

جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



الاستثمار الفلاحي
في القانون الجزائري

مذكرة مكملة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في
قانون الأعمال

إشراف الأستاذ:
كهم أولاد العيد الطاهر

من إعداد الطالبان:
كهم طويهر علي
كهم بن قانة محمد

لجنة المناقشة

رئيسا	الدكتور بوزيدي التجاني
مشرفا ومقررا	الأستاذ أولاد العيد الطاهر
مناقشا وممتحنا	الدكتور سعودي سعيد

السنة الجامعية 2020/2019

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى
الوالدين الكريمين حفظهما الله
وإلى كل من علمنا حرفاً وشجعنا على طلب العلم

علي

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى:

والدي العزيز الغالي

أمي الغالية

كل الأساتذة والأساتذات الأفاضل والفضليات الذين درسوني في جميع الأطوار التعليمية . .

محمد

شكر وعرهان

قال تعالى: (وقال رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت عليّ وعليّ

والديّ وأن أعمل صالحاً ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين) سورة

النمل [آية 19].

أحمد الله الذي وفقنا والذي بيده ناصيتنا وإليه آخرتنا والذي هدانا إلى طريق الإيمان .

جزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ الفاضل الدكتور "أولاد العيد بالظاهر" الذي أشرف علينا وأحسن

توجيهنا، وعلى الجهود التي بذلها في إتمام هذا العمل، وأدعوا الله أن يحفظه ويمده بالصحة والعافية،

وأن يبقى لنا منهلاً نأخذ منه العلم والمعرفة .

كما نشكر كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا البحث ولو بالدعاء والكلمة

الطيبة .

علي / محمد

مقدمة

مقدمة:

يشكل الاستثمار في القطاع الفلاحي أهمية كبيرة، نظراً لأنه أحد القطاعات الاستراتيجية التي تعول عليها الجزائر في تحقيق الأمن الغذائي، وتقليص فاتورة الصادرات الغذائية، وتوفير العملة الصعبة للخرينة العمومية، لأجل 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 اجتماعية وسياسية واقتصادية ومناخية، وذلك من خلال تهيئة الظروف والمؤشرات السياسية والقانونية والاقتصادية التي تؤثر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على القرارات الاستثمارية، والتي عن طريقها يمكن للمستثمر تحديد مدى قوة أو فشل الاستثمار في المجال الفلاحي، ولأن مسألة تنظيم العقار الفلاحي تعد من المسائل الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي لتحقيق التنمية، ضمن القواعد التي يضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد في الدولة.

ولقد انتهجت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات، من أجل بناء سياسة عقارية فلاحية، بديلة عن تلك الموروثة عن الاستعمار لذلك شهد القطاع الفلاحي تطوراً من حيث الهياكل والقوانين، بدأ بتجربة الإصلاح الزراعي والتسيير الذاتي، ثم قانون الثورة الزراعية وهو ما يعرف بقانون المستثمرات، الذي ألغي صراحة قانون التسيير الذاتي في الفلاحة، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة في ظل دستور 1976 ذو التوجه الاشتراكي، وتماشياً مع النظرة الجديدة بضرورة عدم التدخل

المباشر للدولة في التسيير وذلك بتشجيع المبادرات، ثم الغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري ثم بصدور قانون الأملاك الوطنية في بداية التسعينات الذي نص مادته 105 على أن الأراضي الفلاحية يتم استغلالها بموجب قانون المستثمرات الفلاحية وبذلك تم توحيد العمل بهذا القانون الذي حاول المشرع من خلاله استحداث أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مغايراً للأساليب الزراعية السابقة مستهدفاً الاستغلال الأمثل لها والمحافظة عليها نظراً للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأراضي الفلاحية كونها ثروة مستمرة.

ولقد تم من خلال هذا القانون تنظيم استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك عن طريق منح حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة لأملأها الخاصة، واستمر العمل بهذا القانون مدة عشرين سنة أي من 1987 إلى غاية إغائه سنة 2010، إلا أن النتائج المرجوة منه لم تتحقق خاصة تحسين الإنتاج الزراعي والحفاظ على الأراضي الفلاحية، إن تدهور القطاع الفلاحي خاصة على مستوى المستثمرات الفلاحية، بسبب إهمال استغلالها وتجزئة الأراضي والتغير المستمر للمستثمر القانوني بطرق غير قانونية، وكذا تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي. كل هذه الأمور خلفت نزاعات حول ملكية هذه المستثمرات الذي كان من الضروري إعادة النظر في طريقة استغلال العقار الفلاحي، وهذا ما نتج عنه إصدار قانون خاص بالتوجيه الفلاحي تحت رقم 08-16 سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، الذي يتضمن وضع أسس ومبادئ جديدة للاستثمار الفلاحي.

إن اختيارنا لموضوع الاستثمار الفلاحي في القانون الجزائري يعود لأهمية الدور الاستراتيجي الذي يلعبه الاستثمار الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي والنمو الاقتصادي والاجتماعي للدولة، أما الهدف من دراسة الموضوع هو إبراز الآلية والأداة القانونية التي جاء بها قانون التوجيه الفلاحي للاستثمار الفلاحي ضمن القانون 10-03 والمرسوم 97-483.

أما عن أسباب اختيارنا للموضوع فإنه يعود إلى:

أسباب ذاتية وموضوعية.

بالنسبة للأسباب الذاتية: فهي تتعلق بحب الاطلاع على النصوص التي تدير القطاع الفلاحي.

أما الأسباب الموضوعية: فتتمثل فيما يلي:

- ضرورة معرفة كيفية تنظيم العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة.

ضعف مساهمة القطاع الفلاحي في التنمية رغم الأموال التي رصدت للقطاع الفلاحي.

إن البحث في دراسة موضوعنا يتطلب منا الاعتماد على الدراسات السابقة التي تناولت

موضوعنا.

أما عن الصعوبات التي تلقيناها عند دراسة موضوعنا فتتمثل: في قلة المراجع

المتخصصة في المجال الفلاحي، حيث لم نجد مراجع متخصصة ومتنوعة في هذا المجال.

ولتسليط الضوء على موضوع بحثنا تم طرح الإشكالية: التالية:

- ما هي النظام القانوني للاستثمار الفلاحي ؟

ولأن طبيعة الموضوع هي التي تحدد المنهج المتبع فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي

لتفسير النصوص القانونية والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية.

ولمعالجة إشكالياتنا تم تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين حيث تناولنا في (الفصل الأول)

الإطار المفاهيمي للاستثمار الفلاحي، والفصل الثاني بعنوان منح الامتياز كآلية للاستثمار

الفلاحي.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي

للاستثمار الفلاحي

تمهيد:

يعبر الاستثمار بمختلف مجالاته من أكثر الأنشطة الاقتصادية أهمية في الحياة الاقتصادية، إذ يعتبر عامل أساسي في تحقيق درجات النمو والتطور الاقتصادي. إن تطبيق الجزائر لسياسة الاستثمار مرّ بمراحل مختلفة، وذلك من خلال تقنين الأحكام التي تخص الاستثمار بنوعيه المحلي والأجنبي، بما يوفره من تحفيزات و ضمانات للمستثمر، مع احترام المبادئ الدستورية والأحكام الخاصة به، بما يخدم أهداف التنمية الاقتصادية ورغبات المجتمع.

لذلك نجد أن قانون الاستثمار رقم 63-277 وجه لجلب رؤوس الأموال الانتاجية بحيث أعطي ضمانات يستفيد منها كل المستثمرين الأجانب¹، لكن فشل هذا القانون عجل بصدور قانون رقم 66-274 الذي يهدف إلى فتح المجال لتوسيع الاستثمار في القطاعين الصناعي والسياحي وزيادة الطاقة الانتاجية للدولة، وإنجاز مشاريع في إطار الشراكة². لكن في ظل تبني الجزائر لاقتصاد السوق الحر المبني على النظام الرأسمالي، عملت على مبدأ المساواة أمام المستثمر الوطني والأجنبي، بهدف توسيع مشاركة الرأسمال الوطني في إنجاز البرامج الاستثمارية لا سيما المساهمة في الاندماج الاقتصادي الوطني، وترقية

¹- قانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الاستثمار، المادة من ص ص 3-5.

²- قانون رقم 66-274 المؤرخ في 10 سبتمبر 1966 المتعلق بقانون الاستثمار، المادة من ص ص 7-8.

الصادرات من غير المحروقات¹، وهذا لا يتأتى إلا من خلال تطبيق سياسة استثمارية محكمة خاصة في القطاع الفلاحي تتماشى مع المعايير العالمية، ومن أجل تحديد ماهية الاستثمار يجب أن نحدد المفاهيم الأساسية المتعلقة به.

وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين: بحيث خصصنا المبحث الأول (لتحديد ماهية الاستثمار الفلاحي) و المبحث الثاني (خصصناه لضبط مشروع الاستثمار الفلاحي من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار).

¹ - شعابنة إيمان، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، تاريخ المناقشة 2017/07/09، ص ص 10-11.

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار الفلاحي:

إن الترويج للاستثمار الفلاحي، له أهمية كبيرة بالنسبة للجزائر وذلك بهدف جذب المنافسة وتوسيع نطاقها من الصعيد المحلي إلى الصعيد الدولي، حيث أنها تعمل على جذب المستثمر وخاصة الأجنبي من خلال توفير ضمانات وحوافز وإعفاءات جبائية، وتسهيل الإجراءات الإدارية من أجل تحقيق الاستثمار الفلاحي، وعليه سنتطرق بالدراسة والتحليل لمختلف المفاهيم الأساسية التي ترتبط بالاستثمار الفلاحي من خلال تحديد مفهومه وأصناف الاستثمارات وذلك من خلال مطلبين، بحيث خصصنا المطلب الأول: تناول مفهوم الاستثمار الفلاحي، والمطلب الثاني: تضمن أصناف الاستثمار الفلاحي.

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الفلاحي:

سنقوم من خلال هذا المطلب بضبط مفهوم الاستثمار الفلاحي، الذي يقسم إلى فرع أول: يتضمن تعريف الاستثمار. وفرع ثاني: يتضمن تعريف العقار الفلاحي.

الفرع الأول: مدلول الاستثمار:

إن مصطلح الاستثمار يستمد أصوله العلمية من علم الاقتصاد ذلك أنه يقصد به توظيف الأموال لفترة زمنية محدودة للحصول على تدفقات نقدية في المستقبل، تعويضاً عن القيمة الحالية للأموال¹.

