

جامعة عمار ثلجي بالاغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



نظام المستثمرات الفلاحية في الجزائر

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون الأعمال

إشراف الدكتور:
غريبي عطا الله

إعداد الطالبين:
• كوريمي سليمان
• بلحبيب بن حرز الله

لجنة المناقشة

رئيساً
مشرفاً ومقرراً
عضواً ممتحناً

الأستاذ الدكتور: نحوي سليمان
الدكتور: غريبي عطا الله
الدكتور: شويرب جيلالي

السنة الجامعية 2020/2019

شكر وعرفان

الحمد لله وحده على توفيقه لنا وأتمنا هذا العمل في حلته النهائية لولا دعم وملاحظات وتعب المشرف الدكتور غريبي عطاء الله، وصبره معنا ولا ننسى أعضاء اللجنة المميزين.

الأستاذ الدكتور: نحوي سليمان والدكتور: شويرب جيلالي
كما لا يفوتنا أن نتقدم بموصول الشكر لكل من علمنا ومن له حق علينا
ومن رافقنا طيلة مسارنا الجامعي، وخاصة أساتذة قسم الحقوق بجامعة
عمار ثليجي الاغواط

إهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على أشرف خلقه محمد بن عبد الله وعلى أله وصحبه الكرام—اما بعد:

اهدي هذا العمل المتواضع الى الاهل، الوالدين الكريمين حفصهم الله ورعاهم
والاخوة.

والى عائلتي الصغيرة التي ادعوا لها بوافر الصحة والعافية والامان في حماية الرحمن.
الى الزملاء والاحباء والى كل من عرفتهم من قريب أو بعيد
الى رفقاء الدرب والدراسة....

إلى كل الذين أسهموا بشكل أو بآخر في إتمام هذا العمل وإكماله....

سليمان كوريمي

إهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على أشرف خلقه محمد بن عبد الله وعلى أله وصحبه الكرام—اما بعد:

اهدي هذا العمل المتواضع الى الاهل، الوالدين الكريمين حفرضهم الله ورعاهم والاخوة.

والى عائلتي الصغيرة التي ادعوا لها بوافر الصحة والعافية والامان في حماية الرحمان.
الى الزملاء والاحباء والى كل من عرفتهم من قريب أو بعيد
الى رفقاء الدرب والدراسة....

إلى كل الذين أسهموا بشكل أو بآخر في إتمام هذا العمل وإكماله....

بلحبيب بن حرز الله

مقدمة

يحتل القطاع الفلاحي مكانة مهمة في الاقتصاد سواء على مستوى الوطني أو على مستوى العالمي حيث يعتبر القطاع الفلاحي قطاعا رئيسيا لا يمكن لأي عملية تنموية أن تحقق دون العناية به ومن هذا المنطلق تتولى الدولة المتقدمة اهتماما كبيرا بالأرض الفلاحية وأساليب تنمية واستثمار الثروة الفلاحية، لا سيما مع اشتداد الأزمة الاقتصادية وتغير أسعار المواد الخام، وبالتحديد أسعار المحروقات باعتبارها تشكل أحد الدعامات الأساسية بالنسبة لهيكل الصادرات، فعملية تغير أسعار هذه المواد أدى إلى اختلال التوازن في اقتصاديات العديد من الدول، مما انعكس على الجانب الاجتماعي مفرزا بذلك مشكلة عويصة ألا وهي الأمن الغذائي هذا الأخير الذي يشكل محور اهتمام الأمم والدول في العصر الراهن، وذلك لما يوفره من استقلال وعزة وكرامة في حالة تحقيقه وبالتالي إلغاء التبعية إلى الخارج، وما ينتج عنها من شروط وقيود مهنية في هذا الشأن، وهو الشيء الذي جعله مقدما على بقية القطاعات الأخرى ولأجل ذلك سعت كل دولة من دول العالم إلى إعطاء أهمية بالغة للاستثمار في القطاع الفلاحي، وذلك حسب المعطيات التي تتمتع بها كل دولة من مجالات مختلفة اقتصادية واجتماعية وسياسية ومناخية، وذلك من خلال تهيئة مجموعة الظروف والمؤشرات والأدوات السياسية والقانونية، والاقتصادية التي تؤثر بطريقة مباشرة وغير مباشرة على القرارات الاستثمارية والتي عن طريقها حيث يمكن تحديد مدى قوة أو فشل الاستثمار في المجال الفلاحي حيث تؤثر هذه الظروف سلبا أو إيجابا على فرص نجاح المشروعات الاستثمارية، وبالتالي في حركة اتجاه الاستثمارات نحو دولة دون الأخرى ومن منطقة دون أخرى، ولعل أهم هذه المحددات هي المحددات القانونية باعتبارها الأكثر أهمية، ذلك لما تتضمنه من تنظيم للحقوق والالتزامات المرتبطة بالاستثمار، وتوفير الحماية اللازمة للعملية الاستثمارية من خلال وجود نظام تشريعي قانوني واضح ومتكامل يسمح بتنظيم الأنشطة الاقتصادية عامة والاستثمارات خاصة كما يجب أن يتميز بالبساطة والمرونة والقابلية للتطور وفقا لمتطلبات التنمية في الدولة، وما يستجد منها من ظروف اقتصادية وسياسية محليا ودوليا، إضافة إلى وجود نظام قضائي فعال في إيجاد الحلول للمنازعات المترتبة عن عمليات الاستثمار بأسرع وقت ممكن ولأن توفير الأراضي الفلاحية أيضا وضمان تنظيمها من الناحية القانونية يعتبر محددات أساسيا آخر لإنجاح هذه العملية وعاملا مساعدا على جلب واستقرار المستثمرين بسبب وجود سياسة منتهجة، لتحقيق التنمية ضمن القواعد التي يضبطها المشرع حسب التوجه الإيديولوجي السائد في الدولة، إذ حسب أهمية هذا التوجه تضبط قواعد حماية حق الملكية، فإذا أسس المشرع مثلا سياسة التنمية على الملكية العامة ركز قواعد الحماية على هذه الملكية، وعمل على توسيع نطاقها وتبني أحكام وميكنزمات تسمح للدولة بكل وسائلها ومؤسساتها التدخل لتحقيق هذه الأهداف على حساب الملكية الخاصة التي يفرض عليها المشرع قيود تتسع وتضيق بقدر ما سمح به النظام السياسي لها من تدخل في مجالات يضبطها مسبقا

وإذا بنى النظام السياسي على الملكية الخاصة واعتبرها هي الضامن لتحقيق النمو في المجتمع، فإن المشرع يسن القواعد التي تضمن لها هذه الحماية إضافة إلى أنه إذا تحكم المشرع بدقة في تسيير آليات قانونية للمستثمرات الفلاحية واجراءات شكلية سهلة يتجنب فيها التعقيد كان في ذلك تحفيز الرؤوس الأموال المدخرة سواء بالداخل أو بالخارج، وهو ما يعود فعلا على الاقتصاد الوطني بالنفع وتسريع وتيرة التنمية ومما لا شك فيه أن مسألة تنظيم المستثمرات الفلاحية إجمالاً وخصوصاً في الجزائر موضوع الدراسة بما يحيط به من إشكاليات متداخلة في كثير من الأحوال بحاجة إلى الدراسة والتحليل لإيجاد الفواصل النهائية بين السرعة والضمان، وبساطة التدابير والائتمان، ووضوح العلاقات وتكامل الأدوار بين مختلف الهيئات المعنية بهذه العملية، فالتحكم في هذا المجال هو شرط ضروري مسبق لأي تحرك اقتصادي واجتماعي فعال ومستمر في القطاع الفلاحي ومن هذا الإطار عموماً فإن أسباب اختيار دراسة موضوع النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر تتمثل في:

- ضرورة معرفة طرق تنظيم تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية بكل أصنافها سواء الخاصة أو العامة
- تحديد الأسباب المؤدية إلى تعرض الاستثمار الفلاحي في الواقع لتصرفات الفوضوية والمضاربات غير مشروعة، مع إيجاد حلول ناجعة لهذه التصرفات.
- القضاء على تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي بالبناءات غير الشرعية وزحف الاسمنت عليها تحديد طبيعة العلاقة القانونية بين الأرض ومن يخدمها.
- توضيح مدى دور الاستثمار الفلاحي في المساهمة في مجالات التنمية بأبعادها المختلفة.
- التعرف على كيفية تنظيم الاستثمار الفلاحي في الجزائر وتأثيرها بطبيعة النظام السائد في الدولة.

وأخيراً الظروف الحالية والميدانية التي تعيشها الجزائر للخروج من اقتصاد محروقات إلى اقتصاد إنتاج، وذلك من خلال توفير العوامل المساعدة على ذلك، والتي من بينها ضبط تنظيم المستثمرات الفلاحية بشكل يضمن مساهمة هذا في التنمية، والذي يشكل كحل بديل في ظل اقتصاد يعول على المحروقات التي تعرف تغير في الأسعار من حين إلى آخر هذا وقد جاءت دراسة هذا الموضوع نظراً لأهميتها من الجانبين النظري والعملي فمن الناحية النظرية نجد أن تحليل وتوضيح ومعرفة النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم الاستثمار الفلاحي في الجزائر يجعلنا نبحت عن مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط سياسته الفلاحية بما يحقق

التنمية بأبعادها المختلفة أما من الناحية العملية فأهمية هذا الموضوع كبيرة نظرا لدور الاستراتيجي الكبير الذي يلعبه الاستثمار الفلاحي في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في تسهيل الاستثمار وضمانه، لذلك كان من الضروري البحث عن مدى وجود إضفاء حماية صارمة على الفلاحية، واحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة سواء أكانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية تحقيقا للوظيفية التي تؤديها بالإضافة إلى أن المسألة الاستثمار في الجزائر تضاهي في أهميتها المسألة الفلاحية نظرا للأثر الحاسم التي تخلفه الأولى على التطورات التي يشهدها النشاط الفلاحي اقتصاديا واجتماعيا يبقى دائما هو العامل الإستثمار الفلاحي، فلا يمكن أبدا معالجة مشكلة الأمن الغذائي في الجزائر ووضع سياسات ومخططات للتنمية الفلاحية بمعزل عن حل لمشكل الإستثمار الفلاحي الذي يعتبر أولوية وبداية للنهوض بالقطاع، الفلاحي.

وعليه نجد أن هذه الدراسة تهدف إلى إلقاء الضوء على موضوع جد حساس يمس الاقتصاد الوطني، وهو الإستثمار الفلاحي حيث يساهم في تسريع وتيرة التنمية والدفع بعجلة الاستثمار كما أن إيضاح مسألة تنظيم الإستثمار الفلاحي من خلال تناول طريقة تنظيميه وتسييره باتت الانشغال الأول لدى مجموع الفلاحين وحتى المواطنين العاديين إلى حد يمكن التأكيد بأنها أصبحت تتحكم أكثر من غيرها في إنعاش مسار التنمية الفلاحية إضافة إلى معالجة بعض ما يعانيه قطاع الفلاحة في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا من صعوبات وعوائق أهمها إشكالية تنظيم الإستثمار الفلاحي والذي يعتبر صمام أمان للاقتصاد الوطني الفلاحي والعنوان الرئيسي لبعث التنمية الفلاحية المستدامة، الشيء الذي جعلنا نعتمد على تحليل النصوص القانونية التي تنظم الإستثمار الفلاحي أو التي لها علاقة به، وذلك من خلال الاعتماد على المنهج التحليلي الذي مكنا من تحليل ما تضمنته النصوص القانونية من أحكام إلى جانب المنهج الوصفي الذي ساعدنا على تفسير تلك النصوص القانونية، كما اعتمدنا على المنهج التاريخي لعرض مختلف مراحل تطور تنظيم الإستثمار الفلاحي في الجزائر هذا وما تجدر الإشارة إليه أن موضوع دراسة النظام القانوني لإستثمار الفلاحي في الجزائر قد انحصرت من الناحية الزمنية بداية من صدور القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، إلى غاية آخر تنظيم قانوني صادر في هذا الشأن وهو القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ومرد ذلك إلى أن التعامل في الإستثمار الفلاحي بداية من هذه المرحلة شهد العديد من التحولات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر، والتي أثرت على السياسة الإستثمار الفلاحي، مما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية في مجال تنظيم الإستثمار هذا الأخير الذي مر تنظيمه كمرحلة أولى ومباشرة بعد استرجاع السيادة الوطنية

بشروع الحكومة الجزائرية في تكوين محيطها الفلاحي عن طريق الإعادة الكلية لأراضي المعمرين، وكذلك الأراضي الأشخاص التابعين للسلطة الاستعمارية.

وإن القانون رقم 87 / 19 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وبموجب التعديل الدستوري 1989 صدر القانون رقم 90 / 25 المتعلق بالتوجيه الفلاحي والذي يشكل منعرجا جديدا في التنظيم المستثمرات الفلاحية وفق توجهات أكثر عقلانية وواقعية، فأعطى مفهوما جديدا لمسألة الاستثمار الفلاحي ، ثم صدر القانون رقم 08 / 16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي الذي حدد قواعد المحافظة على هذه الثروة الفلاحية وتأمينها، وكرس نظام الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وأحال تحديد شروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي إلى نص تشريعي خاص يتعلق الأمر بالقانون رقم 10 / 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ومن خلال كل هذه الأحكام جاء طرحنا للإشكالية التالية:

هل تمكن المشرع الجزائري من ضبط سياسته لنظام المستثمرات الفلاحية لتحقيق التنمية في جميع جوانبها؟

اعتمدنا في هذه الدراسة على العديد من المناهج العلمية، منها المنهج الوصفي لما يتعلق الأمر بالمفاهيم والتعاريف والشروط والأحكام العامة التي تتعلق بأنماط استغلال الأراضي الفلاحية العمومية، والمنهج التاريخي وذلك بعرض النصوص التشريعية ومناقشتها وفقا للمراحل التاريخية التي صدرت خلالها، والمنهج التحليلي من خلال مناقشة وتحليل وجهات النظر القانونية والقضائية والفقهية فيما يخص الإشكاليات التي يثيرها موضوع البحث.

ولإبراز أهمية الموضوع وتمحيص أفكار الدراسة اعتمدنا على خطة مكونة من فصلين حيث سنتطرق إلى الضبط التشريعي لنظام المستثمرة الفلاحية في الفصل الأول، ثم إلى واقع وأفاق النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الفصل الثاني، بالإضافة للخاتمة النهائية التي تضمنت مجموعة من النتائج التوصل إليها من خلال هذا البحث.

الفصل الأول:

التحكم التشريعي لنظام المستثمرة
الفلاحية

الفصل الأول: التحكم التشريعي لنظام المستثمرة الفلاحية

إن الإستثمار في مجال الفلاحي العمومي، فكرة جديدة لم تألفها التشريعات السابقة حيث ظل القطاع الفلاحي في ظل نظام التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية قطاعا إنتاجيا تتحكم الدولة في تسييره بهدف تغطية حاجيات المجتمع غير أن أهمية الأرض الفلاحية من الناحية الاقتصادية فرضت على المشرع أن يجعلها من أهم ميادين الإستثمار.

المبحث الأول: تحديد الإطار المفاهيم للمستثمرة الفلاحية

إن تحديد إطار الإستثمار الفلاحي فقد عرفه الأستاذ بلقاسم محمد بهلول بأنه " كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص، من أجل تحقيق ربح في القطاع الفلاحية و هو نشاط ينصب على إنتاج المواد والسلع الزراعية من أجل تحقيق الإكتفاء الذاتي وذلك بغرض تحقيق الربح ¹ .

المطلب الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية

تستغل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في شكل مستثمرات فلاحية وذلك وفقا للقانون 87-19 حيث ان المشرع اعطى حق الانتفاع الدائم للمستفيد بينما أبقى حق التصرف للدولة وذلك بغية تحقيق مجموعة من الأهداف المحددة وفق هذا القانون كضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثل ورفع الإنتاج لتحقيق الاكتفاء الذاتي وتمكين المنتجين من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي وضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية واقامة صلة بين دخل المنتجين وحاصل الإنتاج.

الفرع الاول: تعريف المستثمرة الفلاحية

والإستثمار مصطلح اقتصادي لم يكن معروف سابقا وإنما ظهر في فترة الخمسينات وذلك تحت تأثير إيديولوجية التنمية التي كانت سائدة آنذاك ² .

والإستثمار لغة ، مأخوذ من الثمر، والثمر لغة حمل الشجر ، ومنه قوله تعالى " كلوا من ثمره إذا أثمر ³ "، ويطلق مجازا على أنواع المال المستفاد ومنه قوله تعالى " وكان له ثمر ⁴ " ، ويطلق كذلك على الولد تشبيها له بحمل الشجر ومنها قولهم " الولد ثمرة الفؤاد " ، و الثامر كل شيء خرج ثمره كقولهم " ثمرة العلم العمل الصالح ، وثمره العمل الصالح الجنة ، أما الإستثمار من الناحية الاقتصادية فهو حيازة وسائل الإنتاج واستخدام الدخل وتحويله إلى سلع تجهيزية ⁵ و هو استخدام الأموال في الإنتاج، إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية ، وإما بطريقة غير مباشرة ،كشراء الأسهم والسندات ، ويقصد به أيضا توظيف رؤوس الأموال للحصول على الربح .

¹ نادية والي: النظام القانوني الجزائري للإستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ره في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 06.

² حاتم فارس الطعان: الإستثمار، أهدافه ودوافعه، مقال منشور بمجلة كلية بغداد للإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد 2006، ص 03

³ القرآن الكريم، سورة الأنعام الآية 141.

⁴ القرآن الكريم، سورة الكهف الآية 34.

⁵ بلقاسم مصباح، أهمية الإستثمار الأجنبي المباشر ودوره في التنمية المستدامة، حالة الجزائر، رسالة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2005/2006، ص 03.

أما فيما يخص تعريف المستثمرة الفلاحية، فقد عرفها القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، في المادة 46 منه بقولها " المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية " .

كما يمكن تعريفها بأنها إحدى الوسائل القانونية التي بموجبها تتم عملية الإستثمار في المجال الفلاحي، وقد عرفها الدكتور بن رقية بن يوسف، بأنها إصطلاح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو للغير¹.

