أن أبرم صفقات بشأن أراض فلاحية عمومية أو حاز هذه الأراضي خرقا للقانون الجاري به العمل وكذا كل شخص كان له سلوك مشين خلال حرب التحرير الوطني.

[25]- الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 2010/08/15 ،العدد 46 .
[26] - المادتين 1 ، 2 من القانون رقم 03/10 ، الجريدة الرسمية ، العدد 46 ، ص 4و5 .

وقد بادرت به وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لتأمين القطاع وإعطائه الوسائل القانونية للتطور والاندماج في إطار الصيغ الجديدة للسوق العالمية للمنتجات الفلاحية، حيث تعطي الكثير من أحكام هذا القانون أكثر استقلالية للفلاحين المستثمرين وفي المقابل تتيح لهم إمكانية إقامة شراكات باستثناء مع أطرف غير جزائرية.

وإن كان القانون رقم 10/ 03 احتفظ بنظام المستثمرات الفلاحية كأسلوب للاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة وأكد في المادة العشرون منه على أهليتها القانونية في التقاضي والتعهد والتعاقد على أن يتم التعاقد تحت طائلة البطلان مع أشخاص طبيعيين يحملون الجنسية الجزائرية أو معنوية خاضعة للقانون الجزائري وبموجب عقد رسمي مشهر، فإنه تميز عن أنماط الاستغلال التي عرفها العقار الفلاحي في الجزائر في كثير من الأمور كربطه حق الاستغلال بمدة محددة ومعقولة وفتحه المجال للمستثمر صاحب الامتياز لإبرام عقود شراكة مع الأشخاص المعنوية الخاضعة للنظام القانوني الجزائري . الأمر الذي دفعنا للبحث أكثر في مضامين هذا الأسلوب والآليات الجديدة التي استحدثها لاستدراك النقائص التي اعترت القانون رقم 87/ 19 الملغى .

المبحث الاول: مفهوم حق الامتياز في القانون رقم 10/ 03.

لقد كان المشرع الجزائري دقيقا الى حد بعيد عندما تولى مهمة تحديد مفهوم عقد الامتياز و توضيح مختلف شروطه وأحكامه في القانون رقم

10/ 03 وقد جاء بذلك رفعا منه لأي لبس قد يثار بشأن مفهومه ولتمييزه عن عقد الانتفاع الدائم.

المطلب الاول :مفهوم عقد الامتياز وشروطه .

أولا :تعريفه وخصائصه

عرفت المادة الرابعة من القانون رقم 10/ 03 عقد الامتياز بـأنه " 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 بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاه 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية "

ويتم اعداد هذا العقد من طرف مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة باسم كل مستثمر، ويسري مفعوله ابتداءا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية27

وقد أضافت الفقرة الثانية من نفس المادة تعريف للأملاك السطحية بالنص " يقصد بالأملاك السطحية في مفهوم هذا القانون مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والاغراس ومنشآت الري".

نستخلص من مضمون التعريف الوارد في النص القانوني أن محل عقد الانتفاع هو استغلال الارض الفلاحية الممنوح عليها حق الامتياز وهذا منطقي باعتبار أن الدولة احتفظت لنفسها بملكية الرقبة ، وأن مباشرة هذا الحق يسري

[27] . ليلى زروقي وعمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر،2013 ،ص ص 127 و128 .

لأجل حدده القانون بأربعين سنة قابلة للتجديد وهي مدة معقولة مقارنة بما كان عليه الأمر في عقد الانتفاع الدائم حيث قرر الانتفاع لمدة غير محددة نتوقع معها تغيرات جذرية على الأرض وتغير سياسة الدولة في مختلف القطاعات وليس فقط القطاع الفلاحي.

و أنه لا يستفيد من هذا العقد الأشخاص المعنوية حتى تلك الخاضعة للقانون الجزائري وهو ما قد يضيق من نطاق الاستثمار في العقار الفلاحي حيث نتوقع تركز اليوم رأس المال لدى المجموعات أكثر من الافراد ناهيك عن عدم فتح المجال للمستثمر الأجنبي باشتراط النص القانوني أن يكون المستفيد حاملا للجنسية الجزائرية.

وفي الأخير نجد المشرع قد حافظ على فرض نظام الإتاوة كما كان عليه الأمر في ظل نظام الاستغلال عن طريق الانتفاع الدائم كما أحال أيضا كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها على قانون المالية.