¹ - شعابنة إيمان، المرجع السابق، ص12.

أما من الناحية القانونية فحسب المادة 02 من قانون الاستثمار رقم (16-09) فيقصد به " اقتناء أصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج وإعادة التأهيل، والمساهمات في رأسمال الشركة"¹.

والاستثمار يتغير حسب المجال الذي يرتبط به وحسب موضوع بحثنا، فإن مجال الاستثمار فيه هو العقار الفلاحي الذي ستناوله في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي

أولاً: التعريف اللغوي للعقار الفلاحي

(1) - العقار: لغة:

كما جاء في لسان العرب "عقر الدار، ومنه قيل: العقار، هو المنزل والأرض والضياع"².

(2) - الفلاحي: لغة:

بالكسر مشتق من الفلاحة أي الحراثة، وقيل له فلاح لأنه يفلح الأرض أي يشقها³.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي للعقار الفلاحي:

نحاول تحليل هذا التعريف من خلال تقسيمه إلى تعريفين:

¹ - قانون 09-16 يتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 3 غست سنة 2016، الجريدة الرسمية، عدد. 46 مؤرخة في 3-08-2016.

² - ابن منظور، لسان العرب، ط1، ج4، ص 596.

³ - نفس المرجع، ج2، ص 548.

(1) - تعريف العقار:

عرف الفقه العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه، ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ... والفصل بين الأشياء هو طبيعتها وخير مثال للعقار هو الأرض"¹.

بحسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري: العقار هو الشيء الثابت بحيزه لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع أي لا يمكن نقله دون تلف²، والعقار قسمان عقار بالطبيعة وعقار بالتخصيص.

(2) - تعريف الفلاحي:

عرفت المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي النشاط من طبيعة فلاحية بأنه "... كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني... الخ"³.

وبالرجوع إلى نص المادة 4 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري فإنه حصر مفهوم العقار الفلاحي في الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية⁴.

¹ - السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان، ص13.
² - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 25 ديسمبر 1975 المعدل للقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخ في 30/09/1975.
³ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 25 ديسمبر 1975 المعدل للقانون رقم 08-16، مؤرخ في غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخ في 23/04/2008.
⁴ - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دون رقم طبعة، الجزائر، سنة 2001.

حيث ورد فيها: " والأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية فإنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله "1.

فمن خلال هذا التعريف يبدو أن المشرع عرف ماهية الأرض من خلال الوظيفة الاقتصادية وهي إنتاج ما يستهلكه الإنسان والحيوان، أو تستعمل في الصناعة.

وقد نصت المادة 48/ ف1 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: " يشكل عدم استثمار الحقوق العينية العقارية فعلاً تعسفياً في استعمال الحق نظراً للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوط بهذه الأراضي "2.

كما جاء في نص المادة 48 الفقرة الثانية ما يلي: " وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجباً على كل مالك حقوق عينية عقارية وحائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً "، وهو الحكم الوارد في نص المادة 20 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي "3.

¹ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

² - القانون رقم 25/90، نفس المرجع.

³ - قانون رقم 16/08، المرجع السابق.

وتعتبر أرض فلاحية غير مستغلة في مفهوم نص المادة 49 من ق ن ع، كل قطعة أرض يثبت علنياً أنها لم تستغل فعلياً في إطار النشاطات الفلاحية مدة موسمين فلا حين على الأقل¹.

ويوجه له أعمار لإعادة استثمارها وتمنح له سنة، وإذا بقيت الأرض الفلاحية على حالها فإن الهيئة المكلفة بالمعاينة (اللجنة الولائية) تقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق التدابير المقررة في نص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري².
إن الربط بين مفهوم الاستثمار والعقار الفلاحي يجعلنا نستنتج تعريفاً للاستثمار الفلاحي: هو توظيف الشخص الطبيعي من جنسية جزائرية للأموال المادية والمعنوية واقتناء أصول قصد استحداث نشاطات فلاحية جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج الفلاحي والحيواني، وكذا المساهمة في رأسمال الإنتاج الفلاحي الصناعي، بما يخدم مصلحة المستثمر والمصلحة العامة للمجتمع.

ومن خلال هذا التعريف تم استبعاد المستثمر الأجنبي وذلك بما يتماشى مع القوانين المنظمة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، في إطار قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08³.

¹ - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 52.

² - نفس المرجع، ص 55.

³ - قانون رقم 16/08، المرجع السابق.

المطلب الثاني: أصناف الاستثمار الفلاحي:

من أجل تحقيق تنمية اقتصادية وخلق فرص استثمارية متنوعة ومواكبة الدول المتقدمة في المجال الفلاحي، عمدت الجزائر إلى تنويع الأساليب الاستثمارية والتي تختلف بحسب معايير تقسيمها. وهذا ما نتناوله من خلال الفرعين التاليين: بحيث نتناول في الفرع الأول: حسب معيار الجنسية، والفرع الثاني: حسب معيار الشخص القائم به والمدة الزمنية.

الفرع الأول: حسب معيار الجنسية:

إن لمعيار الجنسية دور هام في تحديد المستفيد من المشروع الاستثماري، ولهذا المعيار نوعين من الاستثمار هما: الاستثمار الوطني والاستثمار الأجنبي. وسنوضح من خلال هذا الفرع هذين النوعين والوجهة التي اتخذتها الجزائر في الاستثمار الفلاحي.

أولاً: الاستثمار الوطني

يشمل الاستثمار الوطني جميع الفرص المتاحة للاستثمار في الأسواق المحلية، ويبدو أن الجزائر في الاستثمار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، عملت على تشجيع هذا

الاستثمار من خلال القوانين المنظمة للعقار الفلاحي لاسيما القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة¹.

ثانياً: الاستثمار الأجنبي

الاستثمار الأجنبي هو جميع الفرص المتاحة للاستثمار في الأسواق الأجنبية، مهما كانت أدوات الاستثمار المستعملة².

وتساهم هذه الاستثمارات في تنمية الاقتصاد الوطني، بما يجلبه من رؤوس أموال وتكنولوجيا متقدمة.

وينقسم الاستثمار الأجنبي إلى استثمار مباشر واستثمار غير مباشر، وقد عملت الجزائر على جذب الاستثمار المباشر من خلال قوانين الاستثمار وما تضمنته من تحفيزات جبائية وشبه جبائية ومالية، بهدف تهيئة مناخ الاستثمار خاصة قانون الاستثمار رقم 16-09 المتضمن ترقية الاستثمار³.

¹ - قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد، 46 الصادرة بتاريخ 2010/08/18.

² - شعابنة إيمان، المرجع السابق، ص 22.

³ - قانون رقم 16-09، المرجع السابق.

وفي إطار الاستثمار الفلاحي عملت الجزائر على جذب المباشر الأجنبي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المتضمن كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية في المساحات الاستطلاعية¹.

الفرع الثاني: حسب معيار الشخص القائم به والمدة الزمنية.

أولاً: ينقسم الاستثمار حسب القائمين به إلى ثلاثة أنواع:

الاستثمار العمومي، والاستثمار الخاص والمختلط.

(1) - الاستثمار العمومي: وهو استثمار تعتمده الدولة في إطار قانون المالية لكل سنة مالية مصادق عليه من طرف السلطة التشريعية، وتقوم بتنفيذه السلطة التنفيذية خلال السنة المالية، بهدف تحقيق المنفعة العامة للمجتمع. كالسدود لتزويد الأراضي الفلاحية بمياه السقي، والمجمعات الكبرى لإنتاج الحليب... الخ.

(2) - الاستثمار الخاص: هو الاستثمار التابع للخواص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، وهو يهدف إلى تحقيق الربح بالدرجة الأولى والمنفعة العامة بالدرجة الثانية².

(3) - الاستثمار المختلط: هي الاستثمارات التي تتجز عن طريق اتفاقات الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص، بسبب ضخامة التكاليف وكبر حجم المشروع وأهميتها الاقتصادية.

¹ - المرسوم 97-483، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 98-372، المتضمن كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، عدد 83، مؤرخة 17 ديسمبر 1997.

² - شعابنة إيمان، المرجع السابق، ص 23.

ثانياً: حسب المدة الزمنية:

هو الاستثمار الذي ينقسم بالنظر إلى مدة استثماره، وهو ينقسم إلى نوعين: هما

الاستثمار طويل الأجل وقصير الأجل.

(1) - الاستثمار طويل الأجل: هو الاستثمار الذي تتجاوز مدة توظيف الأموال فيه خمس

سنوات وقد تصل خمسة عشرة سنة وتتمثل في تأسيس المشروعات، المنتوجات الزراعية

الاستراتيجية الكبرى، والاكْتساب في أوراق مالية طويلة الأجل، كالأسهم بهدف تحقيق عائد

مرتفع من خلال الاحتفاظ بالأموال المستثمرة لمدة طويلة نوعاً ما¹.

(2) - الاستثمار قصير الأجل:

وهو الاستثمار الذي تكون فيه مدة توظيف الأموال لا تزيد عن السنة، وتتمثل في

إيداع الأموال لدى البنوك لمدة لا تزيد عن السنة، أو شراء سندات قصير الأجل بهدف

تحقيق عوائد وسيولة نقدية².

¹ - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، ط1، دار بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الدار

البيضاء، الجزائر، سنة 2019، ص149.

² - شعابنة إيمان، المرجع السابق، ص24.

المبحث الثاني: ضبط المشروع الاستثمار الفلاحي من طرف الوكالة الوطنية لتطوير

الاستثمار:

إن تقييم المشاريع الاستثمارية، خاصة التي تتعلق بالمجال الفلاحي، تتصل بمعايير اقتصادية أي أنها تتم على أساس جدوى اقتصادية (مالية، قانونية، اجتماعية، بيئية، تسويقية).

إن الهدف من دراسة جدوى أي مشروع استثماري عموماً وفلاحي خصوصاً، هو تحديد ما إذا كان بالإمكان القيام به أم التخلي عنه.

ويترتب عن دراسة الجدوى الاقتصادية إعطاء ضمانات وتحفيزات وامتيازات للمشروع الاستثماري.

وهذا ما جسده قانون الاستثمار رقم (16-09)¹، الذي عزز المرونة والشفافية على مناخ الاستثمار، وكذلك جسده الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المكرسة بموجب هذا القانون.