وفي ظل القانون 19/87 يمكن القول بأنها عبارة عن شركة أشخاص مدنية تتكون من ثلاثة أشخاص طبيعيين أو أكثر من جنسية جزائرية بإختيار متبادل فيما بينهم من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك عن طريق وسيلة قانونية وهي حق الإنتفاع الدائم وتثبت بموجب عقد إداري أو قرار عن الوالي

الفرع الثاني: أشكال المستثمرات الفلاحية

لقد تضمن القانون رقم 19-87 القانون الأساسي للمستثمرات الفلاحية الجماعية في فصله الثاني من خلال المواد من 11 إلى 36 وتنص المادة 11 منه على أن يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت ذلك المادة 9 أعلاه وبإختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية.

كذلك تحدد كفاءات تكوين الجماعات والمستثمرات عن طريق التنظيم ، ولأنه لم يصدر أي تنظيم يحدد كفاءات تكوين الجماعات والمستثمرات كما جاء في هذه المادة فإن إجراءات إنشاء أو تكوين المستثمرة الفلاحية في غياب هذا التنظيم هي تلك الإجراءات التي نص عليها المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987 المتعلق بإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي الذي سبق أن قلنا بأنه سبق صدور القانون رقم 19-87 بثلاثة أشهر أنه أمر غير مشروع قانونا فكيف لمنشور وزاري أن يلغي أو يعدل قانونا يعلوه وذلك نظرا لضرورة احترام مبدأ التدرج في القوانين².

وفيما يلي نتعرض إلى مراحل تكوين وإنشاء المستثمرات الفلاحية:

¹ بن يوسف بن رقية، م، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق ص 163.
² صدوق عمر: تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 83.

أولاً: تكوين جماعات المنتجين

حسب المنشور الوزاري المتعلق بإعادة الهيكلة للمستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي الصادر عن وزارة الفلاحة لشهر أوت 1987 نجده يتضمن في صفحته الثانية ما يلي: «في مرحلة أولى يوزع عمال المزارع حسب حرية ميولهم وتناسبهم في جماعات تتألف من ثلاثة منتجين على الأقل»، وهذا ما تؤكدته المادة 11 من القانون رقم 87-19 التي جاء فيها: «يكون ثلاثة منتجين أو أكثر... وباختيار متبادل فيما بينهم قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية...» فالمستثمرة الفلاحية الجماعية ينبغي أن تضم ثلاثة منتجين فأكثر، ولأن المادة 21 من نفس القانون تلزم أعضاء المستثمرة بالعمل في إطار جماعي فإن عملية الانضمام إليها بالاختيار الحر والمتبادل الممنوح للعمال بموجب النصوص السابقة يعد عاملاً إيجابياً من شأنه أن يوفر الجو الملائم والتفاهم المتبادل من أجل دفع عجلة الاستثمار، فاختيار المستفيدين لبعضهم البعض يجعلهم أكثر تقارب في الأفكار والمشاريع خاصة أثناء عملية الاتفاق حول توزيع الدخل واستعماله الجماعي المنصوص عليه في المواد من 15 إلى 21 من نفس القانون إلا أنه ورغم توزيع المنتجين الفلاحيين حسب ميولهم فقد كانت هنالك خلافات حادة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، الأمر الذي دفع بعدد من الشركاء إلى المطالبة بتحويل المستثمرات الفلاحية الجماعية إلى مستثمرات فردية¹.

ثانياً: تكوين لجان إعادة التنظيم

1- اللجان الداخلية:

ينص المنشور الوزاري المشترك المذكور أعلاه على تكوين لجان داخلية لإعادة التنظيم وتتجلى صلاحيات هذه اللجان في إعادة التنظيم المتمثلة في توزيع أراضي المزارع بين الجماعات الجديدة أو تخصيص وسائل الإنتاج التي تملكها المزارع الاشتراكية وتحديد شروط الاستخدام المشترك للهيكل والتجهيزات غير القابلة للتوزيع وتقديم العوم للأجهزة المكلفة بتعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة ورسمها وتقييم الممتلكات وكذلك اقتراح قائمة المستفيدين فردياً وجماعياً.

2- اللجان التقنية:

تتكون على مستوى الولايات وتضم ممثلين عن الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين ومصالح الفلاحة ومصالح المالية ومصالح مسح الأراضي وقاضيا وموثقا ويتولى الوالي تعيين منسق هذه اللجنة وباقي

¹ انظر: بن رقية (بن يوسف)، مرجع سابق، ص 117.

الفصل الأول: التحكم التشريعي لنظام المستثمرة الفلاحية

أعضائها كما يمكن للوالي أن ينصب لجان تقنية محلية مماثلة على مستوى بعض البلديات أو مجموعات كل عشر مستثمرات فلاحية وهذه بعض مهام اللجان التقنية¹:

- الجرد المادي لوسائل الإنتاج التي تتكون منها أملاك المزارع.
- الإشراف على تكوين الجماعات وتنصيبها.
- ضبط قائمة الجماعات الإضافية والمترشحين للاستفادة الفردية.
- تقديم المساعدة للجان الداخلية والجماعات الجديدة على أن لا تتحول هذه المساعدات إلى تدخل.

ثالثا: توزيع الأراضي ووسائل الإنتاج

ويراعى في عمليات التوزيع جملة من المعايير هي الحرية والإنصاف واحترام تجانس المستثمرات الفلاحية وطاقات العمل للجماعات والمستثمرات حيث تتولى اللجان الداخلية لإعادة التنظيم هذه العملية².

رابعا: تعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة ورسمها ومسحه

تباشر مصالح مسح الأراضي بواسطة تقني راسم للحدود وتحت قيادة اللجنة التقني المحلية برسم الحدود الخرائطية للمستثمرات الجديدة ووضع النصاب التي تجسد هذه الحدود حسب المقاييس والأشكال والتقنيات المعمول بها وتنتهي العملية بإعداد مخطط وتصميم مساحة المستثمرة³.

خامسا: قرارات الاستفادة

يتكفل الولاية بإعدادها وتسليمها لكل جماعة أو مستفيد (حالة المستثمرة الفردية) وكما سبق الإشارة فإن قرارات الاستفادة لا تنقل ملكية الحقوق العقارية وإنما تعتبر بمثابة رخص استغلال ترتب حقوقا للمستفيدين في مواجهة الإدارة وذلك لحين إعداد العقد الإداري الذي يترتب عن إشهاره نقل الحقوق العينية العقارية للمستفيدين، ويبقى الإشكال المطروح حول رفض بعض الجهات القضائية الاعتراف بقرارات

¹ صدوق عمر: مرجع سابق، ص 85.

² المرجع نفسه، ص 86.

³ إن عملية مسح الأراضي عموما تتم بناء على الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، ج.ر، ع 92، المؤرخة في 18/11/1975 (المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وقد حددت شروط تطبيقه بالمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976) ج.ر، ع 30 لسنة 1976، (المتعلق بإعداد مسح).

الاستفادة المقدمة لإثبات إدعاءات المستفيدين في حالة النزاعات حول الأراضي رغم صدورها من هيئات إدارية مختصة ورسمية إذ يطلب منهم في غالب الأحيان الإثبات بالعقد الرسمي .

سادسا: المستثمرة الفلاحية الفردية

جاء في المادة 3/9 من القانون رقم 19-87: «يمكن استثنائيا استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون». مما يعني أن الاستغلال الفردي هو استثناء من الأصل وهو الاستغلال الجماعي، أما شروط الاستفادة الاستثنائية فوردت في المادة 37 من نفس القانون حيث جاء فيها: «إذا بقيت بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها فإنه يمكن منحها لاستثمار فردي وفق الشروط المحددة في المادة 10 من هذا القانون»، فيستنتج من خلال هذا النص أن تكوين المستثمرات الفلاحية الفردية إنما يخضع لشروط تتمثل في:

- 1 - بقاء قطع أرضية يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أي جماعة ثلاثة منتجين
- 2 - عدم إمكانية دمج هذه القطع الأرضية ضمن مستثمرة أخرى لسبب عزلتها أو بعدها
- 3- بقاء قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا مع إمكانية دمجها ضمن مستثمرة أخرى في آن واحد.

ولا بد من التوضيح أن ما ورد في المادة 37 هو استثناء من المبدأ والشروط المذكورة وأنه لم يطبق على هذا الأساس في الواقع، لأن كثيرا من الأراضي الكائنة بمناطق خصبة وغير معزولة منحت بشكل مستثمرات فردية ولأشخاص لم تتوفر فيهم الشروط التي حددها المشرع، كما يلاحظ أن المستثمرات التي نجحت أكثر هي المستثمرات الفلاحية لأنها الأكثر مطابقة للذهنيات الريفية في بلادنا

الفرع الثالث: تمييز المستثمرة الفلاحية عن غيرها من الأنظمة المشابهة

تتميز المستثمرة الفلاحية عن غيرها من الكيانات المشابهة لها من خلال التعريف السابق وكذا الخصائص المميزة للمستثمرة الفلاحية الجماعية ويمكن تمييزها عن غيرها من التجمعات الناشطة في المجال الفلاحي وهي:

أولاً: تمييز المستثمرة الفلاحية عن التعاونية الفلاحية

التعاونيات الفلاحية هي منظمات اقتصادية واجتماعية للمنتجين يؤسسها المزارعون ومربو الحيوانات بكل حرية، ويسيرونها ديمقراطياً، تستهدف جمع وتنسيق أسباب العمل ووسائل المستغلين الفلاحيين مهما كانت صفتهم لت رقية ظروف المعيشة والاستخدام على الوجه الأفضل¹.

وهي عبارة عن شركة مدنية تخضع لوصاية وزير الفلاحة، الغرض منها تجميع الوسائل البشرية والمادية من أجل رفع الإنتاج وتنظيم العمل الفلاحي، وكانت هذه التعاونيات من أهم أسس النظام الزراعي في ظل الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية.

ثانياً: تمييز المستثمرة الفلاحية عن المزرعة النموذجية

المزرعة النموذجية هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت وصاية وزير الفلاحة، وهي مستثمرة فلاحية مهمتها إنتاج عتاد نباتي وحيواني ضروري لتحقيق مخططات الإنتاج الوطنية (المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 52/89)².

ثالثاً: طبيعتها القانونية

نصت المادة 13 من القانون 19/87 على أنه " تعد الجماعة شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول به وللأحكام الخاصة التي ينص عليها هذا القانون فحسب النص فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية هي شركة أشخاص مدنية، تخضع في تنظيمها لأحكام القانون المدني باعتباره القاعدة العامة في تنظيم الشركات وإلى القانون 19/87 بما يتوافق مع الأحكام الاستثنائية التي تخص المستثمرة.

المطلب الثاني: المبادئ المشكلة لنظام المستثمرة الفلاحية

باستقراء احكام قانون رقم 87-19 نجد النظام الاساسي لاستحداث مستثمرة فلاحية يقوم على 03 مبادئ أساسية: مبدأ الفصل بين الملكية وحق الانتفاع، مبدأ استقلالية التسيير، ومبدأ مسؤوليه المنتجين.

¹ المادة الأولى من المرسوم رقم 106/72 المؤرخ في 1972/06/07، المتضمن القانون الأساسي للتعاون الفلاحي، الجريدة الرسمية 1972/06/27، العدد 51 ص 765 (تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 459/96 المحدد للقواعد المطبقة على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية 1996/12/22، العدد 81 ص 18).

² المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 52/89 المؤرخ في 1989/04/18، المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، الجريدة الرسمية 1989/04/19، عدد 16 ص 406.

الفرع الأول: مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الإنتفاع

تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة¹. ويعرف حق الإنتفاع بين أعضاء المستثمرة بأنه حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه².

وتتمثل خصائص حق الانتفاع بالمستثمرة الفلاحية في:

- أنه مجرد رخصة من المالك الأصلي للمنتج، ترمي إلى تحويل حق الانتفاع إليه في حدود عقد الاستفادة.
- أنه حق دائم، إذ أنه غير مرتبط بأجل معين.
- أنه حق بمقابل، إذ أن حق الانتفاع لا يمنح مجاناً.
- أنه حق غير خاضع لقواعد حماية المال العام، حيث يمكن التنازل عنه ونقله وحجزه، غير أن هذا التنازل

مقيد بعدة شروط:

- أ- عدم جواز التنازل عن الحصص إلا بعد 5 سنوات ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة.
- ب- عدم الإخلال بالطابع الفلاحي للأرض.
- ت- موافقة باقي الشركاء على حلول المتنازل له محل المستفيد المتنازل.

الفرع الثاني: مبدأ استقلالية التسيير

يعتبر هذا المبدأ كنتيجة لتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية، غير أن هذا التمتع يقتصر فقط على الاستغلالات الجماعية دون الفردية. وتبدأ الشخصية المعنوية للمستثمرة في البروز بعد إتمام إجراءات التسجيل، والشهر العقاري للعقد الإداري لدى المحافظة العقارية، والتي تتميز بما يلي:

¹ أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج. ر. عدد 78، صادرة بتاريخ 1975، معدل و
متمم.
² مريجة كمال، اشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة
بجاية، 1898، ص6

أولاً-ذمة مالية مستقلة:

تتمتع المستثمرة بذمة مالية مستقلة عن ذمة الدولة حسب نص المادة 06 من قانون 87-19، وبناءاً عليها تتكون هذه الذمة من جانبين:

1-الجانب الأول: يتعلق بالمباني والمغارس، المعدات، والأدوات والمنشآت والمواشي، المخزونات من المنتجات، والمواد واللوازم التي ماتزال صالحة للاستعمال.

2-الجانب الثاني: ويتكون من الموجودات التي تنجزها المستثمرة حال حي أو بعد تكوينها، وتعتبر الأموال المنجزة خلال هذه الفترة مال خاص لأفراد المستثمرة¹.

ثانياً-الأهلية القانونية:

أما بالنسبة للأثر الثاني من آثار الشخصية المعنوية فيتمثل في تمتع المستثمرة بالأهلية القانونية، حيث تشترط وتتعاقد بكل حرية وطبقاً لقواعد القانون الخاص، كما لها الحق في التقاضي باسمها أمام هيئات القضاء العادي

وتتلخص آثار هاته الشخصية في:

✓ عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية: حسب نص المادة 43 من قانون رقم 87-19 وتعتبر المادة أحد أهم الضمانات التي تحول دون إخضاع المستثمرة الفلاحية للتسيير الإداري².

✓ حرية التعاقد: حيث يجوز للمستثمر حسب أحكام الفقرة الأخيرة من نص المادة 40 إبرام أي إتفاق تراه مفيداً لتحقيق أهدافها المشتركة.

✓ حرية التمويل: إذ يجوز للمستثمر بموجب نص المادة 41 من قانون 87-19، الحصول على قروض، وفق الشروط المحددة في التشريع المعمول به.

¹ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 216.

² زروقي ليلي، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص 115.

الفرع الثالث: مبدأ مسؤولية المنتجين:

تخلت الدولة عن مسؤولية الانتاج الفلاحي لصالح أعضاء المستثمرة الفلاحية بمقتضى عقد الاستفادة المبرم بينهما، كما اقرت الجزاءات المترتبة عن الاخلال بهذه المسؤولية بمقتضى المرسوم رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06.

وتتمثل العناصر الاساسية لمسؤولية المنتجين في:

1/ وجود خطأ: وقد حدد المشرع في المرسوم السالف الذكر 6 حالات وهي كالتالي:

- إيجار الأراضي مهما كان شكل الصفقة وشروطها.
- تحويل الاراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية.
- التخلي عن جزء من الاراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأغراض لا صلة لها بالفلاحة.
- عدم المساهمة المباشرة في اعمال الانتاج والتسيير.
- تعمد عدم استغلال الاراضي عند توفر لشروط والوسائل اللازمة لذلك.

2/ وجود ضرر: يتميز بأنه ضرر يلحق الارض الفلاحية أو المعدة للفلاحة المملوكة للدولة بحيث يؤثر على الطابع الفلاحي لها أو يعدل من الطبيعة القانونية لها، ويقع عبئ إثبات هذا الضرر على المصالح التقنية للفلاحة المعنية من قبل الوالي المختص إقليمياً¹.

حيث تنص المادة 05 من ذات المرسوم، على أنه يقوم الاعوان التقنيين بتحرير تقرير عن مخالفة أو خطأ، بعد اتمام التحريات اللازمة لذلك، ويودع هذا التقرير لدى مكتب الوالي.

وفي هذا الشأن، وبعد فحص التقرير، يستدعي الوالي المنتجين الفلاحيين المعنيين بإرتكاب المخالفة، من خلال لجنة معينة يعينها لهذا الغرض، تسمى لجنة الولائية للاستشارة والمصالحة، تتكون من مدير المصالح الفلاحية، مدير أملاك الدولة، عضو من المجلس الشعبي البلدي المعني و3 ممثلين للفلاحيين.

¹ عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 221.

في حالة ثبوت المخالفة، تقوم اللجنة باسم الوالي بتوجيه إعدار لهذه الجماعة، يتضمن وضع حد لهذه المخالفات، في أجل يتلاءم وطبيعة المخالفة.

المبحث الثاني: عقد الامتياز كنمط جديد

تبنى المشرع الجزائري الامتياز كآلية جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، ذلك بموجب القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة لأموال الخاصة للدولة، فأعاد النظر في تسيير الأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: مفهوم عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

إن الامتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أموال الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية، ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

تعريف الامتياز كما يلي: تناول المشرع الجزائري في المادة الرابعة من القانون 10-03 الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم مدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

1/ التعريف الفقهي للإمتياز

الامتياز هو ترخيص قانوني يمنح من الدولة إلى شخص طبيعي أو معنوي لاستغلال أموال عقارية لمدة محددة وبمقابل معين، حيث نجد أن الدكتور عمار بوضياف عرفه على أن عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية والبلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماليا يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق¹.

¹ عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 5.