ويتبين لنا في ظل هذا القانون أن المشرع قد رفع بعض اللبس عندما حدد معنى الممتلكات السطحية فحصرها في المباني والاغراس ومنشآت الري على خلاف القانون رقم 87/ 19 الملغى الذي لم يحدد معنى الممتلكات المتنازل عنها للمنتفع والموجودة فوق المستثمرة .

و بالرجوع إلى المواد 12،13و 16 من القانون رقم 10ـــــ03 نخلص إلى أن حق الامتياز الفلاحي يتمتع بالخصائص التالية :

- حق محدد المدة على عكس الاستغلال عن طريق أسلوب الانتفاع الدائم الذي يمنح للفلاح حق استغلال الارض لمدة غير محددة .
- حق الامتياز الفلاحي قابل للنقل إذ لا ينتهي حق الامتياز بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل :

اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة وفي حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة .

التنازل بمقابل او مجانا لأحدهم .

التنازل عن حقوقهم وفقا للشروط المحددة في القانون . وعند انقضاء أجل السنة، وعدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك ."[28]

- حق الامتياز قابل للتنازل طبقا للمادة 13 من القانون رقم 10ـ 03 المتعلق بالامتياز الفلاحي .[29]
- حق الامتياز قابل للرهن على الرغم من أن أحكام المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن ان يكون مالكا للعقار المرهون،

---

[28] ـ ليلى زروقي وعمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 129 .

[29] . تم التفصيل فيه ضمن المبحث الثاني من الفصل الثاني بعنوان نهاية عقد الامتياز والتنازل عنه .

يمنح حق الامتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض وهذا من اجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة30.

- حق الامتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه 31.
- لا يمكن تجريد صاحب حق الامتياز من هذا الحق إلا في إطار أحكام نزع الملكية للمنفعة العامة فيمكن للدولة ممارسة نزع حق الامتياز عندما تكون كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة لتستعمل كوعاء عقاري من أجل انجاز منشأة ذات منفعة عمومية أو مصلحة عامة 32.

ثانيا : شروطه

يمنح حق الامتياز بشروط يجب أن تتوفر في المستفيدين وبشروط يجب ان تتوفر في كيفية استغلاله

1ـ الشروط الواجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز 33:

- أن يكون المستفيد عضوا في المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية ومن المستفيدين من أحكام القانون رقم87/ 19 الملغى، و الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية ،أو قرار من الوالي .
- أن يكون المستفيد من بين أعضاء المستثمرات الفلاحية اللذين وفوا بالتزاماتهم المفروضة عليهم بموجب القانون رقم 87/ 19 الملغى وهذا

---

[30] . ليلى زروقي وعمر حمدي باشا ، نفس المرجع، ص 130 .

[31] . طبقا للمادة 13 من القانون رقم 03/10 .

[32] . ليلى زروقي وعمر حمدي باشا ، نفس المرجع، نفس الصفحة.

[33] ـ حددتها المواد 5،6، 7، 19 من القانون رقم 10 - 03 .

الشرط نستنتجه من خلال استقراءنا للفقرة الأخيرة من نص المادة الخامسة34 من القانون رقم 10/ 03 .

- ان يكون المستفيد شخص طبيعي من جنسية جزائرية ،ولم يكن له سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.

2 ــ الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية:

نص القانون رقم 10ـ03 والنصوص المطبقة له على الشروط التي يجب أن تحترم في استغلال الأراضي الفلاحية وأهمها 35:

- وجوب إدارة واستغلال المستثمرين أصحاب الامتياز لمستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية .
- وجوب حمايتهم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها والمحافظة على وجهتها الفلاحية .
- وجوب دفع الاتاوة .

المطلب الثاني :إعداد عقد الامتياز وكيفية دراسة ملفات التحويل

طبقا لأحكام المادة 12 من القانون رقم 10/ 03 المذكور أعلاه يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز باسم كل مستثمر في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، ويعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية ،يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوع

---

[34] . تنص المادة 5 من القانون رقم03/10 على مايلي: " يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم رقم19/87 والمذكور أعلاه " .

[35] - ليلى زروقي وعمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 134 ،135 .

وبحصص متساوية. وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوع وباسم كل الورثة. وعلى المستثمر صاحب الامتياز إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم 10/ 03 في الجريدة الرسمية وفي حالة انقضاء الأجل المحدد وبعد اعذارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان يعتبر المستثمرون الفلاحيون او الورثة متخلين عن حقوقهم 36، ويجب ان يتضمن عقد الامتياز على الخصوص37:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز .
- الحصص المحصل عليها في الشيوع عند الاقتضاء .
- مدة الامتياز.
- موقع الأرض والأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.