وسنحاول من خلال هذا المبحث تحديد مفهوم المشروع الاستثماري (المطلب الأول) والمطلب الثاني (الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار).

¹ - قانون رقم 09-16، المرجع السابق.

المطلب الأول: مفهوم المشروع الاستثماري:

سننترق من خلال هذا المطلب إلى تحديد مفهوم المشروع من حيث تعريفه (الفرع

الأول)، ومن حيث أنواعه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المشروع الاستثماري:

للمشروع الاستثماري عدة تعاريف تعود في أصلها إلى علم الاقتصاد فهناك من عرفه

بأنه: " كيان تنظيمي يديره منظم أو أكثر يقوم بدمج ومزج عناصر الإنتاج المتاحة، بنسب

معينة وبأسلوب معين يهدف إنتاج سلعة أو خدمة، تطرح في السوق لإشباع حاجات خاصة

أو حاجات عامة خلال فترة معينة.

كما عرفه البعض بأنه: " قرار استثماري يهدف إلى خلق تيار من الإنتاج على امتداد

فترة زمنية معينة " .

كما عرفه بعض فقهاء القانون بأنه: " عمل أو تصرف لمدة معينة من أجل تطوير

نشاط اقتصادي، سواء كان هذا العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية، ومن بينها

الملكية الصناعية، المهارة الفنية، نتائج البحث أو شكل قروض"¹.

الفرع الثاني: أنواع المشاريع الاستثمارية

إن المشروع عبارة عن استثمار لزيادة الطاقة الانتاجية أو العمل على زيادة الإنتاج

في المجتمع، أو قد تكون هذه الزيادة في شكل سلعة مصنعة أو منتج عادي.

¹ - شعابنة إيمان، المرجع السابق، ص 25.

ولذلك يمكن تقسيم المشاريع الاستثمارية وفق معيارين أساسيين هما: معيار الملكية

والنشاط الاقتصادي.¹

أولاً: معيار الملكية:

تنقسم المشاريع الاستثمارية حسب معيار الملكية إلى أنواع

(1) مشاريع خاصة: هي التي يمتلكها القطاع الخاص، ونجد أن معيار الربحية فيه

أهم المعايير المأخوذة بعين الاعتبار عند تنفيذ المشروع.

(2) مشروعات عامة: هي التي تمتلكها الدولة، ونجد معيار المنفعة العامة أهم

المعايير فيه.

(3) مشروعات مختلطة: هي التي تعود ملكيتها إلى القطاع العام و الخاص معاً،

على أساس الشراكة، و هذا النوع من المشروعات هو الملائم للاستثمار في

الأراضي الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بحيث تقوم الدولة بتشجيع المستثمر

الفلاحي عند توفر حصة في مثل هذه المشروعات (توفير العقار الفلاحي، توفر

الدعم، امتيازات وتحفيزات).

¹ - شعابنة إيمان، المرجع السابق، ص 25.

ثانيا: المشاريع الاستثمارية حسب النشاط الاقتصادي

تنقسم المشاريع الاستثمارية حسب هذا المعيار إلى ثلاثة أنواع أساسية هي: مشاريع النشاط الفلاحي، مشاريع النشاط الصناعي، مشاريع نشاط الخدمات. وما يهمنا حسب هذا المعيار:

(1) مشاريع النشاط الفلاحي: تشمل هذه المشروعات في هذا المجال على مشاريع

استغلال الأراضي الفلاحية أو استصلاحها، إلى جانب استخراج المياه أو إنشاء

قنوات الري، بناء السدود ... الخ.

و الجزائر تتمتع بمساحات شاسعة تقدر ب 47 مليون هكتار من 2.5 مليون هكتار

أراضي وطنية خاصة تابعة للدولة، تسمح بإقامة هذا النوع من المشاريع.

(2) مشاريع النشاط الصناعي: وتشمل هذه المشروعات على مختلف النشاطات

الصناعية، ومن أجل التكامل بين القطاعات الاقتصادية أي بين الصناعة

والفلاحة مثل إقامة وحدات لتحويل المنتوجات الفلاحية.

(3) مشاريع الخدمات: تشمل على مختلف الخدمات منها الخدمات التي تخص

الارشاد الفلاحي والصحة الحيوانية.

المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI:

من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، سعى المشرع الجزائري على وضع سياسة استثمارية مستقرة نسبياً من خلال قانون الاستثمار رقم (16-09)¹ والنصوص ذات الصلة به، تعمل على مساعدة ومرافقة المستثمر على اتخاذ قرار تنفيذ مشروعه الاستثماري، على ما ضمنه المشرع من مزايا وحوافز و ضمانات.

ولا يكون لها قيمة، ما لم تتجسد في الواقع في إطار مؤسساتي، فنجاح الاستثمار مرهون بوجود أجهزة مكلفة بدعة وترقية الاستثمار ومرافقته.

وسنتناول من خلال هذا المطلب بالدراسة والتحليل الفرع الأول (لمفهوم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار) وفي الفرع الثاني (للمزايا والضمانات والتحفيزات).

الفرع الأول: تنظيم ومهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

لإضفاء المرونة والشفافية على مناخ الاستثمار واستقطاب الاستثمار بمختلف أصنافه، وتعزيز القدرة التنافسية، وقصد التطبيق الجيد لسياسة الاستثمار وتفاذي مختلف معوقات البيروقراطية الإدارية كرس المشرع الجزائري من خلال قانون الاستثمار رقم (16-09) دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في ترقية الاستثمار.

وسنعالج من خلال هذا الفرع (تعريف وتنظيم الوكالة).

¹ - قانون 16-09، المرجع السابق.

أولاً: تعريف الوكالة

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أنشأت بموجب أحكام المادة 06 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 30 غشت سنة 2001، وهي تتكلف بالتنسيق بين الهيئات المعنية بتسجيل الاستثمارات وترقيتها في الجزائر والترويج لها في الخارج، كما أنها تعمل على ترقية الفرص والإمكانات الإقليمية، وتسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع و هذا ما جاءت به المادة 26 من قانون الاستثمار رقم (16-09)¹.

ثانياً: تنظيم الوكالة

من أجل تفعيل عمل الوكالة وتحسين أدائها، وتوزيع السلطات والمسؤوليات بين مختلف المستويات الإدارية، تم تنظيمها هيكلياً إلى هياكل مركزية وأخرى لا مركزية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06-356²، وبمقتضى المادة 4 من هذا المرسوم يتم تنظيم الهياكل المركزية في شكل مجلس إدارة ومدير عام ومديريات مركزية.

¹ - المادة 26 من قانون الاستثمار رقم 16-09، المرجع السابق، ص 14

² - المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06-356، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 16، مؤرخة في 18 ماي 2017.

أما الهياكل اللامركزية المحلية للوكالة، تم تنظيمها في شكل الشباك الوحيد المنصب على مستوى كل مقر ولاية، الذي أضيف له أربعة مراكز و ذلك تطبيقاً للمواد (21-23) من هذا المرسوم والمادة 27 من قانون الاستثمار رقم (16-09).

الفرع الثاني: المزايا والضمانات والتحفيزات

يمكن أن تستفيد بالمشاريع الاستثمارية المنصوص عليها في المادة 02 من قانون (16-09) المتعلق بترقية الاستثمار، و التي تكون موضوع قيد لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، من مزايا وتحفيزات جبائية وشبه جبائية وجمركية، اعتماداً على الموقع والنشاط وتأثير المشاريع على التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

و تم منح مزايا إضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز منها النشاطات الفلاحية وجعلها كالنشاطات الصناعية والنشاطات السياحية في إطار التحفيزات المنصوص عليها في القواعد العامة لقانون الاستثمار رقم (16-09) تطبيقاً لنص المادة 15 منه.¹ إلا أن هناك تحفيزات ومزايا خاصة بالنشاطات الفلاحية منصوص عليها في قوانين المالية ويتم تطبيق التحفيز الأكثر تشجيعاً وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 97-483.²

نخلص في نهاية الفصل أنه لنجاح الاستثمار الفلاحي، لا بد من معرفة المفهوم الحقيقي للاستثمار في القطاع الفلاحي، بما يتضمنه من مقومات التي تسمح بتجسيد مشروعه الاستثماري، إذ يفرض على المستثمر ضرورة دراسة مشروعه من كل جوانبه بدأ

¹ - المادة 15 من قانون (16-09)، المرجع السابق، ص 10.

² - المادة 16 من المرسوم 97-483، المرجع السابق، ص 2.

من الفكرة العامة للمشروع، إلى دراسة الجوانب المالية والاقتصادية والبيئية والقانونية، والتسويقية والاجتماعية، وهذا ما يسمى بدراسة الجدوى الاقتصادية، كما أنه يفرض على المستثمر الفلاحي واجب الاستثمار في العقار الفلاحي، وإلا عد متعسفا في استعمال حقه، وهذا ما كرسه المشرع من خلال نصوص قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي.

كما يستفيد المشروع الاستثمار الفلاحي من مزايا وضمانات وتحفيزات جبائية ومالية، كباقي النشاطات الصناعية والسياحية، سواء في إطار القواعد العامة لقانون الاستثمار للمشاريع التي تكون موضع قيد لدى الوكالة الوطنية لتطور الاستثمار، أو في إطار القواعد الخاصة بالنشاط الفلاحي في إطار قوانين المالية.

الفصل الثاني الامتياز كآلية

للاستثمار الفلاحي

تمهيد:

بعد فشل قانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية صدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، في محاولة من أجل التوفيق بين مصلحة الدولة التي تريد المحافظة على ملكية أراضيها باعتبارها رمزاً للسيادة الوطنية وأداة لتحقيق الاكتفاء الذاتي، ومصلحة الفلاح الذي يبحث عن ضمانات كافية لاستغلال الأراضي.

كما عزز هذا القانون رغبة المشرع في توحيد نمط تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة والمقدر بـ 2,5 مليون هكتار من أصل 47 مليون هكتار عن طريق تعميم تطبيق آلية الامتياز على العقار الفلاحي، الذي تبناه المشرع بداية في إطار المرسوم 97-483 عن طريق منح امتياز قطع أرضية في المناطق الصحراوية والسهبية والجبلية¹.

ولقد نص القانون رقم 08-16 على تحديد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية بمقتضى المادتين (17 و 1/18)، حيث نص في المادة 17 ما يلي " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك للدولة... بموجب نص تشريعي خاص².