وعرفه الأستاذ أحمد محيو على أن امتياز المرفق العام هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل المرفق العمومي عرفه الأستاذ علي خطار شطناوي عقد الامتياز هو عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد اداري ذي طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه احد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص لفرد طبيعي أو شركة بمهمة إشباع حاجة جماعية عن طريق إنشاء وتسيير مرفق عام على نفقته الخاصة وعلى مسؤوليته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين ولكن تحت اشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة مانحة الامتياز ¹.

2/ التعريف القضائي للإمتياز من عقد الامتياز الفلاحي

تطرق قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 إلى أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد ادري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت التابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه ².

من هذا التعريف يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري العام لعقد الامتياز، لما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المتعهد ورغم أن عقد الامتياز يعتبر عقدا يتجلى فيه مبدأ سلطات الإدارة، كأي عقد ولو في جوانب جزئية ومحددة، إلا انه مع ذلك يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها اتجاه المتعهد بما تجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام ³.

إن هذا التعريف صدر في الفترة الليبيرالية، وهو من عقود امتياز المرفق العام الكلاسيكية في القانون الإداري، وتختلف عن طبيعة عقود الامتياز المنصوص عليها في القانون 10-03 الذي لم يحدد طبيعة العقد.

3/ التعريف القانوني للإمتياز

من خلال استقراء جملة من القوانين والمراسيم المتعلقة بالامتياز عموما والامتياز الفلاحي على وجه الخصوص نستخلص مجموعة من التعاريف كما يلي:

¹ علي خطار شطناوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص 271.

² مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، قرار رقم 11950 في 09/03/2004، العدد 05/1004 ص 57.

³ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 53.

القانون 01-88 المؤرخ في 12 يناير 1988 والمتضمن توجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية¹، أورد تعريفا لعقد الامتياز في المادة 55 منه حيث نصت على: "أن التسيير يتم وفقا لعقد إداري للامتياز، وبموجب دفتر الأعباء العامة، والمنازعات المتعلقة بالأحكام العامة هي ذات طابع إداري .

عرفته المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 يحدد كفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه².

يلاحظ أن هذا التعريف، أعطى عقد الامتياز الإداري حقه من خلال التعرض لجميع العناصر المكونة له ، من تحديد الأطراف ، محله، مدته والمقابل المالي الذي يتقاضاه الملتزم في شكل إتاوات، والجديد في هذا التعريف الذي جاء به هذا القانون انه حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط، وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية لا تكون طرفا في عقد الامتياز فضلا عن هذا الحصر حدد الملتزم في الشخص الجزائي فقط ، وهو ما لم تقم القوانين التي تتعرض للموضوع بذلك ، وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون الملتزم في مفهوم هذا القانون طرفا أجنبيا³.

الفرع الثاني: مقومات عقد الامتياز الفلاحي (أطراف ونطاق تطبيق)

يتمثل نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في الأحكام التي تضمنها، ممثلة في تحديد الأراضي الفلاحية محل

03-10 وهي التي كانت خاضعة للقانون 19-87 وتشكل هذه الأراضي من مستثمرات فلاحية الإمتياز جماعية متجانسة تنطبق مساحتها مع عدد المنتجين. وعليه سنحاول تحديد نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي من خلال التطرق لموضوعه ومدته والإتاوة الإيجارية

1: أطراف عقد الامتياز الفلاحي

طرفا عقد الامتياز الفلاحي طرفين هما "المستثمر صاحب الامتياز" وهو ما سأتناوله

¹ قانون رقم 01-88، مؤرخ في 12 يناير 1988 ، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ج ر ع 02، الصادر في يناير 1988.

² مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 ، يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، ج ر ع 83، الصادر في 17 ديسمبر 1999 .

³ أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري / تيزي وزو، 2013/12/12، ص21.

بالتفصيل في العنصر الأول (أ)، والدولة باعتبارها مالكا لحق الرقبة في العنصر الثاني(ب)

أ: المستثمر صاحب الامتياز

لقد عرفت المادة 04 من القانون 03/10 على أن المستفيد من هذا الحق هو الشخص الطبيعي الجزائري الجنسية، وهو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذي استفاد من أحكام القانون 19/87¹ وحصل على حق انتفاع دائم وحائز على عقد إداري مشهر في المحافظة العقارية قرار من الوالي عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية .

ويجب أن يكون قد و في بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 وهذا ما تضمنته المواد التالية 15/16/17/18 منه وليس من القصيين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 7 من القانون 03/10 وهم الذين حازوا الاراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقها خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية ،والذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، وتم إلغاء استفادتهم بموجب قرارات صادرة عن الولاية ،أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل إلى غاية إصدار الحكم النهائي ، ونص المرسوم التنفيذي للقانون 03/10 المستثمر يقدم تصريح شرفي مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأموالك المستثمرة بوفائه بالتزاماته أي أن التحويل والحصول على عقد امتياز يكون على شرط فاسخ هو الوفاء بالتزامات القانونية وفقا لقانون المستثمرات الفلاحية السابق ويبقى للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذا ظهر أي إدلاء بأي تصريح كاذب وتم التحقق من هذا عن طريق التحقيق .

ب: الدولة مانحة الامتياز

تقوم الدولة بإبرام عقود الاستغلال وتسيير المرافق العامة، أو الاستثمار فيها تحت مسمى عقود الامتياز والالتزام، وبالرغم من انه لم يكن ثمة شك حول الطبيعة الإدارية لعقود الامتياز، وعليه فإن الدولة حافظة الثروات الطبيعية ومواردها وحمايتها، باعتبار هذه الثروات من الأموال العامة وعليها حسن استغلالها ولها في ذلك ان تمنح امتياز، أو استثمار أي مورد من موارد البلاد العامة، ب موجب قانون ولفترة محددة بما يحفظ المصالح الوطنية، وللأموال العامة حرمتها وعلي الدولة حمايتها ، ومن ثم فإننا نخلص إلى أن الدولة ممثلة بإحدى دوائرها هي الطرف الأصيل في هذا العقد.

ولهذه الأسباب تم إعادة النظر في السياسات المنتهجة من قبل، واسترجاع هيبة الدولة من خلال التخلي على التشريعات البالية ، التي لم تأتي بنتائج مرجوة وهذا ما جسده القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03

¹ د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق ص 130.

أوت 2008 وكذا قانون المستثمرات الفلاحية وجاء القانون 03/10 لإعادة الاعتبار للدولة، باعتبارها مالكة لرقبة الاراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة لتبقي الدولة على ملكيتها التي لن تتنازل عنها بأي حالة من الحالات، وكذلك لتفرض رقابتها على هذه الاراضي ، التي تعتبر من أخصب وأجود الاراضي ، فإذا كان صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فإن الدولة تملك الرقابة، وحتى لو كان المستثمر صاحب الامتياز يملك سلطة التمتع بالأرض، فإن هذا التمتع لا يمكن ان يكون إلا في حدود قانونية تتماشى وسياسة التنمية والتخطيط والتوجيه الوطنية ومقتضيات المصلحة العامة¹ ، بمعنى آخر يجب على المستثمر عند استعمال حقه في مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض الممنوحة له واحترام تخصيصها، وتم تأقيت حق الامتياز في القانون الجديد تفاديا لنتائج السياسات السابقة، والتي أصبحت فيها الدولة المالك الذي لا يملك، ويمثل الدولة الديوان الوطني الاراضي الفلاحية .

رابعا: نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي

يتمثل نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في الأحكام التي تضمنها، ممثلة في تحديد الأراضي الفلاحية محل الامتياز حسب 03/10 وهي التي كانت خاضعة للقانون 19/87 وتتشكل هذه الأراضي من مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تنطبق مساحتها مع عدد المنتجين² وعليه سنحاول تحديد نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي.

1-موضوع العقد

كما سبق الذكر فإن موضوع عقد الامتياز ينصب على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها³ ، والتي كانت خاضعة للقانون 19/87⁴ وقد استثنى المشرع في المادة 02 من القانون 03/10 الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز مهام موكله إليهم، كالمزارع النموذجية ومؤسسات التكوين والبحث، معاهد التنمية ، التي لا يتضمنها عقد الامتياز ، وبالتالي يكون الاستثمار على الاراضي المتوفرة بهدف استغلالها استغلالا امثلا لخدمة الأمة والاقتصاد الوطني

¹ نثار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، دار هومة، الطبعة الأولى، 2006 ، ص92.

² أنظر المادة 03 من القانون 19/87، مرجع سابق.

³ المادة 02 من القانون 03/10 مرجع سابق.

⁴ المادة 03 والمادة 09 من القانون 19/87، مرجع سابق

2-مدة العقد

تعد المدة في عقد الامتياز الفلاحي عنصرا جوهريا، حيث نصت المادة 476¹ من القانون المدني أنه لا بد من تحديد مدة الإيجار ونصت المادة 04 من القانون 03/10 على مدة عقد الامتياز والتي تكون مقدرة كحد أقصى ب 40 سنة قابلة للتجديد بناء على طلب المستفيد وفي حالة وفاته تنتقل للورثة، ويسري العقد من تاريخ نشره في المحافظة العقارية.

الفرع الثالث: تمييز عقد امتياز الاستثمار الفلاحي عن ما يشابهه

إن عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية يشبه بعض العقود، كعقد البيع وعقد الإيجار، كما يشبه حق الانتفاع الوارد في القانون 19-87 كما يلي:

أولاً: تمييز عقد الامتياز عن عقد البيع

يعرف عقد البيع على أنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي² و أوجه الشبه هي كل من عقد الامتياز وعقد البيع هما من عقود المعاوضة، حيث في عقد الامتياز يتلقى المستفيد صاحب الاستثمار حقا عينيا عقاريا متمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مقابل دفع إتاوة سنوية للسلطة مانحة الامتياز، وبذلك فهو يشبه الثمن الذي يمنحه المشتري للبائع مقابل نقل الملكية³.

وأوجه الاختلاف عقد الامتياز الممنوح من طرف الدولة لا يلزمها بنقل الملكية، بل تمنح المستفيد حق الاستغلال لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد خلافا لعقد البيع الذي ينقل الملكي من البائع للمشتري وعقد الامتياز من العقود المستمرة فهو مرتبط بعنصر الزمن خلافا للبيع فهو يبرم بمجرد توافق ارادتي الطرفين وانقضاء التزام كل من البائع والمشتري .

¹ قانون رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ملغى

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998، ص 2.

³ مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013، ص 42 .

ثانيا: تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار

يعرف عقد الإيجار على أنه عقد معاوضة ملزم للجانبين ينشئ التزامات ممتدة ويعتبر من أعمال الإدارة لا أعمال التصرف¹.

أوجه الشبه هي أن عقد الامتياز يشبه عقد الإيجار في كون أن كل منهما محله الانتفاع بشيء معين ولمدة محددة وبمقابل، وأن كل منهما لا ينقل الملكية وأن عقد الامتياز قابل للنقل وبالتالي التنازل عليه لأحد ذوي حقوق المستفيد، وهو ما يشبه كثير الإيجار من الباطن.

و أوجه الاختلاف هي أن في عقد الامتياز فإن حق صاحب الامتياز هو حق عيني عقاري² ، في حين حق المستأجر هو حق شخصي في ذمة المؤجر ، عقد الامتياز يرد على العقار (الأراضي) التابع للأمالك الخاصة للدولة فقط، عكس الإيجار الذي يرد على العقار والمنقول .

ثالثا: تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لحق الانتفاع في القانون المدني بل تطرق إلى أسباب كسب الحق، وعليه عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري على أنه حق للمنتفع في استعمال ملك غير واستغلاله³ ، كما نجد أن المادة 08 من القانون 19-87 بينت طبيعة الحق الممنوح بنصها على أنه حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه⁴ وعليه أصبح حق الانتفاع الدائم حق مؤبد يمتاز بنفس خصائص حق الملكية⁵ .

وعليه نبحت في أوجه الشبه والاختلاف كما يلي:

أوجه الشبه هي أن كل من حق الانتفاع وعقد الامتياز هما عبارة عن طريقة تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و أن كل منهما يظهر بشكل عقد إداري يبرم بين الدولة والمستفيد ويتطلبان الكتابة الرسمية والشهر في المحافظة العقارية ، إن كل منهما حق عيني عقاري يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و أن كل منهما لا يستفيد منها إلا الأشخاص الطبيعيين

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 8.

² المادة 03 من الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 21.

⁴ المواد 07 ، 08 من القانون 19/87، مرجع سابق.

⁵ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، محاضرة أقيمت على طلبه الماجستير في الحقوق بكلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2011، ص 144 .

ذوي الجنسية الجزائرية وان لا تكون لهم مواقف معادية للثور التحريرية و أن كل منهما يمكن رهنه والتنازل عنه وتوريثه والحجز عليه و أن كل منهما يمنح بمقابل مالي نقدي يطلق عليه الإتاوة وتحدد بموجب قانون المالية و أن كل منهما هدفه المحافظة على الوجهة الفلاحية والطابع الفلاحي للأرض والحيلولة دون تحويل وجهتها الفلاحية¹.

أوجه الاختلاف أن عقد الامتياز محدد المدة بأربعين (40) سنة وقابل للتجديد، في حين حق الانتفاع الدائم هو غير محدد المدة² و كقاعدة عامة، فإنه في حق الامتياز وحق الانتفاع الدائم لا يمكن للمستفيد أن يكتسب أكثر من حق، غير القانون 10-03 لصاحب الامتياز باكتساب أكثر من حق واحد في نفس المستثمرة³. وهذا عكس ما هو الحال بالنسبة لحق الانتفاع استحدث المشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴ له الحق في الرقابة على أعمال المستفيدين أصحاب الامتياز ويسهر على مراقبة عدم إخلال المستفيد بالشروط والالتزامات الواقعة على عاتقه⁴، و حق الامتياز يمنح على الأرض الفلاحية وجميع الممتلكات السطحية المتصلة بها، عكس حق الانتفاع، الذي يمنح على الأرض الفلاحية فقط، ويمنح حق الملكية على الممتلكات السطحية المتصلة بهذه الأرض⁵.

المطلب الثاني: آليات انعقاد عقد الامتياز الفلاحي

عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على ملف طلب التحويل وإمضائه لدفتر الشروط⁶ مع صاحب الحق، يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة ليتم الإعداد لعقد الامتياز على مستوى مصالحها باسم كل مستثمر على المشروع وبحصص متساوية⁷، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوع عن طريق تشكيل مستثمرة فردية وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يفصل فيه طبقا للمرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

¹ المادة 01 من القانون 87-19، مرجع سابق، والمواد 1/2/4 من القانون 08/16، مرجع سابق.

² المادة 06 من القانون 87-19، مرجع سابق.

³ المادة 10 و 16 القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46 الصادر بتاريخ 18 غشت 2010.

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، مرجع سابق.

⁵ المادة 07 من القانون 87-19، مرجع سابق.

⁶ انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326 مرجع سابق

⁷ ، انظر المادة 06 من القانون 10-03 ، مرجع سابق. والمادة 12 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مرجع السابق

الفرع الأول: شروط كفاءات منح الامتياز الفلاحي

تنص المادة 05 من القانون 03/10 على أنه " يمنح الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية.

- أو قرار من الوالي.

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08. فالمستفيدون من حق الإنتفاع الدائم بصفة شرعية في ظل القانون 19/87 و الذين يحوزون على عقد رسمي مشهر أو قرار ولائي، الذين وفوا بالتزاماتهم، يستفدون من حق الإمتياز عن طريق عملية التحويل المشار إليها في المادة 09 من القانون 03/10 و التي صدر بشأن تنظيم أحكامها المرسوم التنفيذي 329/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة 1 .

أما المستفيدون الجدد الذين لم يستفيدوا مسبقا من حق الإنتفاع الدائم، فيمكنهم الإستفادة من حق الإمتياز في حالة وجود أراضي متوفرة، وقد نظمت هذه الحالة المادة 17 من القانون 03/10 بقولها " تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه وتعطي الأولوية إلى:

- 1- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين.
- 2- المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- 3- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها

¹ الجريدة الرسمية بتاريخ، 2010/12/29، عدد 79، ص 20.

وتطبيقا لهذا النص¹، أشارت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 إلى أن إعلان الترشح ومعايير المترشحين يحدد كلياته بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة وفعلا صدر هذا القرار بتاريخ 2010/11/11 المحدد كليات إعلان الترشح ومعايير إختيار المترشحين. لإمتياز الاراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة².

أما فيما يخص الاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من طرف الدولة والمستغلة بموجب عقد أو قرار ولائي يتضمن حق الإنتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 أو بموجب عقد إمتياز في ظل القانون 03/10، فإنه يتم تحويل نمط الإستغلال إلى إيجار من نوع خاص، يخضع تقريبا لنفس أحكام الإمتياز سواء فيما يخص قيمة الإيجار التي تعادل قيمة الأتاوة، أو مدته، والتي تعادل مدة الإمتياز وهي 40 سنة وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 70/14، المؤرخ في 2014/02/10، المحدد لشروط وكليات إيجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة³.

الفرع الثاني: اعتبار عناصر المستثمرة الفلاحية

للمستثمرة الفلاحية ثلاثة (3) عناصر وهي عنصر الاستثمار، عنصر المستثمر، عنصر التمويل، وهذا ما سنفصله تباعا:

1- عنصر الاستثمار:

إذ أن الفلاحة تصبح نشاط عقلائي خاضع لمنطق الربح والمردودية الاقتصادية، ومكلف بانتاج المواد والسلع الزراعية، الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية وتخصيص الفائض للتصدير.

تطلب عنصر الاستثمار، تجنيد كل عنصر من عناصر لأصول مهما كان نوعها، وكل حصة مباشرة أو غير مباشرة، نقدية كانت أو عينية في صورة أمالك الدولة (منقولة، عقارية، أو حقوق مالية أخرى) بما فيها الأسهم الحصصية أو القروض المتحصل عليها⁴.

¹ المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10، جاءت بصيغة " تطبيقا لأحكام المادة 16 ، من القانون 03/10، إلا أن الصحيح هو المادة 17 وليس المادة 16، لأن هذه الأخيرة تتحدث عن منع منح أكثر من حق امتياز للمستفيد عبر كامل التراب الوطني.