و بالنسبة لملف التحويل فيجب أن يتضمن مجموعة من البيانات حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10/ 326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة38.

---

[36] . وفي هذه الحالة تسترجع ادارة الاملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية وذلك طبقا للمادة 30 من القانون رقم 03/10

[37] . حددت تلك البيانات التي يجب أن يتضمنها عقد الامتياز المادة 13 من القانون رقم 03/10 المذكور أعلاه .

[38] . الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 12/23 2010 ، العدد 79 .

وحسب المادة السادسة من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه إذا تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة[39]. فإذا تم قبول الملف من طرف اللجنة يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليوقع على دفتر الشروط ويرسل ملف التحويل إلى مديرية أملاك الدولة والتي بدورها ترسل عقد الامتياز بعد إعداده وبمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل[40].

أما في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز وفي هذه الحالة للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة.

ولقد تنبه المشرع الى مسألة في غاية الأهمية تتعلق بالمستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية اللذين لهم قضايا عالقة لدى الجهات القضائية حيث أجل البت في ملفات تحويل العقود الخاصة بهم إلى غاية البت النهائي في قضياهم وفي نفس الوقت منح صلاحية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استغلال تلك الأراضي وقد أصاب المشرع فيما ذهب إليه حيث كفل استغلال تلك الأراضي

[39]- تشكيلة هذه اللجنة حددتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ص12.

[40]. طبقا للمادتين 05 و 8 فقرة 1 من نفس المرسوم التنفيذي،ص 12 .

وعدم التوقف عن الإنتاج وفي نفس الوقت احتفظ للمستثمر صاحب الامتياز حقه في الاستفادة من عقد التحويل بعد انتهاء المنازعة القضائية 41.

المبحث الثاني: نهاية حق الامتياز والتنازل عن العقد

حدد النص القانوني مختلف الأحكام المتعلقة بانتهاء عقد الامتياز وطرق التنازل عنه على هذا النحو:

المطلب الاول: نهاية حق الامتياز

حدد القانون رقم 10/ 03 الحالات التي بتوافرها تنتهي مدة الامتياز وهي حسب المادة 6 من نفس القانون:

- انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده .
- إذا طلب ذلك صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز .
- في حالة العجز وبلوغ سن التقاعد لقد نصت المادة 14 من نفس القانون عليهما كسبب من أسباب التنازل عن حق الامتياز لذوي الحقوق .
- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته،المفروضة عليه بموجب القانون رقم 03.10 و المرسوم التنفيذي رقم 10/ 326 ، لقد فرض المشرع في قانون الامتياز عقوبات صارمة على المستثمر صاحب الامتياز الذي يخل بالتزاماته ولقد أضفى عليها صبغة قانونية عندما أخضعها لمعاينة المحضر القضائي وربط فرضها عليه باعذاره مسبقا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتنبيهه إلى ضرورة الالتزام بأحكام هذا القانون ودفتر

[41] ـ المادتين 11 و 29 من نفس المرسوم التنفيذي ، ص 11 و 14 .

الشروط والتزاماته التعاقدية، فيكون بذلك قد استدرك القصور الذي تضمنه القانون رقم 87/ 19 الملغى. وتتمثل هذه المخالفات حسب المادة 29 من القانون رقم 10/ 03 في :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية .
- عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية خلال سنة واحدة .
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية .
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين .
- البناء في الأراضي قبل الحصول على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

ويترتب عن إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المذكورة أعلاه فسخ العقد بالطرق الادارية من طرف مديرية الأملاك الوطنية . وما يلاحظ على قانون الامتياز رقم 10 .03 بالمقارنة مع القانون رقم 87ـ19 أنه كان أكثر وضوحا من هذا الأخير عندما حدد بصراحة المخالفات التي تعتبر إخلالا من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، وأكثر صرامة عندما رتب الفسخ الاداري لعقد الامتياز في حالة الإخلال بالتزاماته وفي ذلك حماية للأراضي الفلاحية و وجهتها و تفعيل لمبدأ الأرض لمن يخدمها .

وفي كل الحالات المذكورة أعلاه تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية على الحالة التي هي عليها.

ويترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10٪ كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، ويكون هذا التعويض موضوع طعن أمام الجهات القضائية المختصة.