بهذه الإحالة تم صدور القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة³، والذي تم بمقتضاه إلغاء القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8/12/1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

¹ - المرسوم رقم 87-483 المعدل بالمرسوم رقم 98-372 المؤرخ في: 23 نوفمبر سنة 1998، المرجع السابق.

² - قانون رقم 08-16 المؤرخ في: 3 غشت سنة 2008، المرجع السابق.

³ - القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

للأملاك الخاصة للدولة¹ بموجب المادة 34 منه، وتطبيقاً للقانون رقم 10-03 صدر
المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق
الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية².

وسنتطرق من خلال هذا الفصل إلى: تحديد ماهية عقد الامتياز الفلاحي (المبحث

الأول) وآثار عقد الامتياز الفلاحي (المبحث الثاني).

¹ - القانون رقم 19/87، المرجع السابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي:

تطبيقاً لما جاء في نص المادة 17 و 1/18 من قانون 08-16، وإزالة الغموض عن عقد الامتياز باعتباره نمط استغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، والتي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 أو الموجودة في المناطق الصحراوية والسهبية والجبليّة والخاضعة للمرسوم 97-483 في إطار استصلاح الأراضي التابعة للدولة.

فإنه لا بد علينا من التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز الفلاحي (المطلب الأول)، ثم إلى شروط وإجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي:

تعمل الجزائر على بناء عناصر السياسة الفلاحية والتجديد الريفي، وتنظيم استغلال العقار الفلاحي.

إن تحديد مفهوم عقد الامتياز باعتباره النمط الوحيد والحصري الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب قانون التوجيه الفلاحي رقم (08-16) يتطلب تعريف هذا العقد (الفرع الأول)، ثم تحديد الطبعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي:

بحسب المادة 54 من القانون المدني الجزائري فإن: "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح، أو فعل أو عدم فعل شيء ما"¹. إن العقد هو توافق اراديين أو أكثر على أحداث أثر قانوني. وباعتبار حق الامتياز عقد، فإنه يعد التزاما بين طرفين فأكثر يمنح، أو فعل، أو عدم فعل شيء ما، وبالرجوع إلى ق 10-03 نجد أن المشرع ينص على أن الامتياز هو عقد، وبذلك لم يخالف ق.م في معاينة، حيث تلزم الدولة اتجاه شخص طبيعي جزائري الجنسية يدعي المستثمر صاحب الامتياز، بمنح أراضي فلاحية تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، وبالمقابل يلتزم باستغلالها بناء على دفتر شروط يحدده التنظيم.

كما تناول فقهاء القانون الإداري عقد الامتياز كألية لتسيير المرفق العمومي بحيث تم ضبط مفهومه من خلال تعريفه بأنه " عقد التزام المرافق العامة أو عقد الامتياز هو طريقة من طرق إدارة وتسيير المرافق العامة، وعقد من العقود الإدارية يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص عادة يسمى الملتزم أو صاحب الامتياز بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة لمدة معينة (مرفق النقل، الاطعام الجامعي) مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين والمستعملين للمرفق العام مع تحمل مخاطر ذلك ربحاً أو خسارة"²، ومن خلال هذا التعريف يتضح أن عقد الامتياز المرفق العمومي لم يخالف عقد الامتياز

¹ - محمد صبري السعدي، مصادر الالتزام، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، ج1، دار الكتاب الحديث، ط2، دراية، الجزائر سنة 2009، ص41.

² - محمد صغير بعلي، القرارات والعقود الإدارية، ط1، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، الجزائر سنة 2017، ص212.

وفق ق 10-03 في كون الدولة أحد أطراف العقد متمتعة بامتيازات السلطة العامة تفرضها طبيعتها كشخص من أشخاص ق العام، والدولة باعتبارها مالكة الرقبة في عقد الامتياز الفلاحي يقع عليها عبئ المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي ومراقبة مدى إنجاز المستثمر الفلاحي لمشروعه الاستثماري المتفق عليه بموجب دفتر الشروط الممضي من الطرفين.

كما نصت المادة 4 من ق 10-03 على ما يلي:

" الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، بمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدّها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون ب "الأملاك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما المباني والأغراس ومنشآت الري". وعلى هذا الأساس فحق الامتياز وفقا لهذا القانون وارد على الحقوق العينية المشكّلة للمستثمرة الفلاحية وعلى كل الأملاك السطحية المملوكة للمستثمرة"، وبذلك فهو حق عيني عقاري مرتبط بحق¹ الانتفاع كعنصر من عناصر حق الملكية يخول صاحبه سلطة استغلال واستعمال الأملاك العقارية

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 102.

(الأرض، الأملاك السطحية) لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاحة تحدّد بموجب قوانين المالية فعقد الامتياز الفلاحي حسب المادة 4 أعلاه يبرم بين الدولة مالكة الرقبة والمستثمر صاحب الامتياز على أساس دفتر شروط يحدده التنظيم لمدة 40 سنة قابلة للتجديد إذا توافرت شروط التجديد يمنح على الشيوخ وبحصص متساوية ويكون هذا الحق قابل للتنازل والتوريث والحجز كما يخول لصاحب الحق في تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القرض¹.

أما عقد الامتياز وفق المرسوم رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، يحدد هذا المرسوم كيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية.

حسب ما جاء في المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم المذكور أعلاه " فإن في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأراض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية "

¹ - سختوت نادية، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2018، 2019، ص 206.

إن الامتياز الممنوح بموجب المرسوم محل الدراسة يمنح يقصد استصلاح أراض بور وجعلها منتجة والواقعة في المناطق السهبية والصحراوية والجبلية عند توفر المياه¹ لكل شخص طبيعي أو معنوي لمدة معينة.

يتضح من خلال التعريف أن عقد الامتياز في إطار الاستصلاح مرتبط ببرنامج الاستصلاح من حيث مدته، كما أنه لم يشترط الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز الذي يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

وبهذا يحق للأجانب أشخاص أو شركات، الحصول على امتياز لاستثمار الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، في إطار الاستصلاح، وهذا يتوافق مع جاء به قانون التوجيه الفلاحي من خلال تعريف عقد الامتياز، عندما حدد المستفيد من الامتياز بذكر عبارة شخص فقط، وهذا راجع لكون هذا القانون سمح بمنح الامتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام، توضحه المواد (19-20)، ويبرر توسع المشرع من خلال التعريف ليشمل جميع الأشخاص، وإلا وقع في تناقض فحتى الأجانب يشملهم، لأنهم استفادوا في إطار المرسوم 97-483 المذكور أعلاه، وهذا بخلاف ق 10-03 الذي حصر الاستفادة في منح الامتياز على الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية.

ومن أجل الاستفادة من الامتياز في إطار الاستصلاح بموجب المرسوم 97-483 يجب أن تحدد مساحات الاستصلاح وتكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشترك

¹ - فراح خورية، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون خاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007-2008، ص 57.

بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية أي تكون داخل محيط الاستصلاح المحدد سلفاً بموجب قرار وزاري مشترك حيث يحدد هذا القرار احداثيات المحيط الذي تقع فيه المساحة الاستصلاحية كما يذكر مساحة الأرض بالهكتار لجنة ولائية حدد تشكيلتها وطريقة عملها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/2¹.

أما من حيث الاجراءات المتبعة بموجب المرسوم 97-483 في إطار الاستصلاح للحصول على الامتياز، يجب على المترشح أن يكون ملف يحتوي على طلب يحدد موقع الأرض ومساحتها، واستمارة دفتر الشروط المستكمل المعلومات المطلوب قانوناً وملف تقني اقتصادي يحتوي على تفاصيل برنامج الاستصلاح وكشف وصفي تقديري لأشغال الاستصلاح، مخطط إنجاز أشغال الاستصلاح، ومخطط التمويل، وتقدم الملفات للجهات المعنية²، فبالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق الجبلية والسهبية، تتمثل في مديرية المصالح الفلاحية التي تعرض الملفات خلال خمسة أيام على اللجنة الولائية لدراسة الملفات أو التعهدات المترشحين، حيث تبين فيها هذه الأخيرة خلال 15 يوماً وتضبط اللجنة قائمة المترشحين المقبلين كل محيط استصلاح وتبليغها إلى مصالح الهيئة العامة للامتيازات خلال أسبوع، كما تبلغ المترشح في أجل لا يتعدى شهرن وترسل هذه اللجنة قائمة المترشحين مرفقة بالملفات أو التعهدات بالانخراط، إلى مدير أملاك الدولة من أجل إعداد

¹ - محمد سلخ، انعكاسات نضام الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، ع15، سنة 2017، جامعة الشهيد حمة لخضر، الواد، الجزائر، ص301.

² - فراح حورية، المرجع السابق، ص59.

قرار الترخيص بالامتياز، أما فيما يخص إعداد عقد الامتياز فيرسل القرار للامتياز المرفق ببطاقة تشخيص المشروع، ودفتر الشروط الممضي من المترشح والهيئة العامة للامتيازات، إلى مدير أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز المادتين (7-8) من المرسوم 97-483، أما بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية، فيقدم طلب الترشيح إلى محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية، وتشكل لهذا العرض لجنتين لجنة دراسة العروض وتقييم العروض، وتتبع نفس الاجراءات السابقة، لإعداد عقد الامتياز في إطار الاستصلاح.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي:

حسب نص المادة 4 من ق 03/10 أن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها، يكون على أساس دفتر شروط، يحدد عن طريق التنظيم، أي عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

إن قيام استغلال الأراضي الفلاحية على أساس دفتر شروط يقودنا إلى التساؤل حول طبيعة عقد الامتياز، فيما إذا كان عقد اذعان يخضع فيه المستثمر صاحب الامتياز لما تمليه الدولة عليه من شروط دون مناقشتها، أم هو عقد يتم باتفاق الطرفين على جميع تفاصيل العقد وهذا ما ستعالجه كما يلي:

أولاً: عقد الامتياز الفلاحي أساسه دفتر الشروط

يبدو أن دفتر الشروط قد حضي باهتمام المشرع، وذلك عندما سن المرسوم التنفيذي رقم 10-326، الذي تطرق فيه لتفاصيل هذا من خلال الملحق الثالث في تسع مواد (9) تضمنت الهدف من دفتر الشروط، حقوق المستثمر صاحب الامتياز، التزامات المستثمر الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده، قوام الأملاك الممنوحة، نهاية الامتياز، فسخ الامتياز الشروط المالية للامتياز.