² الجريدة الرسمية بتاريخ 2013/09/15، عدد 44، ص 13.

³ الجريدة الرسمية بتاريخ 2014/02/20، عدد 09، ص 15.

⁴ عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص الى خوصصة المال العام، الجزائر، دار الخلدونية 2008، ص 178.

فالقانون 87-19، باستحداثه المستثمرات الفلاحية، أوجد فرص أكبر للاستثمار وضرورته في دعم مستوى الانتاج للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، فهي تحريض على الإستغلال الأفضل المؤسس على العمل في مورد نفيس ألا وهو الأرض بالالتزام التام من المنتجين بالقيام باستثمارها بأقصى حد ممكن¹.

2- عنصر المستثمر:

كان المصطلح التقليدي فلاح عادي وحل محله مصطلح المستثمر، وروح النص تكشف عن تغيير وظيفة المصطلح إذ أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة، ويتخذها مهنة معتادة له، ليس من أجل تلبية حاجاته الأسرية فقط، وإنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا، وربما للتصدير في بعض الأحيان²

وكلمة مستثمر تثير في شخصية المنتج روح المخاطرة وتبث فيه الذهنية الاستثمارية، بحيث تساعده على الانتقال من الأسلوب التقليدي للإنتاج إلى الأسلوب المكثف والحديث³.

¹ سلمى بقار، النظام القانوني للإستثمار الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003

ص 14.

² عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 179.

³ سلمى بقار، مرجع سابق، ص 14.

الفصل الثاني:

فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

لقد عالجت الجزائر مسألة الاستثمارات منذ الإستقلال عن طريق مجموعة من القوانين المتعاقبة حيث صدرت عدة تشريعات تضمنت العديد من الحوافز والمزايا للمستثمرات ومن بين هذه القوانين نظام القانون الاستثمارات الفلاحية.

المبحث الأول: نشأة وإستمرار عقد الإمتياز للمستثمرة الفلاحية

يعد عقد الامتياز أداة التعاقد الأنسب للدولة من أجل توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية وتنمين الأراضي التي تمنح للمستثمرين الفلاحين، ورفع الصعوبات التي تعيق الديناميكية في هذا الميدان إلى أقصى حد مع السهر على التوفير الدائم للميكانيزمات العملية الهادفة إلى تعزيز الأسس لاقتصادية من أجل الزيادة في الإنتاج، وتوطيد العلاقة بين المستثمر والأرض.

المطلب الأول: قيام عقد الإمتياز الفلاحي على دفتر شروط

عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري وفقا للمعيار العضوي، وفي المقابل جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326-10 مؤرخ في 2010/12/23 ليحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، متضمنا لحقوق والتزامات المستثمر ونصت على سلطات الإدارة خاصة منها الفسخ الإداري. ويثور التساؤل حول الطبيعة القانونية لدفتر الشروط هل هو جزء من العقد أو منفصلا عنه؟

خاصة وأنه يتم إمضائه بين المستثمر والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عكس العقد الذي يكون بمعبة مديرية أملاك الدولة¹. وعلى هذا سننترق إلى خصوصية دفتر الشروط لعقد الإمتياز الفلاحي (فرع أول) ثم إجراءات بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز (فرع ثان) وفي الأخير إلى إعتبار المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية (فرع ثالث)

الفرع الأول: خصوصية دفتر الشروط لعقد الإمتياز الفلاحي

يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل إبرام العقد ويبلغ إلى المستثمرين أصحاب الامتياز للإطلاع على الشروط العامة، ويعتبر دفتر الشروط أساس العقد، وينبغي على الإدارة إعداد دفتر الشروط بالدقة اللازمة وإبلاغه إلى المعنيين، كما يحدد هذا الدفتر والذي يعتبر الجزء المشكل للعقد، المواصفات التقنية بحيث تتوافق المخططات مع القطعة الأرضية محل الامتياز، وكذلك يتضمن دفتر الشروط حقوق والتزامات المتعاقد، ومدة الإمتياز وكذا الشروط المالية للإمتياز، والتعويضات وشروط الفسخ².

¹ مرسوم تنفيذي رقم 326-10 مرجع سابق.

² Manuel gros, droit administratif langle jurisprudentiel, édition monchretien 1998, p 121

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

وتعرف الدفاتر الشروط على أنها الوثائق الإدارية التي تحررها الإدارة والتي تبرم بموجبها الصفقات وتنفذ بها إرادتها في استغلال وتشتمل على ثلاثة أنواع حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي¹ رقم 02-250 وهي:

- 1- دفاتر البنود العامة المطبقة على كل صفقات الأشغال.
 - 2- دفاتر التعليمات المشتركة التي تحدد الترتيبات التقنية المطبقة على الاستغلال والخدمات.
 - 3- دفاتر التعليمات الخاصة.
- حيث جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم محتويا على 09 مواد احتوت جميع الأحكام تقريبا، ما يمكن ملاحظته هو عدم وجود بنود قابلة للتفاوض وذلك لأنه عمل قانوني نموذجي فتناول (حقوق المستثمر صاحب الامتياز والتزاماته، كيفية ممارسة الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدة الامتياز، نهاية الامتياز، أسباب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز، الشروط المالية)، فجميع أحكام دفتر الشروط جاءت على شكل تنظيم غير قابلة للمناقشة، بل واحتواؤه على أحكام جديدة خاصة فيما يتعلق بأسباب الفسخ والتي لم يتناولها القانون 03-10 ولا المرسوم 326-10 مما يشكك في طبيعته العقدية ويعتبره تنظيما، مع العلم أن دفاتر الشروط وإن احتوت على أحكام تنظيمية فهي تحتوي على أحكام تعاقدية فهل يمس ذلك بالطابع التعاقدى لعقد الامتياز؟
- الإعداد الانفرادي لدفتر الشروط لا يسيء ولا يمس بالطابع التعاقدى له لأنه يعطيه ببساطة طابع انعقاد الموافقة على بنود سبق إعدادها من الإدارة²، ويعتبر الإيجاب بداية من المستثمر صاحب الامتياز الذي يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والقبول يكون بقبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مباشرة أو بعد دراسة اللجنة المختصة.

الفرع الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 إلى حق الامتياز في ظل 03-10، وفق إجراءات تتمثل في إيداع ملف التحويل ليتم دارسته على مستوى الديوان الوطني للأراضي فلاحية ليتم بعدها إصدار عقد امتياز كما سنبينه فيما يلي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 2050/02 (المتضمن تنظيم الصفقات العمومية الجريدة الرسمية رقم 52 ص 06)
² جوادي نبيل، دفاتر الشروط في القانون الإداري الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير، إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006، ص 91

أولا /إيداع ملف التحويل

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في ظل القانون 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹ خلال 18 شهرا وفقا للقانون 10-03 السالف الذكر.

1-مكونات الملف

تطبيقا للقانون 10-03 صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق لامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الذي نص في المادة 02 على مكونات الملف كما يلي:

❖ استمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 10-326.

❖ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

❖ شهادة فردية للحالة المدنية.

❖ نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي .

❖ نسخة من مخطط رسم الحدود أو مستخرج مخطط مسح الأراضي.

وفي حالة أن المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد الحدود، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين المخطط² ، وعملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها، ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم: 654/الدرجة ضمن الملاحق والتي تحت على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد المسح المعد بالنظام الشخصي على أن لا يتجاوز فارق المساحة 05 بالمائة من المساحة الأصلية أي 20/1 والتي تقدر بالمساحة المرجعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية³ المدرج ضمن الملاحق.

تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن ج ردا محينا لأمالك المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19.توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ أنظر المادة 01/09 من القانون 10-03، مرجع سابق

² مصطفى كحال، مرجع سابق، ص56

³ مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 ، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ع 84 ، الصادر في 21 ديسمبر 1997

-آجال تقديم الملف:

حددت الآجال ب 18 شهرا من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارين عن طريق محضر قضائي، ومدة كل إعدار شهر واحد، وعند انقضاء المدة يعتبر المستثمر أو ورثته في حكم المتخلفين عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز¹ وتسترجع الأراضي الفلاحية الأملاك السطحية من قبل إدارة أملاك الدولة.

3-الهيئة التي تستلم الملف

يقدم الملف الخاص بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري المنشأ بموجب المرسوم 96-87² المؤرخ في 24/02/1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 والذي مقره بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية ولديه فروع على مستوى المديرات الولائية للفلاحة.

ثانيا /دراسة الملف

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الامتياز طبقا للقانون 10-03 وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي³ ، ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاح⁴، ويتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لشهرها.

ثالثا /إعداد عقد الامتياز وشهره

عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على ملف طلب التحويل وإمضائه لدفتر الشروط⁵ مع صاحب الحق، يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة ليتم الإعداد لعقد الامتياز على مستوى مصالحها

¹ انظر المادة 30 فقرة الأولى والثانية من القانون 10-03، مرجع سابق

² مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996 ، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 15 ، الصادر في 28 فبراير 1996 ، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، ج ر ع 61 ، الصادر في 25 أكتوبر 2009.

³ انظر المادة 09 من القانون 10-03 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، مرجع سابق

⁴ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03 محاضرة ألقيت على طلبة ماجستير، كلية الحقوق بن كنون، الجزائر، 2011، ص 19 مرجع سابق

⁵ انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326 مرجع سابق

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

باسم كل مستثمر على المشروع وبحصص متساوية¹، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشروع عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، والذي يفصل فيه طبقاً للمرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20.

حدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية³

ويشمل عقد الامتياز البيانات التالية⁴

- ❖ لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- ❖ الحصة المحصل عليها في الشروع عند الاقتضاء .
- ❖ مدة الامتياز (من سنة إلى 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بطلب من المعني قبل سنة من انقضاء المدة).

❖ موقع الأرض وقوامها والأماكن السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز يمضي من قبل أملاك الدولة فقط لأن المستثمر سبق وأن أمضى على دفتر الشروط⁵

أما بالنسبة للشهر:

وبعد استكمال الإجراءات ترسل إدارة أملاك الدولة العقد إلى المحافظة العقارية لشهره⁶، حيث يهدف إجراء الشهر إلى تثبيت عقد الامتياز بما في ذلك حق الامتياز لصالح الشخص المستفيد وإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة محل امتياز لتقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد المشهر بعد تسجيله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتبليغه لصاحب الامتياز.

¹ انظر المادة 06 من القانون 03-10 مرجع سابق والمادة 12 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326. مرجع سابق

² بريك الزوبير، مرجع سابق، ص38

³ مرسوم تنفيذي رقم 490-97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، مرجع سابق

⁴ انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق

⁵ مصطفى كحال، مرجع سابق، ص60

⁶ نصت المادة 793 من القانون رقم 58-75 على أن: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر."

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

الفرع الثالث: إعتبار المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية

بعد تكوين المستثمرة الفلاحية ووجودها قانونا تكتسب الشخصية المعنوية فتصبح لها ذمة مالية مستقلة عن ذمة أعضائها وأهلية قانونية وممثل يعبر عن إرادتها وهذه الآثار سوف نتناولها في (فقرة أولى) ثم نتعرف بعدها على كل من مبدأ ازدواجية الصفة، ومبدأ الباب المفتوح وأثرهما في تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية وذلك في (فقرة ثانية)

أولاً: الآثار المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية كشخص معنوي

حددت المادة 13 من القانون 19-87 الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية فاعتبرت الجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية. والعبرة في كون المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة مدنية كون العمل الذي يقوم به المستفيدون لا يعد عملاً تجارياً بل هو عمل مدني.

والعبرة¹ بالمستثمرة الفلاحية الجماعية لا الفردية، لأن المستفيد في المستثمرة الأخيرة لا يمكنه أن يشكل شركة مدنية ذات الشخص الواحد، على خلاف ما ورد في مشروع المرسوم المتعلق بالقانون النموذجي للشركة المدنية للاستغلال الفلاحي والشركة العائلية للفلاحة الذي نظم المستثمرات الفردية في شكل شركات زراعية تسمى الشركات العائلية للفلاحة.

وتؤكد المادة 17 من القانون 19-87 على كون المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص² حيث أن كل شريك محل اعتبار فيها والتزامات الشركاء باسم المستثمرة تضامنية مطلقة، كما لا يمكن التخلص منها في مواجهة الغير، وقد سبق وأن رأينا أن العلاقة بين المنتجين هي علاقة تعاقدية يسلم المعنيين: «تخضع للأركان الخاصة بعقد الشركة، حيث تنص المادة 2 من نفس القانون على مما يعني خضوع هذه الشركة،...» بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم للأركان الخاصة بعقد الشركة: -الرضا : هو تطابق إرادة المنتجين لإنشاء الجماعة (باختيار متبادل فيما بينهم).

-المحل : القيام بمشروع اقتصادي يتمثل في استغلال أرض فلاحية.

-السبب : الرغبة في تحقيق الأرباح عن طريق استغلال أرض فلاحية.

¹ بقار سلمة، مرجع سابق، ص100

² تختلف الشركة عن العقود الأخرى كالبيع والإيجار في أن أطراف العقد فيها وهم الشركاء مصالحهم بعد تكوين (و اتفاق منظم (Contrat subjectif) الشركة متحة غير متعارضة، ومن ثمة قسمت العقود إلى عقد ذاتي فالعقد الذاتي هو اتفاق بين شخصين لهما مصلحتان متعارضتان وتكون (Convention institutionnelle) الرابطة بينهما رابطة عرضية ذاتية تقتصر عليهما مثل :عقد البيع، نرى فيه تعارض بين مصلحة البائع ومصلحة المشتري، والرابطة بين المتعاقدين ذاتية مقصورة عليهما وهي لا تلبث أن تزول بانتقال ملكية المبيع إلى المشتري، هو (statut institution) أما الاتفاق المنظم في الشركة فعلى النقيض من العقد الذاتي يوجد مركز قانوني منظم أقرب إلى القانون منه إلى العقد، فيسري على غيره كما يسري على الطرفين. ولا تعارض بين مصالح الشركاء في الشركة بل لهم جميعاً غرض مشترك). انظر : د. السنهوري عبد الرزاق الوسيط في شرح القانون المدني). - العقود التي ترد على الملكية -، ج5، لبنان، دار إحياء التراث العربي، ص

ثانيا :الذمة المالية:

بعد اكتساب المستثمرة الفلاحية للشخصية المعنوية تنتقل لها ملكية الوسائل والأموال وحق الانتفاع الدائم الممنوح لأعضائها وتصبح بذلك حصصا تكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية بصفتها شركة أشخاص مدنية مستقلة عن ذمة أعضائها ويترتب على ذلك أن حصة الشريك هي حق شخصي في ذمة المستثمرة، وبالتالي لدائني الشريك حقوقا على هذه الحصة وليس لهم حقوق مباشرة على ممتلكات المستثمرة، إذ تنص المادة 436 من القانون المدني على: «إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال» كما يجوز كذلك لدائني المستثمرة الفلاحية الحجز على أموالها.

ثالثا :أهلية المستثمرة:

تنص المادة 4 من القانون رقم 19-87 على أنه : « تمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد طبقا للقانون المدني وأحكام التشريع المعمول به ». يتبين من هذا النص أن المشرع ودعما لاستقلالية المستثمرة الجماعية عن الأعضاء المكونين لها قد أكد على أهليتها القانونية إلا أن ما يلاحظ هو إعطاء المشرع الأهلية الكاملة لها، وطبقا لأحكام القانون المدني¹ فإن الأهلية الكامنة لا تعطى إلا للأشخاص الطبيعية، أما الأشخاص المعنوية² فتكون أهليتها القانونية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون ويتمتع المستثمرة الفلاحية بالأهلية القانونية يكون لها الحق في التقاضي سواء كمدعية أو كمدعى عليها كما يمكن لها أن تقوم بجميع التصرفات لفائدة المستثمرة من شراء وبيع...الخ.

رابعا: النائب المعبر عن إرادتها:

تؤكد المادة 43 من القانون 19-87 على ضرورة استقلال وإدارة وتسيير المستثمرة وجاء فيها: « لا يحق لأحد التدخل في إدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية الجماعية: ، ...» وبما أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية فإن تعيين ممثل لإدارتها يكون طبقا لأحكام المادة 427 من القانون المدني، لأنه لا القانون رقم 19-87 ولا المراسيم التطبيقية له نصت على كيفية تعيين مدير المستثمرة الفلاحية الجماعية فقط المادة 17 من القانون 19-87 نصت على أن كل عضو في المستثمرة يعد أهلا لإدارة المستثمرة، وأن باقي الأعضاء يلتزمون بالتضامن في تعهدات كل عضو من أعضائها. أما أعمال التصرف التي لا تدخل في نطاق أغراض المستثمرة فتتطلب إجماع كافة أعضائها وهو ما يفهم من نص المادة 25 من نفس القانون والتي نصت على أن كل تصرف في الحصة مقيد بقبول باقي الأعضاء ما عدا إذا وقع التصرف

¹ المادة 40 من القانون المدني.

² المادة 50 من نفس القانون.

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

لصالح العامل في المستثمرة الفلاحية أو لصالح الدولة. بإغفال المشرع¹ النص على كيفية تعيين المدير قد يثير عدة إشكالات في إدارة المستثمرة الفلاحية خاصة ما تعلق منها بتمثيلها أمام القضاء، إذ غالباً ما يتم ذلك بطريقة شفوية بين الأعضاء وهذا التعيين يعد مخالفاً لأحكام المادة 427 من القانون المدني التي تنص على أن تعيين مدير الشركة يكون في عقد إنشائها أو في عقد لاحق²...

خامساً: مبدأ ازدواجية الصفة ومبدأ الباب المفتوح وأثرهما في تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية

إذا كان القانون رقم 19-87 قد اعتبر المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية، فإنه ثمة خصوصيات تتمتع بها تخرج نوعاً ما عن هذه الصفة مثل مبدأ ازدواجية الصفة ومبدأ الباب لمفتوح:

1: مبدأ ازدواجية الصفة: معناه أن المستفيد ملزم بـ

أ- تقديم حصة عينية في رأسمال المستثمرة الفلاحية الجماعية.