المطلب الثاني: التنازل عن عقد الامتياز

لقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 10/ 326 أحكام التنازل عن حق الامتياز في مواده من 17 إلى 24 وسنلخصها فيما يلي:

- يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يعلم الديوان الوطني للفلاحة ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز [42].
- وعندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوع يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين بوصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة وعليهم الإعلان عن ردهم في اجل ثلاثون يوما، وعند إبداء رغبتهم بممارسة الشفعة يعلم الديوان صاحب الامتياز المتنازل بغرض مباشرة الإجراءات الشكلية للتنازل .

[42] - ولا يختلف القانون رقم 03/10 عن القانون رقم 19/87 الملغى من حيث الاحتفاظ للدولة بحقها في الشفعة في الارض المتنازل عنها من طرف المستثمر صاحب الامتياز راجع الفقرة الاخيرة من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ،ص 13 .

وفي الحالة التي يكون الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة يمكن للديوان بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا صاحب الامتياز المتنازل.

أما إذا لم يمارس الأعضاء الآخرون للمستثمرة ولا الديوان الوطني للفلاحة حق الشفعة يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز، ،وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا للمدة المتبقية .

بعد دراستنا لأحكام القانون رقم 10/03 و المرسوم التنفيذي 10/ 326 المحدد لكيفية تطبيقه خلصنا إلى النتائج التالية :

من الايجابيات التي حملها هو فتح المجال للمستثمر صاحب الامتياز لإبرام عقود شراكة رغم تنظيمه لأحكام هذه الشراكة باقتضاب في الفصل الخامس من المرسوم التنفيذي رقم 10/ 326 ومع ذلك فإننا نشير هنا إلى أن الضمانات التي يمنحها القانون الجديد، ضئيلة جدا بالموازاة مع ما يتطلبه الاستثمار في الفلاحة من أموال طائلة، مع مردودية ضعيفة وأمد طويل قبل الوصول إلى المرحلة الإنتاجية وهو الأمر الذي لا يشجع المستثمر الجزائري في إبرام عقود شراكة مع الفلاحين وينقص من فرص التنمية في مجال العقار الفلاحي.

و أيضا من الايجابيات التي جاء بها هذا القانون أنه وضح حالة القطاع الزراعي للدولة التي كانت تعمل سابقا بطريقة غامضة وذلك بنصه صراحة

على أن سلطة المستثمر صاحب الامتياز على الأرض هي سلطة استغلال وانتفاع فقط لمدة مؤقتة حددها بأربعين سنة، مما يفيد توجه سياسة الدولة إلى استعادة الأراضي المملوكة لها، وهو ما سيمكنها من تحصيل الإيجارات في شكل عوائد واستخدام تلك الرسوم لتعزيز السياسات الزراعية أكثر طموحا، كما أشار إلى أنه يمنح مشغلي المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية القدرة على البيع أو يسند لها حقها في استخدام الأرض، كما أن المؤسسات المدنية العاملة تنتدب للأسهم والحق في استخدام الأرض ما يجعل وقعه اكبر للوصول إلى الائتمان المصرفي والذي لم يكن ممكنا حتى الآن ويشكل عقبة أمام تحديث قطاع الزراعة .

كما يجنب استخدام الحقوق بين الورثة من خلال إجبارهم على تعيين واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم .

أما السلبيات التي تضمنها فهي عديدة، أولا عدم معالجته للمشكل الرئيسي الذي كان سائدا في ظل القانون الملغى وهو عدم انسجام أصحاب المجموعات الاستثمارية فيما بينهم وما ترتب عنه من تسيير غير سليم وعقلاني للمستثمرة الجماعية، إذ كنا ننتظر أن يتضمن القانون الجديد حلا سليما لهذا الوضع، فمن غير المعقول التفكير في الإبقاء على هذا التقسيم من خلال السماح للمستثمرات الجماعية ببناء المؤسسات المدنية، على أساس من الأسهم على النحو الذي حددته المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10/ 326، وقد نتصور الصعوبات التي ستجمع الاعضاء المنفصلين لمدة طويلة بموجب المؤسسات المدنية، خاصة وان القانون لم يحدد الإجراءات المتعلقة بتجسيد المستثمرات

الفلاحية للمؤسسات المدنية والمدة المحددة لذلك وطريقة التعامل مع المستفيدين في حالة تأخرها، وهي حالات قد تخلط حسابات التقييم السليم لخدمة الأرض في ظل عدم تعجيل الدولة بإصدار النصوص التطبيقية لهذا القانون .