ومن تم يعد دفتر الشروط جزء من عقد الامتياز وبالتالي هو: "عمل قانوني نموذجي يوقعه المستثمر صاحب الامتياز دون مناقشة بنوده مما يجعله أقرب إلى اعتباره عقد اذعان"¹، لكن بالرجوع إلى نص المادة 8 من الملحق الثالث التي تطرقت إلى فسخ الامتياز من جانب الإدارة، وذلك عندما يخل المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، أمر من شأنه التشكيك في الطبيعة العقدية لدفتر الشروط وإضفاء الطابع اللاتحي عليه، ومن جهة أخرى فإن الإعداد لبنود دفتر الشروط من طرف الإدارة لا يمس بالطابع التعاقدية، بل يعطيه طابع انعقاد الموافقة على بنود سبق إعدادها من الإدارة.²

¹ - يغلي مريم، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة "عقد الامتياز الفلاحي"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة محمد شريف مساعدي، كلية الحقوق، ع1، جوان 2019، ص13.

² - نفس المرجع، ص14.

ويعتبر تقديم المستثمر صاحب الامتياز ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، يعد بمثابة إيجاب منه، والقبول يكون من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو اللجنة الولائية المختصة.

ثانياً: الطابع الإداري لعقد الامتياز الفلاحي:

إن إعداد عقد الامتياز الفلاحي من طرف مديرية أملاك الدولة تضفي عليه طابعاً إدارياً، فضلاً عن تكون العقد من جزأين غير قابلين للتجزئة، الجزء الأول هو دفتر الشروط، أما الجزء الثاني فيجسد فيه العقد، وسريان العقد مرتبط بتوقيع دفتر الشروط، الذي ينجر عنه إعداد عقد الامتياز الفلاحي.

المطلب الثاني: شروط ومكيفيات إعداد عقد الامتياز الفلاحي:

من أجل إعداد عقد الامتياز لا بد من توفر شروط قانونية معينة، لأنه بناء على توفر هذه الشروط يتم اتباع إجراءات قانونية معينة، من أجل إعداده، ومن أجل ذلك سيتم من خلال هذا المطلب، التطرق إلى شروط إعداد عقد الامتياز الفلاحي (الفرع الأول)، ثم إلى إجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط إعداد عقد الامتياز الفلاحي:

حسب المواد (4،5،7،8،19) من قانون 03/10، فإنه يتعين لإعداد عقد الامتياز لا بد من توفر مجموعة شروط تتعلق بأطرافه هذا من جهة، ومن جهة أخرى شروط تتعلق بمحله.

أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز الفلاحي:

إن عقد الامتياز يبرم بين الدولة مانحة حق استغلال الأملاك الوطنية الخاصة بها باعتبارها مالكة الرقبة وبين المستثمر صاحب الامتياز الذي عرفه قانون التوجيه الفلاحي من خلال المادة 47 منه كما بين أن نصا تنظيميا سيصدر في هذا الصدد يحدد شروط وكيفيات الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي وهو التنظيم الذي لم يصدر بعد وقد عرفه الفقه بأنه " كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له... من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية وربما التصدير في بعض الأحيان"¹.

وبالرجوع إلى القانون 10-03 نجده قد بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذي كانوا يخضعون إلى أحكام ق 87-19 الملغي وأعضاء المستثمرات الجدد.

(1) - المستفيدين في ظل أحكام القانون 87-19:

نصت المادة 5 من ق 10-03 على مجموعة شروط، ينبغي توافرها في أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، الذي استفادوا من أحكام ق رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الملغى بموجب المادة 34 من ق 10-03 المذكور أعلاه، حتى يتمكنوا من القيام بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وتتضمن هذه الشروط في أن يكون المستفيدين حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي، وأن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم المنوطة بهم بمفهوم

¹ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 179.

هذا القانون، التي تتمثل في دفع الأتاوات المستحقة الدفع وثمان الممتلكات المتنازل عنها المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة وأن لا يكونوا قد تم اقصاؤهم من الاستفادة بموجب نص 7 من هذا القانون.

إن حق الانتفاع الدائم طبقاً لأحكام ق 87-19 الملغى يثبت بعقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، أو عقد توثيقي. أما القرارات الولائية الخاصة بالاستفادة، لا تنقل الحقوق العينية العقارية، وإنما تعتبر بمثابة رخص استغلال¹ تعطي حقوق للمستفيدين إلى حين إعداد العقد الإداري الذي ينقل الحقوق عن طريق شهره في المحافظة العقارية، وهناك يثار إشكال بموجب نص المادة 09 والتي تلزم أصحاب القرارات الولائية بإيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل لا يتعدى 18 شهراً وإلا اعتبروا متخليين عن حقوقهم بموجب هذا القانون، وهي لم تنقل لهم فالقرار الصادر عن الوالي ما هو إلا ترخيص باستغلال المستثمرة في انتظار تسلمهم للعقود الإدارية المشهورة، ولهذا كان على المشرع إلى أن ينتبه إلى هذه الوضعية القانونية ويلزم أصحاب القرارات الاستفادة الولائية بتسوية وضعيتهم أمام مصالح إدارة أملاك الدولة، وربما يرجع السبب إلى تباطؤ إدارة مسح الأراضي في إعداد مخططات القطع الأرضية المعنية بقرارات المنح.

¹ - بوضعيات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، تاريخ المناقشة 2018/2017.

(2) - المترشحين الجدد:

بحسب نص المادة 17 من ق 03-10 يمكن أن يمنح الامتياز للمستثمرين الذين يريدون توسيع مستثمراتهم، والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، ويشترط فيهم أن يكونوا أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية، وليس لهم سلوك معادي للثورة التحريرية، ولقد صدر المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ 23-02-2011، يبين كيفية منح الامتياز لهؤلاء المترشحين، الذي يمنح لهم عقد الامتياز من أجل إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة خاصة بالفلاحة وتربية الحيوانات.

ثانياً: الشروط المتعلقة بمحل العقد (الأرض):

يحدد نص المادة 2 من ق 03-10 مجال تطبيق هذا القانون من حيث محل العقد الذي يسري على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي كانت خاصة إلى أحكام ق 19-87 وهذه الأراضي هي: الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة- أراضي العرش- الأراضي المؤممة والمتبرّع بها بموجب الأمر رقم 71-73- الأراضي التي لا مالك لها أو المتروكة بلا وارث - الأراضي الفلاحية المتوفرة التي لا تخضع لأي نظام قانوني وقت تطبيق الامتياز عليها - الأراضي الملحقة بالمؤسسات العمومية.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي:

إن إجراءات إعداد عقد الامتياز تختلف بحسب ما إذا كان الأمر متعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز وهذا ما سنعالجه (أولاً) أو فيما إذا كان يتعلق بامتياز الأصول المتوفرة بصفة أصلية وهذا سنعالجه (ثانياً).

أولاً: تحويل حق الانتفاع إلى عقد الامتياز:

يجب القيام بإجراءات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز تحت طائلة إسقاط الحق العيني العقاري، وإعادة الأراضي الفلاحية المعنية للدولة، ولقد نصت المادة 30/ ف1 من ق 03-10 على ضرورة تقييد كل مستثمر فلاحي بأجل 18 شهراً، ابتداءً من نشر القانون في الجريدة الرسمية، بإيداع طلب تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، وإلا اعتبروا متخلفين عن حقوقهم، بعد استنفاد الأجل المنصوص عليه وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد، يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما أكدت عليه المادة 9 من ق 03-10.

إن عدم الامتثال للأجال القانونية المحددة في المادة 30 السابق ذكرها، ينجر عنه صدور قرار من الوالي يتضمن إسقاط حق المستثمرين الفلاحيين أورثتهم في حالة الوفاة، ويشهر في المحافظة العقارية، طبقاً للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق ذكره.

ويجدر التنبيه أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يقدم بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية، أو فردية، طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم المذكور أعلاه، كما يجب أن يحتوي ملف التحويل على استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول من المرسوم المذكور سابقاً، ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها وشهادة للحالة الفردية، ونسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي، وكذا نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما تتوفر البلدية على المسح تستخرج من مخطط مسح الأراضي، وتصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً معيناً لأموال المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني من المرسوم المذكور السابق ذكره، كما حددته المادة 3 منه.

ومن أجل استيعاب الإجراءات لابد من معرفة الهيئات المكلفة بدراسة الملفات وإعداد عقد الامتياز الفلاحي، وفي هذا الإطار سنتطرق إلى تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من حيث نشأته ومهامه (1)، وكذا دور كل من إدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية في إعداد عقد الامتياز الفلاحي (2).

1- تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

رغم محاولة المشرع في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، ضبط أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية في المجال العقاري، والإشارة الواضحة إلى دور الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية في ذلك تحت تسمية الهيئة المكلفة بالتنظيم العقاري، ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في: 24-02-1996 الذي يحدد الإطار التنظيمي للديوان مع المهام المسند إليه، وتم تعديل المرسوم المذكور أعلاه بالمرسوم رقم 09-339 المؤرخ في: 22-10-2009، بهدف النهوض بالقطاع الفلاحي¹، لكنه لم يتجسد فعلياً إلا بصور ق 10-03، حيث أصبح له دور في معالجة ملفات منح عقد الامتياز، إلى جانب إدارة أملاك الدولة والمحافظات العقارية، ويتخذ شكل الهيئة العمومية بتنظيم العقار الفلاحي، تخضع في علاقاتها مع الدولة لقواعد القانون الإداري وتعد تاجرا في علاقاتها مع الغير، ويعمل تحت وصاية وزارة الفلاحة، ويمارس مهام الخدمة العمومية المتعلقة بضبط السياسة العقارية الفلاحية، وفق دفتر شروط ملحق بالمرسوم 10-326 السابق ذكره، ويتشكل من مجلس إدارة ومدير عام، أما من حيث مهامه طبقا للقانون 10-03 ومرسومه التنفيذي، فتتمثل في تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، والتنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة ملفات التحويل التي تتطلب معلومات تكميلية، أو التحقق من الوثائق، أو وقائع المصريح بها، والتوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز²، وإرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي، ومراقبة مدى تنفيذ أصحاب الامتياز لالتزاماتهم لاسيما المنصوص عليها في دفتر الشروط الموقع مع الديوان، بالإضافة إلى ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 193-194.