ب- يشارك في نفس الوقت في اشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة.

ومن هنا يظهر الاختلاف بين المستثمرة الفلاحية الجماعية والشركة المدنية التي يقدم فيها الشريك حصة من مال أو عمل، فبهذه الكيفية يصبح الشريك صفة مزدوجة فهو عامل و شريك في نفس الوقت فالمستثمرة الفلاحية الجماعية تعمل في شكل حلقة مغلقة عن طريق الأعضاء و لمصلحة الذين يشكلونها، لان القانون رقم 19-87 لا يسمح بالانتساب الي المستثمرة الا الأشخاص الطبيعية التي تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المواد 06 و10 و24 من نفس القانون و هذا يعني انها لا تقبل الحصص من غير المستفيدين أي الذين يقدمون حصص عينية او نقدية فقط فمبدأ ازدواجية الصفة في منظور القانون رقم 19-87 يعني انه لا يمكن الفصل المساهمة في راس المال و المشاركة في نشاط المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة ، و يعد هذا المبدأ احد الأركان التي يرتكز عليها القانون الأخير حيث يترتب عن الاخلال بهذا الالتزام اسقاط حق الانتفاع عن طريق القضاء وفق إجراءات نص عليها المرسوم التنفيذي المتعلقان بتطبيق المادة 28 من القانون 19-87.³

2: مبدأ الباب المفتوح:

إذا كان القانون المدني نص على أسباب انقضاء الشركة و من بينها موت احد الشركاء⁴ و لاسيما في شركات الأشخاص حيث تكون العبرة بالشركاء ، فإن القانون رقم 19-87 جاء باستثناء للقاعدة العامة المطبقة على شركات الأشخاص ، فرغم كون الشخص محل اعتبار بصفته كفلاح و بعمله المباشر الذي

¹ انظر: زروقي ليلي مرجع سابق، ص104

² بوضيغات سوسن، ص9

³ بوضيغات سوسن ، مرجع نفسه ، ص9

⁴ المادة 439 من القانون المدني تنص على .« تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء والحجز عليه أو بإعساره أو بإفلاسه.» .

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

يقدمه وكذا الشروط الأخرى الواجب توفرها فيه الى ان المشروع لم يربط مصير المستثمرة بمصيره ، فخروجه عن الشركة لا يرتب حلها فهو استثناء للقاعدة العامة وفقا للمادة 22 من القانون 97-19 : "لا يؤثر على وجود المستثمرة أي عقاب او اجراء قانوني يسلط مباشرة و شخصا على احد أعضاء المستثمرة الفلاحية " ، كما اكدت المادة 32 من نفس القانون على استمرار حياة المستثمرة كشخص اعتباري بكامل ذمته المالية رغم خروج احد الأعضاء، سواء اختاريا او اجباريا بإسقاط حقه فيها ، و نصت على " : لا يؤدي الى التقسيم انسحاب عضو او حدوث أي ظرف بعد تشكيل المستثمرة الفلاحية ، و في هذه الحالة و حفاظا على وحدة المستثمرة و قابليتها للبقاء. "...

فكل عضو من المستثمرة الفلاحية الجماعية الحق في الانسحاب منها متى أراد دون ان تتأثر عكس ما هو عليه الحال في شركة الأشخاص المدنية، اذ انها تنتهي بمجرد انسحاب أحد الأعضاء كما ان لكل شخص تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 09 و 10 و 24 من القانون 87-19 الحق في الانضمام الى المستثمرة الفلاحية الجماعية إذا كان عدد أعضائها اقل من العدد المذكور في العقد الأصلي.

فالدخول والخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية في أي وقت من ميزة المستثمرة الفلاحية وتسمى مبدأ الباب المفتوح حتى تكون ثمة مرونة في الدخول والخروج منها وعدم ارغام الأعضاء على البقاء معا قصد تحقيق مردودية أكبر من الإنتاج الفلاحي والتخفيف من حدة النزاعات التي قد تنور بين المستفيدين، الامر الذي لا نجده في شركة الأشخاص المدنية ولهذا السبب أجاز المشرع التنازل عن الحصة وانتقالها الى الورثة.

فيتضح مما سبق ان المستثمرة الفلاحية لا تعد شركة اشخاص مدنية بذلك المعنى الوارد المادة 416 من ق م وما بعدها، بل لها خصوصيات كالصفة المزدوجة في الشريك ولكل شريك حصة واحدة يقابلها صوت واحد ومبدأ الباب المفتوح ولا تخضع لعملية التصفية في حالة انحلالها¹.

المطلب الثاني: لآثار المترتبة عن عقد الإمتياز للمستثمرة الفلاحية.

يرتب عقد الإمتياز في مواجهة المستثمر الفلاحي حقوقا والتزامات بينها القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به.

الفرع الأول: الحقوق أطراف عقد الإمتياز للمستثمرة الفلاحية.

نظرا لخصوصية حق الإمتياز الذي أصبح حقا فرديا مؤقتا يمارس على الشيوع في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، أعطى المشرع حقوقا للمستثمر الفلاحي تتناسب وهذه الخصوصية، منها ماكان معروفا في ظل القانون 87-19 ومنها ما هو جديد كالحق في الخروج من الشيوع والحق في رهن حق

¹ بوضيحات سوسن، مرجع نفسه، ص 104-105

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

الإمتياز والحق في الشفعة للمستثمر الفلاحي في حالة تنازل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية عن حق الإمتياز وهذه الحقوق تم تحديدها في المادة 2 من دفتر الشروط وهي:

أولا: الإستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية.

للمستثمرة الفلاحية بصفة عامة والمستثمر الفلاحي بصفة خاصة كامل الحرية في استغلال الحقوق العينية العقارية وكذا الأمالك السطحية محل الامتياز، وحرية الإستغلال كانت مكرسة كذلك في ظل القانون 87-19 وذلك بموجب المادة 43 منه بقولها " لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية " ، فللمستثمرة كامل الحرية في طريقة إستغلال وإنماء الأرض الفلاحية وكذا الأمالك السطحية، حيث كان هذا الحق مكفولا للمستثمرة الفلاحية كشخص معنوي ، أما أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية فلا يملكون هذه الحرية إلا في حدود الإتفاق الجماعي الذي يبرم بينهم.

غير أنه في ظل القانون 10-03 وبحكم أن حق الإمتياز أصبح حقا فرديا، أصبح كذلك حق الإستغلال الحر مكفولا بصفة فردية لكل مستثمر فلاحي ولو كان ضمن مستثمرة فلاحية جماعية، حيث يمكنه بصفة فردية أن يدخل في شراكة مع الغير أو أن يرهن حق الامتياز من أجل الحصول على قروض لتنمية المستثمرة الفلاحية.

وفكرة الإستغلال الحر يجب أن ينظر إليها من الجانب الإيجابي لا من الجانب السلبي، فحرية الإستغلال تقتضي أن يستغل المستثمر الفلاحي حقوقه بالطريقة التي يراها مناسبة وبالكيفية التي يعتقد أنها ستؤدي إلى تنمية وتعزيز وعصرنة المستثمرة الفلاحية¹، أما وأن لا يستغل حقوقه بصفة دائمة ومنتظمة بدعوى أنه له كامل الحرية في الإستغلال أو عدم الإستغلال فهذا مالا يجيزه القانون، حيث يعد إخلالا بالالتزام بالإستغلال المنصوص عليه في المادة 29 من القانون 10-03

ثانيا: الحق في البناء.

تنص الفقرة الثانية من المادة 2 من دفتر الشروط على أنه "يحق للمستثمر صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضرورين لإستغلال أفضل للأراضي الفلاحية مع مراعاة إستيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أمالك الدولة بذلك."

ذلك أن عملية الإستغلال قد تتطلب إنجاز منشآت أو هياكل أو مساكن على الأرض الفلاحية وقد راعى القانون هذه الضرورة، حيث سمح بإقامة المنشآت كإستثناء² ، لأن، الأصل هو عدم جواز البناء على الأرض الفلاحية، وهو ما يستفاد من خلال المواد 33،34،35 من القانون 90-25 المتضمن قانون

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق ص138

² غنيمة لحو خيار، محاضرات ألقيت على طلبة الماجستير بكلية الحقوق بن عكنون، الج 1 زئر، تخصص قانون خاص، مقياس القانون العقاري الزراعي سنة 2002-2003

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

التوجيه العقاري وكذا المادة 48 من القانون 90-29 المؤرخ في 09/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، المعدل

والمتمم بقولها" تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنايات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية، والبنايات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في مخطط شغل الأراضي .

كما أن حق البناء وإن كان مقيدا بالحصول على ترخيص مسبق إلا أنه كذلك مقيد بحجم معين حيث لا يجوز السماح بالبناء إلا في حدود نسبة معينة من مساحة الأرض الفلاحية، وفي هذا الصدد صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13/09/1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات²، حيث حدد مواصفات البناء على الأراضي الفلاحية كما يلي:

1: فيما يخص منشآت التجهيزات³

إذا كانت مساحة الأرض أقل من 5 هكتار فالمساحة المرخص بالبناء عليها تقدر ب 50/1 من مساحة الأرض، وتزيد هذه المساحة ب 50 م² لكل هكتار إذا تجاوزت مساحة الأرض 5 هكتار⁴، هذا إذا كانت الأرض ذات إمكانيات عالية أو حسنة أو متوسطة، أما إذا كانت ذات مردودية ضعيفة، فتكون المساحة المخصصة للبناء في حدود 25/1 كأقصى تقدير⁵.

2: أما فيما يخص البنايات ذات الاستعمال السكني.

فالمساحة المسموح بالبناء عليها هي 250/1 إذا كانت مساحة الأرض أقل من 5 هكتار، وإذا تجاوزت ذلك يضاف 20 متر مربع لكل هكتار، أما إذا تجاوزت مساحة الأرض 10 هكتار فتضاف 10 متر مربع لكل هكتار⁶، هذا فيما يخص الأراضي ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة، أما إذا كانت الأرض ذات مردودية ضعيفة، فيجب ألا تتجاوز مساحة البناء 10/1 من مساحة 1000 م² وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف مساحة 20 متر مربع لكل ألف متر مربع⁷، وكل هذا بشرط ألا يكون هناك بناء فوق الأرض، أما إذا كان هناك بناء سابق ففي هذه الحالة يسقط الحق في البناء⁸.

¹ الجريدة الرسمية بتاريخ 02/12/1991 عدد 52 ص 1652.

² الجريدة الرسمية بتاريخ 06/12/1992 عدد 86 ص 2192.

³ يقصد بها المباني والمنشآت الضرورية للإستغلال الفلاحي كالإسطبلات والمستودعات وتجهيزات السقي والري.

⁴ المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992.

⁵ المادة 04 من نفس القرار.

⁶ المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992.

⁷ المادة 06 من نفس القرار.

⁸ المادة 08 من نفس القرار.

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

كما نشير في هذا المقام أنه ونظر للحماية القانونية الخاصة التي تحظى بها الأراضي الفلاحية، ففي ظل القانون 15-08 المؤرخ في 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها¹، والذي جاء بإمكانية تسوية وضعية البناءات غير المرخص بإنجازها وذلك بإستصدار رخصة بناء على سبيل التسوية، نجد أنه استثنى الأراضي الفلاحية من عملية التسوية حيث نصت المادة 39 منه على أنه " لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة الأرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة وفي هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم اعذارا لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده، وفي حالة عدم إمتثال صاحب البناء تسرى أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم² .

وهو نفس الحكم الذي جاءت به التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 11/09/2012 المتعلقة بمعالجة تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية، حيث منعت تسوية البناءات المشيدة والتي لا علاقة لها بنشاط المستثمرة الفلاحية وكل بناء أو منشأة شيدها المستثمر الفلاحي على الأرض الفلاحية دون أن تتوفر الشروط السابق ذكرها، يعرضه إلى فسخ عقد الإمتياز، ناهيك عن إمكانية متابعته جزائيا بجريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض طبقا للمادة 87 من القانون 16-08 المتضمن التوجيه الفلاحي³.

ثالثا: حقوق الدولة في عقد الامتياز الفلاحي

نظرا لان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية العمومية والاستقلال المالي⁴، فحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو هيئة يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52 و 56 و 61 و 62 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990،⁵ وأداة لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة، فهو يمارس صلاحيات على أراضي الخواص والأراضي العمومية، باعتبار أنه ممثلا لمالك الرقابة في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فمن الأولى أن تكون له سلطات واسعة على هذه الأراضي، وبمقتضى المرسوم التنفيذي 09-339 منحت

¹ الجريدة الرسمية بتاريخ 03/08/2008 عدد 44 ص 19

² تنص المادة 76 مكرر 4 على أنه " عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة ودون مراعات للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء....."

³ تنص المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه " يعاقب الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون."

⁴ تواتي خوخة، مرجع سابق، ص 101

⁵ انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن الديوان الوطني للأراضي . الفلاحية، ج.ر عدد 15، الصادر بتاريخ 28 فيفري 1996

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

له صلاحيات جديدة بالإضافة إلى ممارسة لسلطة الرقابة، فهو يمارس سلطة الحلول، وكذا ممارسته لحق الشفعة لصالح الدولة¹.

1: ممارسة سلطة الرقابة:

تعتبر الرقابة السابقة واللاحقة، الممارسة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أهم الوسائل والآليات التي تتضمن الحماية والاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، لما كان محل حق الامتياز ملكية الدولة، حيث منع أي تصرف أو فعل من شأنه أن يؤثر على طابعها الفلاحي أو ينقص من مردوديتها أو يؤدي إلى عدم استغلالها لذلك أعطى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في مراقبة ومتابعة تصرفات ونشاط أصحاب حق الامتياز كما ضبط الحالات التي تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز².

جاء في المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 تحت عنوان رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقت النشاطات المقامة عليها في أحكام القانون رقم 10-03.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة"

فالديوان باعتباره ممثلاً لمالك الرقبة يمكنه وحفاظاً على الأراضي الفلاحية واحترام تخصيصها أن يقوم بالرقابة في أي وقت، هذا وقد نصت المادة على الرقابة التي تشمل على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي تحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كالبناء أو التهيئة والنشاطات بها ذات الطابع فلاحي، أما استغلال الأراضي واستثمارها من عدمه فله إجراءات خاصة به، في مقابل ذلك يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بتقديم يد العون والمساعدة لأعوان الرقابة، وما يمكن ملاحظته أن إدراج هذا الحق و/أو الالتزام في دفتر الشروط هو بهدف إعطائه طابع التعاقد ولكي يتم تطبيق أحكام المسؤولية العقدية في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته بتقديم يد العون وفي حالة تعسف أعوان المراقبة في التقييم.

هذا وقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة على المستثمرات الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون 10-03 ولبنود دفتر الشروط³.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 09-336، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج.ر. .

عدد 61 صادر بتاريخ 25 أكتوبر 2009

² حرش محمد، مرجع سابق، ص 165

³ بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص 431

2: ممارسة سلطة الحلول

إن أهم التزام ملقى على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، هو الاستغلال والحفاظ على الأراضي الفلاحية بصفة دائمة ومنتظمة ولذلك نجد أن المشرع قد منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة الحلول محل المستثمرين أصحاب الامتياز في حالات معينة منصوص عليها بموجب المادة 31 من القانون 10-03 والتي أحالت بدورها إلى المواد 24 و25 و30 من القانون ذاته.¹

وهكذا تعتبر سلطة الحلول بمثابة الآلية الرقابية الممنوحة للديوان من أجل السهر على استمرارية استغلال الأراضي الفلاحية وتسييرها بشكل منتظم ودائم غير متقطع إلى حين إعادة منحها لمستثمرين جدد وفقا للإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي رقم 10-326 السالف الذكر.²

3: ممارسة حق الشفعة

يعتبر حق الشفعة إحدى طرق اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بكيفية سهلة ومضمونة وقد تم تحويل هذا الحق للدولة مالكة الرقابة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهدف حماية وصيانة هذه الأملاك العقارية وكذا ضمان استغلالها استغلالا أمثل.³

وعلى خلاف ما هو معمول به في إطار القانون 87-19 إذ كانت الدولة باعتبارها مالكة الرقبة تتصدر المرتبة الأولى في ممارسة حق الشفعة فإنه وفقا للقانون رقم 10-03 نجدها في المرتبة الثانية بعد الشريك في الشبوع والذي لا يمكنه في كل الأحوال الحصول على أكثر من حصة واحدة في إطار القانون رقم 87-19 وقد جاء تحويله هذا الحق في إطار قانون 10-03 تطبيقا لسياسة الدولة في تشجيعها لعملية التجميع وهو أحسن ما فعل المشرع الجزائري حفاظا على الأراضي الفلاحية من التشتت إلا أنه بذلك يكون قد خالف القواعد العامة في القانون المدني والتي تعطي الأولوية لمالك الرقبة طبقا لنص المادة 795 من القانون ذاته أما في حالة التنازل عن حق الامتياز ضمن مستثمرة فلاحية فردية فإن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى.

أما عن إجراءات ممارسة حق الشفعة، في حالة رغبة المستثمر الفلاحي في التنازل عن حقه في الامتياز الوارد على الأراضي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فلقد حددتها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-326 إذ يلتزم المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتوضيح مبلغ التنازل وكذا هوية الرشح لاقتناء حق الشفعة.⁴

¹ انظر المادة 06 من القانون رقم 10-03 مرجع سابق

² انظر المادة 30 من القانون نفسه.

³ ز وبنه عبد الرزاق، " حق الشفعة في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، والاقتصادية والسياسية، عدد 2، 1999، ص 147

⁴ انظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

وعندما يكون الراغب في التنازل شريكا في الشيوخ، هنا يتعين على المستثمر صاحب الامتياز إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل، والذي يلتزم بإخطار الأعضاء الآخرين للمستثمرة كتابيا قصد إبداء رغبتهم المحتملة في ممارسة حقهم في الشفعة، ويقتضي تمسك هؤلاء بحقهم في الأخذ بالشفعة، احترام الاجراء المتعلق بالإعلان عن الرغبة في الأخذ بالشفعة، احترام الاجراء المتعلق بالإعلان عن الرغبة في الأخذ بالشفعة تحت طائلة سقوط هذا الحق في أجل ثلاثين (30) يوما يسري في الحق الغائب ولا يقبل الانقطاع ولا الوقف.

أما في حالة الرد السلبي أو غياب الرد بعد انقضاء 30 يوما، بدوره يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بعد موافقة الوالي بمواصلة التنازل. وللتذكير فإن حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة تمنح عن طريق المزايدة العلنية بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المقرر منحها للمستثمرات الفلاحين الجدد، كما يمكن تخصيص هذه الأماك لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، على أن يتم التنازل في هذه الحالة بسعر الاكتساب مع زيادة نسبة 20%.

الفرع الثاني: التزامات أطراف عقد الإمتياز للمستثمرة الفلاحية

لقد حدد القانون رقم 87-19 والمراسيم التطبيقية له منها المرسوم رقم 89-51 المؤرخ في 18-04-1989 ، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87-19 والمرسوم رقم 90-51 ، المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من نفس القانون عدة التزامات يجب على أعضاء المستثمرة الفلاحية احترامها، وعند أي إخلال بها يتم إسقاط حق الانتفاع الدائم، ودفع تعويضات سواء للدولة- إذا كان الإخلال صادر من الجماعة كلها -أو لباقي الأعضاء إذا كان الإخلال صادر من طرف أحد أو بعض الأعضاء .لذا سنتناول هذه الالتزامات على النحو الآتي:

- المشاركة الشخصية والمباشرة وعلى الشيوخ في أشغال المستثمرة الفلاحية الجماعية (الفقرة الأولى).
- المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية واستمرارها (فقرة ثانية).
- التأمين الاجتماعي والاقتصادي (فقرة ثالثة).

أولا: المشاركة الشخصية والمباشرة وعلى الشيوخ في أشغال المستثمرة فلاحية الجماعية

طالما أن حق الانتفاع الدائم منح لأعضاء المستثمرة الفلاحية على الشيوخ وبالتساوي طبقا للمادتين 6 و 7 من القانون رقم 87-19 وأن الأراضي المكونة للمستثمرة وجب استغلالها جماعيا وعلى الشيوخ طبقا للمادة 4 من نفس القانون، فإنه يجب على أعضائها:

1- المشاركة الشخصية والمباشرة وعلى الشيوع في استغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية:

طبقا للمادة 21 من القانون رقم 87-19 المشاركة في إطار جماعي وبصفة شخصية ومباشرة في أشغال المستثمرة الفلاحية، ويمكنهم تحديد طريقة عملهم الشخصي والمباشر حسب اتفاق بينهم يقسمون بموجبه كيفية العمل وطريقة أدائه دون أن يكون هذا الاتفاق حجة على الغير (المادة 21 فقرة 2) وبذلك يكون أعضاء المستثمرة الفلاحية ملزمون بتنفيذ ما اتفقوا عليه، شريطة أن لا يكون مخالفا لأحكام القانون رقم 87-19 أو القانون المدني، بحيث إذا أخل أي عضو ببنود الاتفاق قد يعرضه ذلك الإخلال إلى جزاء الحرمان من الأرباح التي تحققها المستثمرة. كما قد يتعرض إلى فقدان حق الانتفاع الدائم وهذا بطبيعة الحال عن طريق القضاء. وقد صدرت العديد من الأحكام التي تقضي بحرمان المستفيد من الأرباح التي حققتها المستثمرة الفلاحية.

وانطلاقا من المواد المشار إليها أعلاه نرى أن ضرورة العمل الشخصي والمباشر في المستثمرة الفلاحية التزام يقع على عاتق كل عضو فيها خلافا لما هو عليه الحال بالنسبة للشركة المدنية طبقا لأحكام القانون المدني خاصة المادة 416 التي تشترط أن تكون الحصة المقدمة من طرف المستفيد المتمثلة في حق الانتفاع وملكية الأموال المتنازل عنها من طرف الدولة لا تعفيه من تقديم حصة العمل، بل يجب عليه تقديم قوة عمله والمشاركة شخصيا ومباشرة في استغلال لأراضي الفلاحية ليصبح بذلك شريكا وعاملا في نفس الوقت وهذا ما يسمى بمبدأ ازدواجية الصفة .

وفي هذا الصدد جاء في المادة 420 من القانون المدني: « لا يجوز أن تقتصر حصة الشريك على ما يكون له من نفوذ أو ما يتمتع به من ثقة مالية » . لكن لم يحدد القانون المدني في مادته 425 ولا القانون رقم 87-19 مقدار العمل الذي يقوم به العضو، إنما أورد النص لفظ العمل مطلقا الأمر¹ الذي يتضح منه أنه قد يكون مستغرقا لوقت العضو كاملا وقد يكون نصف الوقت أو أقل حسب الاتفاق المبرم بين الأعضاء. فيجوز أن يحدد الاتفاق كون العمل المقدم من العضو طوال اليوم أو مرة في كل أسبوع. والمادة 2/21 من القانون رقم 87-19 تنص على أنه: « يمكن تحديد طريقة مشاركة كل واحد من الأعضاء وكذا التوزيع المحتمل للمهام داخل المستثمرة باتفاق لا يحتج به على الغير » .

وعلى العضو² أن يكشف بالاعمال التي قام بها لصالح المستثمرة. فإذا كسب من الغير أموالا نتاجا لعمله، كان من حق المستثمرة. ولذا يجب عليه أن يقدم حسابا بذلك فالمادة 423 من القانون المدني تنص على أنه: « إذا كانت حصة الشريك عملا يقدمه للشركة وجب عليه أن يقوم بالخدمات التي تعاهد بها وأن يقدم حسابا عما يكون قد كسب من وقت قيام الشركة بمزاولة العمل الذي يقدم كحصة ». كما يجب عليه في نفس الوقت أن يتمتع عن أي نشاط يلحق ضررا بالمستثمرة أو يخالف الغرض الذي أنشأت من أجله .

¹ انظر: بين رقية) بن يوسف(، مرجع سابق، ص147

² المرجع السابق، ص147

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

والمادة 19 من القانون رقم 87-19 تنص على أنه: «يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يجتنبوا فرديا أو جماعيا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة». ويفهم مما تقدم أنه يتعين على العضو أن لا تنزل عنايته عن عناية الرجل العادي¹.

ثانيا: المحافضة على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية واستمرارها:

إن مفهوم "وحدة المستثمرة" Homogénéité et viabilité d'exploitation.

باختلاف موضوع المستثمر التي تكون مخصصة لها:

1-المستثمرة المخصصة للزراعة

بالنسبة للأراضي الفلاحية المخصصة للزراعة يكون المعيار في تحديد وحدة المستثمرة نوعية الأرض وطبيعة الغرس وكذا توفر وسائل الري، وقد تضمن نص المرسوم المحدد لشروط تقسيم (تجزئة) الأراضي الفلاحية تلك المعايير في الجدول المنصوص عليه في المادة 3 منه وتكون -على هذا الأساس- على عاتق المستثمر التزامات تتمثل بصفة عامة في تجنب كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة. وهذا بالتأثير سلبا على نوعية التربة، تغيير طبيعتها القانونية وإنتاجها دون تلخيص. وتعد كل هذه الأعمال أفعالا مادية يكون لقاضي الموضوع السلطة التامة للتحقق من وقوعها².

2-المستثمرة الخاصة بإنتاج الحيوانات

لا يوجد معيار قانوني ويمكن التفكير في تأسيسه بناء على الرخصة المحصل عليها للإنتاج. فإذا كان من شأن التصرف في المستثمرة أن يضعف من الإنتاج المحدد في الرخصة فيكون هناك مساس بوحدة المستثمرة. خاصة إذا كان السبب في ذلك يرجع لهدم المنشآت أو إتلاف لآلات أو التصرف فيها دون استبدالها بغيرها. وهنا قد يثور مشكل حول المعيار الواجب اعتماده في حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية تختص بالإنتاج الزراعي والحيواني في نفس الوقت، فيجب في هذه الحالة البحث عن الإنتاج الغالب واعتماد المعيار الخاص به وإذا استحال التعرف على الإنتاج الغالب، وجب تقييم المستثمر ككل وهذا بمزج المعيارين المذكورين³.

والمحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية واستمرارها تقتضيان أن يتجنب أعضاؤها فرديا وجماعيا كل ما من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة الفلاحية وأن يمتنعوا على أي نشاط يلحق ضررا

¹ جاء في المادة 432 فقرة 2 من ق.م.ج: «...وعليه أن يسير ويحافظ على مصالح الشركة مثلما يفعله في تدبير مصالحه الخاصة، إلا إذا كان منتدبا للإدارة مقابل الأجرة وفي هذه الحالة يجب عليه أن لا يقل عن عناية الرجل فيفهم من هذا النص أنه إذا كان العضو معروفا بالحرص والإتقان بحيث تزيد عنايته بمصالحه الشخصية «المعتاد عن عناية الرجل العادي وجب عليه أن يبذل هذا القدر من العناية أما إذا كانت عنايته لمصالحه تنزل عن عناية الرجل العادي لم يجب عليه هذا القدر من العناية في تدبير مصالح المستثمرة أما إذا كان منتدبا للإدارة باجر وجب عليه أن يبذل في تدبير مصالح المستثمرة العناية التي يبذلها في تدبير مصالحه الشخصية دون أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل العادي.

² انظر: شامة (إسماعين)، مرجع سابق، ص20

³ انظر: المرجع نفسه، ص20

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

بالمستثمرة الفلاحية أو يخالف الغرض الذي أنشأت من أجله وهذا ما نصت عليه المادة 19 من القانون رقم 87-19.

وفي إطار المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية لا يجوز لأي عضو يريد الانسحاب المطالبة بالتقسيم، لأن الشيوع إجباري كما رأينا بنص المادة 9 وإنما يجوز له أو لورثته في حالة الوفاة المطالبة بالتعويض فقط عن الحصة التي تولى عنها سواء بطريقة ودية أو عن طريق القضاء وهذا ما نصت عليه المادة 32 بقولها: « لا يؤدي إلى التقسيم انسحاب عضو أو حدوث أي ظرف يغير في تشكيلة المستثمرة الفلاحية وفي هذه الحالة وحفاظا على وحدتها وقابليتها للبقاء يستفيد العضو أو ذوو حقوقه من تعويض مقابل لقيمة الحصة التي في حوزته ويحدد هذا التعويض بالتراضي بعقد رسمي ويمكن أن يحدد إن اقتضى الأمر عن طريق القضاء حسب الإجراءات القانونية المعمول بها ».

المبحث الثاني: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية

قد تكون نتائج الميدانية لتطبيق هذا النظام سواء السلبية منها أو الإيجابية ومن بيني هذه النتائج إنسحاب الدولة من عملية الإنتاج والاستقلالية الفعلية للمستثمرة أم عن مظاهر السلبية هي عدم استقرار جماعة المنتجين نتيجة عدم ضبط العلاقة فيما بينهم، فيما يخص تقاسم الأشغال داخل المستثمرة الفلاحية¹. وكان الشعور المفرط بالاستقلالية الفردية، لأثر البالغ في تمر عن القيام بالوظائف الموكلة لكل فرد داخل المستثمرة وإستتكاف عن القيام ببعض النشاطات التي تدخل في صميم عمل المستثمرة (رعي الأغنام حرث الأرض، العناية بالأبقار الحلوب) ومن أهم مظاهر عدم الاستقرار هي تراكم المنازعات ضد الغير والمشاكل التي يثيرها إستخلاف الشخص المتوفي وتحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها لفلاحية، سواء بالبناء أو إستغلالها في نشاطات غير فلاحية كورشات صناعية أو حرفية.

المطلب الأول: مشاكل وصعوبات الإستثمار الفلاحي

إن إشكالية العقار الفلاحي وتأثيره على الإستثمار، نجد أن وضعية العقار الفلاحي في الجزائر وطريقة تنظيمه تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الاقتصاد الوطني فهو عنصر أساسي في تنظيم وتحقيق التماسك الاجتماعي والانتعاش الاقتصادي لكونه مصدر الثروة الغذائية وهو السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، غير أن تنظيم وتسيير هذا العقار أفرز مجموعة من الإشكالات وفوضى في إستغلاله هذا إلى جانب والتطبيق غير سليم لنصوص القانونية المنظمة له.

¹ سمية بركاهم لتقار، المرجع السابق، ص 65

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

الفرع الأول: الإخلال بالتزامات العقدية

منح القانون المستثمر صاحب الامتياز حقوقا واسعة لاستغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية واستثمارها وفي مقابل ذلك فرض عليه التزامات يؤدي الإخلال بها إلى فسخ العقد بإرادة منفردة من الإدارة المانحة، هذا الالتزام والجزاء ليس وليدا للقانون 10-03 بل هو مفروض في الأمر المتعلق بالثورة الزراعية فالأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا

من يفلحها ويستثمرها¹ وجاء في المادة الثانية منه أنه (لا حق في الأرض للملاكين الزراعيين الذين لا يساهمون فعليا في الإنتاج ويسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحا أرضه) كذلك في القانون 87-19 الذي ألزم المنتجين باستغلال الأراضي الفلاحية وعدم تغيير وجهتها والعمل على زيادة طاقتها الإنتاجية تحت طائلة إسقاط حق الانتفاع الدائم²، بل إن مشرنا كما سبق الإشارة قد فرض هذا الالتزام على الأراضي الفلاحية الخاصة ووسع من دائرة المدينين بالاستثمار حيث نص في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري: (يشكل عدم استغلال الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما)، فعدم استغلال الأراضي الفلاحية يعتبر خطأ تقصيريا ووسع من دائرة المدينين بالاستغلال والاستثمار مهما كان سندهم أو صفتهم وسواء أشخاص طبيعية أو معنوية المهم هو استغلال الأرض وإنتاجها، فهناك مفهوم جديد للملكية العقارية الفلاحية فهي ملكية من أجل الاستغلال³ لبل أن هذا الأخير هو أهم عنصر في الأرض الفلاحية فبدون استغلال ليس هناك أي وظيفة للملكية الفلاحية، وبما أن عدم الاستغلال اعتبر تعسفا في استعمال الحق (إساءة استعمال الحق) أي أنه خطأ تقصيري يصل جزاؤه وخروجا عن القواعد العامة إلى إمكانية المساس بالحق في حد ذاته بإمكانية بيع هذه الأراضي جبرا لمن يستغلها إذا كانت خصبة أو خصبة جدا، أو عرضها للإيجار أو الاستثمار لكن الوضع الأمني المتدهور حال دون تطبيق هذه النصوص⁴ وتأخر إنشاء الجهاز المكلف بمراقبة عدم الاستغلال وإثابته وجهاز توقيع الجزاءات.

يعطي انتهاء الامتياز سواء بإرادة المستثمر أو عند انتهاء المدة أو بفسخ الإدارة الحق في التعويض غير أنه لا القانون ولا المرسوم التطبيقي حدد الأملاك التي تعوض حيث جاء في المادة 26: (... يترتب

¹ المادة الأولى من الأمر المتعلق بالثروة الزراعية.

² د. بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط عقد الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 68

³ فقير فائزة، مرجع سابق، ص 93

⁴ سماعين شامة، مرجع سابق، ص 139

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

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)، وجاء في الفقرة الأخيرة من المادة 08 من دفتر الشروط: (يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطي الحق بالنسبة للأملاك السطحية في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الإضرار، في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة)، لكن عند التطرق لعرض أسباب القانون فان الأملاك التي تعوض هي الأملاك المنجزة من قبل المستثمر) أمواله الخاصة)، يحتسب من هذا المبلغ الرهون والامتيازات بعد طرح 10 % من مبلغ التعويض ويكون قابلا للطعن أمام القاضي الإداري، إذا كان التنظيم قد فصل في المحلات المستعملة للسكن تفاديا للنزاعات المثارة عند إعادة الأراضي لملاكها الأصليين والذي أعطى الحق في البقاء للمستفيدين من القانون 87-19 قبل تعديل قانون التوجيه العقاري وذلك لأن هذه المساكن من أجل الاستغلال الأمثل لتقريب الفلاح من أرضه وإعطاء حق البقاء هو إثراء بلا سبب¹، لكن كيف يمكن أن يكون الإخلال بالالتزام سببا للحصول على التعويض خاصة لما يسبب ذلك من مضار على مصالح المجموعة الوطنية كإهمال الأرض أو تغيير وجهتها؟

الفرع الثاني: الإخلال بالالتزامات القانونية

منح القانون 10-03 لديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة دراسة الملفات وتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، فالمادة 9 من نفس القانون وكذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 نصتا على إيداع الملفات التحويل لديه قصد د راستها وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم، وهكذا يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية المنح، حتى لا يتسرب إلى هذه الأراضي أشخاص لا علاقة لهم بخدمة الأرض² كما أن للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح عقد الامتياز، إذ يمكنه ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبنود دفتر الشروط، وقد نصت المادة 29 من القانون 10-03 على العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته:

يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة، التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين

¹ ليلي زروقي، المنازعات العقارية- المنازعات المتعلقة بالغاء قانون الثورة الزراعية -، مرجع سابق، ص170 .

² يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص154

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

أولا : عدم الاستغلال المباشر

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز لا بد أن تكون بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية وأن هذا الالتزام فرضته وظيفة الأرض الفلاحية باعتبارها الطريق للوصول إلى الأمن الغذائي وبالتالي السيادة الكاملة، وإذ كان التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين، فإن المشرع وخلافا للنظام السابق الذي لم يقيد عدم الاستغلال بمدة معينة قد قيد ذلك بمدة سنة واحدة، وما يؤخذ عليه أنه لم يفصل في ذلك فكان الأحرى أن يتناول هذا الالتزام ولأهميته في مادة مستقلة، فعدم الاستغلال مدة سنة قد يكون مبرر، خاصة ما يعرف بالدورات البيولوجية، أو الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها، إذ المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أوقوة قاهرة¹ أو مبرر لأمر تقني، ولاشك فإن عدم الاستغلال أو الاستغلال غير العقلاني له مضار على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها ويؤدي إلى تبريرها وإضعاف قدرتها الإنتاجية، وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية، ونظرا لهذا الاعتبار فإن المشرع عالج الأمر بموجب قاعدة أمرة وردت في المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي «... يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية والاستغلال يجب أن يتوافق» إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا وطبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية أي يكون الاستغلال متفقا وطبيعة الأرض كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية.

ثانيا : تغير الوجهة الفلاحية للأراضي

أكدت كل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي ضرورة الحفاظ على الوجهة المخصصة لها من حيث موضوعها وطبيعتها، غير أن هذا الكم الهائل من القوانين لم يفصل في مفهوم الوجهة الفلاحية، هل يعني الطبيعة القانونية للأرض أم نوعية الإنتاج الفلاحي ودرجة الخصوبة، حيث كان من الأجدر إتباع التصنيف الثاني لمفهوم الوجهة الفلاحية وذلك للحفاظ على درجة خصوبة الأرض والنوعية الإنتاجية دون مراعاة الأماكن الموجودة بها الأراضي مما يسمح بوفرة الإنتاج الفلاحي.

و فعلا تضمن قانون التوجيه الفلاحي (القانون 16/08) قواعد أمرة من النظام العام فنص في المادة 14 منه : «منع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية» و كذلك المادة 22 منه «يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية

¹ أي عندما يرجع الاستغلال إلى أسباب قاهرة وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعني الاستغلال، وهي الأسباب الذاتية التي تحول دون استطاعة المستثمر الاستغلال وفي هذه الحالة يجب توفر الشرطين: عدم إمكانية التوقع وإستحالة الدفع Irrésistibilité فتوفرهما من شأنه جعل الالتزام وتنفيذه مستحيلا إستحالة مطلقة، لكن يجب أن تكون القوة القاهرة أو الحادث الفجائي هو السبب الوحيد.

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية» ،وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 المادة 36 من قانون التوجيه العقاري 25/90 وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون، إذا كانت خصبة أو خصبة جدا أو بمرسوم يتخذ من مجلس الوزراء بل وقد جرم المشرع تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي¹.

ثالثا: التأجير من الباطن

إن عدم استغلال وإدارة الأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرات الفلاحية إدارة واستغلال مباشرا وشخصيا من قبل المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز يعد إخلالا بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 03-10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ودفتر الشروط الملحق به، فتأجير الأرض كذلك يعتبر إخلالا بالتزام يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم، والقانون 03-10 جعل من تأجير الأراضي الفلاحية والأموال السطحية إخلالا بالتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من الإدارة (مديرية الأملاك الوطنية) هذا المبدأ يجعل من حق الامتياز مختلفا عن حق الانتفاع في الشريعة العامة، والتي يستطيع المنتفع أن يقوم بتأجير العقار، كذلك المستثمر صاحب الامتياز لا يستطيع منح حق انتفاع على الأراضي

رابعا: عدم تسديد الإتاوة الإيجارية

حق الامتياز يمنح بمقابل هو الإتاوة ومقدرة بموجب أحكام قوانين المالية، وكان أول تحديد لها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، فهي قابلة للتعديل بموجب قوانين المالية، وهي أقل قيمة من الأجرة لذلك تعد بمثابة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل² ، تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بدفع الإتاوة³، والأمر الجديد وفقا للقانون 03-10 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتاليين وبعد إنذارين غير مثمريين بعد إخلال بالالتزام يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الإدارة، ويلاحظ أن القانون 87-19 بالرغم من أنه منح المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل الإتاوة⁴ لكن عدم دفعها ليس سببا لإسقاط هذا الحق، وكذلك بتفحص عرض أسباب القانون 03-10 ومناقشاته نجد أن عدم دفع الإتاوات المتركمة من النظام السابق لا يعتبر للإقصاء من تحويل حق الانتفاع المؤبد ويستفيد

¹ المادة 87-16 من القانون 08-16: يعاقب بالحبس من (1) سنة إلى (5) سنوات بغرامة من مئة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف من دينار (500000). كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون حتى الشخص المعنوي يكون مسؤولا جزائيا وفقا للمادة 89 من القانون. وحسنا فعل المشرع بإضافة عبارة أو ذات وجهة فلاحية حفاظا على الأراضي ولعدم الاحتجاج بأنها غير مصنفة كأرض فلاحية على المدى القريب

² بن رقية بن يوسف، شروط إجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع سابق، ص 25

³ المادة 09 من دفتر الشروط الملحق III بالمرسوم 10-326.

⁴ القضاء تناول وذلك في قرار رقم: 011798 مؤرخ 2004/06/06 مجلة مجلس الدولة العدد 5، 2004، ص 224.

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

المستفيدون المتركمة ديونهم من برنامج مسح الديون الفلاحية، لكن هذه الإتاوة بمثابة ضريبة ومسح الديون يشمل ديون القروض الغير مسددة¹، كما أنه وفقا للنظرية التقليدية للأحكام الوطنية فان أملاك الدولة²، الخاصة بما فيها الأراضي الفلاحية فان الغرض منها يقتصر على الاستثمار المالي وإنماء موارد الدولة، أي أن الأملاك الوطنية هي أملاك مستغلة ذات مردودية، وحتى لو كان قانون 87-19 صدر في ظل تبني نظرية وحدة الأملاك الوطنية، وهي تابعة للأملاك الاقتصادية فهذه الأملاك هي أملاك ذات مردودية وخلاصة القول أن مشرعنا تدارك ذلك وضمن دفع الإتاوة الذي جعل من عدم دفعها إخلالا بالتزام قانوني وعقدي.

الفرع الثالث: كثرة وتعقيد المنازعات المتعلقة بالاستثمار

يختص القضاء العادي بالمنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في حالة قيام نزاع بين المستثمرة وأحد أعضائها أيا كان نوعه من عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، إحداث أضرار للغير، إسقاط حق الامتياز، تسوية شركة عضو من أعضاء المستثمرة، نزاع حول تقسيم الحصص أو تقسيم الأرباح، كذلك المنازعات التي تنثور حول ممارسة حق الشفعة من الدولة أو أعضاء المستثمرة الفلاحية، أما القضاء الإداري فيختص في حالات محددة منها إسقاط حق الامتياز وفسخ حق الامتياز أو عدم منح حق الامتياز أثناء إجراءات التحويل، وكذا دعوى التعويض الناجمة عن الفسخ أو الإسقاط.

أولا: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

ينظم القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 بالإضافة للمادة 22 إلتزامات المستثمر صاحب الامتياز حيث يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، وعندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم، ولا سيما منها (طريقة تعيين ممثل المستثمرة وطرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، وكذا توزيع المداخل).

وقد تنشأ من جراء عدم احترام المنتجين، مما يسبب اضرار لباقي أعضاء المستثمرة حيث في هذه الحالة يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء المخلين بالتزاماتهم أمام القاضي العقاري طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والملاحظ أن النزاعات التي تنثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية تكون من اختصاص القسم العقاري حصريا غير أن المتابعة القضائية ضد أحد الأعضاء لابد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة، وهذا ما نستشفه من المادة 28 من القانون 10-03 وكذا الفقرة الأخيرة من المادة 3 من دفتر الشروط، و يترتب

¹ مداخلة السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية، الجريدة الرسمية لمداولات مجلس الأمة، العدد 10، ص 08

² بوعجناق سمير، مرجع سابق، ص 02

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

على هذا الاطلاع تحرير محضر للمخالفات التي قام بها العضو أو الأعضاء المنسوب لهم الخطأ، يقوم الديوان حينئذ بإعذار العضو أو الأعضاء المخالف و تجدر الإشارة أن المشرع لم يبين كيفية توجيه الإعذار هل يتم بنفس الطريقة التي تم بها تحرير المحضر، بمعنى أن الإعذار يتم توجيهه من طرف المحضر القضائي، أو يكتفي بإعذار إداري يرسله الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و لقد استقر قضاء المحكمة العليا على هذا المبدأ فقضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2002/02/29 بموجب قرار تحت رقم 19297 حيث جاء في حيثياته... (أن النزاعات بين الشركاء في المستثمرة الفلاحية، يجب أن تسبق بطعن إداري¹ مسبق يوجه للمصالح الفلاحية بالولاية طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم 90-51 ولم اعتبر قضاة الموضوع الرسالة الموجهة من طرف المطعون ضده للمصالح الفلاحية بالولاية طعناً إدارياً مسبقاً وفق للأحكام المادة 03 المذكورة قد طبقوا صحيح القانون، كما أصابوا عند رفضهم التنازل الذي تم من طرف المطعون ضده بوثيقة عرفية لا قيمة لها امام العقد الإداري الذي لا زال قائماً...).

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعذاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار مع الملاحظة أن المشرع لم يذكر مدة الإعذار فهل نفس المدة المنصوص عليها في المادة 30 من نفس القانون؟

ثانياً: نزاع حول تقسيم الأرباح

وفي حالة نشوب أي نزاع حول تقسيم الأرباح يكون القاضي المدني هو صاحب الاختصاص بالنظر في هذه النزاعات، وقضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب من المنتج في المستثمرة الفلاحية، بناء على الاتفاق الذي تم بين جميع أعضائها والمتضمن تقسيم منتج الأشجار المثمرة، وجاء في حيثيات القرار² .. حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب وذكر الطاعنين باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي فإن قضاة المجلس قد طبقوا صحيح القانون وخاصة المادتين 15 و 17 من قانون 87-19).

ثالثاً: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية وأي شخص آخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة قد ترتب من خلال اتفاقيات مع الغير طبقاً لنص المادة 26 من القانون 10-03 أو رهن لحق الامتياز نصت المادة 12 من القانون 10-03 « بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا

¹ قانون عضوي رقم 98-03 مؤرخ في 03 يونيو 1998 ، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج ر ع 39، الصادرة بتاريخ 07 يونيو 1998 .

² قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 2001/01/10 قضية (ب.م) ضد (ب.ر) ومن معه غير منشور

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض « ويعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي¹ فحق الامتياز هو مال عقاري يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها و إعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار و كذلك قروض الاستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أساس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم² أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد، لكن المشرع لم يتناول الشروط الواجب توفرها في حالة الحجز عن الحقوق والبيع بالمزاد العلني، على عكس قانون 87-19 والذي فرض أن يكون الراسي عليه المزداد متوفر على نفس شروط المستفيد الأصلي والحفاظ على الطابع الجماعي.

وفي كل هذه الحالات نصت المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذا لم يقيم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغه بالوفاء، طبقا المادة 612 من نفس القانون يمكن للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات والأسهم والحصص وكذا الأرباح في الشركات والثمار وغيرها من الأموال المنقولة، ويتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة، والتي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء في موطن المدين، وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة شركة نشأت بموجب اتفاق بين أعضائها بموجب عقد يحرر من طرف الموثق، إلا أن المحكمة العليا قبلت دعوى من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 2000/04/26 ملف رقم 195240³ ... حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 87-19 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة وذلك طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون ...) وأنه بذلك لا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال وفي دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم ضد المستثمرة المطعون ضدها، المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ

¹ المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي من قانون رقم 16/08 الجريدة الرسمية العدد 46

² بقار سلمي، مرجع سابق، ص140

³ قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 2001/01/10 (قضية ب.م) ضد ب.ر. قرار غير المنشور

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

1996/05/22 على أجزاء من الأراضي المستثمرة الطاعنة الناشئة هي الأخرى بموجب قرار ولائي رقم 218 بتاريخ 1983/02/23 وهذا على الرغم من المأخذ التي تسجله عليه، إلا أنه أقر اختصاص القاضي المدني بالنظر في بين المستثمرة الفلاحية والغير¹.

رابعاً: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرف فيها

إذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة طبقاً للأحكام المرسوم رقم 96-87 فإنه من المفروض أن يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي كما نعلم هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حيث نصت المادة 15 من القانون 03-10، أنه في حالة التنازل عن حق الإمتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الإمتياز من نفس المستثمرة، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني لأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به، يمكن للمستثمرين أصحاب الإمتياز التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها للغير، مع مراعات الشروط التالية: أن لا يكون التنازل له من الأشخاص الذين سبق وإن تم إسقاط حقهم في ظل القانون 87-19 والذين ألغيت قرارات استفادتهم، أو من الأشخاص الذين لهم حق إمتياز على مستوى التراب الوطني، باستثناء الحق المجاور بشرط أن لا يكون هذا الحق المجاور للمستثمرة الفلاحية وأن لا تفوق مساحة هذه الأخيرة عشرة أضعاف المساحة المرجعية، طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1990/12/20 والمتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية².

أما المستثمرون أصحاب حقوق إمتياز من نفس المستثمرة، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن لهما ممارسة حق الشفعة، وفي هذا الإطار يتعين على التنازل إعلام الديوان الوطني، يوضح فيه مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لإقتناء حق الإمتياز، وعندما يكون التنازل في الشئوع يخطر الديوان كتابياً أعضاء الآخرين قصد ممارسة حق الشفعة³، ويجب الإفصاح على رغبتهم في أجل 30 يوماً، وعندما يبدي باقي الأعضاء رغبتهم في ممارسة حق الشفعة، يخطر الديوان التنازل لمباشرة عملية التنازل وفق ما تنص عليه المادة 18 من قانون 03-10 ومفادها يجب إمضاء دفتر الشروط مع الديوان، ويحرر عقد إمتياز جديد من طرف إدارة أملاك الدولة، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية وإذا كان الرد سلباً، يمارس حق الشفعة من طرف الديوان، ويعلم هذا الأخير صاحب الإمتياز بذلك وإذا لم يختار بقية الأعضاء في المستثمرة أو الديوان ممارسة حق لشفعة، يرخص الديوان للمتنازل بعدم موافقة الوالي بمواصلة التنازل طبقاً لنص المادة 18 من قانون 03-10 ويكون للمدة المتبقية وفي حالة عدم احترام المتنازل هذه

¹ محاضرات الأستاذة دحو نصيرة، مطبوعات للسنة الدراسية 2009/2008، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، ص 75
² مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ع 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997

³ لويشي نجا، الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج، المدرسة الوطنية للقضاء، الجزائر 2001 ص 6

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

الإجراءات والتعمد في حرمان أعضاء المستثمرة والديوان الوطني في ممارسة حقهم في الشفعة يكون القضاء العادي هو صاحب الاختصاص من أجل إبطال العقد الذي لم يتم احترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون 10-03 وكذلك المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به ويتم ممارسة حق الشفعة حسب الأشكال القانونية المنصوص عليها في القانون المدني في القسم الخامس، حيث نصت المادة 794 على أن الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد اللاحقة منه، إلى غاية المادة 807 من نفس القانون¹.

المطلب الثاني: أثر نظام المستثمرات الفلاحية على التنمية المستدامة

شغل القطاع الفلاحي في الجزائر مكانة هامة وإهتمام كبير لدوره المهم الذي يلعبه في الرقى الاقتصادي الجزائر والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للوطن الجزائر لكن الوقوف أمام حقيقة عدم فعالية هذا القطاع أدى لتحمل الدولة الجزائرية فاتورة غذائية عالية وثقيلة حيث بلغت فاتورة إستيراد الحبوب وحدها سنة 2008 نحو 3.7 مليار دولار بسبب نسبة الإستيراد العالية مشكلة بذلك عائقا كبيرا أمام حركة النمو الاقتصادي والفلاحي لينعكس سلبا على أوضاع الفلاحين والقطاع بشكل عام ليبلغ مستويات ضعيفة جدا في مختلف المستثمرات الفلاحية الأمر الذي دفع بالسلطات المختصة للتدخل وبسرعة لإيجاد حلول للنهوض بهذا القطاع الحيوي وإنتعاش الاقتصاد الجزائري من خلال إنشاء وبرمجة عدد مشاريع تنموية هامة تمس بالدرجة الأولى للقطاع الفلاحي أهمها المخطط الوطني للتنمية المستدامة الذي أعتبر خطوة هامة تساعد في الحد من التدهور و الإنحدار الذي عرفه القطاع للمستثمرات الفلاحية .

الفرع الأول: الارتباط الاقتصادي للنظام المستثمرات الفلاحية

الاستثمار في الفلاحة كطريق لتحقيق الاستدامة يشكل الاستثمار الفلاحي أحد الاهتمامات الرئيسية لمختلف دول العالم لما له من الآثار في تحقيق الأمن الغذائي والتقليل من التبعية للإستيراد كما أن الاستثمار في القطاع الفلاحي يتأثر ويؤثر في الجانب البيئي فمن الضروري أن يرفع الاستثمار التجاري ويعظم أهداف التنمية المستدامة، مثل الحد من الفقر، الاستدامة البيئية ومرونة التكيف مع المناخ. إن الاستثمار الفلاحي يمكن أن يكون له الأثر الفعلي إذا ما تم الاهتمام بالمنتجين الصغار وهذا بإتاحة الفرصة لهم في توظيف معارفهم والاستفادة من خدمات البحث والتطوير المتاحة لهم بالإضافة إلى استفادة من خدمات الإرشاد المناسبة، المنشآت القاعدية الفلاحة وغيرها من إمكانيات الاستثمار الاستثمار في الحيازات الزراعية الصغيرة:

¹ المادة 10 من دفتر الشروط الملحق III بالمرسوم 10-326.

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

- يمكن أن يشارك هذا النوع من الاستثمار في الحيازات الصغيرة في رفع مردودية الإنتاجية الفلاحية من خلال ما يلي:¹
- تحسين الحوافز السعرية وزيادة نوعية وكمية الاستثمار العام؛
- تحسين عمل أسواق المنتجات والمستلزمات.
- تحسين القدرة على الحصول على الخدمات المالية وتخفيض التعرض للأخطار؛ تعزيز وتفعيل أداء منظمات المنتجين.
- تشجيع الابتكار في الزراعة من خلال استخدام التكنولوجيا والتقنيات الحديثة في الإنتاج والاستغلال؛ زيادة الاستدامة الزراعية وجعلها دعامة قوية للخدمات البيئية.

الفرع الثاني: الارتباط الاجتماعي للنظام المستثمرات الفلاحية

يرتبط الاستثمار الزراعي المسؤول اجتماعيا بالمسؤولية الملقاة على الفلاحين وأصحاب المؤسسات المتخصصة في الميدان الفلاحي اتجاه استخدام الموارد الزراعية والطبيعية وتأثيرا على توازن النظم البيئية والايكولوجية وقد تم وضع بعض المبادئ الأساسية للاستثمار الزراعي المسؤول: يجب الاعتراف بالأحكام الحالية التي تنص على الحق في الأرض والموارد الطبيعية المرتبطة بها واحترامها.

- تعزيز الاستثمار الزراعي للأمن الغذائي دون تشكيل أي خطر أو تهديد للأمن الغذائي.
- جميع العمليات المتعلقة بالاستثمار في الزراعة يجب أن تكون شفافة مراقبة والتأكد من أن جميع الأطراف المعنية مسؤولة في الإطار القانوني والتنظيمي والأعمال تكون المناسبة.
- جميع المتضررين ماديا ينبغي استئثار والاتفاقات الناتجة من هذه المشاورات يتم توثيقها واحترامها.
- ينبغي أن تضمن أن مشاريع المستثمرين احترام سيادة القانون، وإدماج الممارسات التصنيعية الجيدة، التي تكون اقتصاديا قابلة للاستمرار تعطي نتائج مفيدة للطرفين ومستدامة.
- يجب على الاستثمارات توليد آثار الاجتماعية وتوزيعية مرغوب فيها ولا تزيد تفاقم من حالات الضعف.
- يجب أن يكون الأثر البيئي للمشاريع كميما كما يجب اتخاذ التدابير لتشجيع الاستخدام المستدام للموارد وتقليل وتخفيف المخاطر وحجم الآثار السلبية.

¹-وسف صوار وآخرون، السياسات العامة ودورها في التنمية المستدامة، مجلة ملفات الأبحاث في الاقتصاد والتسيير، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - وجدة - المغرب، العدد، 05 سبتمبر، 2015ص.07.

خاتمة

خاتمة:

من خلال دراسة موضوع النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر يتضح لنا جليا مدى اهتمام المشرع وحرصه على سن نصوص قانونية تتلاءم مع طبيعة النظام السائد في الدولة بشكل يفعل عجلة التنمية في مجال الاستثمار الفلاحي، حيث عرف تنظيم هذا الاستثمار أنماط عديدة من التنظيمات القانونية والتي كان بدايتها نظام التسيير الذاتي، ثم نظام الثورة الزراعية ليهدف إلى تمكين المواطنين من استغلال الأراضي الفلاحية، ولا يملك الحق فيها إلا من يستثمرها.

ومن بين التنظيمات القانونية التي عرفها الاستثمار الفلاحي في إطار الإصلاح قيام الدولة بإعادة هيكلة القطاع العام، حيث حولت وحداته تدريجيا إلى وحدات مستقلة وفي سنة 1987 تم إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي تضم ثلاثة فلاحين فأكثر والذين يتمتعون بالاستقلال التام في تسيير شؤونهم، وذلك بمقتضى القانون رقم 87 / 19 ، مقابل الدفع بالتقسيط لثمن العتاد الموجود في المزرعة من النظام السابق، كما تم دفع تعويضات لأصحاب الأراضي المؤسسة في إطار قانون الثورة الزراعية، وتوزيع الأراضي طبقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها.

لكن هذه الدراسة مكنتنا من مجموعة من الملاحظات التي تساعد على استنتاج أسباب القصور في قانون المستثمرات الفلاحية المذكور أعلاه:

استحدث المشرع الجزائري نظام الامتياز كآلية جديدة لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بموجب القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، رغبة منه في سنوات طويلة من الركود في الاستثمار الفلاحي وتجاوز الفراغ القانوني خلفه قانون المستثمرات الفلاحية 89-19 وكذا تطهير قانوني لآلاف من المستثمرات الفلاحية.

من خلال استقراء بنود القانون 10-03 يتضح جليا هدف المشرع الجزائري الذي يكمن من النهوض بالقطاع الفلاحي والرفع من الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية حيث انه رفع قيود كبلت الاستثمار الفلاحي لسنوات طويلة، حيث خول للمستثمر صاحب الامتياز جميع الصلاحيات والضمانات الممنوحة للمالك ماعدا حق التصرف في الأرض الفلاحية محل الامتياز فله حق استعمال و استغلال الأرض الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها، كما وسع من حقوقه التي تسمح بالاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، منها إمكانية اكتساب عدة حقوق امتياز لتوسيع المستثمرة الفلاحية وهو ما يعرف بالتجميع، وكذا ابرام عقود الشراكة مع الغير إذ تسمح هذه الصيغة بتشجيع وضمانة وعصرنة هذه المستثمرات الفلاحية

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

في إطار الشراكة بين الخواص، كما أن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستفادة من القروض ودعم الدولة وإمكانية توقيع رهن كضمان لاستفاء دينه .

وبالمقابل فرض عليه التزامات تتمثل أساسا في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وكذا المحافظة على وجهتها الفلاحية وذلك بإدارة ومباشرة استغلالها بصفة شخصية ومنتظمة ودائمة كما يفرض عليه دفع إتاوة سنوية ولتحقيق ذلك ترحم المشرع مختلف هذه الحقوق والالتزامات بموجب عقد مركب إلا وهو عقد الامتياز المشهر لدى المحافظة العقارية ودفتر الشروط الذي اعد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المكلف بضبط وحماية الأراضي الفلاحية، فمنح له سلطة الرقابة وبالمقابل توقيع الجزاءات على المخلين بالتزاماتهم المحددة قانونا، كما منح له سلطة ممارسة الشفعة لضمان استمرارية استغلال الأراضي الفلاحية.

رغم سعي المشرع الجزائري من خلال القانون 03-10 إلى الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وتعزيز الأمن الغذائي إلا أن تطبيقه في الواقع واجه صعوبات عديدة وذلك للشغرات القانونية التي اعترت القانون 03-10 حيث أحال تطبيق مختلف أحكام مواده إلى نصوص تنظيمية لم تستصدر إلى يومنا هذا، ونجد منها أحكام تجميع الأراضي الفلاحية، الذي نص عليه القانون التوجيه الفلاحي في المادة 24 منه الذي أحال شروط وكيفيات تنفيذه بموجب نص تشريعي خاص، وكذا الشراكة الذي لم يحدد نسب الشراكة.

بالعودة إلى أحكام القانون 03-10 نلاحظ عدم اهتمامه بجانب المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون كون أن عقد الامتياز الفلاحي عقد جديد، فلا محال انه سيثور العديد من المنازعات سيواجه القضاء صعوبات في فضها إذا لم يتدخل المشرع في تنظيمها.

أما فيما يخص رقابة الأراضي الفلاحية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيعتري ذلك إشكالات عديدة في المجال العملي، فلقد نصب على مستوى الولائي وهو المكلف الوحيد بتنفيذ المهمات الموكلة إليه وهذا أمر عسير فكان عليه إنشاء فروع لها على المستوى البلديات وذلك لتقريب الإدارة من الفلاح.

مما لا شك فيه انه بمنح للمستثمرات الجماعية حرية اختيار شركائهم في المستثمرة الفلاحية يساهم في الاستغلال الحسن للأرض الفلاحية وذلك للاندماج والتفاهم الذي يخلق بين هؤلاء الأعضاء إلا انه كان من الجدير أن يراعي في ذلك أن يكون على الأقل مستثمر واحد ذو مؤهل متعلق بالفلاحة (مثل المهندس الفلاحي، أو تقني في الفلاحة...الج) وهذا يسمح بتطوير الإنتاج وتحسين المنتج وتوكيل مهمة مرافقة الفلاح إلى الفرع الفلاحي التابع لمديريات المصالح الفلاحية.

الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

غموض حق الانتفاع الدائم ورفضه في الساحة، سواء من طرف المستفيدين وكذا المحيط المالي والاقتصادي عموماً. حيث واجه المستفيدون صعوبات للحصول على القروض البنكية بحجة أنهم لا يملكون ضمانات للتسديد، ذلك أن ملكية الأرض كما رأينا تعود للدولة، وأن حق الانتفاع الدائم معرض للسقوط إذا ما أخل المنتجون الفلاحيون بالالتزامات المفروضة عليهم، رغم الصلاحيات الواسعة التي منحها المشرع للمستفيد والمتعلقة بهذا الحق النقل والتنازل والحجز.

عدم واقعية أحكام هذا القانون وعدم تطابقها مع الدهنيات السائدة في الريف الجزائري، خصوصاً أنه تزامن تطبيق هذا القانون مع إرجاع الأراضي المؤممة وما أحدثه من تذبذب وتشكيك المستفيدين في قيمة العقد الإداري، وعدم احترام الولاية للإجراءات القانونية الواجب اتخاذها قبل إسقاط الحقوق، مما أدى إلى التشكيك في قيمة حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين.

كما لوحظ عدم الاستغلال الكامل للمستثمرات الفلاحية الذي نتج عنه تسرب مستفيدين غير المستثمرين الفلاحيين، والتأجير الفرعي للمستثمرات. والسبب راجع إلى ضعف الأجهزة المكلفة بالرقابة والسهر على تطبيق هذا القانون.

قائمة المراجع

أولا / الكتب

- 01-الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص الى خصوصية الملك العام، (د ط) دار الخلد ونية للنشر والتوزيع الجزائر
- 02-حكيمة كحيل، إشكاليه تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل قانون 03-10 دار هومة للطباعة والنشر الجزائر 2010.
- 03-ليلي زروقي، حمدي باشا عمر المنازعات العقارية، طبعة جديدة، في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر. 2013
- 04-نادية والي: النظام القانوني الجزائري للإستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة
- شهادة الدكتوراه ره في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزيوزو 2011
- 05-سماعين بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دار هومة للطباعة والنشر الجزائر 2002.
- 06-سمية نقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، دار هومة الطبعة الأولى، 2006 .
- 07-سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية. جامعة منصوري قسنطينة 2007 .
- 08-عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري منشورات زين الحقوقية الجزء الثالث طبعة 2011
- 09-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4 ، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998
- 10-علي خطار شطناوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003
- 11-عبد الرزاق زوينه، " حق الشفعة في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم. القانونية، والاقتصادية والسياسية، عدد 2، 1999
- 12-عمر صدوق: تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية
- 13-مريجة كمال، اشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة بجاية، 1898
- ثانيا/المحاضرات والمقالات العلمية**
- 01- بن يوسف بن رقية، كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03-10 الماجستير في الحقوق بكلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2011.
- 02- أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996
- 03-غنيمة لحلوخ خيار، محاضرات ألقيت على الطلبة الماجستير بكلية الحقوق بن عكنون، الجزائر تخصص قانون خاص، مقياس القانون العقاري الزراعي سنة 2002/2003
- ثانيا /الأطروحات:**
- 01-بن يوسف بن رقية، كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 19/87 أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الجزائر، 1999/1988،

قائمة المراجع

- 02-بوشريط حسناء النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر أطروحة الشهادة الدكتوراه، كلية الحقوق بسكرة سنة 2016/2017
- 03-بقار سلمى النظام القانوني للإستثمار في المجال، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق كلية الحقوق بن عكنون الجزائر 2003.
- 04-بلقاسم مصباح، أهمية الإستثمار الأجنبي المباشر ودوره في التنمية المستدامة، حالة الجزائر، رسالة ماجستير كلية الاقتصاد وعلوم التسيير جامعة الجزائر سنة 2005/2006.
- 05-جميلة جبار، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق لجامعة البليدة، 2001/ 2002.
- 06-الزويبر بريك، نظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2015.
- 07-محمد لحرش مرجع المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري أطروحة شهادة دكتوراه سنة
- 08-مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2013.
- 09-نبيل جوادي، دفاتر الشروط في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر 2006.
- 10-نجاة لويشي، الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج المدرسة الوطنية للقضاء الجزائر 2001.
- 11-نعيمه أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري / تيزي وزو 2013/12/12
- 12-مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359، الصادرة بتاريخ: 2013/05/30.

رابعاً/ النصوص القانونية:

* القوانين

- 1-قانون 71-73، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية – ميثاق الثورة الزراعية، ج ر ع 97 ، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971.
- 2-قانون رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78 ، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد مؤرخ في 08 ديسمبر 1987
- 3-قانون رقم: 87-19. حقوق المنتجين وواجباتهم ج ر ع 50 الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987
- 4-قانون رقم 88-01، مؤرخ في 12 يناير 1988 ، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ج ر ع 02، الصادر في يناير 1988.
- 5-قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر ع 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.

- 6-قانون عضوي رقم 98-03 مؤرخ في 03 يونيو 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها ج ر ع 39 الصادرة بتاريخ 07 يونيو 1998.
- 7-قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر ع 21 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.
- 8-قانون رقم: 08-16 مؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 10 غشت 2008.
- 9-القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ع 46 الصادر بتاريخ 18 غشت 2010.
- 10-قانون واري يهدف هذا القانون الى انشاء مكاتب الرهون العقارية في الجزائر، اضافة لتسليم سندات الملكية للأهالي من أجل اخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي ومن ثمة الى سلطة القاضي الفرنسي.

*** المراسيم التنفيذية:**

- 01-المرسوم رقم 106/72 المؤرخ في 07/06/1972، المتضمن القانون الأساسي للتعاون الفلاحي، الجريدة الرسمية 1972/06/27، العدد 51 ص 765 الملغي بموجب المرسوم التنفيذي 459/96 المحدد للقواعد المطبقة على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية 1996/12/22، العدد 81 ص 18.
- 2-المرسوم التنفيذي رقم 89/52 المؤرخ في 18/04/1989، المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، الجريدة الرسمية 1989/04/19، عدد 16 ص 406.
- 03-مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 15 الصادر في 28 فبراير 1996 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج، ر، ع 61 الصادرة في 25 أكتوبر 2009.
- 04-مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، ج ر ع 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997.
- 05-مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ع 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997.

06-المرسوم التنفيذي رقم 2050/02 (المتضمن تنظيم الصفقات العمومية الجريدة الرسمية رقم 52

07-مرسوم تنفيذي رقم:09-336 مرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية ج.ر. عدد 61 صادر بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

08-. مرسوم تنفيذي رقم: 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر ع 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

خامسا / قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة:

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم: 237241 صادر بتاريخ 2001/01/10 ، غير منشور.

2- قرار رقم: 11950 مؤرخ في 09/03/2004 العدد 1004 ص5

3- قرار رقم: 008041 مؤرخ في 18/03/2008 ، قضية (خ ب) ضد مدير القطاع الصحي بالمسيلة، مجلة مجلس الدولة، عدد 05 ، الصادرة سنة 2004

4- قرار مجلس الدولة 106/14397 المؤرخ في 01/02/2005 العدد 7 ص157

5- قرار رقم 348216 المؤرخ في 17/06/2006 مجلة المحكمة العليا، العدد 2006 ص02

سادسا/ التعليمات الوزارية مشتركة:

1- التعليمات رقم 5006 بتاريخ 13/05/2014 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

2- تعليمات وزارية مشتركة رقم 654 بتاريخ 11/12/2012 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

*مواقع إلكترونية (مصادر أنترنت)

01-المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات بتاريخ 21/07/2010 رقم 159 المتضمن

المناقشة العامة لمشروع القانون المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الخاصة للدولة ([https:// www.joradp.dz](https://www.joradp.dz))

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الإهداء

4-1	مقدمة
6	الفصل الأول: التحكم التشريعي لنظام المستثمرة الفلاحية
7	المبحث الأول: تحديد الإطار المفاهيمي للمستثمرة الفلاحية
7	المطلب الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية
7	الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية
8	الفرع الثاني: أشكال المستثمرات الفلاحية
11	الفرع الثالث: تمييز المستثمرة الفلاحية عن غيرها من الأنظمة المشابهة
12	المطلب الثاني: المبادئ المشكلة لنظام المستثمرة الفلاحية
13	الفرع الأول: مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الانتفاع
13	الفرع الثاني: مبدأ استقلالية التسيير
14	الفرع الثالث: مبدأ مسؤولية المنتجين
16	المبحث الثاني: عقد الامتياز كنمط جديد
16	المطلب الأول: مفهوم عقد امتياز الاستثمار الفلاحي
16	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
18	الفرع الثاني: مقومات عقد الامتياز الفلاحي (أطراف ونطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي)
21	الفرع الثالث: تمييز عقد امتياز الاستثمار الفلاحي عن ما يشابهه
23	المطلب الثاني: اليات انعقاد عقد الامتياز الفلاحي
23	الفرع الأول: شروط كفيات منح الامتياز الفلاحي
25	الفرع الثاني: اعتبار عناصر المستثمرة الفلاحية
28	الفصل الثاني: فعالية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية
29	المبحث الأول: نشأة وإستمرار عقد الإمتياز للمستثمرة الفلاحية
29	المطلب الأول: قيام عقد الإمتياز الفلاحي على دفتر شروط
29	الفرع الأول: خصوصية دفتر الشروط لعقد الإمتياز الفلاحي
30	الفرع الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
33	الفرع الثالث: إعتبار المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية
37	المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز للمستثمرة الفلاحية
37	الفرع الأول: الحقوق أطراف عقد الإمتياز للمستثمرة الفلاحية

43.....	الفرع الثاني: إلتزامات أطراف عقد الإمتياز للمستثمرة الفلاحية
46.....	المبحث الثاني: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية
46.....	المطلب الأول: مشاكل وصعوبات الإستثمار الفلاحي
47.....	الفرع الأول: الإخلال بالتزامات العقدية
48.....	الفرع الثاني: الإخلال بالالتزامات القانونية
51.....	الفرع الثالث: كثرة وتعقيد المنازعات المتعلقة بالإستثمار
55.....	المطلب الثاني: أثر نظام المستثمرات الفلاحية على التنمية المستدامة
55.....	الفرع الأول: الارتباط الاقتصادي للنظام المستثمرات الفلاحية
56.....	الفرع الثاني: الارتباط الاجتماعي للنظام المستثمرات الفلاحية
57.....	خاتمة:

المراجع والمصادر