بالإضافة إلى نقائص أخرى تتعلق بكيفية معالجته لموضوع الممتلكات الموجودة على مستوى الأراضي الفلاحية "الممتلكات السطحية " من مباني وأغراس ومنشآت الري، وهي الممتلكات التي كانت في القانون الملغى ملكية للمستثمرة ،غير أن القانون الجديد يتضمن تدابير مبهمة، توحي أن هذه الملكية نزعت من أصحابها، إضافة إلى طريقة إلغاء عقد الانتفاع الدائم ، فالطريقة المعمول بها دوليا هي المرور عن طريق العدالة، في حين أن القانون الجديد فتح الباب أمام الإدارة لتلغي مباشرة هذا العقد.

كما أن هذا القانون يتناقض مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الجزائري والأجنبي، وهي احد الشروط الثابتة التي لا تتسامح فيها المنظمة الدولية للتجارة التي ترمي الجزائر الانضمام إليها.

خاتمة:

تعد الأراضي الفلاحية من أهم الأراضي في الجزائر لشساعتها وأهميتها الاقتصادية، وقد حضت باهتمام وافر من طرف المشرع منذ الاستقلال وتجلت هذه الأهمية في إحاطتها بعدة تنظيمات قانونية خلال فترة قصيرة. وكان المشرع وبصورة واضحة يهدف من وراء ذلك الوصول إلى

أفضل طريقة لاستغلال العقار الفلاحي وإيجاد الميكانيزمات القانونية والتقنية لتحديث قطاع الفلاحة وتنمية الإنتاج ، وقد كانت الميزة المشتركة في مختلف التنظيمات هو الحث على حماية الأرض وإلزام الفلاح بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض واستغلالها استغلالا أمثلا وعدم تركها بورا نظرا للوظيفة الاقتصادية التي خص بها العقار الفلاحي في مجال التنمية .

غير أن نية المشرع وحدها لا تكفي لتحقيق التنمية في هذا المجال فأغلب السياسات التي انتهجت يمكن القول أنها فشلت في تحقيق أهدافها بالنظر لحجم الاعتداء الواقع على الأراضي الفلاحية وتقليص مساحتها إذ تحول أغلبها إلى قطع مستغلة لأغراض خارجة عن إطار الفلاحة بزيادة البناء فوق أجود الأراضي مما أحدث تقلصا في المساحات الزراعية مع الإشارة إلى أن العيب قي ذلك لا يرجع إلى النصوص التي صدرت بخصوص استغلال الأرض بقدر ما يرجع إلى إجراءات تطبيقها وعدم فاعلية آليات الرقابة بالإضافة إلى عدم منح مستغلي الأراضي الفلاحية الضمانات الكافية للاستثمار في هذا المجال.

ولتفادي النقائص التي سبق ذكرها يتعين اتخاذ التدابير التالية:

- الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية لتطبيق قانون الامتياز .
- إتمام عملية مسح الأراضي حتى نتمكن من تحديد المناطق الفلاحية عبر التراب الوطني والحفاظ عليها من الزحف العمراني .

- وضع ميكانيزمات فعالة لعدم السماح بالبناء فوق الأراضي الفلاحية إلا في إطار ما تضمنته أدوات التعمير وتهديم البناءات الفوضوية في آجال سريعة .
- توسيع مجال الشراكة بمساهمة المؤسسات الوطنية العمومية والخاصة في الدولة للاستثمار في مجال العقار الفلاحي خاصة في المناطق الصحراوية التي يحتاج استصلاحها لأموال باهضة وتكنولوجية عالية مع وضع ضوابط وقيود لأجل المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض بعد استصلاحها .

بالنسبة لتحويل استغلال الأرض عن طريق عقد الامتياز وان كان مبدئيا تضمن بعض التغيير خاصة في تشجيعه لمستغلي الاراضي الفلاحية بان يكونوا مستثمرين في هذا المجال ، فانه في المقابل لا يمكن حاليا الحكم على مدى نجاعته بالمقارنة مع استغلال الأرض عن طريق عقد الانتفاع الدائم الذي كان مطبقا سابقا لقصر مدة تطبيقه بالإضافة إلى عدم مبادرة الدولة لغاية اليوم في إصدار كل النصوص التطبيقية المتعلقة به خاصة وان بعض نصوصه يكتنفها نوع من الغموض.