² - بوصعيات سوسن، المرجع السابق، ص 181.

الامتياز، والفصل في الطلبات المقدمة من المستثمر صاحب الامتياز للخروج من حالة الشروع وإنشاء مستثمرة فردية، كما يرخص باكتساب أكثر من حق امتياز في ظل احترام المرسوم 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹، كما نصت المادة 6 من المرسوم 10-326 السابق ذكره على تشكيل لجنة ولائية برئاسة الوالي ترافق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل دراسة الملفات الناقصة أو التحقق من التصريحات المقدمة من طرف المستثمرين الفلاحيين، ومن أجل مصادقية اللجنة في دراسة الملفات نجدها تتشكل من عدة هيئات²، من أجل التوصل إلى القرار بشأن طلبات التحويل، وبعد دراسة الملفات يتم تدوين النتائج في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للأراضي الفلاحية مرفقات القرار النهائي للجنة، الذي يتضمن قبول الملف منح الامتياز، حيث يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية توقيع دفتر الشروط مع المستثمر الفلاحي، وإرسال الملف إلى مصالح إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاح، أما في حالة الرفض فإن الوالي يصدر قراره المتضمن الرفض، ويرسل نسخة منه للمدير الولائي للأراضي الفلاحية وأخرى للمستثمر الفلاحي، وبحق لهذا الأخير رفع دعوى الإلغاء ضد قرار الوالي لدى الجهات القضائية المختصة كما حددته المادة 8 من قانون 10-03.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-490، مؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد، 84، سنة 1997.

² - حسب المادة 7 من ق 10-03 تتشكل اللجنة المذكورة في المادة من: مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعميم والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليمياً.

(أ) - الهيئة المكلفة بإعداد عقد الامتياز الفلاحي وتسليمه:

يتم إعداد عقد الامتياز في مصلحة عمليات أملاك الدولة وبالضبط أمام مكتب العقود والمنازعات، حيث يتم إعداده حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق ذكره، وهذا تطبيقاً لقواعد الرسمية والشهر العقاري، وحسب المادة 12 من هذا المرسوم. بعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر سواء كانت المستثمرة فردية أو جماعية، حيث يعد عقد الامتياز من هذه الأخيرة باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية، وفي حالة الوفاة يعد عقد الامتياز باسم كل الورثة وعلى الشيوخ، كما حددت المادة 13 من المرسوم السابق ذكره على مجموعة من البيانات التي يجب أن يتضمنها عقد الامتياز، والتي تتمثل على الخصوص: في تعيين المستثمر صاحب الامتياز، بذكر اسمه ولقبه وتاريخ ميلاده وعنوانه، وتحديد صفته إذا كان ممثل للورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز طبقاً للفريضة التي تلتق بالعقد، وتعيين العقار موضوع الامتياز من حيث موقعه وحدوده ومساحته، وتحديد الأملاك السطحية كما هي مبينة في قائمة الجرد المرفقة بالعقد، ويجب أن يشمل العقد على أصل الملكية أي بيان السند الذي اكتسب به المستثمر الفلاحي حق الانتفاع الدائم الذي تم تحويله إلى حق امتياز وتحديد ما إذا كان عقد إداري مشهر أو عقد

توثيقي¹ ويتم تسجيل عقد الامتياز في مصلحة التسجيل والطابع المختصة من طرف إدارة أملاك الدولة² باعتبارها المكلفة بإعداد عقد الامتياز الفلاحي.

(ب) - الهيئة المكلفة بشهر عقد الامتياز الفلاحي:

يعرف الشهر بأنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات وإعلام الغير بها من أجل تأمين المعاملات العقارية، ومنع المضاربة³، ولهذا الغرض تعد المحافظة العقارية الجهة المختصة بالإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، خصوصاً تلك المتعلقة بجميع التصرفات التي ترد على الحقوق العينة العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية. ويتم إيداع أصل عقد الامتياز ونسخه في أن واحد من طرف مدير أملاك الدولة أو أحد موظفيه في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، حيث يتم تسجيل عقد الامتياز في سجل خاص، يقيد فيه تاريخ إيداعه ومرتبته، وبما أن هذا العقد معفى من رسوم الإشهار بحسب المادة 8 من ق 03-10 فإن أعوان القسم لا يطالبون بحقوق الرسوم المتعلقة بالإشهار، وحسب ما جاء في المادة 92 من المرسوم 63/76 يتم التأشير على الامتياز الأصلي ونسخه من طرف المحافظ العقاري للولاية، وترجع واحدة من هذه النسخ إلى المودع، ويحتفظ بالنسخة الثانية على مستوى المحافظة العقارية، يرتب ضمن الوثائق في مصنفات معدة لهذا الغرض أمام قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، ليأتي فيما بعد تنفيذ عملية الإشهار العقاري

¹ - بوضعيات سوسن، المرجع السابق، ص 185.

² - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 228.

³ - المرجع نفسه، ص 231.

خلال 15 يوما من لتاريخ الإيداع¹، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء بطاقة عقارية عينية ويدون كل الحالات القانونية والوصفية للعقار، وكل تصرف يرد عليه مع تسليم الدفاتر العقارية إلى مدير أملاك الدولة²، المفوض بكل الأعمال المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة، يتم بعد ذلك تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية، المعدة لهذا الغرض حسب المادة 10 من ق 03-10 مع دفع مصاريف التسجيل وتسليم عقد الامتياز لصاحب الامتياز.

ثانياً): امتياز الأصول المتوفرة:

حسب المادة 17 من ق 03-10 المذكور سابقا تمنح إدارة أملاك الدولة حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، بأي صفة كانت وذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد ترخيص من الوالي وذلك عن طريق إعلان الترشح، الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتحدد كفيات الترشح ومعايير اختيار المترشحين، بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلان عن الترشح عن طريق إعلانات تدرج مرة على الأقل في يوميتين وطنيتين (عربية، فرنسية)، وفي كل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي، ويتضمن الإعلان تحديد الأراضي وملف الترشح، ومكان الإيداع وتاريخ نهاية الإيداع بعد دراسة ملف

¹ - الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/09/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد، 92 سنة 1975.

² - المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد، 30 سنة 1976.

المرشحين من طرف اللجنة الخاصة بالعملية، ترسل نسخة من محضر أشغالها إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعرض على الوالي قائمة بأسماء المرشحين المقبولين، ليتم بعدها توقيع دفتر الشروط مع المترشح المقبول، ويرسل دفتر الشروط مرفقا بملف المترشح إلى أملاك الدولة للولاية قصد إعداد عقد الامتياز¹، وشهره بالمحافظة العقارية ويلزم المترشحين المقبولين بإنجاز الاستثمار تحت طائلة فسخ حق الامتياز خلال مدة 6 أشهر التي تلي تسليم عقد الامتياز.

المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الفلاحي:

يترتب على عقد الامتياز إذا ما استوفى شروطه واجراءاته آثار قانونية تتمثل في حقوق والتزامات طرفيه وبناء على هذا سنتطرق من خلال هذا المبحث بشيء من الدراسة والتحليل إلى حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي (المطلب الأول) ثم إلى حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز:

لقد نصت المادة 2 الواردة في الملحق الثالث من المرسوم 10-326 السابق ذكره على حقوق المستثمر الفلاحي، في حين تم النص في الفصل الرابع من القانون 10-03 المذكور سابقاً للتزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز وذلك في المواد (22-25).

¹ - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص96.

وستتطرق من خلال هذا المطلب: إلى حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز

(الفرع الأول) والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز (الفرع الثاني)

الفرع الأول: حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز

بالرجوع إلى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق ذكره، نجد أنه

عدد حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، والتي يمكن أن نجملها فيما يلي:

أولاً: حق الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية والأملك الوطنية السطحية المتصلة بها:

إن حرية الاستغلال تقضي بأنه لا يجوز لأحد أن يتدخل في تسيير المستثمرة

الفلاحية، فإن كانت جماعية فإن أصحاب حقوق الامتياز، لهم الحرية في تحديد طريقة كل

منهم عن طريق محرر عرفي، لا يحتج به على الغير، على أنه يشترط في حرية استغلال

الأراضي، أن يكون بصفة شخصية ومباشرة، وأن أهم ما يميز هذا الحق هو قابليته للتنازل،

والتوريث، والحجز، المادة 13 من القانون 10-03 فبالنسبة للتنازل يمكن للمستثمرين

الآخرين أصحاب الامتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية، يمكنه ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به، وهذا ما نصت

عليه المادة (15) من القانون 10-03 المذكور سابقاً فالتنازل قد يكون أما لباقي أعضاء

المستثمرة الفلاحية، وهنا تكون أمام حق الشفعة، أو المترشح الجديد، قصد اقتناء الحق

ويكون ذلك بموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتضمن موافقة الوالي.

ويعتبر حق الاستغلال المكرس بموجب عقد الامتياز، قابلاً للتوريث¹، لأن الامتياز لا ينتهي بوفاة، بل ينتقل للورثة، ويكون لهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ الوفاة من أجل ممارسة بعض الخيارات الثلاثة، حسب المادة 25 من هذا القانون المتمثلة في:

- اختيار واحدا منهم ليمثلهم في المستثمرة بموجب وكالة وهنا يحزر العقد باسمهم جميعا، مع مراعاة قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

- أن يتنازلوا عن حقهم بمقابل أو مجانا لأحدهم.

- يمكن للورثة جميعا أن يتنازلوا عن حقهم لفائدة الغير وفق إجراءات معينة.

كما يحق أيضاً للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز أيضا رهن الامتياز أي رهن الحق العيني، الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، وهذا رغم ملكية العقار الفلاحي تعود للدولة، وليس لصاحب الامتياز من أجل الحصول على التمويل اللازم للمشروع الفلاحي.

كما أجاز المشرع إمكانية الحجز البنك عليه، في حالة عدم تسديد مبلغ القرض بمعنى أنه يجوز لدائني المستثمر صاحب الامتياز، أن يحجزوا على حصة هذا الأخير، رغم أنها ملك للمستثمرة الفلاحية، وهنا نكون أمام حالة غامضة، حيث لم يوضح المشرع متى تكون أمام حالة حجز حصة صاحب الامتياز، ومتى يتم الحجز على أموال المستثمرة باعتبارها تتمتع بالشخصية المعنوية²، كما أن الأشكال الذي يثار يكمن في الحالة التي يكون فيها المدين شخص طبيعي، رهن حق الامتياز على العقار الفلاحي، حيث أن القاعدة أن يكون

¹ - مريم يغلي، المرجع السابق، ص17.

² - بوصعيات سوسن، المرجع السابق، ص19.

محل التنفيذ مملوك للمدين وليس لغيره، لأن التنفيذ على أموال الغير يقع باطلاً لأنه اعتداء على حقوق الغير¹.

ثانياً: تجديد حق الاستغلال أو إنهائه:

إن طلب التجديد المقدم من المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يكون قبل سنة من تاريخ انتهائه، وذلك بغرض تمكين الدولة من ممارسة حق الرقابة، فيما إذا كان المستثمر قد وفى فعلاً بالتزاماته التعاقدية أم لا، وفي حالة قبول التجديد يكون بعقد امتياز لمدة 40 سنة، ودفتر شروط جديد حسب المادة 18 من هذا القانون، ويتم التحديد عن طريق تعديم طلب خطى من المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، اثنا عشر (12) شهراً على الأقل قبل انقضائه (المادة 14 / الفقرة 2)، من المرسوم 10-326 المذكور سابقاً، ثم ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد شهره في المحافظة العقارية إلى الديوان الذي يسلمه بدوره إلى المستثمر صاحب الامتياز (المادة 15) من المرسوم 10-326 المذكور بعد تسجيله أعلاه مع تحمل مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية (المادة 15 الفقرة 2)، كما يمكن إنهاء عقد الامتياز يطلب من المستثمر صاحب الامتياز شريطة تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ أنهائه حسب المادة 5/2 وفق المرسوم 10-326 المذكور أعلاه.

¹ - يعلى مريم، المرجع السابق، ص 23.

ثالثاً: الحق في توسيع نطاق المستثمرة:

يمكن توسيع نطاق المستثمرة الفلاحية عن طريق اكتساب المستثمر لعدة حقوق امتياز، بهدف توسيع استثماره وتكوين مستثمرة فلاحية مكونة من قطعة واحدة، بناء على ترخيص ما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم (المادة 23 من المرسوم 10-326).

رابعاً: الحق في الشراكة:

نصت المادة 21 من ق 10-03 المذكور سابقا على الحق في الشراكة المستثمر مع الغير، الذي لا بد أن يكون طبيعياً من جنسية جزائرية، أو مع شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري، ويكون جميع المساهمين فيه ذوي الجنسية الجزائرية، والهدف من ذلك هو تضافر الجهود المادية والبشرية، من أجل تحقيق المشاريع الانتاجية.

كما يخضع عقد الشراكة إلى الشكليّة القانونية لدى الموثق، الذي بدوره يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك وتطبيقاً لنص المادة السابقة، جاء المرسوم التنفيذي رقم 10-326 من خلال مادته 26 لتحديد شروط وكيفيات إبرام عقد الشراكة، بحيث يمكن أن يكون سنوياً أو متعدد السنوات، ويتضمن هوية الأطراف أو اسم الشركة ومساهمة كل من الشركاء في برنامج الاستثمار، وكذلك توزيع المهام والمسؤوليات، وكيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح، كما تحدد فيه مدة عقد الشراكة، الذي لا يتجاوز مدة

الامتياز، إلا أن الإشكال الذي يطرح بخصوص عقد الشراكة هو تحديد نوعية الشركة هل هي شركة مدنية أم شركة تجارية ذات أسهم.

الفرع الثاني: التزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز:

يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الالتزامات نوضحها كما يلي:

أولاً: الالتزام بالاستغلال المباشر والشخصي للمستثمرة الفلاحية:

إذا كان حق المستثمر صاحب الامتياز أن يشتغل بحرية في الأرض الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها، فإنه بالمقابل لتلك الحرية أن يلتزم بصفة مباشرة وشخصية وهذا لعدم ترك الأرض بور، وبترتب على ذلك أن يقوم شخصياً بأعمال تهيئة الأرض، الحرث، الزرع، الحصاد، كما لا يجوز التأجير من الباطن.

ثانياً: الالتزام بالتسيير الدائم والمنتظم:

جاء في المواد 23-24 من القانون 10-03 المذكور سابقاً، وكذا المادة 3 من دفتر الشروط، على الالتزام بالتسيير الدائم والمنتظم، من أجل الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض، ففي حالة فسخ الامتياز أو وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية، أو حالة التماطل في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فإن ذلك لا يؤثر في عملية الاستغلال المنتظم للمستثمرة الفلاحية، بل لابد من إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استغلال المستثمرة بصفة مؤقتة¹ إلى غاية منحها بموجب عقد امتياز جديد.

¹ - بوصعيات سوسن، المرجع السابق، ص 195.

ثالثاً: الالتزام بدفع الإتاوة:

يعتبر الالتزام بدفع الإتاوة المنصوص عليها وفق المادة 4 من ق 10-03 المذكور سابقاً، فريضة رمزية تحدد بموجب قانون المالية تدفع بمفتشية أملاك الدولة، ويمنح وصل دوري إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كبديل على الدفع، وتختلف الإتاوة بحسب تصنيف الأراضي ذات الإمكانيات الفلاحية، ويترتب على عدم دفعها لمدة سنتين متتاليتين، وبعد إعدارين غير مثمرين، فسخ العقد من جانب الإدارة.

رابعاً: الالتزام بمساعدة أعوان الرقابة:

نصت على هذا الالتزام المادة 4 من دفتر الشروط الملحق الثالث من المرسوم 10-326 السابق ذكره، وتتمثل في تسهيل دخول أعوان الرقابة إلى المستثمرة الفلاحية، للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام ق 10-03 النصوص التطبيقية وفق بنود دفتر الشروط من هذا القانون، وكذا تزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الدولة:

يترتب على عقد الامتياز إذا ما استوفى شروطه وإجراءاته المنصوص عليها قانوناً آثار بالنسبة للدولة مانحة حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز، تتمثل هذه الآثار: في الحقوق التي تكتسبها (الفرع الأول) والالتزامات التي تقع عليها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق الدولة مانحة الامتياز:

باعتبار الدولة طرفاً في عقد الامتياز فإنها تتمتع بمجموعة من الحقوق تتمثل فيما يلي:

أولاً: الحق في ممارسة الرقابة:

تمارس الدولة الرقابة على الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية لهذه الأراضي نظراً لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية، حيث يقتضي منع أي تصرف من شأنه أن يؤثر على طابعها الفلاحي ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي كلف بمراقبة ومتابعة تصرفات ونشاط المستثمرين، وتقرير إدارة أملاك الدولة الفسخ الانفرادي كما جاء في المواد (28-29) من ق 10-03.

ثانياً: حق ممارسة الشفعة:

إن الشفعة حسب المادة 794 من القانون المدني الجزائري عبارة عن رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، وهي تثبت لمالك الرقية إذ بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقية للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي ولصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقية كلها أو بعضها.

والشفعة المنصوص عليها في المادة 15 من ق 10-3 المذكور أعلاه، هي الشفعة الإدارية تجيز للدولة الحق في ممارسة الشفعة بهدف تحقيق المنفعة العامة، وحماية الأراضي الفلاحية، وذلك في حالة التنازل عن حق الاستغلال، وتأتي الدولة في المرتبة

الثانية في حالة تنازل الشريك على الشيوخ، وذلك بعد رفض باقي أعضاء المستثمرة وتنازلهم عن الحق في الشفعة، أما في المستثمرة الفلاحية الفردية فتأتي الدولة في المرتبة الأولى.

ثالثاً: حق تجريد المستثمر من حق الاستغلال:

يتم التجريد من حق الاستغلال استثناءً في حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية، ويكون مقابل منح تعويض عادل على قيمة المنشآت والأغراس التي أضافها المستثمر، كما يتم تقييم الأراضي محل حق الامتياز.

رابعاً: حق فسخ عقد الامتياز:

أجاز القانون لإدارة أملاك فسخ عقد الامتياز بإرادتها المفردة بعد إعدار المستثمر صاحب الامتياز بتنفيذ الالتزامات المنوطة به، وفي حالة استمرار المخالفة بعد انقضاء الأجل الممنوح في الإعدار فإنه يجوز للدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة فسخ عقد الامتياز¹.

الفرع الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز:

فإنه إذا كان للدولة حقوق باعتبارها مالكة الرقبة ومانحة حق الامتياز فإنه بالمقابل يقع على عاتقها بعض الالتزامات نحددها كما يلي:

¹ - يغلي مريم، المرجع السابق، ص30.

أولاً: الالتزام بإعداد عقد الامتياز:

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعداد دفتر الشروط للمستثمر صاحب الامتياز، سواء كان ينتمي إلى مستثمرة جماعية أو فردية، ويتضمن دفتر الشروط الهوية الكاملة لصاحب الامتياز، وبناء على دفتر الشروط المرسل من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز، ويختلف الأمر فيما يتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث في هذه الحالة يتم التأكد من مدة مطابقة دفتر الشروط المحول مع العقد الإداري المشهر، أو القرار الولائي من طرف الديوان المذكور سابقاً كما يتم التأكد من هوية المستثمر، ومدى توافر الشروط المطلوبة قانوناً¹.

أما في حالة منح امتياز جديد، يتم في هذه الحالة مطابقة دفتر الشروط مع الملف الإداري ومحضر لجنة المنح، أو القرار الولائي، أو شهادة الانتقاء حسب الحالة ثم يحرر العقد ليتم تسجيله مجاناً بمفتشية التسجيل والطابع، وأخيراً يتم إيداعه بالمحافظة العقارية للقيام بإجراءات الشهر العقاري.

ثانياً: الالتزام بالتعويض عند إنهاء عقد الامتياز:

إن الدولة عندما تسترجع الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، بغض النظر عن سبب إنهاء الدولة لعقد الامتياز، فإنها تلزم بتعويض المستثمر عن كل إضافة في المستثمرة الفلاحية، إذا كانت الأملاك المسترجعة في حالة جيدة، أما إذا كانت هذه الأخيرة

¹ - بوضعيات سوسن، المرجع السابق، ص 210.

في حالة سيئة، ففي هذه الحالة تقتطع الدولة من التعويض الممنوح للمستثمر بنسبة 10% كتعويض عن الأضرار التي ألحقها بالأموال المسترجعة، مع جواز الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة (المادة 8 ف8).

نخلص من خلال هذا الفصل: أن عقد الامتياز الذي تبناه المشرع من خلال قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، بموجب القانون رقم 10-03، ومرسومه التنفيذي رقم 10-326، كنمط وحيد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، المقدرة بـ 2,5 مليون هكتار.

إن عقد الامتياز هو حق انتفاع مؤقت، تمنحه الدولة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بشروط، بناء على دفتر شروط يحدده المرسوم التنفيذي رقم 10-326، الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز على المستثمرات الفلاحية التي كانت خاضعة إلى أحكام قانون رقم 87-19 الملغى بموجب القانون 10-03، كما يمنح حق الامتياز على الأراضي المتوفرة في إطار إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة، لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية، ليس سلوك معادي للثورة التحريرية، أو لديه مؤهلات علمية وتقنية لتعزيز المستثمرة وعصرنتها وهو قابل للتنازل والتوريث، والرهن والحجز وإذا ما استوفى شروطه من حيث محله، وتلك المتعلقة بأعضاء المستثمرات الفلاحية، في إطار تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو امتياز الأراضي المتوفرة فإنه يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة وتسجيله بمصلحة التسجيل والطابع وشهرة بالمحافظة

العقارية كما تقع على أطرافه حقوق والتزامات ويشرف على مدى الالتزام بنود دفتر الشروط
الدويان الوطني للأراضي الفلاحية.

خاتمة

خاتمة:

لقد أدى تبني الجزائر لنظام اقتصاد السوق إلى تكيف سياستها الفلاحية مع هذا النظام، ويهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي، والمحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وإيجاد مناخ مناسب للاستثمار الفلاحي، باعتباره قطاعاً استراتيجياً بديلاً عن المحروقات.

ولهذا اعتمدت الجزائر على جملة من الآليات القانونية، لتوفير الظروف المناسبة للاستثمار على أساس توفير الأوعية العقارية اللازمة، وهذا ما جاءت به قوانين تنظيم استغلال العقار الفلاحي.

وقد تعرضنا من خلال دراسة موضوعنا إلى الآلية القانونية التي جاء بها قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، في إطار التوجهات الكبرى لتحديد عناصر الفلاحة الوطنية والتجديد الريفي، الذي كرس من خلال نص المادة 17 منه الامتياز كنمط وحيد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتم تحديد شروط وكيفيات هذا الاستغلال بموجب القانون رقم 03-10، ومرسوميه التنفيذي رقم 10-326، وفق دفتر شروط.

فمن حيث المدة فهو حق انتفاع مؤقت لمدة 40 سنة قابل للتجديد بشروط معينة، موجه إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 الملغى، شريطة أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بموجب هذا القانون.

كما منح المشرع حق الامتياز على الأراضي المتوفرة في إطار إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة للإنتاج الفلاحي، وتربية الحيوانات وفق إجراءات وشروط حددها القانون 10-03، كما نص على حقوق والتزامات مفروضة على أطرافه، وفي حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، فإن لمصالح إدارة أملاك الدولة فسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء للقضاء، عكس القانون الملغى وهذا ينتج عنه تعسف في استعمال السلطة من طرف الإدارة، ويمس بحقوق التقاضي (المنصوص عليها دستورياً).

وحق الامتياز قابل للتنازل، والتوريث، والحجز، والرهن وما يعاب على القانون رقم 10-03، أنه يتناقض مع قانون الاستثمار رقم 16-09، الذي لا يفرق بين المستثمر الوطني والأجنبي، ولوائح المنظمة العالمية للتجارة (OMC)، وكان الأجدر بالمشرع أن يسمح بالاستثمار الأجنبي في القطاع الفلاحي، وهذا يسمح بالحصول على التمويل اللازم للفلاح الوطني وجلب التقنيات الحديثة فيما يخص تطوير جينات النباتات، والحيوانات، وأنظمة السقي.

كذلك ما يلاحظ أن المشرع في إطار آلية الشراكة التي أتى بها قانون 10-03 السابق ذكره، لم يحدد الطبيعة القانونية للشخص المعنوي، إذا كان ينتمي إلى الشركة المدنية، باعتبار العمل الفلاحي له طابع مدني، أو ينتمي إلى القانون التجاري باعتبار نوعية الحصص المقدمة من الأعضاء التي هي عبارة عن أسهم في إطار الشراكة.

وبناءً على ما سبق نقترح ما يلي:

1. ضرورة توافق قوانين القطاع الفلاحي مع قوانين الاستثمار.
2. تفعيل الرقابة على استغلال المستثمرات الفلاحية بتزويد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل الوسائل المادية والبشرية.
3. تحديد إجراءات وشروط الشفعة بما يتلاءم مع خصوصية حق الامتياز، الوارد على الأراضي الفلاحية وفق القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 74/75، المؤرخ في: 12-09-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي

العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، سنة 1975.

2. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 26-09-1975، المتضمن القانون المدني الجزائري

المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في: 20-06-2005، الجريدة الرسمية،

عدد 78 المؤرخة في: 30-09-1975.

3. القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري

الجريدة الرسمية، عدد 49 المؤرخة في: 18/11/1990.

4. القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك

الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 49، سنة 1990.

5. قانون رقم 19-87 المؤرخ في: 8 ديسمبر 1978، المتضمن ضبط كيفية استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين

وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 50 المؤرخة في: 09-12-1987.

6. القانون رقم 16-08 المؤرخ في: 03-06-2008، المتضمن التوجيه الفلاحي،

الجريدة الرسمية، عدد 21، المؤرخة في: 23-04-2008.

7. القانون رقم 03-10 المؤرخ في: 15-08-2010، المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46 بتاريخ: 18-08-2010.

8. قانون رقم 09-16 المؤرخ في: 3 غشت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار الجريدة الرسمية، عدد 46 المؤرخة في: 03-08-2016.

ثانياً: النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في: 09 أكتوبر 2006، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 17-100، المؤرخ في: 05 مارس 2017، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 16، مؤرخة في: 18 ماي 2017.

2. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في: 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 76، سنة 2010.

3. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في: 24 فبراير 1996، يضم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 09-339، المؤرخ في: 22-10-2001، الجريدة الرسمية، عدد 61، سنة 2009.

4. المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في: 23 نوفمبر سنة 1998، الجريدة الرسمية، عدد 83، مؤرخة في 17 ديسمبر 1997.

5. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في: 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976.

6. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في: 25/03/1976، المتعلق بالمسح العام للأراضي الجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976.

7. المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في: 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 84، سنة 1997.

ثالثاً: الكتب:

(1) - الكتب العامة:

(1) السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، تقسيم

الأشياء والأموال، ج4، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1968.

(2) السعدي محمد صبري، مصادر الالتزام، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني

الجزائري، ج1، دون طبعة، دار الكتاب الحديث، الجزائر، سنة 2009.

(3) بعلي محمد صغير، القرارات والعقود الإدارية، دون رقم طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، الجزائر، سنة 2017.

(2) - الكتب المتخصصة:

(4) بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001.

(5) زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ج1، ط2، دار هومة، الجزائر، سنة 2001.

(6) كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دون رقم طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2017.

(7) محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز، دار بيت الأفكار للنشر والتوزيع، دار البيضاء، ط1، الجزائر، سنة 2019.

(8) عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دون رقم طبعة، الجزائر، سنة 2001.

رابعا: المذكرات والأطروحات:

(9) بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد صغير، كلية الحقوق، بسكرة 2017-2018.

10) بوصعيات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر "الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة"، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، تاريخ المناقشة 2017-2018.

11) سحتوت نادية، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2018-2019.

12) شعابنة إيمان، الاستثمار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة، جامعة منتوري، كلية الحقوق، تاريخ المناقشة 2017-2018.

13) فراح حورية، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون خاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، تاريخ المناقشة 2007-2008.

خامسا: المقالات:

14) محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، ع15، سنة 2017، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر.

15) يغلي مريم، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة " عقد

الامتياز الفلاحي"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة محمد

شريف مساعديّة، كلية الحقوق، جامعة سوق اهراس، عدد 01، جوان 2019.

سادساً: القواميس والمعاجم:

16) ابن منظور، لسان العرب، ط1، دار صادر، بيروت، سنة 2000.

فهرس المحتويات

الإهداء

شكر وعران

مقدمة: - 1 -

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للاستثمار الفلاحي

تمهيد: - 6 -

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار الفلاحي: - 8 -

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الفلاحي: - 8 -

الفرع الأول: مدلول الاستثمار: - 8 -

الفرع الثاني: تعريف العقار الفلاحي: - 9 -

المطلب الثاني: أصناف الاستثمار الفلاحي: - 13 -

الفرع الأول: حسب معيار الجنسية: - 13 -

الفرع الثاني: حسب معيار الشخص القائم به والمدة الزمنية: - 15 -

المبحث الثاني: ضبط المشروع الاستثمار الفلاحي من طرف الوكالة الوطنية لتطوير

الاستثمار: - 17 -

المطلب الأول: مفهوم المشروع الاستثماري: - 18 -

الفرع الأول: تعريف المشروع الاستثماري: - 18 -

الفرع الثاني: أنواع المشاريع الاستثمارية: - 18 -

- 21 -:المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI
- 21 - الفرع الأول: تنظيم ومهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- 23 - الفرع الثاني: المزايا والضمانات والتحفيزات

الفصل الثاني منح الامتياز كآلية لاستثمار العقار الفلاحي

- 26 - تمهيد:
- 28 - المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي:
- 28 - المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي:
- 29 - الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي:
- 34 - الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي:
- 36 - المطلب الثاني: شروط وإجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي:
- 36 - الفرع الأول: شروط إعداد عقد الامتياز الفلاحي:
- 40 - الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي:
- 47 - المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الفلاحي:
- 47 - المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز:
- 50 - ثانياً: تجديد حق الاستغلال أو إنهائه:
- 52 - الفرع الثاني: التزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز:
- 53 - المطلب الثاني: حقوق والتزامات الدولة:
- 54 - الفرع الأول: حقوق الدولة مانحة الامتياز:
- 55 - الفرع الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز:

- 60 - خاتمة:
- 64 - قائمة المصادر والمراجع:
- 70 - فهرس المحتويات: