

جامعة زيان عاشور الجلفة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

الإستثمار في العقار الفلاحي الجزائري في ظل قانوني 19/87 و 03/10

مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذة :

طبيبي عيسى

إعداد الطالبة :

لباز هاجر خديجة

لجنة المناقشة :

د : زروق يوســـــــف

د : طبيبي عيســـــــى

أ : ضيفي نعيـــــــس

رئيسا

مشرفا

مناقشا

الموسم الجامعي

2014/2013

شكر وتقدير

أتوجه بأخلص الشكر إلى كل من قدم لي يد العون من قريب أو من بعيد لإنجاز هذا العمل منذ أن كان مشروعاً إلى غاية ظهوره في الصورة الحالية .

وأخص بالذكر الأستاذ المشرف طيبي عيسى بقبوله للإشراف على هذا العمل وما قدمه لي من توجيه وإرشاد إتمامه .

وكذا الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة المناقشة بتشريفهم لي وبقبولهم مناقشة هذه المذكرة وكل أساتذة كلية الحقوق وإلى كافة زملائي الطلبة .



إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم

نكن لنصل إليه لو لا فضل الله علينا أنه لا يسعني

في هذا المقام أن أهدي ثمرة جهدي إلى الذين

قال الله فيهما (...وَالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا...)

إلى كل إخوتي وأخواتي

إلى كل زميلاتي وزملائي

إلى جميع أساتذتي الذين علموني

إلى من قضى زهرة شبابه في محراب العلم المقدس

إلى من تمنى لي النجاح وبث في روح المثابرة

إلى كل من ساعدني على المضي قدما في دروب الحياة

إلى من فتح هذه الرسالة

وتصفح أوراقها بعدي

فيارب لك الحمد والشكر كما ينبغي

لجلال وجهك وعظيم سلطتك.

مَعْرِفَةٌ

مقدمة

يعتبر القطاع الفلاحي العصب الحساس في إقتصاديات بلدان العالم فالأمة التي تهتم بقطاعها الفلاحي لتضمن العيش الكريم لشعبها من خلال تحقيق أقصى ما يمكن من الإنتاج الفلاحي هي أمة جديرة بالإحترام لأنها أمة تتطلق من الإهتمام بمتطلبات الشعب وضرورة تحقيق مستوى معين من الأمن الغذائي يمكن القول أنه مهما كانت خلفيات الإستراتيجية التنموية المتبعة فمن المفروض أن يحضى القطاع الفلاحي بأهمية معتبرة بإعتباره القطاع الذي يؤثر في القطاعات الأخرى بدرجة كبيرة إضافة إلى تأثيره هو بالتغيرات التي تحصل في القطاعات الأخرى

فالأمن الغذائي يقتضي الإرتفاع التدريجي في مستوى الإنتاج الفلاحي الغذائي تماشياً مع إرتفاع حجم إحتياجات السكان فإنتاج الأرض يكون بقصد الإشباع ليتدعى إلى إنتاج مبادلة وتحقيق الفائض الإنتاجي الإقتصادي بمنتجات موجهة أساساً للمبادلة في السوق في شكل مباشر وعوامل هذا الإنتاج هي الموارد الطبيعية وعناصره هي: الأرض والعمل ورأس المال¹ فإذا كان توفير المنتجات الغذائية يتحقق بفعل الإنتاج الفلاحي فإنه من المهم إقامة إستراتيجية فلاحية متكاملة ضمن منظور شامل يرمي إلى تحسين مستويات التماسك وضبط التسيير والتنظيم الإقتصادي وفق الأهداف المسطرة ومنه فالفلاحة هي التي تنتهج رسم معالم إستراتيجية لمواجهة أزمة الغذاء وبالتالي خدمة الإقتصاد فالإعتماد على الذات مبدأ من مبادئ الأساسية والضرورية للتنمية الإقتصادية والإجتماعية ويتجسد هذا المبدأ في بناء إستراتيجية على تشجيع الإعتماد الذاتي الوطني بالإستغلال الفعلي لكافة الموارد الطبيعية المتاحة والنهوض بقطاع العقار الفلاحي

1- فقير فائزة، (واجب الإستثمار، ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2004، 2005 ص 05 .

ولقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر أنماط عديدة من التنظيمات القانونية التي جسدت أسلوب الإستغلال الفلاحي فصدرت عدة نصوص تشريعية بدايتها كان صدور المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحية الشاغرة فهو بمثابة أول نص يتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية غير أن إنعدام إنتخابات حرة لتعيين هيئات التوجيه والإدارة أصبح التسيير يجري بشكل شبه مباشر من قبل الإدارة المركزية الشيء الذي جعل المنتجين مجرد إجراء أدى هذا الأمر إلى الهيمنة البيروقراطية العقيمة التي جعلت هذا الأسلوب من التسيير عديم الفاعلية من الناحية الإقتصادية والإجتماعية ونتيجة لذلك صدر الأمر 653/68 بتاريخ 1968/09/30 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار عملهم لقد كان هذا التسيير مطبقا على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية مثل أراضي البلديات وكذلك أراضي شاسعة تابعة للأفراد بدون إستغلال ولهذا صدر الأمر 73/71 بتاريخ 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية التي كانت تهدف إلى التوزيع العادل والفعال لوسائل الإنتاج وأولى هذه الوسائل هي الأرض وثانيها هي وسائل الإنتاج .

إن ضعف النتائج الإقتصادية المسجلة في ميدان الفلاحي للقطاع العام خلال السبعينات دفع بالدولة لأن تعيد النظر في هيكله قطاع تسيير الذاتي في الفلاحة وكل التعاونيات الإنتاجية للثورة الزراعية الخاسرة¹ والتي تقدر بحوالي ستة آلاف (6000) وذلك بإصدار قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم هذا القانون الصادر في ظل دستور 1976 ذي التوجه الإشتراكي فألغى

¹ - بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 ، ص114، 10، 09 .

الأمر 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي وكذا المواد 850 و 866 من القانون المدني فجاء بنمط جديد للإستغلال في شكل حق إنتفاع دائم بمقابل حيث كان الهدف منه هو تحديد قواعد إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ورفع الإنتاج والإنتاجية من أجل تلبية حاجات الغذائية للسكان وإحتياجات الإقتصاد الوطني وتمكين الفلاحين من ممارسة مسؤولياتهم في إستغلال الأراضي وإلغاء كل العراقيل مهما كان نوعها ومصدرها من أجل ضمان إستغلال أمثل لهذه الأراضي ورفع الإنتاج وخدمة الإقتصاد فقد جسد هذا القانون عملية إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وفردية على مساحات متوسطة وتشكيل جماعات صغيرة من الفلاحين للتحكم في إستغلال هذه الأراضي

وتجدر الملاحظة أنه يستبعد من دراستنا نظام الإستغلال بموجب قانون 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية عن طريق الإستصلاح لأن هذا النظام ينصب على أراضي هي في الأصل غير فلاحية من جهة بالإضافة أنها تخرج من ملكية الدولة في حال إنجاز برنامج الإستصلاح خلال 05 سنوات.

وفي سنة 1989 صدر دستور جديد المعدل والمتمم سنة 1996 الذي فتح باب التعددية الحزبية ورفع الخناق على الملكية الخاصة ولذا جاءت القوانين فيما بعد مطابقة لأحكامه ومن بينها قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 بتاريخ 25 سبتمبر 1995 حيث ألغى الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية وبهذا تم توحيد كيفية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب قانون 19/87

ثم صدر قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 مؤرخ في 01/12/1990 حيث صنف الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها ونص في مادته 105 على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

يتم إستغلالها بموجب القانون رقم 19/87 مستهدفاً بذلك المشرع الإستغلال الأمتثل لها والمحافظة على وجهتها الفلاحية في شكل حق إنتفاع دائم بمقابل والجدير بالذكر أن مصطلح الإنتفاع مألوف في أدبيات القطاع الفلاحي من خلال التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية لكن الجديد في هذه الآلية القانونية هو مفهوم المستثمرة الفلاحية رغبة من المشرع الإنتقال بالفلاحة إلى مستوى "الإستثمار" عن طريق توظيف الإمكانيات الشخصية بالإضافة إلى الدعم الذي تقدمه الدولة للنهوض بقطاع الفلاحة

ونظراً لعدم نجاعة هذا الأسلوب في تحقيق الإستثمار للأراضي الفلاحية الأمر الذي إستدعى إلى وجود سياسة فلاحية جديدة تقوم أسسها على إستقرار وإستمرارية الإستثمار الفلاحي تماشياً مع إقتصاد السوق فصدر القانون 16/08 المؤرخ 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي حيث تبنى آلية ونمط جديد للإستغلال العقار الفلاحي تتمثل في الإمتياز بمعنى أصبح الإستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة يستوجب الحصول على عقد إمتياز تمنحه السلطة المختصة في ذلك ومن أجل هذا صدر القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي أكد بصفة قاطعة على إبقاء الأراضي الفلاحية ملكاً للدولة وإعتبار طريقة الإمتياز أسلوب إستغلال هذه الأراضي مما يتعين معه إلغاء القانون 19/87 وجميع الآثار المترتبة عنه .

وبالتالي كل هذه المجهودات المبذولة من طرف المشرع منذ غداة الإستقلال لإبتكار تشريعات ناجعة في تسيير وإستغلال العقار الفلاحي من أجل القدرة على التحكم في هذا القطاع بإرساء قواعد منظمة وضابطة للعقار الفلاحي وهي تعكس مدى أهمية موضوعنا بالإضافة أنه قطاع إستراتيجي يتحقق من خلاله السيادة الوطنية الكاملة والأمن الغذائي .

وتجدر الإشارة أن المجال الفلاحي لا ينحصر في العقار الفلاحي فقط وإنما يتعداه إلى الإنتاج النباتي والحيواني والغابي وصناعة الزراعة الغذائية وكذا التجارة الخارجية للزراعة الغذائية بشقيها الإستيراد والتصدير فهذه الأصناف المكونة للمجال الفلاحي يمكنها أن تكون محل "إستثمار" فهو يشملها كلها لكن فضلنا في دراستنا لموضوع الإستثمار في العقار الفلاحي للأملاك الوطنية الخاصة في ظل قانوني 19/87 و 03/10 بدافع الإعتبارات التالية:

1- إن ما دفعنا إلى إختيار هذا الموضوع كون أنه إنفرد بدراسة واحدة للطالبة بقار سلمى بعنوان النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي (حالة المستثمرة الفلاحية) مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الأعمال كلية الحقوق لجامعة الجزائر أما دراستنا فهي تشمل قانون 19/ 87 و تمتد إلى قانون 03/10 .

2- وكون دراسة الإستثمار الفلاحي بكل أصنافه يعد مستحيلا نظرا نظرا للكثافة الهائلة للقوانين المنظمة له والواجبة للتحليل والدراسة ومذكرة تخرج لشهادة الماستر لا يمكن أن تستوعبها كلها لذلك فضلنا دراسة الجزء المهم منها بإعتباره الركيزة التي يقوم عليها الإستثمار والمتمثلة في " العقار الفلاحي" لما له من أهمية وبعد إقتصادي أهم على إعتبار الأرض الفلاحية هي مصدر الثروة الغذائية.

3- كون أن الإستثمار المقصود به في هذه الدراسة هو الإستغلال بمعنى القيام بأعمال ونشاطات تثمن الأرض الفلاحية وهذا مانص عنه المشرع في المادة 48 من قانون 25/90 ويجب التفرقة بينه وبين الإستثمار في المجال الإقتصادي بمفهوم الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 كما أن المادة الأولى من قانون الثورة الزراعية نصت على "أن الأرض لمن يخدمها ولايملك الحق في الأرض إلا لمن يفلحها ويستثمرها...."

4- كما تمحورت دراستنا حول قانوني 19/87 و 03/10 كون الأول هو أول قانون يفتح باب الإستثمار في هذا المجال والثاني تقوم أسسه على الإستثمار الفلاحي تماشيا مع إقتصاد السوق بالإضافة إلى أن قانون 03/10 لم يمس ببنية وتركيبية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والخاضعة لأحكام قانون 19/87 بل أعاد

النظر فقط في نظام إستغلالها بتحويله من حق إنتفاع دائم إلى حق إمتياز بمعنى بقيت في شكل مستثمرات فلاحية .

5- وإقتصار موضوع هذه الدراسة على قانوني 19/87 و 03/10 كون أن قانون 03/10 هو إصلاح لما جاء في قانون 19/87 وأيضا كلاهما يخدمان النظام الرأسمالي فيما يتماشى ومصطلح الإستثمار .

ولايمكن إنكار الصعوبات التي واجهتنا في هذا البحث وهي قلة المراجع التي تخص الحديث عن العقار الفلاحي وبالرغم من كثرة وغموض المراسيم والتعليمات المنظمة للقطاع الفلاحي فإننا حاولنا إنتقاء ما يسر سبيل بحثنا منها وعزمنا الخوض في غمار هذا الموضوع حسب ما توفر لنا من إمكانيات وجهود .

ونظرا لأن موضوعنا يتمحور حول دراسة القوانين المنظمة لإستغلال العقار الفلاحي منذ إنتهاج سياسة إصلاح القطاع الفلاحي بما يتوافق والنظام الرأسمالي وأبرزها قانوني 19/87 و 03/10 وماصاحبها من مراسيم بتحليل مضامينها فقد مزجنا بين كل من المنهج الوصفي والمنهج التحليلي الملائمين لذلك .

ومن خلال مما سبق فإن إشكالية هذه الدراسة تتمثل في:

إلى أي مدى يمكن إعتبار حق الإمتياز كبديل مناسب لإستخلاف حق الإنتفاع الدائم في تحقيق الإستثمار الفلاحي؟

ومن هنا تدرج عدة تساؤلات:

هل يعد الإمتياز إعادة نظر في نظام الإستغلال أم أنه مجرد تغيير للمصطلحات؟

وإلى أي مدى يمكن تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق مؤقت؟

ماهي الحكمة المتوخاة من طرف المشرع لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز؟

وماهي الآليات القانونية لضمان إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنيه
الخاصة بمنظور القانون الجديد؟ وما مدى فعاليتها في تحقيق الإستثمار الفلاحي؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا الموضوع إلى فصلين:

تعرضنا في الفصل الأول: إلى الإستثمار في العقار الفلاحي في ظل قانون 19/87
وقسمناه إلى مبحثين: الأول نظام المستثمرات الفلاحية والثاني: نتائج تطبيق هذا النظام
أما الفصل الثاني: بعنوان الإستثمار في العقار الفلاحي في ظل قانون 03/10 وقسمناه
إلى مبحثين الأول الإمتياز كنمط لإستغلال العقار الفلاحي وآلية ضبطه والثاني: تحويل
حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

الفصل الأول

الإستثمار في العقار الفلاحي في

ظك قانون 19/87

الفصل الأول: الاستثمار في العقار الفلاحي في ظل قانون 19/87

إن عجز الثورة الزراعية عن التحول إلى ثورة خضراء دفع بالسلطة العمومية إلى البحث عن بديل لها لتنظيم العقار الفلاحي التابع للدولة فحاول المشرع إضفاء إصلاحات على القطاع الفلاحي بموجب قانون 87 /19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق لـ 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والذي يعد بمثابة قفزة نوعية في المجال الفلاحي حيث نص على ميكانيزمات قانونية وتقنية تهدف إلى تحديث الفلاحة بطريقة تضمن حماية الأراضي الفلاحية واستغلالها استغلالاً أمثل فهذه الإصلاحات في مجملها هي بمثابة فتح الباب أمام الاستثمار الفلاحي التي بدأت بشكل مضيق لتأخذ في الاتساع تدريجياً فقانون 19/87 بإحداثه المستثمرات الفلاحية أوجد إمكانية الزراعة والاستثمار والذي لا يتأتى إلا بالاستغلال الحسن لهذه الأراضي عن طريق الاستثمار فيها لاسيما في إطار تطبيق برنامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية وهو بمثابة محفز قوي للاستثمار في القطاع الفلاحي وكون المستثمرات الفلاحية تحتل مساحة هامة من الأراضي الصالحة للزراعة والتي تعد أرضية واسعة أمام الاستثمارات والتي يرتبط مردودها ونجاحها بسيرها الحسن وعلى هذا الأساس سنسلط الضوء لدراسة نظام المستثمرات الفلاحية في (المبحث الأول) ثم نخرج إلى النتائج المنبثقة عن تطبيق هذا النظام وانعكاساتها على إنعاش الزراعة من خلال تقييمه في (المبحث الثاني)

المبحث الأول: نظام المستثمرات الفلاحية

أوجد المشرع آلية قانونية لاستغلال العقار الفلاحي يتحقق على ضوءها بقاء الملكية لصالح الدولة من جهة وتحويل حقوق الإنتاج إلى الفلاحين من جهة أخرى فكلفت رئاسة الجمهورية فريقا من الاختصاصيين للبحث عن آلية حقوقية تحل محل الآليات القديمة وتتمثل في شكل تعليمة رئاسية مؤرخة شهر جويلية 1987 التي أدخلت مفهوما جديدا لإصلاح قطاع الفلاحة ثم تحويل هذه التعليمة بسرعة إلى منشور بين الوزارات وقع عليه كل من وزير الفلاحة والمالية والداخلية بتاريخ 30 أوت 1987 حيث تضمن هذا المنشور الطرق العملية لتوزيع الأراضي ووضع المخططات لتجديد المستثمرات الفلاحية الناجمة عن إعادة هيكلة القطاع الفلاحي غير أنه أثناء التطبيق الميداني للمنشور برز مشكل توازي الأشكال إذ كيف لمنشور وزاري تعديل قانون بحجم الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية لان عملا مثل ذلك يشكل تعديا صارخا على أحد أهم قواعد القانونية للدولة وعليه أدركت الحكومة هذه المخالفة للقانون وقدمت مشروعا يتضمن الأفكار الأساسية للمنشور السابق الذكر الذي صادق عليه المجلس الشعبي الوطني في ديسمبر 1987 حيث ظهر شكل القانون رقم 19/87 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم وعلى ضوء ذلك قسمنا دراستنا إلى ثلاث مطالب الآتي ذكرها:

مفهوم المستثمرة الفلاحية (المطلب الأول)

النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية (المطلب الثاني)

علاقة الدولة بالمستثمرة الفلاحية (المطلب الثالث)

المطلب الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية

قانون 19/87¹ قدم آلية جديدة لاستغلال العقار الفلاحي المملوك للدولة الذي كان سابقا مستغلا في إطار المزارع التابعة للثورة الزراعية وقطاع التسيير الذاتي والتي تعتمد على مفهوم جديد متمثل في حق الإنتفاع الممنوح للشركة المدنية الفلاحية المسماة "المستثمرة الفلاحية" لكن الجديد في هذه الآلية القانونية هو مفهوم المستثمرة الفلاحية رغبة من المشرع الانتقال بالفلاحة الى مستوى الإستثمار عن طريق توظيف الإمكانيات الشخصية بالإضافة آلية الدعم التي تقدمها الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي.

ومن خلال تفحصنا لقانون 19 /87 نجد أن إعادة هيكلة القطاع الفلاحي التي تمت بموجبه لم تأتي بجديد فيما يخص الملكية عما كانت عليه سابقا فإعادة النظر كانت في كيفية الاستغلال إذا تم تقسيم المزارع الفلاحية النموذجية إلى مستثمرات فلاحية جماعية وفردية حسب الحالة²، وبذلك تستغل الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية في شكل مستثمرات فلاحية وذلك وفقا للقانون 19 /87 حيث أن المشرع أعطى حق الانتفاع الدائم للمستفيد بينما أبقى حق التصرف للدولة وأعطاهها جملة من الإجراءات والوسائل لحماية أملاكها وللتفصيل في ذلك إتبعنا التقسيم الآتي:

تعريف المستثمرة الفلاحية (الفرع الأول)

تكوين المستثمرة الفلاحية (الفرع الثاني)

مجال تطبيق قانون 19/87 (الفرع الثالث)

1/القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (ج ر) عدد 50 بتاريخ 09 ديسمبر 1987
2/ لنقار بركاهم سمية ، منازل العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2004 ، ص 11.

الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية

إن مدلول المستثمرة الفلاحية عرفته الحكومة أثناء عرضها المشروع قانون

19 /87

أمام المجلس الشعبي الوطني على أن مصطلح المستثمرة يعني إيجاد وسائل جديدة للإستغلال، لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية حيث لا تكفي بإستعمال الوسائل الموجودة بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج وتحرض المنتجين على الإستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الإقتصاد الوطني¹

أولاً: التعريف الفقهي

المستثمرة مصطلح إقتصادي تعني وحدة ترايبية مسيرة ومشغولة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص²

إنطلاقاً من هذا التعريف تصبح الفلاحة مثل قطاعات الإقتصاد الوطني موضوع مهم للإستثمارات العمومية والخاصة حيث أنها تتألف من ثلاثة عناصر حيوية أساسية سنتطرق لها كالاتي:

أ/عناصر الإستثمار:

هو أن تصبح الفلاحة نشاط أو تصرف عقلائي خاضع لمنطق الربح والمردودية الإقتصادية ومكلف بإنتاج المواد أو السلع الزراعية الموجهة لتغطية الإحتياجات الضرورية للسوق الوطنية وتخصيص الفائض للتصدير ويتطلب عنصر الإستثمار³ تجنيد كل عنصر من عناصر الأصول مهما كان نوعها وكل حصة مباشر أو غير

1/عجة الجبلاي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر 2005، ص169.

2/لنقار بركاهم، المرجع السابق ص23.

3/لا يعد مفهوم الإستثمار مفهوماً جديداً لأنه مفهوم إقتصادي يعني في الغالب أي عمل أو تصرف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط إقتصادي سواء كان العمل في شكل أموال مادية أو في شكل قروض .

مباشرة نقدية كانت أو عينية في صورة أملاك الدولة {منقولة، عقارية أو حقوق مالية أخرى} بما فيها الأسهم الحصصية أو القروض المتحصل عليها¹.

فالقانون 87 / 19 بإستحداثه المستثمرات الفلاحية أوجد فرص أكبر للإستثمار و ضرورته في دعم مستوى الإنتاج للأراضي الفلاحية التابعة للدولة فهو بمثابة تحريض على الإستغلال الأفضل المؤسس على العمل في مورد ثمين ألا وهو الأرض بالإلتزام التام من المنتجين بالقيام بإستثمارها بأقصى حد ممكن و هذا ماسعى إليه المشرع أي الإنتقال من مرحلة الإكتفاء الذاتي إلى الإنتاج من أجل الإستثمار²

ب/ عنصر المستثمر:

لقد حل مصطلح المستثمر³ المصطلح التقليدي للفلاح العادي ولو أن المشرع احتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج إلا أن روح النص تكشف لنا عن تغيير وظيفة هذا المصطلح الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له ليس من أجل تلبية حاجياته الأسرية فقط وإنما من أجل الوفاء بإحتياجات السوق الداخلية أيضا وربما للتصدير في بعض الأحيان⁴.

ج/ عنصر التمويل:

هو بمثابة المحرك الأساسي لعملية الإستثمار ويتكون حسب القانون الجديد من جانبين:
- جانب ذاتي يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص ويشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية عقارية ومنقولة بما في ذلك الودائع المصرفية والإستثمارية المالية والحصص الشائعة وغير الشائعة .

1/بوعافيا رضا، (أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر)، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008 / 2009 ص 94 .

2/ الإستثمار الفلاحي هو كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي وقد نجد هنالك

3/ معلوما إن كلمة المستثمر لها وقع نفسي على شخصية المنتج كونها تزرع فيه روح المخاطرة وتثبت فيه الذهنية الإستثمارية بحيث تساعده على الانتقال من أسلوب التقليدي للإنتاج إلى الأسلوب المكثف والحديث.

4/ عجة الجليلي، المرجع السابق ص 179

-جانب خارجي يتعلق بحجم المساعدات المالية التي تمنحها أو منحها الدولة والتي تشكل من الموجودات المالية للمستثمر من البناءات العقارية وتجهيزات فلاحية من الموجودات المستقبلية .

ثانيا: التعريف القانوني

إذا كانت المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي إستحدثها المشرع بموجب القانون رقم 19/87.

من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مستحدثا بذلك مصطلح " مستثمرة "الذي يقابله في اللغة الفرنسية إصطلاح " Exploitation " بعد أن كانت تدعى سابقا بالإستغلالات أوالتعاونيات فالامر يستدعي منا تعريف المستثمرة من الناحية القانونية والجدير بالذكر أنه يعاب على المشرع في قانون 19/87 عدم التطرق إلى تعريف المستثمرة الفلاحية إلى غاية سنة 2008 وتحديدًا بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 16 /08 متناولا بذلك تعريف كلا من المستثمرة والمستثمر على النحو التالي :

المستثمرة الفلاحية:هي وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي و الدواجن والحقول والبساتين والإستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية¹.

المستثمر الفلاحي:كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 من قانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك².

-القانون الفرنسي إعتبر المستثمرة الفلاحية إصطلاحا تقليديا يقتصر على المؤسسات الفلاحية وهي المجمعات الفلاحية للإستغلال المشترك.

1/أنظرالمادة46من قانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية 46 مؤرخة في 2008/08/10

2/أنظرالمادة 47 من قانون 16/08 .

« Les groupements agricoles d exploitation en commun »¹

والتجمعات العقارية

« Les groupement fonciers agricoles »

والجدير بالذكر أن مصطلحي " Exploitation " و " Exploitant " باللغة الفرنسية قد عرفا خطأ كبيرا في ترجمتهما في النصوص القانونية المختلفة الخاصة بهذا المجال سواء تعلق الأمر بالقانون رقم 19/87 أو القوانين السابقة أو اللاحقة له حيث يقابل هذين المصطلحين في النصوص في طبعها باللغة الوطنية مصطلح إستغلال ومستغل أو منتج فلاحي تارة واستثمار و مستثمرة تارة أخرى².

وإذا أردنا إسقاط التعاريف السابقة على الاستغلال بمفهوم القانون رقم 19/87 نستنتج:

إن استغلال هذه الأراضي بالحصول على حق انتفاع دائم عليها بالإضافة إلى العتاد والتجهيزات والبنائات المتعلقة بها (وسائل الإنتاج) بغية تحقيق إنتاج مستقبلي (المنتجات بشتى أنواعها).

إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية لمدة غير محدودة من أجل تطوير نشاط إقتصادي (الفلاحة) يتخذ شكل أموال مادية (البنائات والتجهيزات ورؤوس الأموال الشخصية)

وغير المادية (حق الإنتفاع الدائم، المهارة الفنية، الجهد الشخصي...) في شكل قروض الإستثمار وقروض الإستغلال (دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الريفية)³ يعد إستثمارا لهذه الأراضي.

¹ / (R). Randier et (R) Malizieux traité de droit rural librairie de droit et de jures prudence Paris P56

2/ سوسن بوصبيعات، (الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية)، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006/2007 ص 57.

3/ هذا الصندوق أنشئ بموجب قانون المالية لسنة 2000 قانون المالية الحامل لرقم 11/99 المؤرخ في 1999/12/25 (ج ر) العدد 92 ليوم 1999/12/23.

كما يندرج أيضا بالمفهوم القانوني أن المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية تتكون من ثلاثة أشخاص على الأقل تهدف إلى إستغلال قطعة أرض أو عدة أراضي فلاحية منحت لهم من طرف الدولة بصفة جماعية وعلى الشيوخ وعليه فالإستغلال أصلا يكون جماعيا و على الشيوخ وبحصص متساوية ،وإستثناء يكون فرديا حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون وهي:

- أن تكون هناك قطعة أرض فلاحية لا يتلائم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا¹.

- وتطبيقا للمادة 85 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري فإن الأولوية في الإستفادة الفردية تكون للشاغليين الأصليين لأراضي البلديات والعائدة للأمالك الدولة أو الولايات

وأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية شرط أن لا تسمح القطع الأراضية المعنية بإستغلالها جماعيا²

- أن يكون المستفيد متوفر على الشروط المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 من القانون 19/87 ويقطن بالبلدية الموجودة بها قطعة الأرض أو البلدية المجاورة³

الفرع الثاني: التكوين القانوني للمستثمرات الفلاحية

أولا: الحقوق العقارية للمستفيدين

عندما تكون المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية بصورة قانونية ضمن أحكام القانون 19/87⁴ يتم التكوين القانوني للمزارع الجديدة بموجب عقد إداري ،يحدد العقار الذي يمكن للمستفيدين التصرف فيه بشكل جماعي وهو عقار غير قابل للتقسيم ويستفاد منه بصورة متساوية مدى الحياة، هذا العقد الذي تعده مديرية أملاك الدولة، يحدد الأساس

1/لنقار بركاهم سمية ،المرجع السابق،ص57.

2/انظرا لمادة 85 من قانون 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 .

3/لنقار بركاهم سمية ، المرجع السابق ص24.

4/انظر المواد 03،09،10،37 من قانون 19/87.

العقاري الذي يمارس عليه حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين المعنيين في إطار القانون رقم 19/87 المذكور أعلاه وكذلك تقييم الأملاك المتنازل لهم عليها على سبيل التملك الكامل ومبلغها وكيفيات دفع هذا المبلغ عند الإقتضاء¹ ويكون هذا العقد مكتوبا ومسجلا في سجل الحفظ العقاري² ولا يمكن تسليم هذا العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إلا بتوافر جملة من الشروط وردت في القانون 19/87 والمرسوم التنفيذي 50/90 وتنقسم هذه الشروط إلى:

الشروط الشكلية (أ)

الشروط الموضوعية (ب)

أ/ الشروط الشكلية لتكوين المستثمرة الفلاحية

يخضع تأسيس المستثمرة الفلاحية إلى مجموعة من الشروط الشكلية وردت في المرسوم التنفيذي 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 وكذلك المادة 324 مكررا من القانون المدني الجزائري حيث تمر عملية التعاقد بمرحلتين مرحلة قبلية تتم في شكل عقد عرفي يترجم في المفاوضات العقدية بين الشركاء المكونين للمستثمرة على أساس الإختيار الحر للشركاء تتولى تحديد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الإنتفاع ويتم هذا التحديد بمعرفة مفتشية مسح الأراضي المتخصصة إقليميا .

كما تتولى مصلحة أملاك الدولة بتقويم المنشآت والتجهيزات وكذلك كيفيات دفع المبلغ الموازي لها قصد نقل ملكيتها إلى أعضاء المستثمرة³ وعند إتمام هذه الإجراءات تقوم الإدارة المعنية بإصدار قرار الإستفادة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم⁴ السابق

1/أنظر المادة 02 المرسوم التنفيذي 50/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 المتعلق بشروط وكيفيات إعداد العقود المتضمنة الحقوق العقارية للمنتجين (ج ر) عدد 16.

2/فريد عبة، (إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة 2004/2003 ص 108.

3/عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 208.

4/مرسوم 50/90 ألزم إدارة أملاك الدولة بتحرير العقد الإداري دون تأخير إلا في حالة وجود نزاع حول ملكية الأرض وعله فإن أي تأجيل بسبب لإدارة لا يمكن أن يستغل من طرفها ضمن مصلحة المنتجين كسحب قرار الإدارة دون اللجوء للقضاء مثلا.

الذكر، يحدد هذا القرار¹ القطعة الأرضية محل الإستفادة، قيمة الأموال المتنازل عنها كما ينص على حق الإنتفاع الدائم على الشيوخ للحصص المتساوية المشكلة للمستثمرة.

ويصدر هذا العقد في الأصل في نسختين نسخة موجهة إلى الإشهار لدى المحافظة العقارية ونسخة مبلغة إلى أعضاء المستثمرات الفلاحية بعد إستيفائها شكليات التسجيل والشهر العقاري² وتهدف هذه الشكليات إلى تحقيق غرضين هما:

- حماية مصالح المنتجين الفلاحين كونها تحدد حقوق وإلتزامات المجموعة الفلاحية
- تمكين الدولة من مراقبة التصرفات القانونية المتعلقة بحق الإنتفاع الممنوح للمنتجين.³
وعليه نجد أن العقد أخضع لإجراءات الشهر العقاري لأنه ينقل حقوق عينية عقارية وبذلك تنشأ المستثمرة الفلاحية كشخص قانوني.⁴

ومع توافر هذه الشروط تتخذ المستثمرة شكل الشركة المدنية في حالة الإستغلال الجماعي غير أنها لا تنتج تصرفاتها تجاه الغير إلا بعد شهرها في المحافظة العقارية كما تتخذ شكل الإنتفاع الفردي المشهر هو الآخر قانونا إذا ماتوافرت كل شروطه.

ب/ الشروط الموضوعية لتكوين المستثمرة الفلاحية :

وسنتناول في هذا الصدد شروط تتعلق بالأفراد وكذا المتعلقة بموضوع العقد.

1/ شروط تتعلق بالأفراد:

إن عملية توزيع الأراضي لاتتم بشكل عاطفي أو عشوائي إذ يجب أن تمنح للشخص الذي مصيره مرتبط بها ولقد حددت المادتين التاسعة والعاشر من القانون 19/87

الشروط المتعلقة بالأفراد إذ لايمكن أن تمنح الأرض إلا:

- للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية

- أن يكون بالغا غير محجوز عليه

1/القرار يتضمن العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية للمنتجين الفلاحين الذين استفادوا حقوقا عينية عقارية .

2/أنظر المادة 12 من قانون 19/87.

3/أنظر المادة 02 من المرسوم 50/90.

4/إيلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص103.

- أن لا يكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني
- أن يكون المستفيد عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي أو مستخدماً في المستثمرات الفلاحية
أو مهندساً أو تقنياً فلاحياً أو عاملاً موسمي أو فلاحاً شاباً أو من ذوي الحقوق
والمجاهدين

- أن لا يكون المستفيد عضواً في جماعة أخرى¹
- أن لا يقل عدد المستثمرين عن ثلاثة أعضاء في المستثمرة وذلك بعد توحيد المصلحة
وغالبا ما يتم الإتفاق بين الأقارب.²

2/ شروط تتعلق بموضوع العقد (الأرض محل إستفادة):

يشترط في هذا الشأن أن تكون الأراضي مملوكة للدولة وإذا بحثنا في أصل ملكية
الدولة نجد أنها ذات مصدرين :

- الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية³ والتي تتكون من أربعة أنواع⁴
وهي:

الأراضي المعدة للزراعة أو الزراعية التابعة للدولة أو للجماعات المحلية بإستثناء
المساحات المخصصة للتجارب العلمية، الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم
تأميمها بمقتضى الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، الأراضي المتعلقة بالعرش
والأراضي المهملة والتي لا مالك لها ولا وارث.

- أما النوع الثاني فهو الأراضي التي تخضع للقانون 19/87 فهي تلك الأراضي التابعة
للتسيير الذاتي والمقننة بموجب المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر المتضمن

1/ المقصود من ذلك أن المستفيد الذي يكون عضواً في المستثمرة لا يجوز أن يكون عضواً في مستثمرة أخرى حتى لا يستفيد من حصتين.

2/ عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 200، 201

3/ الصندوق الوطني للثورة الزراعية هو مؤسسة من مؤسسات الدولة موضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية تتكفل بتسيير
العقار الفلاحي المملوك للدولة حسب نص المادة 22 من الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية والتي تقضي بأن الأراضي المدمجة ضمن
الصندوق الوطني للثورة الزراعية ملك للدولة .

4/ أنظر الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية (ج ر) العدد 97 بتاريخ 1971.

تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة¹ وهي تتركز بالخصوص في الأراضي الفلاحية
الخصبة² التي غادرها المعمرون نتيجة الهجرة الجماعية لهم.³

كما يستشف من خلال المادة السادسة والسابعة من قانون 19/87 شروط تتعلق أيضا
بموضوع العقد والتمثلة في:

- تحديد مساحة العقار الذي يماس عليه حق الإنتفاع الدائم مقابل دفع أتاوى من طرف
المستفيد

- تخصيص الممتلكات المكونة لذمة المزروعة المتنازل عنها مع دفع مبلغ مالي يمثل
إكتساب ملكية.

ثانيا: التزامات وحقوق المستفيدين

أ/: التزامات المستفيدين

إذا قامت المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة قانونية يترتب على عاتق كل عضو منها
مجموعة من الإلتزامات وفي مقابلها تترتب لهم مجموعة من الحقوق أيضا، أهم
الإلتزامات التي كرسها القانون الأساسي للمستثمرة الفلاحية الجماعية هو المشاركة في
أعمال المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة والمحافظة على وحدتها ودفع الضريبة
والتأمين الإجتماعي و الإقتصادي ويمكن تصنيفها حسب القانون 19/87 إلى مايلي:

1/ يتعين على منتجي المستثمرات الفلاحية الجماعية القيام بمايلي:⁴

- إنتاج الخيرات خدمة للأمة والإقتصاد الوطني

- تحسين الإنتاج والإنتاجية بصفة متواصلة

- عصرنة أساليب ووسائل الإنتاج

1/ المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة، (ج ر) 1962 العدد 01 .
2/ لقد تم الإستيلاء على هاته المزارع من طرف العمال الزراعيين المحليين بعد الإستقلال وحلوا محل المعمرون وقد وصل عدد هذه المزارع
إلى غاية قانون 19/87 إلى حوالي 1953 مزرعة وتم إخضاعها إلى قانون 19/87 بعد إلغاء قانون التسيير الذاتي بموجب المادة 47 منه.
3/ عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 203.
4/ أنظر المادة 16 من القانون 19/87.

2/ يلتزم أعضاء المستثمرة الفلاحية بما يتعهد به أحدهم بإسم المستثمرة وذلك بصفة تضامنية ومطلقة وأي إتفاق بينهم لا يحتج به على الغير (المادة 17 من القانون 19/87)

1

غير أن أي عقاب أو إجراء قانوني يسلط مباشرة وشخصيا على أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية لا يؤثر على وجودها (المادة 22 من القانون 19/87)

3/ يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية إستغلال كل الأراضي إستغلالا أمثالا بصفة جماعية وعلى الشيوخ والمحافظة على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها (المادة 18 من القانون 19/87)

يتبن من هذه الإلتزامات أن الدولة تمنح حق الإنتفاع الدائم مقترنا بمبادئ و قيود أهمها المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض فإذا سقطت هذه الوجهة سقط حق الإنتفاع وكذلك الإستغلال الأمتل للأرض وهو قيد يلزم كل مستغل لأرض فلاحية أيا كان نظامها القانوني لكن أهم شرط وارد هنا هو المحافظة على الطابع الجماعي للإستغلال لأن التجزئة ممنوعة² والشيوخ أبدي مادامت المستثمرة الجماعية موجودة قانونا فلا يحق للشركاء رفع دعوى أمام القضاء لتكريس قسمة رضائية فيما بينهم مثلا لأن ذلك مخالف للقانون ولايجوز للموثق لتكريس هذه القسمة أيضا.³

4/ يتعين على كل عضومن أعضاء المستثمرات الفلاحية أن يشارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي ويقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة هو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها وبالتالي لا يجوز أن تكون الحصاة مجرد نفوذ

1/أنظرالمادة 17 من القانون 19/87 .

2/بمروور الزمن أغلبية المستثمرات الفلاحية الجماعية جزأت عن طريق التراضي بين أعضائها إلى فردية دون تعديل القانون أو تدخل الإدارة لإجبارهم على إحترامه هذاما أدى إلى خلق مستثمرات جماعية على الورق وفردية غير شرعية على أرض الواقع ولايمكن اصحابها الحصول على قروض.

3/بقرار سلمي،(النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي" حالة المستثمرات الفلاحية") ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق،فرع قانون الأعمال،جامعة الجزائر،بن عكنون 2003/2002 ص116.

سياسي يتمتع به المستفيد¹ حيث تنص المادة 420 من القانون المدني الجزائري:"لا يجوز أن تقتصر حصة الشريك على ما يكون له من نفوذ أو ما يتمتع به من ثقة مالية" غير أنه لا قانون المستثمرات الفلاحية ولا القانون المدني حددا مقدار العمل الذي يجب أن يقوم به العضو المشارك في المستثمرة الفلاحية فالنص على مصطلح العمل جاء على إطلاقه في كلا النصين دون أي توضيح كان ولذلك فإن مقدار العمل قد يستغرق اليوم كاملا أو أقل من ذلك أو تحدد ساعات معينة أو أيام معينة فالأمر يرجع إلى إتفاق الأطراف المعنية .

غير أنه ترد حالات إستثنائية على ضرورة المشاركة المباشرة والشخصية في أشغال المستثمرة تتمثل في:²

-حالة وجود مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا .

-حالة ممارسة مهمة إنتخابية وطنية أو دائمة.

-حالة القيام بواجب الخدمة الوطنية.

5/يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يتجنبوا فرديا أو جماعيا كل عمل من شأنه يعرقل السير الحسن للمستثمرة وقد جاء هذا الإلتزام مطابقا للقواعد العامة في القانون المدني إذ تنص المادة 01/432 : "على الشريك أن يتمتع من أي نشاط يلحق ضررا بالشركة أو يعاكس الغاية التي أنشأت لأجلها...." كما نصت على هذا الإلتزام المادة04

من المرسوم التنفيذي رقم50/90 المؤرخ في06 فيفري 1999 حيث ألزم القانون على المستفيدين عدم القيام بمجموعة من الأعمال كونها تشكل خطر حقيقي على المستثمرة محل الإستغلال³ نذكر منها :

-إيجار الأراضي مهما كان شكل المعاملة أو شروطها.

1/بن رقية يوسف،المرجع السابق،ص173،174.

2/أنظر المادة 27 القانون 19/87 .

3/لنقار بركاهم سمية،المرجع السابق،ص62.

-تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية

-التخلي عن الأراضي المستفاد بها لفائدة الغير

- تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لنشاطات أخرى لاصلة لها بالفلاحة .

-تعهد عدم إستغلال الأراضي عند توفر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك .

6/الإلتزام بدفع الضرائب المفروضة حيث تنص المادة44 من القانون 19/87

"يخضع المستغلون الفلاحيين الفرديون للنظام الجبائي المنصوص عليه في التشريع

المعمول به " فالمستثمرة الفلاحية تخضع لنظام الجبائي المنصوص عليه في قانون

الضرائب المباشرة¹

7/الإلتزام بالإنخراط في الضمان الإجتماعي وإكتتاب التأمينات الإقتصادية ومن ثم

يجب على المستفيدين التأمين على أنفسهم بصفة إلزامية ضد المخاطر المرضية

والأمومة و الوفاة والعجز كما أنهم مجبرون على التأمين على اليد العاملة البديلة في

حالة العوائق القانونية أما التأمينات الإقتصادية فيقصد بها مجموعة من المخاطر قد

تلحق المستثمرة الفلاحية يمكن التأمين عليها عن طريق عقود التأمين أمام صناديق

التعاون الفلاحي² وذلك ضد مجموعة من الأخطار(الحريق،البرد،مخاطر خاصة

بالحيوانات)

ب/حقوق المستفيدين :

أقر المشرع جملة من الحقوق للفلاحين المنتجين في مقابل الإلتزامات الملقاة على

عائقهم تترتب لهم عند تكوين المستثمرة الفلاحية و لايمكن المساس بها أو تقييدها إلا

بموجب نصوص قانونية وذلك للإستقلالية التامة التي تتمتع بها المستثمرة الفلاحية

وللقيمة القانونية التي يمثلها حق الإنتفاع الممنوح لها .

1/بفار سلمي،المرجع السابق،ص121.

2/الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي تحت شعار التعاون الفلاحي وهو التضامن المنظم من أجل دعم التنمية و ضمان الأمن الغذائي يقترح مجموعة من التأمينات الفلاحية التي ترافق الإستثمارات في الإقتصاد الحديث وهي تغطي معظم الكوارث التي يمكن أن تصيب النشاطات الزراعية الملحق بها.

1/حق التصرف في الحصة:

يتبين من خلال نص المادة 08 من قانون 19/87 أن حصة المستفيد والمتمثلة في حق الإنتفاع الدائم وحق إمتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض يمكن التنازل عنها ونقلها والحجز عليها كما يمكن أن تنقل برهن وتورث وتباع¹ وهذا مالم يكن مسموحا به في ظل قانون الثورة الزراعية وقانون التسيير الذاتي فرغم أن الأصل أنه لا يجوز للمستفيد أن يتصرف في حصته مادامت المستثمرة الفلاحية قائمة لأنه مرتبط بعقد جماعي ابتدائي قبل تكوين المستثمرة كما أنه قد أختير من طرف الجماعة للعمل معهم بناء على إعتبرات شخصية² فإن للمستفيد الحق في التنازل عن هذا الحق كما "سبق بيانه" بعوض أو بدون عوض حيث يمكن تصنيف هذا التنازل إلى مايلي:

-التنازل الإرادي عن الحقوق:

تنص المادة 01/23 من قانون 19/87 "تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل و التنازل الحجز مع إحترام الطابع الجماعي للمستثمرة" بمعنى يجوز للمستفيد بيع الحصة وهبتها ورهنها...الخ وهو عبارة عن تنازل إرادي³ غير أن هذه الحرية في التصرف بالحصة تقيدها بعض الشروط التي نص عليها القانون 19/87 وتتمثل في:

- /أن يتم التنازل للعمال في القطاع الفلاحي وتكون الأولوية هنا للشباب الذين إستفادوا من تكوين فلاحى والعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية
- /أن ينال المتنازل له بإستثناء الدولة والعاملين في المستثمرة الفلاحية الجماعية رضى بقية الأعضاء الآخرين مسبقا ويهدف هذا الشرط إلى تفادي النزاعات التي قد تحدث بين المستفيدين داخل المستثمرة وذلك عند دخول شخص جديد غير مرغوب فيه.

1/زروقي ليلي،المرجع السابق،ص99.

2/بن رقية يوسف،المرجع السابق،ص185.

3/الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحين تعتبر قابلة للإنتقال سواء بأسباب إرادية بطريق واحد وهو التنازل أو بأسباب غير إرادية في الحالات التالية:الوفاء،حالة المانع أو العجز البدني المثبت قانونا،حالة الخلل بالالتزامات (إسقاط حقوق)وحالة الحجز.

-/يجب تحرير هذا التصرف في شكل رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار، وهو ما يستفاد من المادة 34 من القانون 19/87 التي تنص على أنه "كل صفقة يترتب عليها تغيير التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وهويتهم باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار"

ويترتب عن هذا التنازل حلول المتنازل له محل المتنازل في الحقوق والواجبات بما في ذلك المحلات السكنية وبهذا يمكن القول أن التنازل هنا أقرب إلى حوالة الحق¹ وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع يشترط قبول المستثمرة الفلاحية الجماعية مسبقا حتى يكون التنازل نافذا في حقها² وبالتالي يمكن لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية الحق في الإنسحاب منها متى أرادوا دون أن تتأثر المستثمرة من هذا الإنسحاب حيث تنص المادة 32 من القانون 19/87: "لا يؤدي إلى التقسيم إنسحاب عضو أو حدوث أي ظرف يغير تشكيلة المستثمرة الفلاحية..." وهذا عكس الشركة المدنية إذ أنها تنتهي بمجرد إنسحاب أحد الشركاء.³

-التنازل اللاإرادي عن الحقوق:

أ-/توريث الحصة: المادة 23 من القانون 19/87 "...لا يجوز التنازل عن الحصة إلا في حالة الوفاة..." تفيد هذه المادة أن حصة الشريك المتوفى تنتقل إلى الورثة وينتقل حقه ذكور وإناث على حد سواء بما أن النص جاء مطلقا فالوفاة من الأسباب الطبيعية لإنتقال حصة المستفيد المتوفى إلى ورثته بما أن القانون يجيز للمنتج التنازل عن حصته لشخص أجنبي عن المستثمرة وإحلاله محله فمن الأولى أن يحل ورثته محله في حالة وفاته تعدد الورثة وذوي الحقوق، يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة، هذا يعني أنه لا يمكن للورثة

1/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، لبنان، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة 2000 ص 335.

2/ بوعافيا رضا، المرجع السابق، ص 121.

3/ تنص المادة 440 من القانون المدني الجزائري "تنتهي الشركة بإنسحاب أحد الشركاء إذا كانت المدة غير معينة".

المشاركة جميعا ضمن المستثمرة الفلاحية وإنما يقوم بذلك ممثلهم وضرورة تعيين الممثل تفرضه طبيعة الشركة¹، وفي الحقيقة يصعب تعيين ممثل تتوفر فيه الشروط القانونية يقبله الورثة ولا يختلف مع بقية الشركاء، والمشرع رغبة منه في استمرار الشركة ومواصلة نشاط المستثمرة جعله يفرض شروط صعب تحقيقها² في الواقع، وبأي حال لا يجوز للورثة المطالبة بالقسمة³ حفاظا على وحدة وبقاء المستثمرة .

ب-/-إنتقال الحقوق بسبب العجز البدني والمانع المثبت قانونا:

من أجل الحفاظ على حسن سير المستثمرة الفلاحية وعلى حقوق أعضائها أقر المشرع في هذه الحالة حولا لاتضر بأي طرف من أطراف المستثمرة الفلاحية وذلك بتقرير حقوق للذي وقع له المانع أو العجز ولأعضاء المستثمرة الآخرين.

ج-/-الحجز على الحقوق:

إضافة إلى التنازل فإن الحقوق الممنوحة تكون قابلة للحجز أيضا وهذا مانصت عليه المادة 23 من القانون 19/87، بمعنى أن الحجز على حصص الأعضاء يكون سواء بالحجز على حصة المستفيد منفردا أو بالحجز على الحصة ضمن الحجز على أموال المستثمرة، حيث يجوز لدائني المستفيد الحجز على حصته في رأس مال المستثمرة كما يجوز لدائني المستثمرة الفلاحية الجماعية الحجز على أموالها المتكونة من حصص الأعضاء المقدمة .⁴

2/عدم قابلية حصة المستفيد للتحديد أو التجريد:

إن الحقوق العينية العقارية الممنوحة لا يمكن أن تكون محل تحديد أو تجريد ماعدا في الحالات وحسب الشروط والأشكال المنصوص عنها في التشريع المعمول به المادة 42 من القانون 19/87 وكل تحديد أو تجريد بموجب القانون يعطي للمستفيد حقا في

1/بقار سلمي، المرجع السابق، ص 132.

2/زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 107.

3/بحق للورثة الإستفادة من تعويض يحدد عن طريق التراضي أو قضائيا عن اقتضى الأمر حسب قانون 19/87.

4/بقار سلمي، المرجع السابق، ص 133.

التعويض فالمشرع إذن استثنى حقوق المنتجين من عملية تحديد الملكية، كما نص عليها قانون الثورة الزراعية الملغى والمتعلقة بوضع حد أدنى وحد أقصى للملكية، كما لا يمكن أن يجرى المستفيد من الحصة إلا وفقا لمقتضيات قانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لأنه له حق إنتفاع مؤبد على الأراضي الممنوحة وملكية تامة على الأموال الأخرى ماعدا الأرض . ومع ذلك هناك تقارير عدة وصلت إلى وزارة الفلاحة والصيد البحري من طرف مستفيدي المستثمرات الفلاحية يحتجون فيها على منح أراضيهم إلى المستثمرين العموميين والخواص من طرف الهيئات المحلية على أساس أن هذه الأراضي قد أدرجت ضمن المحيط المعماري طبقا لقانون البناء والتعمير ومن أجل حماية هذه الأراضي من زحف الإسمنت صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 404 بتاريخ 02 ماي 1997 يتضمن حماية و صيانة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وقد تضمن الحلول¹ التالية :

-الأراضي الفلاحية الغير ممنوحة طبقا لقانون 19/87:

كل أرض فلاحية تابعة لأملاك الوطنية وغير مستغلة طبقا لقانون 19/87 وموجودة داخل منطقة عمرانية، يمكن تحويلها للغرض الذي حددته أدوات التهيئة والتعمير² وذلك بموجب قرار من الوالي أو عقد من مدير الأملاك الوطنية.

-الأراضي الفلاحية المستغلة طبقا لقانون 19/87 بموجب قرار ولائي:

عندما يكون تخصيص جزء من الأراضي الفلاحية التابعة للمستثمرة الفلاحية لصالح الغرض الذي حددته أدوات التهيئة و التعمير، لا يؤثر على مردودية

1/بن رقية يوسف، المرجع السابق، ص 191 .

2/تتكون أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي المادة 10 من قانون التهيئة والتعمير.

المستثمرة فإن تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية يكون بموجب قرار من
الوالي المختص إقليميا ويعد هذا خرق للمادة 35 من قانون 19/87 .¹

الأراضي الفلاحية المستغلة طبقا لقانون 19/87 بمقتضى عقد إداري:
مهما كانت المساحات المعنية والأغراض المحددة من طرف المخطط التوجيهي
للهيئة العمرانية (PDAU) فإن إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة طبقا
لقانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 تبقى هي الوحيدة المطبقة.²

3/ حق التسيير الذاتي (الإدارة الذاتية) للمستثمرة الفلاحية:

إن تسيير المستثمرة الفلاحية ذاتي بصفة مطلقة (مستغل تماما)، ويعاقب القانون عن كل
تدخل في تسييرها سواء من طرف الدولة أو من الغير حيث ان النشاط المستغل
الفلاحي هو نشاط حر، هذا يعني أن المنتج ليس خاضعا حين ممارسته لعمله إلى إرتباط
أو تبعية وذلك ناتج عن حق الإنتفاع على العقار الفلاحي³ و هذا ما أكدت عليه نص
المادة 43 من قانون 19/87 .

4/ حرية تقسيم الأرباح:

يقرر أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية التقسيم والإستعمال الجماعي للأرباح
ويمكنهم في هذا الصدد إبرام إتفاقية لا يحتج بها إزاء الغير تنظم طرق هذا التقسيم
حسب نص المادة 20 من القانون 17/87 .

1/تنص المادة 35 من قانون 19/87 على أن كل صفقة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية
أو إتساعها باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار.

2/القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج ر) العدد 21
المؤرخة في 1991/05/08 .

3/بفار سلمي، المرجع السابق، ص137.

5/الحق في إنجاز منشأة أساسية أو البناء :

يمكن إنجاز أي منشأة أو بناية داخل المستثمرة الفلاحية غير أن ذلك مرتبط دائما بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض وتنفيذ كل ما من شأنه أن يزيد من قيمتها ولا يحولها عن وجهتها الفلاحية هذا ما نصت عليه المادة 18 من القانون 19/87 .

6/حق الإستفادة من القروض:¹

عند تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة قانونية،لها الحق في المطالبة بقروض للإستثمار أو للإستغلال من البنك الفلاحي للتنمية الريفية،لكن هذا الأخير لايلبي الطلب إلا بتوافر الشروط وهي:

-قروض الإستثمار²:للاستفادة بقروض الإستثمار يجب أن تكون لدى المستثمرة الفلاحية بيان لذمتها المالية فإذا كان إيجابيا تمنح لها قروض أما إذا كان سلبيا ولايمكن لها تسديد ديونها فإن مصالح البنك الفلاحي للتنمية الريفية تقدم لها نصائح قصد النهوض بها وجعلها ميسورة.

-قروض الإستغلال:إن الحصول على مثل هذه القروض أمر يسير،حيث تمنح هذه الأخيرة بمجرد القيام بموازنة تبين مالالمستثمر من أصول وما عليها من خصوم وفي حالة مطالبة البنك بأي ضمان لتقديم القرض فإن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية تقديم سند الإشتراك³ في صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا لكفالة المشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم.

ثالثا: الإجراءات المتبعة في حالة الإخلال بالتزامات

وهنا نميز بين نوعين من الإجراءات فهناك ماتتبع في حالة عدم إحترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية لإلتزاماتها و أخرى في حالة عدم الوفاء بالإلتزامات من

1/بن رقية يوسف، المرجع السابق،ص192.

2/القروض الإستثمار هي تلك التي تتعلق بصرف المياه والتطهير،أعمال قلب التربة ونزع الأحجار،شبكات السقي وصقل وحفر الآبار،هياكل التخزين،إقتناء العتاد والأدوات الفلاحية الخفيفة،غرس الأشجار المثمرة والكروم والنباتات الرعوية،إقتناء العتاد الاجهزة الفلاحية لتربية المواشي والري الفلاحي...الخ.

3/بغار سلمى،المرجع السابق،ص 140

قبل عضو المستثمرة الفلاحية حيث تنص المادتين 28 و 29 من قانون 19/87 على أن عدم إحترام وكذا عدم الوفاء بالتزامات المفروضة يمكن أن يترتب فقدان الحقوق ودفع التعويض عن الضرر سواء لصالح الدولة ولصالح الأعضاء الآخرين حسب الحالة.

أ/ الإجراءات المتبعة في حالة عدم إحترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية لإلتزاماتها:

تخص بهذه الحالة المادة 28 من قانون 19/87 وتطبيقا لها صدر المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 حيث حدد هذا المرسوم المخالفات التي تؤدي إلى فقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل نتيجة عدم إحترام الإلتزامات الناجمة عن أحكام المواد 12،18،19،21 من قانون 19/87 وتأخذ هذه المخالفات الأشكال التالية :

- إيجار الأراضي مهما كان شكل الصفقة وشروطها¹
 - تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية أو التخلي عن جزء منها لفائدة الغير أو تعمد في عدم إستغلالها عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك²
 - تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة .
 - عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في الفلاحة.
 - عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة .
- وفي هذه الحالة فإن أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعنيين من طرف الوالي المختص إقليميا هم من لهم الصلاحيات في البحث في هذه المخالفات ومعاينتها وتقديم تقرير عن ذلك إلى الوالي يثبتون فيه هذه المخالفة بعد ذلك تتشكل لجنة لإستماع المنتجين الفلاحين المعنيين ويعطى لهم إنذار وفي حالة الإستمرار في المخالفة بعده،يقوم محضر تابع للمحكمة الواقع بها المستثمرة بتعيين المخالفة ويتم تبليغها إلى الوالي و المنتجين

1/ بن رقية يوسف، المرجع السابق، ص 180 .
2/ تفقد الأراضي طبيعتها الفلاحية في الحالات التالية: عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء، أو عند تحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا.

المعنيين، يمهل الوالي هؤلاء المنتجين مدة 15 يوم للرد على أسباب هذا الإخلال فإذا لم يصل الجواب أولم تكن الأسباب جدية ترفع القضية إلى المحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها التي يكون لها أن ترفض الدعوى لأي سبب من الأسباب أو تقض بقبولها، ومن ثم الحكم بإسقاط حق الإنتفاع والتعويض للدولة عندها يكون للهيئة المكلفة بالتنظيم العقاري¹ أن تحل محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و29 من قانون 19/87 وهذا تطبيقاً للمادة 62 من قانون 25/90.²

ب/ الإجراءات المتبعة في حالة عدم الوفاء بالإلتزامات من قبل عضو من المستثمرة الفلاحية:

تختص بهذه الحالة المادة 29 من قانون 19/87 وهي تتعلق بالنزاعات الداخلية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية عندما يخل أحد الأعضاء بالإلتزامه وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من قانون 19/87 حيث ينص هذا المرسوم على أن الإلتزامات أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية هي الإلتزامات المنصوص عليها في أحكام القانون 19/87 والقانون المدني وفي الإتفاقيات القائمة بين أعضاء الجماعة المشاركة في الإستغلال (المادة 02 من المرسوم 51/89) ويخول رفع الدعوى إلى القاضي أحد أعضاء الجماعة المشاركة في الإستغلال أو عدد منهم لكن بما أن المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة مدنية فإن المنتدب لإدارتها هو الذي يرفع الدعوى ضد الذي أخل بالإلتزام المفروض عليه على أن يتم إشعار الولاية مسبقاً، وذلك من أجل حضور الجلسة لا بصفتها طرف في الخصومة وإنما لتلقي التوضيحات والإستفسارات اللازمة حول القضايا التي تهم المستفيدين والتي قد يطلبها القاضي³، وعند صدور الحكم بإسقاط الحق والتعويض للمستثمرة الفلاحية فإن الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري تحل محل

1/ يقصد بالهيئة المكلفة بالتنظيم العقاري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

2/ أنظر قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري (ج ر) العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 .

3/ بقار سلمى، المرجع السابق، ص 162، 163.

هؤلاء الأعضاء أو العضو الذي سقط حقه أو حقهم وتبقى المستثمرة الفلاحية مستثمرة بمشاركة الدولة إلى غاية إيجاد شخص يحل محل المستفيد الذي سقط حقه.¹

الفرع الثالث: مجال تطبيق قانون 19/87

يتكون قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 من 48 مادة حيث يمكن حصر مجال تطبيقه كنظام في أراضي البلديات والعرش والأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة والأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية التي لم يطالب بها أصحاب في الآجال المحددة في المادة 81 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري أو الأشخاص الذين لا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في القانون 19/87 التي سبق ذكرها إضافة إلى الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة والتي لم يطالب بها أصحابها.²

أما الأراضي المستثناة³ من تطبيق قانون رقم 19/87 فحسب المادة 04 منه تكمن في :

-المزارع النموذجية .

-مؤسسات التكوين والبحث.

-معاهد التنمية .

-وكذا الأراضي التابعة للأملاك الوقفية فلا يسري عليها قانون 19/87 حتى وإن

كانت زراعية أو معدة للزراعة.

1/أنظر المادة 02/62 من القانون 25/90 .

2/ بوضيحات سوسن، المرجع السابق، ص59.

3/أنظر المادة 04 من القانون 19/87 .

المطلب الثاني: النظام الأساسي للمستثمرات الفلاحية

يقوم النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية على ثلاثة مبادئ أساسية هي :

-مبدأ الفصل بين الملكية وحق الإنتفاع

-مبدأ إستقلالية التسيير

-مبدأ مسؤولية المنتجين

وسنأتي لبيان كلا منها في الفروع التالية:

الفرع الأول:مبدأ الفصل بين الملكية وحق الإنتفاع

تعرف الملكية بأنها حق الإستثمار بإستعماله وبإستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم

وكل ذلك في حدود القانون وهو ما أتى به القانون المدني الجزائري المادة 674 .¹

وإذا مرجعنا إلى قانون 19/87 فنجد أنه قد ميز بين حق الملكية الذي تتمتع به الدولة

والذي تبقى فيه الأراضي الفلاحية جزءا لايتجزأ من الأملاك الوطنية الخاصة وفقا

لقانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية² والتنازل فيه عن كافة عناصر الملكية للمنتجين

الفلاحين بمنحهم حق الإنتفاع عن طريق إستعمال الأرض الفلاحية وإستغلالها محتفظة

بحق التصرف لها (حق الرقبة)وبين حق الإنتفاع الممنوح حسب نص المادة 06 منه

فما مضمون هذا الحق؟

أولا:المقصود بحق الإنتفاع الدائم بمفهوم قانون 19/87 :

هذا الحق هو ذو طبيعة خصوصية كون أنه يتضمن حق إنتفاع دائم وهو حق عيني

عقاري يمنح على الشيوع بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وينقل

إلى الورثة ويمكن التنازل عنه والحجز عليه ورهنه أيضا وهو الشيء الذي لم يكن

مسموحا به لا في إطار تطبيق نصوص التسيير الذاتي ولا في قانون الثورة

1/عبد الرزاق سنهوري،المرجع السابق،ص 413 .

2/عجة الجيلالي، المرجع السابق،ص144.

الزراعية، وهو مستمد من تشريعات أخرى أهمها ما يعرف "بالانفيتوز"¹ في القانون الروماني والفرنسي وهي إيجارات طويلة الأمد تصل إلى 99 سنة تبرم لإستثمار الأراضي البور وترتب حق عيني عقاري لا يمكن التنازل عنه وحجزه وهذا مقابل إتاوة ضئيلة، وهو ما يعرف في الشريعة الإسلامية بنظام الحكر الذي يخول للمحتكر حق الإنتفاع بالأرض الموقوفة والبناء أو الغرس عليها مقابل أجره معينة بهدف التحايل على أحكام الوقف لجمودها ومدته كحد أقصى 60 سنة². وبالمقارنة مع تطور حق الإنتفاع في التشريع الجزائري نجد أنه انتقل من حق إنتفاع مؤقت وغير قابل للنقل والتنازل والحجز فهذا أصبح يتساوى وحق الملكية من حيث الخصائص وهنا نخلص أن قانون 19/87 قد ملك المستفيد حق الإنتفاع.³

ثانيا: خصائصه

- أنه حق دائم: بمعنى غير مرتبط بأجل وهي خاصية التي لم يبتكرها قانون 19/87 فالقوانين التي سبقته تضمنت مصطلح حق الإنتفاع المؤبد وهذه الأخيرة مقارنة بمصطلح الدائم لهما نفس الدلالة من الناحية القانونية.

- أنه مجرد رخصة من المالك الأصلي للمنتج، ترمي إلى تحويل حق الإنتفاع إليه في حدود عقد الإستفادة بحيث يتخلى المالك عن جزء من صلاحيته الوظيفية إلى المنتج الذي يتولى نيابة عنه إستغلال الأراضي الفلاحية .

- أنه حق بمقابل: إذ أن حق الإنتفاع لا يمنح مجانا، وذلك مقابل دفع إتاوة يحدد وعاؤها قانون المالية.

- أنه حق غير خاضع لقواعد حماية المال العام: حيث يمكن التنازل عنه ونقله وحجزه كما تشير إلى ذلك المادة الثامنة من القانون رقم 19/87 ويمكن أن يتقل برهن ويورث

1/ "بالانفيتوز" يرجع تاريخ هذا الإيجار إلى نهاية الإمبراطورية الرومانية أين كان الإقطاعيون يمنحون أراضيهم البور إلى الفلاحين لخدمتها مقابل دفع مبلغ زهيد كل سنة.

2/ حمدي باشا عمرو ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002 ص 112 ، 113 .

3/ ابن رقية يوسف، المرجع السابق، ص 144 .

وبياع أو الجدير بالذكر أن مثل هذه القابليات لم يكن مسموحا بها في ظل قانون الثورة الزراعية وقانون التسيير الذاتي.

الفرع الثاني: مبدأ إستقلالية التسيير

يعتبر هذا المبدأ كنتيجة لتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية غير أن هذا التمتع يقتصر فقط على الإستغلالات الجماعية دون الفردية، وتبدأ هذه الشخصية بعد إتمام إجراءات الشهر والتسجيل لدى المحافظة العقارية، ومن آثار هذه الشخصية التمتع بذمة مالية مستقلة عن ذمة الدولة، وتتكون هذه الذمة من جانبين:¹

جانب أول: يتعلق بالمباني، الغرس، المعدات، الأدوات والمنشآت والمواشي والمخزونات من المنتجات والمواد اللوازم التي ماتزال صالحة للإستعمال .

جانب ثاني: ويتكون من الموجودات التي تنجزها المستثمرة بعد تكوينها والأموال المنجزة خلال فترة تكوينها تعتبر مال خاص لأفراد المستثمرة² ونتيجة لتمتع المستثمرة بذمة مالية مستقلة فإنها تلتزم بدفع أتاوى مقابل حق الإنتفاع المؤبد كما يثبت لها الأهلية القانونية حيث أنها تشترط وتتعاقد بكل حرية وطبقا لقواعد القانون الخاص كما لها الحق في التقاضي بإسمها أمام هيئات القضاء العادي ويمكن تلخيص آثار الشخصية المعنوية للمستثمر في النقاط التالية :

-عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية³ بحسب نص المادة 43 من قانون 19/87 فيعد ذلك أحد أهم الضمانات التي تحول دون إخضاع المستثمرة الفلاحية للتسيير الإداري

-حرية التعاقد: طبقا لنص المادة 40 من قانون 19/87 يجوز للمستثمرة إبرام إتفاق تراه مفيدا لتحقيق أهدافها المشتركة .

1/ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 215 .
2/ ابو عافيا رضا، المرجع السابق، ص 101.
3/ زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 115.

-حرية التمويل:بحسب نص المادة 41 من نفس القانون الحصول على قروض وفق الشروط المحددة في التشريع المعمول به.¹

الفرع الثالث:مبدأمسؤولية المنتجين

تخلت الدولة عن مسؤولية الإنتاج الفلاحي لصالح أعضاء المستثمرة الفلاحية بمقتضى عقد الإستفادة المبرم بينهما كما أقرت الجزاءات المترتبة عن الإخلال بهذه المسؤولية بمقتضى المرسوم رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 والمادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 وفي هذا الصدد نجد أن الكتاب الجزائريين إنقسموا إلى فريقين فهناك من يرى أنها مسؤولية ذات طابع تقصيري :إذ أنها مع إفتراض الخطأ لقيام مسؤولية المنتج.

وهناك من رأى أنها مسؤولية ذات طابع تعاقدية:ناتجة عن إخلال بإحدى اشتراطات العقدية المنصوص عليها في عقد الإستفادة ،أما المشرع الجزائري فنجده أخذ بكلا المسؤوليتين من خلال القانون والمرسوم المذكوران أعلاه وذلك بإشتراطه العناصر التالية:

أولاً:وجود الخطأ المرتب لمسؤولية المنتجين الفلاحين

المشرع حدد ستة حالات في المرسوم المذكور أعلاه وهي:²

-اللجوء لتأجير الأراضي الفلاحية محل إستفادة مهما كان شكل الصفقة وشروطها.³

-تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها.

-التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير أو إهمال إستغلال الأراض

الفلاحي

1/عجة الجبلاي،المرجع السابق، 218 .

2/ المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم الممنوح طبقا لقانون 19/87 (ج ر) عدد 06 بتاريخ 1990.

3/ الأراضي الفلاحية محل إستفادة عند القيام بتأجيرها أو أي شكل من أشكال المبادلة يعطل مبدأ الإستفادة الشخصية والمباشرة للمنتفع.

-عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير إلا إذا كان هناك عذر:وجود عجز بدني مثبت طبياً أو ممارسة مهمة إنتخابية .

- تعتمد عدم إستغلال الأراضي عند توافر الشروط والوسائل اللازمة لذلك¹

ثانياً:وجود الضرر المرتب لمسؤولية المنتجين الفلاحين

يتميز الضرر المنصوص عليه في المرسوم رقم 51/90 بأنه ضرر يلحق أرض فلاحية أو المعدة للفلاحة والمملوكة لدولة بحيث يأتري على الطابع الفلاحي لها أو يعدل من الطبيعة القانونية لها وعلى المصالح التقنية الفلاحية أن تثبت ذلك الضرر أما فيما يخص الجزاء فبعد فحص التقرير يستدعي الوالي المنتجين الفلاحين المعنيين بإرتكاب المخالفة من خلال لجنة معينة من طرفه.²

وفي حالة ثبوت المخالفة يوجه إعدار من طرف اللجنة باسم الوالي لهذه الجماعة يتضمن وضع حد لهذه المخالفات في أجل يتلائم وطبيعة المخالفة.³

وإذا استمرت هذه المخالفة بالرغم من إنقضاء الأجل المحدد في الإعدار يتم اللجوء إلى تعيين محضر قضائي يتولى إثبات الواقعة وتبليغها للأطراف وللمنتجين مهلة 15 يوم لتقديم الأسباب والأعدار التي أجبرتهم على عدم تصحيح الوضعية وإصلاح الخطأ،أما في حالة عدم كفاية الأسباب أو عدم وجود رد من المنتجين يخطر الوالي القاضي المختص بذلك قصد تجريد المنتجين الفلاحين من حقوقهم العقارية وإلزامهم بدفع تعويضات عن الأضرار الناجمة عن هذه المخالفات.

ومتى توافرت هذه الشروط والإجراءات تقوم مسؤولية المنتجين الفلاحين بعدها يتم الإعلان عن تصفية المستثمرة والبيع الإجباري للحقوق الجماعية أو الفردية وذلك يعد

تجريدهم من حق الإنتفاع.⁴

1/تعتبر المادة 48 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم،عدم إستثمار الأرض الفلاحية تعسفا في إستعمال الحق،نظرا للأهمية الإقتصادية والوظيفة الإجتماعية المنوطة بهذه الأراضي .

2/أنظر المادة 06 من المرسوم رقم 51/90 .

3/عجة الجليلي،المرجع السابق،ص 221 .

4/أنظر المادة 31 من القانون رقم 19/87 ،التي تحدد أحكام التصفية.

المطلب الثالث: علاقة الدولة بالمستثمرة الفلاحية

بالرجوع إلى نص المادة 01/43 من قانون 19/87 نجد أنها تنص على أنه "لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية" وهذا تفاديا لما وقع في تطبيق قانون الثورة الزراعية من أخطاء غير أن استقلالية المنتجين الفلاحين في تسيير وإدارة المستثمرات الفلاحية لا يمنع أن الدولة يثبت لها مجموعة حقوق منها ما يرتبط كون أنها مالكة لحق الرقبة ومنها ما يتعلق بالمنفعة العمومية.

الفرع الأول: حق الشفعة

للدولة الحق في ممارسة الشفعة بصفتها المالكة للرقبة وهذا طبقا للمواد 795 من القانون المدني والمادة 24 من قانون 19/87 التي تنص "يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة" وأيضا المادة 01/62 من القانون 25/90 التوجيه العقاري: "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من قانون رقم 19/87...." ويقصد بالهيئة العمومية المؤهلة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية)¹ المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 فعند رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصة أو في حالة إسقاط هذا الحق عنه أو على إثر وفاة أحد الأعضاء دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة² فهذا يكتسب الديوان الحصة عن طريق الشفعة كما يكتسب المستثمرة كاملة، في حالة حلها، ومن خلال هذا نجد أن أهم أثر يرتبه ممارسة حق الشفعة للدولة هو إسترجاعها لحق الإنتفاع الذي تنازلت عنه للمستفيدين في إطار قانون 19/87³ وتحل بذلك محل المشتري في الحقوق والواجبات التي كان سيلتزم بها ومن هنا

1/الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي موضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة .
2/بوعافيا رضا، المرجع السابق، ص128.
3/بغار سلمى، المرجع السابق، ص149.

تسترجع الدولة ملكيتها التامة على الأرض مستجمعة بذلك مجددا كل عناصر الملكية
حق الإنتفاع، الإستغلال والتصرف.¹

الفرع الثاني: حق مراقبة الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية

تتولى الدولة حق ممارسة مراقبة المستفيدين من حيث إستغلالهم الجدي والفعلي للأرض
وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي أو إيجارها أو إهمالها، وذلك عن طريق المديرية
الفلاحية بالولايات وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة القيام بالزيارات الميدانية
والتفتيشات لمعاينة المخالفات ورفع تقرير للوالي لإتخاذ التدابير اللازمة عند الإقتضاء
والتي يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة² كما تتدخل
وزارة الفلاحة عن طريق المديرية المحلية لمراقبة شروط التنازل على الإنتفاع من
طرف المستفيدين ذلك أن القانون أن سمح بالتنازل على حق الإنتفاع فإن ذلك في حدود
الشروط المنصوص عليها في قانون 19/87 كما حدد المرسوم رقم 51/89 المؤرخ في
18/04/1989 الإجراءات القضائية الواجب إتباعها من طرف أعضاء المستثمرة
لإسقاط حق الإنتفاع للعضو المخل بالتزامه وأكد على ضرورة إستخلافه وإلا تدخلت
الدولة لتحل محله عن طريق ممارسة حق الشفعة.³

والملاحظ غياب الرقابة الفعالة إن لم نقل إنعدامها وقد أدى هذا الغياب للرقابة والمتابعة
المستمرة إلى عدم استغلال الأراضي وعدم دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها
للمستفيدين وعدم إستغلال أو تحويل الأراضي ومباني المستثمرات عن الوجهة الفلاحية
المخصصة لها والجدير بالذكر أن هذا النقص هو ما تداركه المشرع في التعديل
اللاحق لهذا القانون وذلك بتنصيب جهاز لتولي هذه المهمة وهذا ما سنخرج لدراسته
لاحقا.

1/ إذا باع المستفيد حصته الشائعة ولنفترض أنها النصف فإن الدولة تصبح مالكة ملكية تامة والنصف الآخر الباقي ملكية رقبة.
2/ حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 118.
3/ ابو عافيا رضا، المرجع السابق، ص 127 .

الفرع الثالث: حق التجريد من الحقوق وفقا لما يقتضيه القانون

وفقا لمقتضيات القانون 19/87 فإنه لا يمكن في الأصل للدولة أن تجرد المستفيدين من حقوقهم إلا في حالة إخلالهم بالتزاماتهم وفي هذا الصدد نكون أمام حالتين :

أ/ التجريد من الحقوق من أجل المنفعة العمومية: يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك وحقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية، المادة 01/2 من قانون 11/91 المؤرخ في 17 أبريل 1991¹ المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فهو إجراء يخول الإدارة صلاحيات إجبار الأفراد على التنازل عن أموالهم لفائدة الهيئات والمؤسسات المختلفة شريطة أن تقصد تحقيق عملية تتعلق بالمنفعة العمومية وأن تقدم تعويضا عادلا ومنصفا مسبقا وعلى وجه العموم يمكن إعتبار المشاريع التي تعد مشاريع تحقق المنفعة العامة والتي يمكن بمقتضاها تجريد المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم بموجبها من حقوقهم وفقا لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:²

-إنجاز منشآت عمومية.

-إنجاز مشاريع يمكن ضمها للأملاك العمومية.

-إنجاز تجهيزات جماعية.

ب/ استرجاع الأراضي المدمجة في القطاع العمراني: يمكن للدولة استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون 19/87 إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع الساري المفعول بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي وذلك وفقا لإجراءات وشروط تعويض المستفيدين المعنيين بهذا الإسترجاع وفقا لما نصت عليه المادة 53 من قانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية سنة 1998.³

1/أنظر القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أما بالنسبة لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1993 .

2/بقرار سلمي، المرجع السابق، ص 151 .

3/قانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية سنة 1998، (ج ر) العدد 89 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997 .

المبحث الثاني: نتائج تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية

من خلال ماتعرضنا له سابقا نصل إلى أن الظروف التاريخية والسياسية والإقتصادية التي مر بها العقار الفلاحي في الجزائر وما رافق ذلك من تغيرات قانونية أثر سلبا على قانون 19/87 وبالنتيجة خلق فراغا قانونيا جعل عدة وضعيات وشروط وإجراءات خارج نطاق أحكامه إلا أن العيب لا يرجع إلى النصوص التي صدرت في شأن إستغلال هذا العقار بقدر ما يعود إلى إجراءات تطبيقها وقد أثار هذا الوضع العديد من النزاعات أمام القضاء من جهة وعدم تفعيل آليات الرقابة المقررة في هذا الشأن من جهة أخرى أدى إلى انحراف الدور الأساسي المنوط بجماعة المنتجين ألا وهو "الإستثمار الفلاحي" وعليه قسمنا دراستنا إلى مطلبين سنعالج فيهما مايلي:

المنازعات الناشئة عن تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية (المطلب الأول)

تقييم قانون المستثمرات الفلاحية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية

لا يمكن دراسة قانون المستثمرات الفلاحية دون أن نخرج على المنازعات التي واجهت المستفيدين من الأراضي الوطنية الخاصة خلال ممارستهم للإستغلال، والنزاعات التي نشأت من تطبيق قانون 19/87 والتي عرضت على الجهات القضائية هي تلك التي تكون بفعل المستفيدين فيما بينهم وقد تكون بفعل تدخل الإدارة كما قد تنشأ بين المستفيدين والغير ومهما كانت طبيعة هذه المنازعات فإن مصدرها حقوق وواجبات المنتجين المنصوص عليها في القانون وقد اعتمدنا في دراستنا فيما يخص المنازعات التقسيم الآتي:

أنواع النزاعات في مجال الملكية والتسيير للأراضي الفلاحية (الفرع الأول)

أنواع الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون 19/87 (الفرع الثاني)

الإختصاص القضائي للمنازعات المتعلقة بتطبيق قانون 19/87 (الفرع الثالث)

الفرع الأول: أنواع النزاعات في مجال الملكية والتسيير للأراضي الفلاحية

إن المنازعات تتنوع وتختلف حسب وضعية العقار الفلاحي وعلى هذا الأساس قد تثار نزاعات كون الدولة مالكة للأراضي الفلاحية وقد تثار بمناسبة تسيير هذه الأملاك في شكل مستثمرات فلاحية من طرف المستفيدين منها وسنتعرض لدراسة ذلك فيمايلي:

أولاً: النزاعات الناتجة عن إمتلاك الدولة للأراضي الفلاحية

إن توسيع الدولة لمليكتها على حساب الملكية الخاصة وذلك بوصفها أملاك شاغرة أو بوضعها تحت حمايتها ثم التراجع عن ذلك بموجب قانون التوجيه العقاري سبب في ظهور عدة نزاعات وهي:¹

أ/ النزاعات التي طرحها وضع بعض الأملاك ضمن ممتلكات الدولة: نتيجة للإهتمام بالعقار الفلاحي غداة الإستقلال وذلك بوضع تشريع عقاري من أجل خلق توازن بين كلا من النظام العقاري ومشاريع التنمية وذلك بتطبيق النصوص المتعلقة بالأملاك الشاغرة ووضع بعض الأملاك تحت حماية الدولة وكذا تأمين الأراضي الفلاحية التي كان يحوزها القيادوأعوان الإستعمار وأيضاً تطبيق قانون 73/71 طرح العديد من الإشكالات نتيجة الغموض الذي كان يسود هوية المالك الحقيقي للملك العقاري والتي تظهر من خلال مايلي:

- تأجير الجزائريين لأراضيهم للمعمرين دون وثائق تثبت ذلك حيث أدمج أملاكهم مع أملاك الدولة بعد مغادرة المستأجرين الفرنسيين.

- الأملاك التي أخذت من الجزائريين عنوة من طرف المستعمر ودمجت في دومين الدولة ووزعت على الأوربيين وبعد الإستقلال أدخلت ضمن أملاك الدولة .

- الملاك الجزائريين الذين أمم لهم الإستعمار الفرنسي ممتلكاتهم بطريقة غير شرعية بسبب أنهم ثاروا ضده.

1/لنقار بركاهم سمية،المرجع السابق،ص33.

ب/النزاعات التي أثارها تطبيق قانون التوجيه العقاري: كان لقانون التوجيه العقاري
25/90 المؤرخ في 18/11/1990 أثرا كبيرا في تكاثر النزاعات وذلك على صعيدين:
1/ الأراضي المسترجعة لملاكها بعد تأميمها:

سبب ذلك العديد من النزاعات كون أن المشرع فرض شروط معينة على كل من
المسترجع وعلى الأراضي المسترجعة بالرغم من أنه عين هيئة¹ خاصة تقوم
بالإجراءات اللازمة

لتسويتها نصت عليها المادة 76 من القانون 25/90 و عدلت بنص المادة 03 من الأمر
26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل له وكذا المادة 15 منه وتتلخص في:
- أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي تحت طائلة تعويض عينا أو
نقدا

- أن لا تكون الأراضي منحت في شكل استفادة في إطار القانون 18/83 المؤرخ في
18/08/1983 والمتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية.

- أن يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أراضي في إطار أحكام القانون 19/87
إلا بعد تخليهم عن هذه الإستفادة.

- أن لا يكون الملاك الأصليون سلكوا سلوكا معاديا للثورة التحريرية .

- أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب منصوص عليه في المادة 827
القانون المدني.

- أن لا يكون المطالب بالأرض الفلاحية شخصا طبيعيا وجزائري الجنسية.

- أن لا يكون الملاك الأصليون قد حصلوا على أرض كتعويض أو على مساعدات مالية
عمومية من أجل الإنتقال إلى أعمال أخرى.

1/ هي لجنة ولائية يحدد أعضاؤها بصفة دقيقة في المنشور الوزاري رقم 80 الصادر في 24/02/1996 المتعلق بتطبيق الأمر رقم 95
26/ المؤرخ في 25/09/1995 وهي تكلف هذه اللجنة بدراسة ملفات الإسترجاع المودعة لديها من طرف المالكين الأصليين حسب
القوانين المعمول بها.

- أن لا يترتب على العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء وأن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي.¹

2/ الأراضي المستثناة من الإسترجاع:²

أدى ذلك إلى العديد من النزاعات بحيث نجد أن قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 أبقى ملكية بعض الأراضي في ذمة الدولة فهذا كان محل رد فعل قوي من طرف الملاك الذين لم يتمكنوا من استرجاع أراضيهم وتتمثل هذه النزاعات فيما يلي:

- النزاعات الخاصة بأراضي العرش: يعود تاريخ وجود هذا النوع من الأراضي في الجزائر إلى العهد العثماني، وبعد دخول المستعمر الفرنسي تم الإستيلاء عليها بموجب قانون سيناتس كونسلت سنة 1863، وبعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 نجد الكثير من الأشخاص يطالبون بإسترجاع ملكية أراضي العرش على الرغم من أن هذا القانون يعطي لهم الأولوية في إستغلالها بموجب قانون 19/87.

- نزاعات خاصة بأراضي البلديات: يعود تاريخ وجود هذا الصنف من الأملاك إلى المستعمر الفرنسي وهي تمثل الأراضي الفلاحية التابعة إقليميا لبلدية ما وتشمل الأراضي التي نزعها المستعمر للجزائريين الذين لم تكن لهم سندات تثبت ملكيتهم وكذا من أراضي العرش التي لم تستغل بصفة فعلية وكانت تستغل من طرف البلدية بتأجيرها لصالح المستغلين الجزائريين لكن نجد أن إستغلال هذه الأراضي أثار عدة نزاعات كذلك التي عرفت أراضي العرش بالرغم من أن الأولوية في الإستفادة تعود لهؤلاء المستغلين السابقين لها.

1/ يستثنى هذا الإجراء مانصت عليه الأحكام المنصوص عليها في الفقرات 01 و 02 و 03 من المادة 76 من قانون 25/90 معدلة بالمادة 03 من الأمر 26/95 .
2/ لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص 37 - 42 .

ثانيا: النزاعات الناتجة عن تسيير الأراضي الفلاحية

إن التطبيق الميداني لقانون 19/87 كشف عن وجود عدة صعوبات تواجه المستفيدين من المستثمرات الفلاحية ويرجع نشوء هذه النزاعات بفعل المنتجين داخليا فيما بينهم وقد تنشأ بين المستفيدين والغير، وتتدخل الإدارة بهدف المحافظة¹ على هذه المستثمر وبالتالي مصدرها هو حقوق وواجبات المنتجين المنصوص عليها في قانون 19/87² وهو ماتعرضنا له سابقا في المبحث الأول من الفصل الأول غير أنه يمكن تصنيف هذه النزاعات إلى:

أ/نزاعات داخلية مثارة بين المنتجين فيما بينهم:

رغم أن إختيار المنتجين يكون بالتراضي فيما بينهم دون تدخل الإدارة والذي يكون في الغالب على أساس القرابة كالمستثمرة المتكونة من الأب وأبناؤه أو الإخوة فيما بينهم... الخ أو يكون على أساس معرفة المنتجين لبعضهم البعض هذا مالا يستدعي تدخل الإدارة في حالة وقوع المشاكل المتعلقة بإدارة وتسيير هذه المستثمرات نذكر منها مايلي:³

1- صعوبة الحصول على القروض البنكية: كل الأشغال اللازمة لقيام المستثمرة الفلاحية وتحسين إنتاجها يتطلب مبالغ مالية كبيرة الأمر الذي يؤدي بالمستفيدين عدم إمكانية توفيرها اللجوء إلى الإقتراض مما قد يرتب مديونية طائلة تفوق طاقة المستثمرة في حد ذاتها هذا ما يجعلهم ينسحبون لعدم القدرة على سدادها أي التنازل عن المستثمرة.

1/لنقار بركاهم سمية، المرجع، ص 55 .

2/بقار سلمي، المرجع السابق، ص 167 .

3/لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص 64 .

2-بيع العتاد الفلاحي المخصص للمستثمرة أو عدم التفاهم على قسمة ثمنه: عند فشل المستفيدين على تسيير مستثمراتهم يهملونها ويبيعون العتاد الفلاحي والمشكل الذي يقوم هو عدم التفاهم على توزيع الثمن.¹

3-القسمة الداخلية للمستثمرة: بالرغم من أن قانون 19/87 ينص على الإستغلال الجماعي إلا أنه يثار مشكل كيفية القسمة في حالة عدم تفاهم عن تقاسم الأشغال الأمر الذي يجعلهم يقسمون المستثمرة إلى قطع صغيرة.

4/رفض المستخدمين للمستخلف الجديد في حالة وفاة أحدهم:القانون يعطي للورثة حق تعيين من ينوبهم في إستغلال حصة مورثهم لكن يثار مشكل في حالة رفض المستفيدين لهذا الوكيل أو عدم إتفاق الورثة على تعيين الوكيل هذا ما يؤدي إلى ضياع حصة موكلهم.

5/ عدم التفاهم على تعيين رئيس المستثمرة الذي ينوب عنهم في عمل يخص المستثمرة.²

ب/نزاعات خارجة عن الإطار الداخلي المتعلق بتكوين أو وجود المستثمرة الفلاحية: المشرع رتب إلتزامات عامة على عاتق المستفيدين بموجب قانون 19/87 من أجل الإستغلال الأمثل والمباشر والشخصي والمشاركة الجماعية وعلى الشيوخ في إستغلال المستثمرة وعليه أي إخلال عن ذلك قد يؤثر داخليا فيما بين المنتجين فقط وقد يمتد إلى غير ذلك والمشرع هنا رتب جزاءات عن هذا الإخلال بموجب المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 ولقد سبق وتطرقنا إلى ذلك بشكل تفصيلي في المطلب الأول من المبحث الأول.

1/في حالة بيع العتاد القانون ينص على عدم جوازه قبل فوات 05 سنوات من التكوين بشرط أن يكون المشتري من عمال القطاع الفلاحي وتتوفر فيه شروط المادتين 09 و 10 من قانون 19/87 .
2/يتم تسوية النزاع في هذه الحالة عن طريق اللجوء إلى العدالة والإختصاص يكون للقسم العقاري والإدارة كما سبق ذكره في المادة 43 من قانون 19/87 لانتدخبل بل تستدعي فقط على سبيل الإستشارة.

الفرع الثاني: أنواع الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون 19/87

سبق وتعرضنا إلى نزاعات التي قد يطرحها تملك الدولة للأراضي الفلاحية وأيضا تسييرها في شكل مستثمرات فلاحية جماعية وفردية مستغلة من قبل الأفراد وفي غالب الأحيان تجد حلها أمام القضاء¹ باعتبارها دعوى ترفع إليه للفصل فيها وسنتعرض لهذه الدعاوى على سبيل المثال لا الحصر في النقاط التالية:

أولا: دعوى استحقاق الملكية

هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء الذي هو تحت يد الغير عقار كان أم منقول² ويجب على القاضي الناظر في هذه الدعوى استعمال كل طرق لإثبات الحق بقصد تحديد المالك الحقيقي.

وفي موضوعنا نعرفها بأنها الدعوى التي يرفعها كل شخص بحوزته سندات رسمية تثبت إمتلاكه لأراضي فلاحية أدخلتها الدولة ضمن ملكيتها ويتعلق الأمر خاصة بالملاك الذين أجروا أراضيهم للمعمرين ولم يكن لهؤلاء المالكين وثائق تثبت هذا التاجير بحيث أدمجت أراضيهم عن طريق أخطاء مادية خلال رسم الحدود في إطار منح الأراضي التي تم إكتشافها بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام³ أو من خلال المخططات الطبوغرافيا المعدة من طرف المهندسين الخبراء العقاريين⁴، وبالتالي فإن المدعي الذي قد يكون المالك الأصلي إن كان حيا أو ورثته عند الوفاة يطالب الوالي أو المدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالإعتراف أو الإقرار له بأملكه أمام الجهات القضائية المختصة.

1/لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص 72 .
2/عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 591.
3/بوعافيا رضا، المرجع السابق، ص 139 .
4/اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004 ص 121 .

ثانياً:دعوى استرجاع الملكية

هي الدعوى التي يطالب فيها المدعي بإسترجاع ملكيته بعد أن فقدتها نتيجة التأميم في إطار الثورة الزراعية أو كان قد تبرع بها لصندوق الثورة الزراعية أو كانت قد وضعت تحت حماية الدولة غير أنه هذا النوع من الدعاوى بدأ يعرض على الجهات القضائية بعد صدور قانون المتعلق بالتوجيه العقاري وبما أن القانون لا يمنع على المالكين من التوجه إلى العدالة من أجل استرجاع أملاكهم أو في حالة أن هذه الهيئة الإدارية لم توافق على إسترجاع الملكية فإنه يحق لكل مالك اللجوء إلى ذمة الدولة،وفي هذه الحالة فإن المدعي إما أن يكون المالك

الأصلي أو عن طريق محاميه أو ورثته في حالة الوفاة أما بالنسبة للمدعي عليه فلا بد أن ترفع الدعوى ضد الوالي أو مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً¹.

ثالثاً:دعوى التعويض

حسبما هو متعارف عليه في كل التشريعات فالتعويض هو جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية وعليه سبب التعويض الذي قد يستند إليه المدعي في تأييد طلباته هو إخلال المدعي عليه بمصلحة مشروعة سواء كان دليله في الإخلال خطأ عقدي أو خطأ تقصيري² والتعويض الذي نحن بصدده في موضوعنا هو لا يعود أساسه إلى إخلال المدعي عليه وإنما هو القانون كون أن الملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها لطابعها الفلاحي أو بسبب استصلاحها أو دخولها للإستصلاح في إطار القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وكذا المستفيدين الذين كانت مستثمراتهم محل استرجاع هؤلاء الأشخاص هم الذين خصهم قانون التوجيه العقاري بالتعويض بحيث يودعون ملفاتهم أمام اللجنة الولائية المكلفة

1/بوصبيعات سوسن،المرجع السابق،ص194.

2/لنقلر بركاهم سمية،المرجع السابق،ص 74 .

بالإسترجاع ،وبالتالي المدعي¹ تتجلى مطالبه في دعوى التعويض في إعادة تقويم الأملاك المعوض عنها إما تعوض ماليا وفي هذه الحالة يجب أن يكون مبلغ التعويض معادل للقيمة التجارية لأراضي الفلاحية المفقودة.

رابعا: دعوى إسقاط حق الإنتفاع

بدأ هذا النوع من الدعاوى يعرض على القضاء بعد صدور قانون 19/87 وهي تتعلق بإسقاط حق المستفيدين المخلين بواجباتهم المنصوص عليها والمحددة على سبيل الحصر في المادة 04 من المرسوم 51/90 الذي سبق ذكره وذلك من حق الإنتفاع الممنوح لهم وهذا ماتم شرحه في موضع سابق من دراستنا.

والملاحظ أن المادة 03 من نفس المرسوم² قررت حق إطلاع الدولة المسبق قبل رفع الدعوى من طرف المنتجين في حالة الإخلال بالتزامهم لكن هل تعد شرط لرفع الدعوى أم هو إشعار إداري بسيط لا يرتب عدم إحترام أي أثر؟ لكن إنعدامه لا يرتب أي أثر وإذا ما إطلعنا على المادة 04 من نفس المرسوم نجد أنها نصت على إيجاد عضو جديد يحل محل العضو الذي أسقط حقه من باقي الأعضاء وفي حالة عدم قيام ذلك تتدخل الدولة للممارسة حق الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لكن في غياب هذه الهيئة التي تعد القائمة على السير الحسن للمستثمرة الفلاحية نجد أن المادة 05 من قانون 19/87³ أعطت القاضي صلاحيات واسعة في اتخاذ التدابير لحماية المستثمرة وذلك بالإستعانة بخبراء فلاحين لإنارته في المسائل العملية والفنية ومسألة إسقاط حقوق المنتجين لإخلال بالتزاماتهم هو أمر يصعب إثباته خصوصا فيما يخص تأجير الأرض أو عدم الشغل الشخصي لها.⁴

1/المدعي في دعوى التعويض قد يكون المالك الأصلي أو ورثته إذا كان المالك متوفي هذا فيما يخص الملاك أما المستفيدين فيرفعها رئيس المستثمرة نيابة عن زملائه والمدعي عليه طبعا هو الدولة ممثلة بالوالي ومدير أملاك الدولة على مستوى الولاية.

2/أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 51/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 .

3/أنظر المادة 30 من القانون 19/87 .

4/بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، 189 .

خامسا: دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها وبموجبها ينصب النزاع على قرار إداري غير مشروع يطلب الطاعن فيها إلغاء وإبطال هذا القرار أو الحكم بحقوق معينة للطاعن الذي يبقى له الحق في الحصول عليها عن طريق رفع دعوى القضاء الكامل¹.

وفي موضوعنا نعني بها دعاوى إلغاء قرارات الوالي المتضمنة إسقاط حق الإنتفاع أو حل المستثمرة الفلاحية مرتكبا تجاوز السلطة خرقاً لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 حيث يكون أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية ملزمين برفع الدعوى أمام القاضي الإداري وطلب إلغاء هذا القرار.

الفرع الثالث: الإختصاص القضائي للمنازعات المتعلقة بتطبيق

قانون 19/87

نظرا لكون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية فإن المنازعات تدخل فيها مع الغير أو أحد أعضائها تكون من إختصاص القضاء العادي بما فيها المنازعات التي تكون مع الدولة بصفتها مالكة للرقبة كما سيأتي شرحه لكن يختص القضاء الإداري² أيضا ببعض المنازعات تطبقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري وعلى هذا الأساس سندرس ذلك فيمايلي:

المنازعات التي يختص بها القاضي العادي (أولا)

المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري (ثانيا)

1/حسن السيد بسبوني، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر، القاهرة عالم الكتب 1988 ص 180 .
2/حمدي باشا عمر ولبلى زروقي، المرجع السابق، ص 120 .

أولاً: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

يعود الإختصاص للقضاء العادي في النزاعات التي تثور بين المنتجين أنفسهم أي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وكذا المنازعات التي تثور بين المنتجين و الغير بما في ذلك الدولة، وبما أننا سبق وقد وضحنا أنواع النزاعات وأنواع الدعاوى في الفرعين السابقين فيمكن شرح ذلك بإيجاز في النقاط التالية:

- يختص القضاء العادي¹ بالنزاعات المتعلقة بإرتكاب مخالفات أو الإخلال بالإلتزامات من طرف المنتجين والمؤدية إلى إسقاط حق الإنتفاع أو حل المستثمرة .

- يختص كذلك القاضي العادي بالنزاعات المثارة حول تقسيم الأرباح بين المنتجين فيما بينهم بالتساوي حسبما تقتضيه المادة 09 من القانون 19/87.

- كما يختص أيضاً القاضي العادي بمسألة الفصل في تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة وكذا التصرف في المحاصيل من طرف أحد الأعضاء دون موافقة البقية وكذا إخلاء السكنات التابعة للمستثمرات الفلاحية

- بالنسبة للمنازعات المتعلقة بعدم دفع الإتاوة فإذا كيفنا حق الإنتفاع على أنه إيجار فلاحي² فإن الإختصاص في مثل هذا النوع يعود للقاضي العادي (القاضي العقاري)

- المنازعات المترتبة عن ممارسة الدولة لحق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية المكلفة بذلك المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد بمثابة مؤسسة ذات طابع تجاري صناعي فمن حيث قواعد الإختصاص فهو يخضع للقضاء العادي³ لكن من الناحية العملية لم نجد أي حكم أو قرار في هذه المسألة كون عدم تدخل الدولة بمباشرة حقها في الشفعة وغياب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أي لم ينصب بعد. وفي كل هذه الحالات ترفع الدعوى بإسم المستثمرة وليس بإسم أعضائها كما

1/ المقصود بالقضاء العادي هو القاضي العقاري الواقع بدائرة إختصاصه الأراضي موضوع النزاع لأن القاضي الإداري لم يكن في يوم ما قاضي مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية ولو ان الوالي يمثل الدولة في هذه الدعوى.

2/ حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المرجع السابق، ص121 .

3/ من المفروض في هذه الحالة هو أن الإختصاص يعود للقضاء الإداري لأن مدير أملاك الدولة هو من له الحق في ممارسة حق الشفعة طبقاً لأحكام المقررة لذلك وفي غياب تنصيب الهيئة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) .

يحدث كثيرا في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة كشركة مدنية قد نشأت فعلا بتحرير العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية.¹

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

بما أن الأرض الفلاحية تعتبر من الأملاك التابعة للدولة فإن المنازعات المثارة تكون من إختصاص القاضي الإداري كون الدولة طرفا في النزاع رغم أنه جل المنازعات التي تتعلق بالمستثمرة الفلاحية يختص بها القاضي العادي إلا أن القاضي الإداري يختص بثلاثة أنواع من الدعاوى هي:

1- الدعاوى المتعلقة بالتشكيك في الملكية كأن يدعي شخص أن الأرض الممنوحة للمستثمرة أوجزاء منها هو ملك له وليس ملكا للدولة وفي هذه الحالة يتعين على المدعي أن يوجه دعواه أمام الغرفة الإدارية² ضد مديرية أملاك الدولة طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية ويمكن في هذه الحالة استدعاء المستثمرة ووزارة الفلاحة في النزاع³، لكن إذا ما رفعت الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها وإذا مارفعت أمام جهة قضائية أخرى غير القضاء الإداري وجب التصريح بعدم الإختصاص.

2- في حالة إتخاذ الوالي قرار بإسقاط حق الإنتفاع أو بجل المستثمرة مرتكبا تجاوز السلطة خرقا لأحكام المادة 08 من المرسوم رقم 51/90 المذكور أعلاه فعلى أعضاء المستثمرة رفع دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري (الغرفة الجهوية آنذاك) والمحكمة الإدارية حاليا بموجب قانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 طبقا للمادة 801 منه.

3- حالة قرار منح الإستفادة من طرف الوالي المختص إقليميا للمستفيدين ففي حالة وقوع خلاف بينهم وبين الإدارة ويتم سحب هذا القرار فإن الطعن فيه هو من إختصاص القضاء الإداري الغرفة الإدارية الجهوية المختصة إقليميا (المحكمة الإدارية).⁴

1/حمدي باشاعمر وليلى زروقي، المرجع السابق، ص120

2/بعد إلغاء قانون الإجراءات المدنية رقم 03/01 المؤرخ في 2001/05/22 بموجب قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر) عدد 21 نصب المحاكم الإدارية وأصبحت هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية بموجب المادة 800 منه .

3/بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص193.

4/حمدي باشا عمرو وليلى زروقي، المرجع السابق، ص124.

المطلب الثاني: تقييم قانون المستثمرات الفلاحية

إن دراستنا لقانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يحكم تنظيم المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية أضفى نقلة نوعية في مسار الإصلاحات التي عرفها القطاع الزراعي منذ الإستقلال والمتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والذي بدوره يعكس إرادة الدولة في خوصصة القطاع الزراعي ومنح فرصة أكبر للقطاع الخاص في مجال الإستغلال والإستثمار الزراعي إلا أن هذا الأمر إنعكس سلبا على مردود الإنتاج الفلاحي كون بعض الأراضي تحولت إلى قطع مستغلة لأغراض خارجة عن إطار الفلاحة وإرتفاع عدد البنايات فوقها مما قلص المساحة الزراعية بالإضافة إلى كثرة النزاعات التي أدت إلى تقسيم المستثمرات الفلاحية الجماعية إلى فردية هذا ما أدى إلى تغيير هيكل العقار الفلاحي وعلى هذا الأساس سنقوم في هذا الصدد بتصنيف كل من مزايا وعيوب هذا النظام بالشكل الآتي:

مزايا نظام المستثمرات الفلاحية (الفرع الأول)

عيوب نظام المستثمرات الفلاحية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مزايا نظام المستثمرات الفلاحية

انطلاقاً من عجز الأنظمة التي سبقت نظام المستثمرات الفلاحية والتي أدت إلى إختلالات هيكلية عانى منها القطاع الفلاحي وانتهت بفشلها نتيجة لنظام سياسي منتهج آنذاك واستبدالها بآلية حقوقية جديدة تترجم مفهوم إصلاح القطاع الفلاحي ألا وهي نظام المستثمرات الفلاحية هذا ما يؤدي بنا إلى ذكر حسناته والمتمثلة في :

أولاً: الفصل بين الدولة كجهاز إداري والقطاع الفلاحي كجهاز إنتاجي¹

المقصود من ذلك هو تخلي الدولة عن عملية الإنتاج وذلك لصالح المنتجين الفلاحين بمعنى الفصل بين الدولة كمالك للعقار والإستغلالية الفلاحية كمنتج أساسي للثروة بمعنى تحويل حقوق الإنتاج إلى أعوان الفلاحة عن طريق منحهم حق الإنتفاع المؤبد بمقتضى القانون وذلك في عقلنة تسيير إقتصادها بما يطابق القواعد العامة المسيرة لإقتصاد السوق تاركة له ضبط النشاط الإقتصادي² وذلك بهدف رفع الإنتاج والإنتاجية من أجل تلبية الحاجات الغذائية للسكان وإحتياجات الإقتصاد الوطني، لكن الإستقلالية حسب السلطة لاتعني ترك القطاع الفلاحي وحده في مواجهة مشاكل الإنتاج إنما على الدولة أن توفر له سلسلة من التغطيات التنظيمية والمالية،³ فالتغطية التنظيمية تكون عن طريق الأجهزة الحكومية المعتمدة في هذا الشأن وبمساعدة المنظمات المهنية للقطاع الفلاحي أما التغطية المالية تكون بتوفير الرساميل الكافية لتمويل الزراعة من جهة وضمان المخاطر الزراعية من جهة أخرى⁴ لكن في غياب فعالية هذه الميكانيزمات عرض نظام المستثمرات الفلاحية إلى الفشل وهذا ماستنظر له لاحقاً.

1/ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 171.

2/ بوعافيا رضا، المرجع السابق، ص 132.

3/ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 222.

4/ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 225.

ثانيا: الإستقلالية الفعلية للمستثمرة

أصبح تسيير المستثمرات الفلاحية في ظل هذا النظام بيد المنتجين الفلاحيين بصفة مطلقة بدون تدخل من الدولة أو من الغير حيث أن نشاط المستغل الفلاحي هو نشاط حر بمعنى أن المنتج ليس خاضعا حين ممارسته لعمله إلى أي ارتباط أو تبعية نتيجة لتمتعه بحق الإنتفاع الدائم على العقار الفلاحي الممنوح له¹ وبما أن للمنتجين حرية النشاط كان لهم أيضا الحرية في التمويل وبيع الغلة دون أي تدخل إداري فتحررت مبادرتهم من كل قيد وفكوا بذلك الإحتكار على الأسواق وتحولت تدريجيا المستثمرات الفلاحية الجادة إلى وحدات إقتصادية مستقلة عن البيروقراطية وبالتالي أصبح المنتجين² أشباه ملاك لهم حق إنتفاع دائم معترف لهم به بموجب عقد ناقل للملكية موضوع في شكل رسمي حسب إجراءات التسجيل والشهر العقاري.

الفرع الثاني: عيوب نظام المستثمرات الفلاحية

إن العيب في عدم تحقيق الأهداف المرجوة من قانون 19/87 لا يرجع بالدرجة الأولى إلى تغيير التوجه السياسي بل صاحب ذلك خلفيات ساهمت في تفشي مظاهر الفشل كغياب الدولة عن ممارسة الرقابة المقررة بالإضافة إلى الذهنية الفلاحية المبنية على الأنانية والفردية عوض العمل المشترك وهي السلبية التي تحول دون تحقيق أي إستثمار حقيقي وتمثل عيوب هذا النظام فيمايلي:³

أ/التسرع في تطبيق القانون:

لقد تم الشروع في تطبيق هذا القانون قبل صدوره رسميا بثلاثة أشهر كاملة إستنادا إلى منشور وزاري مشترك صدر عن وزارة الفلاحة والمالية في 1987/08/30 إذ

1/بوعافيا رضا، المرجع السابق، ص132.
2/إن هدف الدولة من وراء منح الإستقلالية للمنتجين هو ضرورة مواجهة التأثيرات السلبية للأزمة الإقتصادية في ذلك الوقت سيما الإنخفاض الكبير لأسعار البترول والإرتفاع المتزايد والمستمر لأسعار المواد المصنعة والغذائية في الأسواق العالمية.
3/فريد عبة، المرجع السابق، ص116.

شرعت الولايات في التطبيق اعتباراً من 08 سبتمبر 1987 بينما لم يتم التوقيع وهذا يظهر التسرع في تطبيق هذا القانون.

ب/تكوين مستثمرات غير متوازنة عقارياً ومادياً:

بما أن قانون 19/87 ترك حرية الإختيار لأعضاء المستثمرة لبعضهم البعض وكذا تقاسم العتاد وقطع الغيار والأسمدة ثم يأتي دور المهندسين والتقنيين... الخ على ماتبقى من الأراضي وعتاد فلاحي أدى إلى تكوين مستثمرات غير متوازنة عقارياً من حيث المساحة والخصوبة ووسائل الإنتاج.

ج/التخلي عن الأرض:

يبقى حرية إختيار الجماعات إلى بعضهم لتكوين المستثمرات بالإضافة إلى سوء توزيع الأراضي إلى مواجهة المستفيدين لصعوبات منذ البداية خصوصاً فيما يخص الإستغلال الجماعي للأرض وبالنتيجة مايؤدي بالمستفيدين إلى التنازل عن حصصهم والإنسحاب من المستثمرة.

د/بقاء مساحات زراعية معطلة عن أي إستغلال وذلك بسبب الصعوبات التي إعترضت المستفيدين من تلك المستثمرات حيث تم إستفادتهم من أراضي غير صالحة للزراعة وتتطلب إمكانيات مادية وبشرية وتقنية حتى تصبح مهياًة للزراعة وهذا ما يفتقر إليه المستفيدون.¹

ه/وجود إستفادات غير شرعية: إن التجاوزات المرتكبة في تطبيق القانون الذي يحكم تنظيم القطاع الفلاحي الحكومي أدى إلى تسجيل عدة طعون في مختلف جهات الوطن حول إستفادات لأفراد غير معنيين بالإستفادة² في إطار القانون،بالإضافة إلى نشر قوائم المستفيدين المتضمنة لأشخاص مرقومة في الدولة خلق ضجة إعلامية وصراعات كبيرة داخل مبنى الحكومة وفي الساحة السياسية آنذاك.

1/حوشين كمال،(إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر)،أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية،كلية الحقوق،جامعة العقيد أحمد بوقرة بومرداس2006/2007 ص 181 .
2/تنص المادة 10 من قانون 19/87 على الأشخاص المعنيين بالإستفادة.

و/عدم وضوح مزايا الإصلاح ومطالبة المؤممين بإسترجاع أراضيهم:بعض الفلاحين يشكون في أهداف هذا القانون نتيجة لعدم تحضيرهم وإقناعهم بمزايا هذا الإصلاح بالإضافة إلى تعرضهم لتهديداتمن طرف المؤممين في إطار الثورة الزراعية ومطالبتهم بإسترجاع أراضيهم.¹

ز/تطور النزاعات بين المستثمرين:كون أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية لا يعرفون بعضهم أدى إلى نشوب نزاعات نتج عنها تفكيك² المستثمرات الجماعية إلى فردية مما لايسمح بإنتاج بعض المنتجات التي تتطلب مساحة واسعة نوعا ما (كالحبوب والخضر الجافة...)بالإضافة إلى تفتيت الأراضي التي حرصت الدولة على تجميعها .

ح/التأخر في تسليم العقود الإدارية:يترتب على تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية تسليم عقد إداري يثبت حق الإنتفاع الدائم من طرف الهيئة المختصة إلا أن هذه العملية عرفت تأخرا بسبب معظم بلديات الوطن لا تملك سجل الأراضي المحدد لحدود الأراضي العمومية مما صعب للمستثمرة التعامل مع الهيئات الأخرى كالبنوك مثلا.

ط/صعوبة الحصول على قروض بنكية:تتطلب كل الأشغال التي تقام على المستثمرة الفلاحية من أجل الحصول على الإنتاج إمكانات مالية كبيرة يعجز المستفيدين على توفيرها شخصيا وبالتالي يتطلب منهم اللجوء إلى القروض البنكية.قبل صدور قانون النقد كانت تمنح القروض دون أي ضمانات من طرف البنك بسبب الضغوطات المفروضة عليه من طرف الدولة لكن بعد قانون النقد والقرض³ أصبح يفرض مجموعة من الضمانات عند منح قروض فلاحية لكن أمام عجز المستفيدين عن تسديد مستحقاتهم تبنت الدولة إجراء مسح الديون بالرغم من ذلك بقيت مشكلة القرض

1/فريد عبة،المرجع السابق،ص118.

2/يترتب أيضا عن هذا الإنشقاق مشكلة أخرى تتمثل في صعوبة تقسيم عوامل الإنتاج التابعة للمزرعة الأم بين المزارع الجديدة.

3/فريد عبة،المرجع السابق،ص 119 .

الفلاحي عالقة في غياب الضمانات لدى المنتجين على أساس أن الأرض ملك للدولة لا يمكن رهنها لضمان القرض الفلاحي .

ك/قلة الثقة في حق الإنتفاع الدائم:إن محاولة الإصلاح عن طريق التوفيق بين نمط الإستثمار الجماعي للأرض وإمتلاك فردي لوسائل الإنتاج لم يتمكن من إخماد رغبة الفلاح أو المستفيد على إستثمار الأراضي لمصالحه الخاصة،مما أدى إلى إنفصال الفلاح على الأرض التي لم يعد يعتبرها ملكا له وهكذا صار لا يرغب في بذل أي جهد لرفع الإنتاج وإستغلالها إستغلالا أمثلا.

ل/سوء توزيع المؤطرين:إن التمرکز القليل للمؤطرين في المستثمرات متخليين عن عدد كبير منها للعمال بسبب المشاكل الناجمة بين الفئة المتقفة في هذا المجال وعجزها عن العمل الميداني جعلهم يلجؤون لإستخدام عمال أجراء بدلا عنهم الأمر الذي لم يرض به الفلاحين على إعتبار أن العامل الأجير لا يبذل قدراته في الإنتاج في مقابل إمتلاك الفلاح للخبرة المهنية مماخلق مشكل في تساوي الحقوق والواجبات بين فئتي العمال والإطارات.

خلاصة الفصل الأول

إن قانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم يرمي إلى إحداث تغيير جذري على المستوى البنوي للقطاع الفلاحي قصد عصرنته وجعله يتماشى والتحديات الراهنة خصوصا مايتعلق بضمان حاجيات الغذائية للسكان والذي لا يتأتى إلا بتحقيق الإستقرار في القطاع الفلاحي وإعطائه المكانة اللائقة به إلى جانب القطاعات الإقتصادية الأخرى فنجد أنه وحد نظام إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة متجنباً بذلك أخطاء الأنظمة السابقة له كون أنه أعطى ضمانات للمستفيد بمنحه حقا عينيا عقاريا قابل للتنازل والرهن والحجز على سبيل التمليك "حق الإنتفاع الدائم" وملكهم الأملاك السطحية ملكية خاصة تامة غير أن المشكل لا يكمن في من يملك الأرض وإنما الإستغلال الأمثل لها ومدى فعالية الضوابط القانونية الكفيلة بذلك لكن نظرا لغيابها أدى إلى عدم تحقق الأهداف المرجوة منه والمتمثلة بالدرجة الأولى في تحقيق الإستثمار للأراضي الفلاحية كون الملكية لا تعد لها فائدة في غياب الإستغلال والإستثمار للأراضي في هذا المجال مما استوجب ضرورة البحث لإعادة النظر فيه فماهي الآلية الجديدة التي تبناها المشرع كبديل لهذا النظام من أجل النهوض بالإنتاج الفلاحي من جديد وتطويره؟؟

الفصل الثاني

الإستثمار في العقار الفلاحي في

ظك قانون 03/10

الفصل الثاني: الإستثمار في العقار الفلاحي في ظل قانون 03/10

كون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تحضى بإهتمام كبير من طرف الدولة الجزائرية من غداة الإستقلال على إعتبار أنها الدعامة الأساسية التي يرتكز عليها إقتصاد كل دولة إلا أنه رغم كل الوضعيات المعقدة للأنظمة القانونية التي شهدتها هذه الأراضي على ضوء التغيرات في السياسات الإصلاحية في هذا المجال والتي باءت بالفشل في تحقيق الإستثمار الأمر الذي استدعى وجود سياسة فلاحية جديدة تقوم أسسها على إستقرار وإستمرارية الإستثمار الفلاحي تماشيا مع إقتصاد السوق ف جاء بنظام الإمتياز كبديل عن سابقه وهو مامهد له في قانون 16/08 وكرسه في قانون 03/10 متفاديا بذلك سلبيات القوانين السابقة ومستهدفا بذلك بعث هذا القطاع بمنظومة تشريعية وتنظيمية تحقق رفع مستوى الإنتاج الفلاحي المطلوب وتنميته ولذلك سنتطرق من خلال دراستنا إلى مايلي :

الإمتياز كنمط لإستغلال العقار الفلاحي وآلية ضبطه(المبحث الأول)

تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز(المبحث الثاني)

المبحث الأول: الإمتياز كنمط لإستغلال العقار الفلاحي وآلية ضبطه

نصت المادة الثالثة من قانون 03/10¹ المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي جاء تطبيقا للمادة 17 من قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي بمايلي: "يشكل الإمتياز نمط إستغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 02 أعلاه" كما نصت المادة 02 من نفس القانون أن مجال تطبيق هذا القانون هي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة لقانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، هذا الأخير الذي ألغاه القانون 03/10 بموجب المادة 34 منه وتناولت أحكامه نمط إستغلال الأراضي التابعة للدومين الخاص والتي تستغل بنظام الإمتياز حصريا بمعنى أن هذا القانون لايمس ببنية هذه الأراضي وتركيبها بل يعيد النظر في نظام إستغلالها بدلا من حق الإنتفاع الدائم الذي كانت مستغلة به وفق أحكام قانون 19/87 بالإضافة أنه كرس سلطة الدولة في ضمان الحفاظ على الأراضي الفلاحية وإستغلالها إستغلالا أمثالا عن طريق وضع جهاز رقابة المنوط به تحقيق ذلك من خلال تفعيله على أرض الواقع بالإضافة إلى توفير الأعوان والإطارات المختصة من أجل المتابعة الدائمة والصارمة لنشاط المستثمرة الفلاحية دون أن ننسى الإمكانيات المادية اللازمة لتحقيق ذلك وبالتالي الإمتياز يمنح حصريا من طرف الدولة للمستثمر وفق أطر وشروط معينة وهذا ما سنحاول معرفته من خلال:

مفهوم نظام الإمتياز (المطلب الأول)

آلية ضبط الإمتياز (المطلب الثاني)

1/القانون 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر) عدد 46 المؤرخة في 2010/08/18 .

المطلب الأول: مفهوم نظام الإمتياز

يعد الإمتياز¹ إحدى الأساليب التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تسيير الأملاك الوطنية العمومية وبالأصح إدارة الدولة لمرافقها العمومية عن طريق الإمتياز وهذا الأخير يعتبر من أقدم وأشهر الأساليب التي تعتمد عليها الدولة من أجل إدارة المرفق العام² وما زال معتمدا إلى يومنا هذا بصورة جديدة تتوافق مع التطورات الإدارية والإقتصادية الراهنة، إلا أن المشرع الجزائري أخضع أيضا بعض الأملاك الوطنية الخاصة لنظام الإمتياز، لما يتمتع به هذا الأخير من خصائص ومميزات تجعله خيارا هاما يرفع من مستوى بعض القطاعات التابعة للدولة كالقطاع الفلاحي الذي هو بحاجة اليوم إلى الإهتمام به بشكل أكبر للخروج من أزمة العقار بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة خاصة ومن الواضح أن نظام الإمتياز أصبح نمط لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بعد فشل ماسبقه من قوانين على أساس هو وسيلة يعول عليها في تنمية القطاع الفلاحي وبالتالي الإمتياز حسب قانون التوجيه الفلاحي هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل أتاوى سنوية وللتفصيل في هذا الموضوع إعتدنا التقسيم الآتي:

تعريف نظام الإمتياز (الفرع الأول)

خصائص وشروط نظام الإمتياز (الفرع الثاني)

الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز (الفرع الثالث)

1/كلمة إمتياز concession في مفهومها العام يقصد بها حق إستثنائي أو ترخيص أو رخصة أو براءة أو إحتكار أو منح.
2/أسية هيتشان،(نظام الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري)،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري،جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة (كلية الحقوق)، 2011/2012 ص 08 .

الفرع الأول: تعريف نظام الإمتياز

سنتعرض في هذا الفرع إلى تعريف الإمتياز فقها وقانونا وقضاءا

أولاً: التعريف الفقهي للإمتياز

لقد وردت عدة تعريفات لعقد إمتياز المرافق العامة في الفقه الإداري وسنتطرق لأهمها:

أ/تعريف الدكتور سليمان الطماوي: الإمتياز هو عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي وإستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي تضمنها عقد الإمتياز.¹

ب/تعريف الدكتور عصمت عبد الله الشيخ: الإمتياز هو إتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الإتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة بإستغلال المشروع لفترة من الزمن ويقوم الإستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق.²

ج/تعريف الفقيه أحمد محيو: إمتياز المرفق العام هو إتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو إعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام.

1/ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص 106 .
2/ عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثالثة، جسور النشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2011، ص 97.

د/تعريف الأستاذ دولوبادار للإمتياز:

La concession de service public est une convention par la quelle une collectivité publique(le concédant) charge une entreprise privéé(le concessionnaire)de faire fonctionner le service public à ces frais et risque en se rémunérant par des redevances perçues sur les usages ¹

ثانيا:التعريف القانوني للإمتياز

لقد تناول المشرع الجزائري تعريف الإمتياز في نص المادة 04 من قانون 03/10 المؤرخ 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث نصت المادة على : "الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر (صاحب الإمتياز) حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية² المتصلة بها ،بناءا على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم،لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية،تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"

يتضح من هذا التعريف أن الإمتياز هو عقد إداري كون³ أن الدولة هي طرفا فيه وهي شخص معنوي عام وتمتعها بالإمتيازات السلطة العامة مما يمكنها من رقابة تنفيذ العقد

¹ /André delaubadère - frank moderne Pierre delvolvé traite des contrats administratives,tome 1L.G.D.J

1983 ,page 285.

²/يقصد في مفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية هي مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس والمنشآت الري.

³/أسية هيتشان،المرجع السابق،ص 10 .

وتوقيع الجزاءات بمعنى فسخ العقد الإداري دون اللجوء للقضاء حسب 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10.¹

ثالثا: التعريف القضائي للإمتياز

وسنتطرق في هذا الصدد لتعريف القضاء الجزائري للإمتياز حيث جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 29/03/2004 قضية رقم 11950 مايلى: " أن عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل، بالإستغلال المؤقت للعقار تابع لأملاك الوطنية بشكل إستثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوة ولكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه، فهو يقترب كثيرا من العقود الإدارية المقننة أو مايسمى بالصفقات العمومية ."²

يلاحظ من هذا التعريف أن مجلس الدولة إعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الإمتياز وبالرغم من أنه يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها تجاه المتعهد بما يجعله أكثر إقترابا من عقود القانون العام، كما إعتبر مجلس الدولة عقد الإمتياز على أنه أسلوب لإستغلال عقار تابع للأملاك الوطنية العمومية والخاصة بشكل إستثنائي.³

من خلال هاته التعاريف يمكن أن نخلص إلى تعريف الإمتياز بشكل عام على أنه نوع من التسيير والإستعمال، يمكن بموجبه منح حق إستغلال حصري بشروط تفضيلية مقابل إلتزام معين بتقديم خدمة أو مصلحة ما، ويكون لمدة محددة، يمكن للمستفيد من الإمتياز من إستعمال هذا الحق بما يساعد على تحقيق مصالحه، وكذلك يسمح للدولة صاحبة

1/أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 03/10 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة(ج ر) عدد 79 مؤرخة في 29/12/2010 .

2/عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 98.

3/يقصد بعبارة شكل إستثنائي هو أن أصل إستغلال هذا العقار يكون للدولة بإعتبارها المالكة إلا أن عدم قدرة الإدارة على تلبية جميع حاجيات الأفراد أوكلت بعض الأشخاص مهمة تقديم بعض الخدمات لتحقيق الصالح العام.

الملك المساهمة من خلال توفير التسهيلات اللازمة بهدف دعم الإستثمار في إطار التنمية وتحقيق الخدمة العامة.

الفرع الثاني: خصائص وشروط نظام الإمتياز

يحضى نظام الإمتياز بإهتمام رجال القانون منذ ظهوره إلى يومنا هذا وذلك لما يتميز به من خصائص هامة تجعله يتميز عن غيره من العقود وكون قانون 03/10 أوجده كنمط لإستغلال الأراضي فخصه بمجموعة من الشروط:

أولاً: خصائص نظام الإمتياز

أ/الإمتياز حق عيني: من خلال نص المادة 12 من قانون 03/10¹ يتضح أن الإمتياز هو حق عيني عقاري، حيث يعرف الحق العيني على أنه "حق يخول لصاحبه سلطة مباشرة على المال" والمقصود بالسلطة المباشرة هنا أن الشخص صاحب الحق يمكنه أن يمارس حقه هذا دون الحاجة إلى شخص آخر ليتمكن من ذلك.

ب/الإمتياز عقد معاوضة: هو عقد بعوض أي يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما حيث تلتزم الدولة بمنح حق الإمتياز لمدة سنة قابلة للتجديد وذلك للمستثمر صاحب الإمتياز من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها في مقابل أن يدفع المستفيد (المستثمر) صاحب الإمتياز أتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية وذلك في شكل أقساط في آجال محددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً من طرف الديوان الوطني للأراضي

1/نصت المادة 12 من قانون 03/10 على "بغض النظر عن احكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيسهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض"

الفلاحية¹ بعد أن يقدمها المستثمر صاحب الإمتياز، وبالتالي المقابل في هذا العقد هو " دفع الأتاوة "

ج/الإمتياز عقد محدد المدة:منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الإمتياز مدة 40 سنة قابلة للتجديد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة² يلاحظ أن المشرع لم يحدد عدد مرات تجديد الإمتياز مما يجعله أنه قيد المستثمر بمدة معينة ثم ينتهي هذا الحق.

د/الإمتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية :الإمتياز هو نمط لإستغلال الأراضي الفلاحية بناء على دفتر شروط في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية³ يهدف من خلاله إلى رفع مستوى القطاع الفلاحي من خلال تشجيع الإستثمار، وذلك بعصرنة وسائل الإنتاج وتحسين مداخل المستثمرين أصحاب الإمتياز وظروفهم المعيشية من أجل تحقيق الإكتفاء الذاتي

ثانيا:شروط منح الإمتياز

وسنتناول في هذا الصدد شروط تتعلق بالمستفيدين والشروط المتعلقة بموضوع العقد

أ/الشروط المتعلقة بالمستفيدين:

1-حسب نص المادة 04 من قانون 03/10 يشترط في المستفيد شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية⁴

2-أن يكون المستفيد عاقل،بالغ،غير محجور عليه

1/أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 .

2/أنظر المادة 04 من القانون 03/10 .

3/أنظر المادة 20 من القانون 03/10 .

4/أنظر المادة 04 من القانون 03/10 .

3- أن لا يكون قد ارتكب فعل معاد للثورة التحريرية حسب نص¹ المادة 19 من قانون 03/10

4- حسب نص المادة 05² من نفس القانون يشترط في منح الإمتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين إستفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية

- أو قرار من الوالي

بالإضافة إلى أنه يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87

غير أن هذا الشرط لا يعد قاعدة عامة في منح الإمتياز على الاراضي الفلاحية وإنما يرد عليه إستثناء بحيث يمنح الإمتياز الفلاحي كذلك خارج إطار المستثمرات الفلاحية بمعنى غير المستفيدين في إطار قانون 19/87 وهذا ما سننترق إليه لاحقا

5- وحسب المادة 07 من قانون 03/10 يتم إقصاء من الإستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص التالية:

-الذين حازو على أراضي فلاحية واكتسبو حقوق الإنتفاع

-الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء

1/أنظر المادة 19 من القانون 03/10 .

2/أنظر المادة 05 من القانون 03/10 .

- الذين ألغى الولاية قرارات إستفادتهم¹

6-تنص المادة 13 من قانون 03/10 على أن حق الإمتياز يكون قتل للتنازل والتوريث طبقا لأحكام هذا القانون²

7-كما تنص أيضا المادة 18 من نفس القانون على انه"يثبت كل تغيير لصاحب حق الإمتياز بناءا على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة04 سابقا لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد إمتياز جديد تعده إدارة الاملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية.

ب/الشروط المتعلقة بموضوع العقد:

لايمكن تسليم عقد الإمتياز للمستثمر إلابتوافر الشروط العامة لإيداع العقود والمتمثلة في:

1-التراضي:يتم التراضي بتبادل كلا من الدولة والعضو أو أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية للتعبير عن إرادتهما المتطابقتين حول إستغلال الأواضي الفلاحية جماعيا وعلى الشيوخ وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية وإستغلالها إستغلالا امثلا والقبول من طرف الجماعة يكون في شكل عقد تصريحي والإيجاب يصدره الوالي في شكل قرار إداري يتضمن تخصيص قطع الاراضي لجماعة المنتجين³.

2-المحل:يوجد محلان لهذا العقد أولهما حق الإمتياز الذي كان حق إنتفاع في القانون 19/87 الذي يمارس على الأراضي الفلاحية الممنوحة وثانيهما الممتلكات المتنازل عنه إن وجدت والمتمثلة في الأملاك السطحية بموجب قانون 03/10 ومن ثم المحل

1/أنظر المادة 07 من القانون03/10 .

2/أنظرالمادة 13 من القانون 03/10 .

3/لنقار بركاهم سمية ،المرجع السابق،ص 24 .

لعقد الإمتياز هو إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلالاً أمثلاً بالإضافة إلى الأملاك السطحية الملحقة بها بتسيير وإستغلالها وحمايتها.¹

3- السبب: حسب القانون المدني يجب أن يكون السبب مشروعاً بمعنى لا يخالف النظام العام والأداب العامة وعليه فإن سبب إنشاء المستثمرة الفلاحية وضمن إستغلال الأراضي الفلاحية وهذا هو الغرض المنتظر من صاحب الإمتياز وليس السعي من وراء الإستغلال الحصول على قطعة لأجل تحويلها عن وجهتها وطابعها الفلاحي أو الزراعي فيجب أن يكون السبب يطابق الغاية التي منح من أجلها عقد الإمتياز

4- الشكلية: بما أن العقد هو حق عيني عقاري فيستتبع ذلك إفراغه في شكل رسمي عملاً بالمادة 324 مكرر من القانون المدني وكذا المادة 61 من الأمر 74/75 المتضمن تأسيس مسح الأراضي² العام والمؤرخ في 1975/11/21 حيث يتم تحرير العقد الإداري في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداهما للمحافظة العقارية قصد إشهارها والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعدما تتم إجراءات التسجيل والشهر العقاري³ وهو ما نص عليه القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 حيث يمنح عقد الإمتياز لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية إلا أن العقد يعفى من جميع المصاريف المتعلقة بإجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري كما يشترط أيضاً تسجيل المستثمرة في بطاقة المستثمرات الفلاحية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

1/أنظر المادة 23 و 04 من القانون 03/10 .

2/الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر) عدد 52 مؤرخة في 1975/11/18

3/عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 209 .

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

إن تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز لها أهمية بالغة كون أنها تحدد القانون الواجب التطبيق عليه و هو ما كان محل جدل فقهي فهناك من إعتبره عقد مدني والآخر إعتبره عقد إيجار طويل المدة والبعض الآخر إعتبره عقد إداري وهذا ماسنعرفه في النقاط التالية:

أولاً: النظرية القائلة أن الإمتياز عقد مدني:

سادت هذه النظرية في فرنسا في القرن 19 حيث إعتبر الفقهاء أن الإمتياز عقد مدني صادر عن تطابق إرادتين بين الإدارة من جهة وصاحب الإمتياز من جهة أخرى متمسكين بذلك بمبدأ سلطان الإرادة الذي يخضع إلى العقد شريعة المتعاقدين فلا يمكن نقضه إلا بإتفاق الطرفين لكن هذا التحليل مفترض لأن فقهاء العصر الماضي لم يكونوا يدركون بعد أن التوافق الثنائي للإرادة ليس من الضروري أن يؤدي كل توافق إرادتين إلى عقد عادي كما أن كما أن عقد الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية يتضمن بعض القواعد التعاقدية التي تتفق الدولة مع المستثمر صاحب الإمتياز على إنشائها.¹

نقدها: أنتقدت هذه النظرية من قبل العديد من فقهاء القانون الإداري كونها ساوت بين أطراف عقد الإمتياز متجاهلة بذلك المصلحة العامة ومقتضيات المرفق العام كون عقد الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية بالرغم من وجود بعض القواعد التعاقدية إلا ان الدولة تفرض على صاحب الإمتياز بعض الشروط بصفة إنفرادية وما على هذا الاخير إلا الخضوع لها و المتمثلة في دفتر الشروط² كما للإدارة سلطات واسعة في تعديل

1/ أسية هيتشان، المرجع السابق، ص 20 .

2/ أنظر دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 الذي يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

أو فسخ عقد الإمتياز بإرادتها المنفردة كلما إقتضت المصلحة العامة الحفاظ على الأراضي الفلاحية وحسن إستغلالها.

ثانيا: النظرية القائلة أن عقد الإمتياز عقد إيجار:

اتجه هذا الرأي إلى أن الإمتياز عقد من عقود الإيجار لأن الإدارة تمنحه لمدة معينة مقابل دفع أتاوة سنوية في حين نجد أن عقد الإيجار ما يميزه أنه مؤقت ولا يرتب حقوق عينية على الشيء المؤجر بل يرتب حقا شخصيا لأطرافه لكن إذا ما رجعنا لعقد الإمتياز نجده أنه عقد تمنحه الإدارة لطالب الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية بالرغم من تشابه العقدين إلا أن أحدهما يرتب حق عيني والآخر يرتب إلتزامات وحق شخصي، إلا انه هنالك بعض أنواع عقود الإيجارات طويلة المدة أو "لامفيتوز"¹ المرتبة لحقوق عينية بالإضافة إلى إشهارها في المحافظة العقارية حتى ترتب آثارها القانونية تجاه المتعاقدين أو الغير طبقا لنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ومنه يتشابه عقد الإمتياز الوارد في القانون 03/10 مع عقد الإيجار طويل المدة في كثير من الخصائص كما أن المشرع نص في المادة 29 منه على عدم التأجير من الباطن للأراضي² الفلاحية، وكأنه ضمنا يعرف أن هذا العقد هو عقد إيجار لذا يمنع فكرة الإيجار من الباطن.

نقدها: يعد الإيجار من أساليب تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وله إطار قانوني قائم بذاته ويختلف عن عقد الإمتياز إختلافا جوهريا من حيث القواعد والآثار المترتبة عن كلاهما فالإمتياز هم من عقود القانون العام أما الإيجار هو من عقود القانون الخاص هذا من جهة ومن جهة أخرى الإيجار يرتب إلتزامات شخصية لأطرافه بينما الإمتياز

1/ يصطلح على تسمية "لامفيتوز" لعدم وجود ترجمة وذكر المشرع الجزائري الإيجارات الطويلة التي تفوق 12 سنة والتي تشهر كونها تتحول من حق شخصي إلى حق عيني في المادة 17 من الأمر 74/75 إلا أنه يتناولها أي نص.
2/ أسية هيتشان، المرجع السابق، ص 21 .

لإستغلال الأراضي الفلاحية حق عيني والإيجار طويل المدة يساوي ما بين الإدارة المانحة للإمتياز والمستثمر صاحب الإمتياز وهذا ما لا يوجد في عقد الإمتياز.

ثالثا: النظرية القائلة أن الإمتياز عقد إداري

سبق وعرفنا عقد الإمتياز فإنتلاقا من ذلك يعد الإمتياز عقد إداري من أجل تسيير الدولة لمرافقها العمومية وهذا ما يجعله يكتسي ثلاث مقومات أولها أن يكون أحد الأطراف العقد شخص من أشخاص القانون العام ثانيها أن يتصل محله بمرفق من المرافق العامة ثالثها أن يتضمن هذا العقد شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص¹ إلا أنه بالرجوع لعقد الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية يخص الأملاك الوطنية الخاصة ولايتعلق بتسيير المرافق العمومية مما ينفي إعتبره عقدا إداريا.

- ترجيح النظرية القائلة أن عقد الإمتياز هو إداري:

بما أن هذا العقد يعد من قبل مديرية الأملاك الوطنية وذلك بعد الإنتهاء من إمضاء دفتر الشروط إذا هو عقد إداري كذلك لو نظرنا للجهة المختصة بإعداده فطبقا للمعيار العضوي هو عقد إداري بالإضافة إلى إمكانية فسحه انفراديا دون اللجوء إلى القضاء عند الإخلال بالإلتزامات في الحالات المنصوص عليها في المادة 08 من دفتر الشروط، هي من الشروط الغير مألوفة في القانون الخاص والتي تؤكد أنه عقد إداري² لكن لو أتينا إلى تحديد طبيعة عقد الإمتياز فنجده مكون من جزئين لا يتجزآن هما دفتر الشروط والعقد (الإتفاق) فهو لا يتم إلا بدمجهما بالإضافة إلى إحتوائه على طابع الإذعان نتيجة تدخل الدولة في التوجيه الحياة العامة والحفاظ على التطبيق السليم للخطة الإقتصادية.

1/محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر 2005 ص 10 .
2/نص المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 الذي يحدد كفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية (ج ر) عدد 02 في المادة 07 منه صراحة على عقد إداري للإمتياز ويرفق هذا العقد بدفتر شروط.

رابعاً: خصوصية عقد الإمتياز

لاشك أن المشرع استلهم بعض أحكام الإمتياز من أنظمة متعددة سواء من الشريعة الإسلامية كحق الحكر بالإضافة إلى حقوق أخرى وأبرزها لامفيتيوز والذي تكاد أحكامه تتطابق وحق الإمتياز على الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة¹ غير أن التطرق لمعرفة أسباب قانون 03/10 وتفحص أحكام الإمتياز وخاصة نطاق تطبيقه يمكن إستخلاص نية الحفاظ على ماتبقى من هذه الأراضي الفلاحية ويكون ذلك بصون حقوق المستثمر صاحب الإمتياز من جهة وإلزامه بواجبات أخضعها المشرع للتعاقد وذلك ضمناً لإستغلال هذه الأراضي إستغلالاً أمثلاً بهدف تحقيقها لوظيفتها الإجتماعية والإقتصادية المنوطة بها ومن ثم كان لابد من يأخذ الإمتياز شكل العقد الإداري ذي الطابع الإذعان لما كانت الدولة طرفاً فيه بإعتبارها مالكة للرقبة من جهة ومن جهة أخرى حقها في الرقابة والتوجيه وذلك بالتدخل عند اللزوم لحماية هذه الأراضي.

المطلب الثاني: آليات ضبط إستغلال العقار الفلاحي

يكون ذلك من خلال تدخل الدولة في توجيه النشاط الفلاحي بإعتبارها مالكة لحق الرقبة في الأراضي الفلاحية التابعة للدومين الخاص حيث تعمل على إلزام المستثمر صاحب الإمتياز بإستغلال وإستثمار الوعاء الممنوح له وأيضاً إحترام وجهته وتخصيصه تحت طائلة المسؤولية المدنية نتيجة لتعسفه في إستعمال حقه وعليه الدولة في إطار تنفيذ سياستها الفلاحية أرست قواعد ردية وقائية للتمكين من مهمة الرقابة بالإضافة إلى إبداعها تقنيات قانونية مكملة لها وهذا من أجل تحقيق ضمان كافي لإستغلال الأراضي الفلاحية ففيمما تتمثل هذه الآليات؟ وما مدى فعاليتها؟ وللإجابة عن ذلك مايلي:

1/ جروني خالد، (إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2012/2011 ص 23 .

قواعد توجيه الإستغلال الفلاحي (الفرع الأول)

توفير الحماية للمستثمرات الفلاحية (الفرع الثاني)

إنشاء الديولن الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الثالث)

الفرع الأول: قواعد توجيه الإستغلال الفلاحي

يكون ذلك من خلال ماتضمنه قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ 2008/08/03 من مبادئ لضمان الإستغلال فهو يهدف إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي وتأمين وظائفها الإقتصادية البيئية الإجتماعية، وذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الإقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الريفي على العموم¹ وحسب المادة 06 من قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي فإن تحقيق أهداف التوجيه الفلاحي يكون من خلال:

(أدوات التوجيه الفلاحي - أحكام تخص العقار - تدابير هيكلية تتعلق بالإنتاج الفلاحي - تأطير النشاطات الفلاحية والمهن - التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد والتمويل)

يعتبر القانون 16/08 أول قانون توجيه فلاحي في بلادنا إحتوى 92 مادة وفي الفصل الثالث من الباب الثاني والفصل الأول من الباب الثالث تضمن مواد منظمة للعقار الفلاحي وأحال إلى صدور ثلاث نصوص تشريعية خاصة و 18 مادة إلى التنظيم لذا ستكون دراستنا بالشكل الآتي:

1/جروني خالد، المرجع السابق، ص 87 .

أولاً: أدوات تأطير العقار الفلاحي¹

تكمن هذه الأدوات في الفهرس العقاري وخريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية المطبقة على الاملاك الخاصة للدولة وتلك التابعة للملكية الخاصة بمعنى هناك تكامل بين الملكية الفلاحية العمومية والخاصة لتحقيق أهداف التوجيه والمخططات الوطنية، وقيد المشرع أيضاً تحويل الأراضي الفلاحية وإلغاء تصنيفها بمرسوم يتخذ من مجلس الوزراء في غير الحالات المحددة في المادة 36 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري،² وأهم ما يميز هذا الفصل هو القاعدة الآمرة من النظام العام بنص المادة "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل إستعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية " حيث تطبق هذه القاعدة على جميع أصناف الأراضي فلاحية، خاصة، وقفية.

ثانياً: أحكام متعلقة بالعقار الفلاحي³

وتهدف هذه الأحكام إلى:

- تحديد نمط إستغلال الأراضي الفلاحية-تحديد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي.
- ضبط المقاييس المطبقة على عمليات التجميع - تحديد الأحكام المطبقة على أرضي الرعي.

احتوى هذا الباب الإحالة إلى 03 نصوص تشريعية وثلاث تنظيمية إلا أنه لم يصدر إلتص تشريعي واحد وهو القانون 03/10، أما النص التشريعي الخاص بالتجميع والأراضي الرعوية وإستغلالها لم يريا النور بعد أما النصوص التنظيمية فصدر

1/أنظر المواد 12 ، 13 ، 14 ، 15، من قانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 .

2/أنظر المادة 36 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 .

3/أنظر المواد 16 و17 و18 و19 و20 من قانون 16/08 .

المرسوم رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية كتطبيق للمادة 19 من قانون 16/08 بالإضافة إلى أحكام جزائية¹، كما يمنع تحت طائلة البطلان القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في أدوات التأطير الفلاحي منة فهرس عقاري وخريطة عقارية، غير أن التصرفات التي قصدتها المشرع هي تلك الناقلة للملكية أو لحقوق عينية أو أعمال الإدارة كالإيجار مثلا فهي مسموحة لأن الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية يكون إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخص طبيعي أو معنوي إلا أن كل هذه التصرفات لا يجب أن تفضي الى التغيير وجهتها الفلاحية وبطلان التصرف هنا هو البطلان المطلق كذلك الأمر لعمليات التجزئة الواقعة عليها والمخالفة للتنظيم الساري والمؤدية لتشكيل مستثمرات ذات مساحات اقل من الحدود الدنيا نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية.

الفرع الثاني: توفير الحماية للمستثمرات الفلاحية

ويكون ذلك من بإعتماد آليات لحماية الأراضي الفلاحية فكون الدولة مالكة لحق الرقبة فلها حق الرقابة على الإستغلال الأمثل عن طريق التدخل في حالة عدم الإستغلال أو تغيير الوجهة الفلاحية أو المساس بوحدة المستثمر فنقوم بتجميع الأراضي الفلاحية أو ضمها لمانذلك من أهمية حتى تسهل عليها عملية بسط رقابتها عليها.

1/قرار رقم 23310 المؤرخ في 17/07/2002 "يجوز تحرير الإيجار الفلاحي في شكل عقد عرفي" مجلة المحكمة العليا العدد ،لكن يجب أن لا تكون الأراضي تابعة للاملاك الوطنية.

أولاً: تجميع الأراضي الفلاحية

حسب نص المادة 11 من قانون 03/10 "بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة بالإمتياز "فعملية تجميع الأراضي الفلاحية تلعب دورا مهما في تحقيق هذه الأراضي لوظيفتها الإقتصادية والإجتماعية لذلك منح المشرع المستثمر صاحب الإمتياز الحق في الحصول على أكثر من حق إمتياز مع مراعاة الحدود القصوى للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 1326/10¹ وأيضا منح الورثة عقد إمتياز جماعي كإستثناء على أن عقد الإمتياز عقد فردي لعدم تجزئة الأراضي الفلاحية وتشتيتها ونجد أن عملية تجزئة الأراضي الفلاحية تخضع للمرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي وينص على أنه تتم التجزئة في حدود المستثمرة الفلاحية المرجعية وتشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية فإن منح المشرع الأولوية في حالة توزيع الأراضي المتوفرة بعد الإنتهاء من عملية تحويل نمط الإستغلال وفقا لقانون 03/10 إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين ثم المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم وأسس أيضا قانون 25/90 شفعة الجوار قصد تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة².

أ/المقصود بضم الأراضي: يعتبر ضم الأراضي تدخلا من أجل التهيئة العقارية³ وهي عملية لازمة وضرورية لتوحيد الملكية ومراعاة المقترضات الفنية للري والمادة 24 من قانون 16/08 عرفت التجميع بأنه "عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة

1/ لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق إمتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لاتفوق مساحتها أضعاف مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها التنظيم.

2/ جروني خالد، المرجع السابق، ص 90 .

3/ سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 265 .

للإستثمار غير منقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد...." يتضح من هذا التعريف أن المشرع ركز على الغاية والأهداف من عملية التجميع¹ فماهي هذه الأهداف؟

ب/ أهداف ضم الأراضي :تتمثل في :²

-تحسين شروط الإستغلال للمستثمرة :ليس بإضافة شيء مادي أوإمتياز جديد للمستثمرة وإنما يفسر الهدف على أساس أنه لايمكن أن ينجر عن عملية الضم أية إساءة للمستثمرة من حيث الإمكانيات المتاحة للإستغلال والحد الأدنى في ذلك هو ماكانت عليه المستثمرة قبلا.

-تجميع الأراضي الفلاحية :يجب المحافظة على العدد الأصلي للقطع المقدمة أو إنقاصها لأن زيادة عددها يعد خرق لهدف التجميع وفقا لقانون 03/10

-عدم إبعاد قطع الأراضي الفلاحية عن مركز المستثمرة:بمعنى تقليص المساحات من أجل تخفيض الأعباء ولا يشترط بالضرورة تقليص المسافة بينقطع الاراضي وسكن المستثمر والمخازن بل المحافظة على السابقة لعملية الضم بهدف تحسين ظروف المستثمرة .

-معادلة الحصص المقدمة والتخصيصات الممنوحة على أساس القيمة الإنتاجية الحقيقية :وذلك على أساس مساحة الحصة المقدمة والأنتاجية الحقيقية لقطعة الأرض (نوعية التربة وطبيعة الزراعة)

1/يتم التجميع بناء على مخططات والأجهزة المكلفة بتسيير هذه العملية هي اللجنة الوطنية للضم الأراضي الفلاحية ولجان محلية هي لجنة الضم الولائية والجنة البلدية لضم الأراضي.
2/جروني خالد،المرجع السابق،ص 92 .

ثانيا:مراقبة الإستغلال الأمثل

تتدخل الدولة لمراقبة الإستغلال بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم بمعاينة عدم الإستغلال وسوف نتطرق لشرح ذلك في الفرع الثالث.

ثالثا:حماية المستثمر الفلاحي

تتمثل في حماية الإنتاج الفلاحي وذلك بالقيام بعمليات التأمين على المنتوجات الفلاحية التي أثبت الواقع محدوديتها فحسب نص المادة¹69 من القانون 16/08 أن فرض إجبارية التأمين² الفلاحي تحمي القرض الفلاحي وتخلق طمأنينة وثقة وتفاؤل في نفس المستثمر مما يجعله قادرا على تحقيق خطوات إيجابية في تطوير وعصرنة فلاحته وإستثمارات وهويسهل للدولة تنفيذ سياستها في إطار مخطط الحد من الكوارث الطبيعية³ غير ان الواقع أثبت ان أغلبية المستثمرين لا يلجؤون إلى التأمين إما لعدم الثقة في التعويض أو الإقتناع الراسخ أن الدولة تعوض خسائر الكوارث الفلاحية وهذا مايستوجب البحث عن آليات لتفعيل التأمين وتعميمه.

رابعا:التكفل بضحايا الكوارث الفلاحية

في حالة حدوث كارثة طبيعية لا يؤمن عليها أو عدم قدرة المؤمن على التعويض تتدخل الدولة، حيث أنشأالمشرع صندوق ضمان⁴الكوارث الذي يورد ويمول بواسطة الرسوم الجبائية والشبه جبائية التي تنشأ لفائدة هذا الأخير مع تخصيص مبلغ من ميزانية الدولة وكذا الإشتراك المضاف لإشتراكات التأمين التي تغطي الأضرار اللاحقة بكل ما يتعلق بالمستثمرة الفلاحية إضافة إلى موارد أخرى وعلى المنتج الإكتتاب للتأمين مسبقا حتى

1/أنظرالمادة 69 من القانون 16/ 08 المؤرخ في 2008/08/03 .
2/للتأمين الفلاحي متطلبات تتمثل في (حيوية الإستثمار وقابليته للدعم ،توافر عدد كبير من وحدات التعرض المشابهة،إستقلالية شركة التأمين إستقلالاً إقتصادياً وتنظيمياً).
3/جروني خالد، المرجع السابق،ص110.
4/ينشأالصندوق بموجب القانون رقم 20/87 المؤرخ في 1987/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 (ج ر) عدد 54 في المادة 202 منه كما نص قانون التوجيه الفلاحي في المادة 70 منه على الصندوق الضمان للكوارث الفلاحية.

يستفيد من تعويض الصندوق وذلك في الحالات التالية: (الحريق، البرد، وفاة الأنعام ...). حيث يهدف هذا الصندوق إلى تشجيع توسيع التأمين من الأخطار الفلاحية .

خامسا: التمويل

تنص المادة 84 من قانون التوجيه الفلاحي "يجب أن يراعى في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية التي تكتسبها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية" بمعنى نظرا لأهمية الفلاحة فقد وسع المشرع في أدوات تمويل الفلاحة وفتح المجال أمام إنشاء هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقه وذلك عند الحاجة وهذا وفق المادة 84 من نفس القانون وتتنحصر آليات التمويل فيمايلي:

أ/ **القرض البنكي:** حق الإمتياز¹ على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة هو ضمان للقروض التي يتحصل عليها المستثمر صاحب الإمتياز لتتمين وإستغلال وإستثمار الوعاء الممنوح له طبقا لنص المادة 12 من قانون 03/10² وقد تكون قروضا للإستغلال أو الإستثمار والقرض الفلاحي ينقسم على أساس المدة كمايلي:

-القرض القصير: هو الذي تحدد مدته بالدورة الزراعية ولايتجاوز السنتين ويتم إما عن طريق الخصم أو فتح إعتما على شكل حساب جاري يمنح في مواجهة المصاريف الفلاحية إستغلالية العادية.

- القرض الفلاحي المتوسط المدى: تتراوح مدة سداه من سنتين إلى 15 سنة يكون بناء على عقد بين المقرض وتعهد من المقترض ويشترط فيه الضمان ويمنح هذا النوع من أجل تطوير وتجديد الأجهزة الفلاحية.

1/حق الإمتياز هو حق عيني عقاري أصلي وبمفهوم المادة 684 من القانون المدني هو مال قابل للرهن.
2/أنظر المادة 12 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 .

- القرض الفلاحي طويل المدى: يكون أقصى حد لسداده 30 سنة والهدف منه إقامة الأعمال ذات المصاريف المرتفعة وذات آجال التحقق طويلة الأمد.¹

يشترط في طالب القرض الفلاحي أن يكون مستثمرا فلاحيا² وله مشروع فلاحى مجددا والمستثمرة قائمة على أسس ثابتة.

ب/الصناديق الخاصة: من خلال المخطط الوطني للتنمية الفلاحية لتمويل النشاط الفلاحي من ميزانية الدولة بواسطة هذه الصناديق المنشأة بموجب قوانين المالية تحت عنوان حسابات التخصيص الخاص وهما صندوقين:

-الصندوق الوطني للضبط الإنتاج الفلاحي: هو حساب التخصيص الخاص رقم 306/121 وهو الصندوق الذي يتكفل بضبط أسعار المنتوجات الفلاحية³ على أساس الضمان وحماية المستثمر الفلاحي عموما والمستثمر صاحب الإمتياز خصوصا.

- الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي: هو حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 له مهام عديدة تقدم الدولة من خلاله إعانات لتطوير الإستثمار الفلاحي⁴ وأهم مهمة هي تخفيض نسبة الفائدة على القروض الفلاحية بكل أشكالها على أساس الضمان.

ج/ التمويل التعاضدي: حسب نص المادة 67 من قانون التوجيه الفلاحي يعتبر هو أساس القرض الفلاحي لكن له فعالية محدودة إن لم نقل منعدمة خصوصا بعد تصفية بنك الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي والصناديق التعاضدية هي شركات مدنية

1/جروني خالد، المرجع السابق، ص 116 .
2/والجهاز المسؤول عن منح القروض هو بنك الفلاحة والتنمية الريفية كجهاو وحيد ويمنح جميع أنواع القروض مباشرة او عن طريق الدولة.
3/قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 أفريل 2006 يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 306/121 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للضبط الإنتاج الفلاحي" (ج ر) عدد 44 .
4/قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 أفريل 2006 يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 302/067 الذي عنوانه "الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي" (ج ر) عدد 44 .

لا تهدف إلى الربح ويجب إعادة النظر في النصوص المنظمة له من أجل تبنيه لضمان التمويل.

ما يلاحظ أن التمويل ذو فعالية محدودة على اعتبار الدعم الكبير المقدم من الدولة بالإضافة إلى مشكل عدم سداد القرض الفلاحي مما يشكل عائق لميزانية الدولة أما باقي أوجه الدعم فهي لا يراعى فيها مبادئ السوق فيجب على الدولة تولي أهمية لكل هذه العوائق حتى يتم تحقيق إستثمار فلاحي حقيقي.

الفرع الثالث: إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء هذا الديوان إلى بداية الإستقلال أين إستعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة وأيضاً تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي لكن نتيجة لتحوله جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي مما تخلت السلطة عنه لكن مع تبني برنامج التعديل الهيكلي أوعيد إحيائه بموجب قانون 25/90 وتطبيقاً لقانون التوجيه العقاري¹ صدر المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية² "office national des terres agricoles"

وحسب المادة 05 من نفس المرسوم هو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية فله صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي التابعة للخواص والتابعة للأموال الوطنية³ فيقوم بالتأجير والبيع وممارسة حق الشفعة وكذا الإستغلال المباشر والمبادلة⁴ ويطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية ولهذا الغرض يعد الديوان أداة رئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في المجال الفلاحي وقبل أن نفصل في مهامه نعرض على طبيعته القانونية كما يلي:

1/ كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013 ص 64 و65 .
2/ المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 والمتضمن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ج ر) عدد 15 .
3/ جروني خالد، المرجع السابق، ص 104 .
4/ لزروقي ليلي، المرجع السابق، ص 35 .

أولاً: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 87/96 يتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، يخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري في حين يعد تاجرا في علاقته مع الغير وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة كما حدد المرسوم 87/96 الإطار التنظيمي للديوان وكذا المهام المنوطة به ومن أجل النهوض بالقطاع الإقتصادي بشكل متطور تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 87/96 بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 الذي أضاف للديوان بعض المهام¹ تمهيدا لمقتضيات القانون 03/10 والمتمثلة في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز² وأيضا أصبح يتوفر على هياكل جهوية موزعة عبر كامل التراب الوطني لتحقيق أهدافه وإعطاء نوع من اللامركزية خلافا لذلك أصبح يتلقى مساهمات من الدولة في كل سنة مقابل تبعات الخدمة العمومية على عاتقه بموجب دفتر شروط تكون هذه المساهمات موضوع محاسبة مستقلة.³

يدير الديوان مجلس إداري، ويسيره مدير عام يقترح له النظام الداخلي ويتداول بشأنه مجلس الإدارة يوافق عليه الوزير الوصي⁴ (وزير الفلاحة) و يتكون مجلس الإدارة حسب ماجاء في نص المادة 13 من المرسوم 87/96 وهذه التشكيلة تجعل الإدارة المركزية⁵ متمسكة بسلطة القرار عن طريق ممثليها ومهامهم أما المدير العام حسب نص المادة 19 معدلة بالمادة 04 من المرسوم 339/09 أصبح يعين بمرسوم رئاسي⁶

1/ المرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 (ج ر) عدد 61 .

2/ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 65 .

3/ جروني خالد، المرجع السابق، ص 105 .

4/ فقير فائزة، (واجب الإستثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل القانون التوجيهي العقاري رقم 25/90)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2005/2004 ص 108 .

5/ أنظر المادة 13 من المرسوم 87/96 .

6/ أنظر المادة 04 من المرسوم 339/09 .

بإقتراح الوزير المكلف بالفلاحة ليصبح بذلك هو من يقترح النظام الداخلي للديوان¹. وبهذا يمكن القول أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتميز بأن له طبيعة قانونية مزدوجة فهو مؤسسة إقتصادية تجارية من حيث القانون المتضمن إنشاؤه أما فيما يتعلق بتنظيمه وتسييره فهو يقوم بنشاط مرفقي خاضع للسلطة الوصائية ودفتر الشروط ويتمتع بإميازات السلطة العامة² مما يجعله يشبه كثيرا المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.³

ثانيا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وفقا للدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 87/96 يعتبر الديوان الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية فالنشاطات المحددة في هذا الدفتر تساهم في الإستعمال الأمثل للأموال الوطنية العقارية الفلاحية فالنشاطات المحددة في هذا الدفتر تساهم في الإستعمال الأمثل للأموال الوطنية العقارية الفلاحية والحفاظ عليها⁴ ومهامه تتعدد بتعدد النصوص القانونية المتضمنة له وهي:

أ/ مهام الديوان (ONTA) وفقا للمرسوم التنفيذي 87/96 :

1- وضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الإستغلال أو الإيجار أو البيع وفقا لأحكام قانون 25 /90 المتضمن التوجيه العقاري.

2- حسب نص المادة 52 من ذات القانون يمارس حق الشفعة لإمتلاك الأراضي

الموضوعة للبيع .

1/الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مجرد هيكل تمارس فيه السلطات المركزية صلاحياتها بممثليها مع أن المهام المسندة إليه مقيدة في دفتر الشروط وهذا ما يسمى بالتقييد الأكبر معاكسا تماما لفكرة الإستقلالية
2/عليان فاطمة الزهراء، (الزامية الإستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية)، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد يحيى فارس بالمدينة 2011/2012 ص 83 .
3/كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 67.
4/فقير فائزة، المرجع السابق، ص 110 .

3-بحوز الأراضي التي كانت موضع خرق معالات وفقا للمادة 55 من قانون 25/90 وهذا بموجب المادة 56 من ذات القانون.

4-يطور الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات وعمليات إعادة ضم الأراضي.¹

5-إعداد بطاقة المستثمرات الفلاحية.

6-إنشاء بنك المعطيات الذي يعتني بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.

7-وله أن يعد كل سنة ميزانية للسنة المالية الموالية²

ب/ مهام الديوان (ONTA) وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 339/09 :

في إطار سياسة توجيهها لإقتصاد وتجديد الرؤية الهادفة إلى عصرنه الأراضي الفلاحية و تحقيق الأمن الغذائي وباعتبار الديوان ممثلا لمالك الرقبة فمن الأولى أن تكون له السلطات موسعة وبعد إعادة النظر في المرسوم 87/96 بمقتضى المرسوم 339/09 وسعت صلاحيات ومهامه كما أعطى له مهمة ذات أولوية هي تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وحسب المادة 05 من المرسوم 87/96 معدلة على الديوان دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالإتصال مع مصالح أملاك الدولة وبتفويض منها وعليه متابعة شروط إستغلال هذه الأراضي الممنوحة في شكل إمتياز والسهر على أن تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها أو المساس بإستمرارية نشاط المستثمرة.³

1/أنظر المادة 58 من قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 .
2/هذه المهام معدة في برنامج عمل يقدم إلى وزير الفلاحة ليوافق عليه في بداية كل سنة فلاحية بقرار ويزود الديوان بمعلومات المتعلقة بحالة تنفيذ البرنامج المقرر ويوافق عليه.
3/كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 70 .

ج/مهام الديوان (ONTA) وفقا للقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10:

وسع قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 من صلاحيات الديوان وتمثل هذه المهام فيمايلي:

- 1-يقوم على وجه الخصوص بتنفيذ إجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز بعد تلقي الملفات من المستفيدين ودراستها مع التنسيق مع اللجنة الولائية.
- 2-التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر.
- 3-تسجيل المستثمر الفلاحي في بطاقةية المستثمرات الفلاحية بعد شهر عقد الإمتياز في المحافظة العقارية وتسلم عقود الإمتياز لأصحابها بعد إتمام إجراءات التسجيل .
- 4-مراقبة مدى إلتزام المستثمرين أصحاب الإمتياز بالتزامهم بإستغلال الأراضي الفلاحية وممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية وأيضا حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الإمتياز وتأتي مرتبة الديوان مباشرة المستثمرين أصحاب الإمتياز.
- 5-الفصل في الطلبات المتعلقة بإمكانية خروج المستثمر صاحب الإمتياز من الشيوخ لإنشاء مستثمرة فردية ويتلقى أيضا طلبيات تجديد عقود الإمتياز.
- 6-إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأعضاء المستثمرة في حالة فسخ العقد أو وفاة أحد المستثمرين أو حالة عدم إيداع ملف التحويل في الآجال القانونية¹ كما يتكفل لحساب الدولة بكل نزاع يمكن أن ينشأ من جراء عدم تنفيذ أحكام المادة 25 من قانون 03/10 .

1/كحيل حكيمة،المرجع،السابق،ص 70و71.

7-يقدم الترخيص في حالة بناء أوتهيئة على الأراضي الفلاحية ولا يمكن التنازل أو نقل حق الإمتياز بمفهوم القانون 03/10 إلا بناءا على إذن من الديوان.¹

المبحث الثاني:تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

يعد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بمثابة خطوة أولى وفي نفس الوقت حماية سابقة للأراضي الفلاحية من خلال تصفية المستفيدين المعنيين بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز حيث يمر بإجراءات محددة فالمنح لا يكون عشوائيا على أساس هناك إجراءات وشروط وآجال محددة كقيود للمستفيدين والإدارة لتفادي نتائج القانون السابق وبداية يقوم المستفيدون من القانون 19/87 لتحويل نمط إستغلالهم بتقديم ملف التحويل والذي يعتبر كإيجاب منهم وبعد دراسة الملف وبعد دراسة الملف وقبوله يسلم عقد الإمتياز وتقوم المستثمرة الفلاحية كشخص مستقل له أهلية كاملة ومن باب الإستثناء في منح الإمتياز نجد أن المشرع نظم حالة خاصة من خلال القانون 03/10 حيث نجد إدارة أملاك الدولة تمنح أيضا إمتياز للأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة لديها إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية وفق إجراءات وشروط قانونية ونص أيضا عليها المرسوم 326/10 ولذا تكون دراستنا كمايلي:

الإجراءات المتبعة لتحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز(المطلب الأول)

منح الإمتياز الفلاحي خارج المستثمرات الفلاحية(المطلب الثاني)

1/من خلال هذه المهام يتضح أن الديوان الوطني الأراضي الفلاحية هو الفريق الفعلي للمستثمر من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

المطلب الأول: الإجراءات المتبعة لتحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز

يتضح من خلال نطاق تطبيق قانون 03/10 أنه يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي كانت تابعة إلى قانون 19/87 وبالتالي ستبعد أراضي الإستصلاح من نطاق قانون 03/10 وعلى هذا الأساس كقاعدة عامة لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إستفاد من أحكام قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والحائزين لعقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي إيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتجدر الإشارة أنه للهيئات والمؤسسات المعنية بتنفيذ الأحكام المتعلقة بتحويل هذا الحق يكون في أجل ثلاث سنوات إبتداءا من تاريخ 2010/08/18 من أجل القيام بهذه العملية وعليه سنقسم هذه الإجراءات إلى:

الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية(الفرع الأول)

الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإمتياز(الفرع الثاني)

الفرع الأول:الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

سنتطرق في هذا الصدد إلى كيفية إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان ثم دراسته على النحو التالي:

أولاً: إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

كل مستفيد¹ أو عضو في المستثمرة الفلاحية يجب أن يودع² ملف تحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل مدته 18 شهراً ابتداءً من تاريخ 2010/08/18 وبعد إنتهاء هذا الأجل وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان³ ويتكون الملف من:⁴

أ/ إستمارة يملؤها المستفيد

ب/ نسخة من بطاقة التعريف الوطني

ج/ شهادة فردية للتأكد من أن الطالب غير متوفي

د/ نسخة من العقد الإداري الأصلي مشهر في المحافظة العقارية

هـ/ إذا كان المستفيد متوفياً يحل محله ورثته فيرفق الملف:⁵

- عقد الفريضة بإسم الهالك

- نسخة من العقد الإداري الأصلي أو قرار الوالي ويوكلون موكلًا عنهم.

و/ إذا باع المستفيد لشخص آخر حقه في الإنتفاع فيشترط لهذا الأخير (المشتري) عقد

توثيقي أما إذا كان للمستفيد قرار إداري وليس عقد إداري فيقدم القرار الإداري.

1/ المستفيدون الخاضعون لقانون (سواء كانت المستثمرة فردية أو جماعية يجب إتخاذ الإجراءات ليحول من حق الإنتفاع إلى حق إمتياز)

2/ أنظر المادة 09 من قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15.

3/ أسية هيتشان والمرجع السابق، ص 35 .

4/ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23.

5/ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 73 .

ز/يضاف للملف نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي هذا عندما تكون للبلدية منطقة ممسوحة¹

ح/تصريح شرفي للمستثمرة مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزامه وفقا للقانون 19/87

يصرح بأنه يدفع أتاوات ويصرح بشرفه بأنه غير متابع جزائيا.

ط/محضر جرد محين يتضمن إمتلكات المستثمر .

ي/توكيل يتم إعداده أمام الموثق لتمثيل الورثة أمام الديوان .

ك/وفي حالة إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم حدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط الحدود أو رسم الحدود تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد هذا المخطط² يستبعد الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم العينية العقارية بموجب أحكام قضائية أو قرارات ولائية أو كانوا من الأشخاص الذين حازوا حقوق إنتفاع عن طريق معاملات عقارية مخالفة لأحكام قانون 19/87³.

طبقا لقانون 19/87 إذا أخل الشخص بالتزامات الأتاوى، تحويل عن غرضها يترتب على هذا نيمز بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان عضو من أعضاء المستثمرة : ثار نزاع بين هؤلاء الأشخاص فيلجؤون أمام المحكمة الواقع بها العقار حسب نص المادة 514 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.

1/في المناطق الممسوحة لصاحبها دفتر عقاري أما المناطق غير ممسوحة سندات الملكية المتنوعة وفي المستثمرة الفلاحية الدفتر العقاري يبقى على مستوى مديرية أملاك الدولة لأنها مالكة للعقار.

2/كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 75 .

3/طبقا لقانون 19/87 إذا أخل الشخص بالتزامات الأتاوى أو تحويل غرض الأرض يترتب على هذا المستثمر يكون محل منازعة أمام القضاء وفي هذه الحالة لا يمكن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إمتياز إلا بعد بت الجهة القضائية نهائيا.

الحالة الثانية: إذا كان جميع الأعضاء تخلو عن المستثمرة: فالوالي يرفع دعوى أمام القاضي الإداري (المحكمة الإدارية) وهؤلاء الأشخاص الذين صدرت بشأنهم أحكام قضائية ليس لهم الحق في إيداع ملفات جديدة ويستبعد أشخاص الصادر بشأنهم قرارات إدارية بالنسبة للأشخاص المستفيدين بقرار ولائي للوالي الحق في سحبها بقرارات ولائية (توازي الأشكال) نفس الأمر بالنسبة للأشخاص الذين حازوا حقوق إنتفاع عن طريق معاملات عقاري مخالفة للأحكام قانون 19/87 .

ويشترط في المتنازل المستفيد من المستثمرة أمام الموثق قد يكون وفي جميع التزاماته أما المتنازل إليه يجب ان يكون لم يرتكب سلوك معاد للثورة التحريرية وغير عضو في مستثمرة فلاحية أخرى، غير أن المتنازل إليه ليس له الحق أن يتقدم بطلب يتعلق بتحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز إذا كان العقد عرفيا، فلا بد أن يكون عقد التنازل يتم في شكل رسمي ويشهر في المحافظة العقارية . والملاحظ في هذا الشأن في سنة 2005 صدرت تعليمة رئيس الحكومة¹ أوقفت التنازل حيث ألزمت في مادتها الأولى السادة الولاية على تجميد التعليمة الوزارية رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة بموجب القانون رقم 19/87 مع تكليف السيد وزير المالية والسيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية بالقيام بإلغائها² الأمر الذي أدى لإعتبار كل عمليات التنازل بعد صدور هذا المقرر عديمة الأثر ومعنى ذلك لايمكن للمستفيد التصرف في حق الإنتفاع إذ السؤال المطروح مامصير الشخص الذي إشتري حق الإنتفاع عن طريق الموثق ولم يشهر بسبب وجود هذه التعليمة³ فهناك من رفعوا دعوى ضد المحافظ العقاري فرفضها القضاء ولكن في الحقيقة التعليمة لاتلغي القانون فإنطلاقا من مبدأ تدرج القوانين فإن التعليمة لا توقف العمل بالنص التشريعي

1/التعليمة الوزارية رقم 07 المؤرخة في 03/03/2005 تحت رقم 16، الصادر عن رئيس الحكومة والمنظمة تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 .

2/التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية والفلاحة والتنمية الريفية، رقم 07، المؤرخة في 2002/07/15 .

3/كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 43 .

وبالتالي على مسؤولي المحافظات العقارية إتمام إجراءات الشهر حتى يتسنى لهؤلاء الأشخاص تقديم طلبات التحويل من حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان. أما أصحاب العقود العرفي فعقودهم باطلة فما مصير أغراسهم وبناءاتهم وسكوت إدارة أملاك الدولة عن ذلك؟

إذا لم يلتزم عضو أو أعضاء المستثمرة بإيداع طلب التحويل في الآجال المحددة طبقاً للمادة 30 من قانون 03/10 فيعدو متخلفين¹ عن حقوقهم العقارية بالإضافة يسقط حقهم² ويصرح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية مع إمكانية الطعن فيه بدعوى إلغاء، حسب نص المادة 53 من القانون 30/90³ بالنسبة لإسقاط الحق بقرار فإذا ألغي القرار المسقط لحق المستثمر يحق لهذا الأخير تقديم الحكم أو القرار بإيداع ملفه وفي حالة عدم تأييد القرار لإسقاط ترفع مديرية أملاك الدولة دعوى طرد أمام القضاء الإداري وفي حالة عدم الإمتثال لهذا القرار يحق لأملاك الدولة رفع دعوى تعدي عن الملكية.

1/أنظر المادة 30 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 .
2/أنظر المادة 09 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 .
3/أنظر المادة 52 و 53 و 51 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 .

ثانيا:دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالإتصال مع المصالح الخاصة لأمالك الدولة وعلى هذا الأساس نصت المادة 09 من قانون 03/10 والمادة 02 من الرسوم التنفيذية 326/10 على إيداع ملفات التحويل لدى الديوان قصد دراستها من خلال التأكد من الوثائق المذكورة أعلاه والمتعلقة بالملف والتأكد أن المستثمرة ليست محل نزاعات قضائية¹ فإذا كان ملف المستفيد كاملا فإن المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد دفتر الشروط الواجب إضاؤه من طرف المعني بالإستفادة من حق الإمتياز حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 326/10 يحدد فيه على وجه الخصوص أعباء وشروط عقد الإمتياز المطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة² ثم يرسل الملف مرفقا بدفتر الشروط إلى إدارة أملاك الدولة لغرض إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر وتمضي فيه إدارة أملاك الدولة فقط لأن المستثمر سبق وقد مضى على دفتر الشروط .وفي حالة إرسال ملفات ناقصة إلى أملاك الدولة أو دفاتر شروط غير ممضية أو وجود أي إختلاف فيه يعاد الملف إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بجدول يبين فيه العيب بالنسبة لكل ملف.³

الفرع الثاني :الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإمتياز

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى إصدار عقد الإمتياز ثم إلى تسجيله وشهره

1/أسية هيتشان،المرجع السابق،ص 36 .

2/كحيل حكيمة، المرجع السابق،ص76.

3/كحيل حكيمة المرجع السابق ص 77 .

أولاً: إعداد عقد الإمتياز

تبرم إدارة أملاك الدولة¹ عقدا إداريا وفق النموذج الصادر عنها مع المستفيد إذا توافرت فيه الشروط المنصوص عليها قانونا ممضي من طرف مديرها دون إمضاء المستفيد يعد كافيا دفتر الشروط الممضي من طرف الديوان الوطني والمستفيد الذي يجب إلحاقه بعقد الإمتياز ويحدد هذا العقد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الإمتياز وإذا تعلق الأمر بالمستثمرة فلاحية جماعية يعد² عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية³ غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزأة الأراضي الفلاحية ، وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة يعد عقد الإمتياز في الشيوخ بإسم كل الورثة تطبق فيها أحكام الميراث المنصوص عليه في قانون الأسرة.

ثانياً: تسجيل وشهر عقد الإمتياز

من خلال المادة 08 من قانون 03/10 نلاحظ أن المشرع الجزائري أعفى المستثمر صاحب الإمتياز من مصاريف التسجيل والشهر كما أن المستثمر صاحب الإمتياز معفى من القيام بهذه الإجراءات وتقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيل وشهر عقد الإمتياز بمصلحة الطابع والتسجيل وشهره في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل الإمتياز وشهر عقد الإمتياز ذو أهمية كبيرة بحيث لا يكون له أثر نقل الحق العيني المتمثل في حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز إلا بعد شهر التصرف في البطاقات العقاري وهذا طبقا للمواد 15 و16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975⁴ ونظرا للأهمية البالغة التي توليها السلطات العليا للإسراع في الإنتهاء من

1/يعتبر إعداد عقد الإمتياز من المهام الموكلة لمصالح أملاك الدولة وحتى تسير عملية إعداد عقود الإمتياز لابد عليها من إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان.

2/أنظر المادة 06 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 .

3/أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 .

4/أنظر المواد 15-16 من الأمر 74/75 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي تاسيس السجل العقاري(ج ر) عدد 52 .

إعداد عقود الإمتياز فإنه يتعين على مدير الحفظ العقاري حث المحافظ العقاري العمل على إعطاء الأولوية لشهر¹ عقود الإمتياز².

المطلب الثاني: منح الإمتياز خارج المستثمرات الفلاحية

كقاعدة عامة طبقا للمادة 02 من القانون 03/10 يمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة لأصحاب المستثمرات الفلاحية الذين إستفادوا من أحكام القانون 19/87 وذلك بتحويل حق إنتفاعهم الدائم إلى إمتياز، وإستثناءا نظم المشرع حالة أخرى خاصة في منح الإمتياز من خلال قانون 03/10 فنجد إدارة أملاك الدولة تمنح أيضا إمتياز للأراضي الفلاحية التابع للأمالك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة لديها إلى أشخاص آخرين زيادة عن أعضاء المستثمرات الفلاحية بشروط وإجراءات نص عليها كلا من قانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 فهي حالة غير معنية بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز و هي تخص الأشخاص الذين تم التنازل لهم عن حق الإنتفاع في ظل قانون 19/87 بموجب عقود عرفية (إعتراف بالتنازل) خرقا للرسمية لما تقتضيه أحكام ذات القانون وهو ما يطرح إشكالا حول الإستغلال المنجز من قبل أصحاب العقود العرفية والتي عززت الإنتاج الفلاحي فضلا لمجهوداتهم بإقامة الأغراس والبناءات فما هو الحل لهذه الإشكالية؟ ولتوضيح ذلك قسمنا المطلب إلى فرعين:

حماية أصحاب العقود العرفية بموجب أحكام الإلتصاق (الفرع الأول)

منح أصحاب العقود العرفية الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة (الفرع الثاني)

1/ عند إعداد العقد وشهره بالمحافظة العقارية يقوم الديوان بتسجيل المستثمرة في بطاقيات المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض ويقدم نسخة من عقد الإمتياز إلى المستثمر صاحب الإمتياز.
2/ أسية هتشان، المرجع السابق، ص 39 .

الفرع الأول: حماية أصحاب العقود العرفية بموجب أحكام الإلتصاق

بالرجوع إلى أحكام قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الأشخاص الذين حازوا¹ الأراضي الفلاحية أو إكتسبوا حقوق إنتفاع أو أملاك سطحية عن طريق عقود عرفية فحسب نص المادة 34 من ذات القانون هي باطلة على أساس أنها تتطلب عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر لصحتها وبالتالي يحرم من حق الإمتياز ففي هذه الحالة ماهو الحل لأصحاب العقود العرفية الذين قاموا بإستغلات في ملك الغير؟ ومماصير هذه الإستغلات؟ فإذا كانت هذه الأشجار مثمرة على فرض فهي تعد عقارات بالطبيعة لأنه لايمكن فصلها عن الأرض دون إلحاق تلف بها ففي هذه الحالة يمكن إعمال قاعدة الإلتصاق² ويمكن تعريف الإلتصاق على أنه "واقعة مادية يترتب عليها القانون أثرا معينا نتيجة إندماج أو إتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر اتحادا ماديا³ ومملوكين لمالكين مختلفين دون إتفاق بينهما على ذلك"⁴ وعلى هذا الأساس على صاحب العقد العرفي إثبات ملكيته للأغراس أو البناء بكافة الطرق إذا انصب الإثبات على واقعة مادية وإذا ثبت ذلك يثار مشكل الإلتصاق على إعتبار أن مالك الأرض لا يملك ماعليها من أغراس وبناءات ومن ثم يجب تطبيق أحكام الإلتصاق ومطابقتها بالواقعة التي نحن بصدد دراستها وعليه لابد من توافر الشروط التالية فيها:⁵

- أن تكون الإستغلات مستحدثة وليس مجرد تحسينات .
- أن تندمج الأستغلات بالأرض إندماجا يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف.
- أن يكون من أقام الإستغلات غير مالك للأرض.

1/ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 49 .

2/ من خلال المواد القانونية المنظمة للإلتصاق نجد المشرع لم ينطرق إلى تعريف الإلتصاق وإنما تطرق إلى حالاته وأحكامه والآثار المترتبة عنه فنحن عرفناها من خلال فحوى ذلك.

3/ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، مع شرح مفصل للأشياء والأموال، المجلد الثامن، ص 741، 742

4/ جمال خليل النشار، الإلتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2001، بدون طبعة.

5/ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 52 و53 و54 .

- عدم وجود إتفاق مخالف لقواعد الإلتصاق .

وبالتالي كلما توافر الإلتصاق في العقد العرفي بالإضافة إلى تطبيق القواعد العامة في القانون المدني في المادة 839 منه التي تنص على أن:"المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع للحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة." كما تحيلنا هذه المادة أيضا إلى المادة 01/785 من ذات القانون والمتعلقة بمقيم المنشآت بحسن نية فعلى هذا الأساس يحق لصاحب العقد العرفي حسن النية في التعويض من طرف صاحب الأرض وحسما لمشكلة مصير الإستغلالات فيكمن الحل في وجوب إسناد ملكيتها لمالك الأرض الفلاحية (الدولة) لأن الفرع يتبع الأصل وتعويض صاحب العقد العرفي على قيامه بالأعمال التي ساهمت إلى حد ما في الإنتاج والإنتاجية بحسن نية كحل أنسب وتخفيفا للضررين، أما المتنازل صاحب التصرف الغير قانوني فهو يعد مخلا بالتزامه المنصوص عليه في القانون 19/87 خرقا بذلك المادتين 34 و35 منه ففي هذه الحالة يحق للدولة مقاضاة المستفيد الأصلي وقذا المطالبة بإسقاط الحق العيني العقاري جزاء عن تصرفه.

الفرع الثاني:منح أصحاب العقود العرفية الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة

إذا لم يتم الأخذ بأحكام الإلتصاق لفائدة أصحاب العقود العرفية فيتم منحهم حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة والتابعة للأملاك الوطنية الخاصة وذلك في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات حيث يمكن أن يتوجه صاحب العقد العرفي بطلب الإستفادة من الأراضي الفلاحية المتوفرة عن طريق إعلان الترشيح المنصوص عليه في المادة 17¹ من القانون 03/10 والمادة 25² من المرسوم التنفيذي 326/10 بشرط أن يكون له مشروع تنمية لتثمين الأراضي والتي تمنح حسب ثلاث

1/أنظر المادة 17 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 .

2/أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23.

وضعيات وعلى المعني مباشرة الإجراءات في ذلك حسب الوضعية التي تناسبه¹، تم وضع ثلاث وضعيات بموجب المنشور² الوزاري المشترك كمايلي:

أولاً: إذا كانت قطعة الأرض لا تتجاوز 10 هكتارات

يتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة التي تتكفل بتقييم الطلبات ودراسة المشاريع المقدمة وترتيبها حسب قابليتها للحياة الإقتصادية وبعد ذلك تمنح الأراضي بالأولوية للحائزين على الشهادات أو الذين لهم علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات وكذا أبناء الفلاحين الذين قاموا بالممارسة في الميدان الفلاحي .

ثانياً: إذا كانت الأراضي تتجاوز مساحتها 10 هكتارات والأقل من المساحة القصوى المحددة ب 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية³

يتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها الوالي المكلفة بإنقاء المترشحين مع منح الموافقة بالأولوية حسب الوضعية السابقة المشار إليها أعلاه وعلى صاحب الطلب إرفاقه بعرض مشروع التنمية بدراسة ومخطط إستثمار .

ثالثاً: تخص المحيطات التي تتجاوز عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية

علاوة على ترتيبها بعد الدراسة من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي تخضع الملفات إلى رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية⁴ وبعد تحديد القطع المشار إليها في الوضعيات المنصوص عليها في المنشور الوزاري المشترك السابق الذكر يتم منح الإمتياز طبقاً لقانون 03/10 وبالكيفية التي يحددها المنشور ذاته.

يلاحظ من خلال الأغراس المقامة على أرض المستثمرة الفلاحية من قبل أصحاب العقود العرفية أكبر دليل على صلتهم بالفلاحة ونشاطاتها الأمر الذي يعطي لهم الحق في الإستفادة من حق الإمتياز على المستثمرات الفلاحية المزمع إنشاؤها وذلك بعد

1/ كحيل حكيمة المرجع السابق، ص 60 .

2/ المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والوزارة الداخلية والجماعات المحلية المؤرخ في 2011/02/23 تحت رقم 108 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

3/ أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 .

4/ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 60 .

منحهم اللجنة شهادات إنتقاء أولية تمكنهم من مباشرة إجراءات منح الإمتياز أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

من خلال الحلين المشار إليهما في الفرعين من هذا المطلب أعلاه يمكن أن نستخلص أنه بتطبيق الإلتصاق تتحقق فائدة إبقاء الإستغلالات على الأراضي الفلاحية من جهة وبمنح أصحاب العقود العرفية الإمتياز من طرف الدولة على أراضيها الفلاحية المتوفرة تحقق فائدة من جهة أخرى هي كسب فئة من الفلاحين جديرين نفعلا بخدمة الأرض الفلاحية وإنمائها واستثمارها.

خلاصة الفصل الثاني

بعدها تم عرضه في هذا الفصل إتحاح لنا أن المشرع الجزائري بإستحداثه لنمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز بموجب القانون 03/10 تبين أنه أخذ في الحسبان تجربة الماضي بوضع مجموعة من الحلول قصد المحافظة على الأملاك المشتركة للأمة التي تبقى ملكا للدولة من جهة والعمل من جهة أخرى ضمن رؤى اقتصادية على إستغلال هذه الأراضي الفلاحية بفضل نظام تشريعي مجدد وديناميكي يهدف إلى عصرنة إستغلالها وتشجيع الإستثمار الدائم وتكييف أنظمة الزراعة مع إعطاء المستثمرين وسائل رفع الإنتاج وتحسين مداخلمهم وظروف معيشتهم في آن واحد في من أجل تحقيق ذلك كان لابد من تدخل الدولة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من أجل ضمان الإستغلال الأمثل لهذه الأراضي وذلك عن طريق آليات ضبط العقار الفلاحي التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كضابط لسياسة العقارية الفلاحية بإعتباره الرفيق الفعلي للمستثمر خصوصا من خلال عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز ومانقتضيه من شروط وإجراءات فالدولة عملت جاهدة على وضع كافة الإمكانيات من أجل إنجاح وتسهيل هذه المرحلة الإنتقالية ونتيجة لتقلد هذه العملية لمكانة هامة نجد السلطة العليا توليها أهمية بالغة نظرا لبعدها الإقتصادي والسياسي والإجتماعي هذا ما دعى بالسلطة العامة إلى تذليل كل الصعوبات التي تعيق إنجاح هذه العملية بتسخير كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتحقيق الإستغلال والإستثمار الكاملين المنشودين من أجل إنتاج أكثر وأفضل لضمان الأمن الغذائي.

الخاتمة

الخاتمة

يتبين من خلال ماتقدم من دراستنا أن قانون 19/87 الذي ينظم الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة يتصف بصفة مبتكرة أدخلت في القانون الجزائري أحكاما جديدة لا تتناسب للقانون المدني ولا للقانون الإداري مثل حق الإنتفاع، خصوصية المستثمرة الفلاحية وإزدواجية المالك لقطعة أرض واحدة مثل هذه الصفات تجعل هذا القانون ينفرد بمكانة خاصة ضمن فروع القانون يمكن تسميته بالقانون الزراعي والذي بدوره يعد من الفروع الحديثة نسبيا في الميدان الفلاحي كما شكل هذا القانون آلية لإعادة الإصلاح الهيكلي للعقار الفلاحي التابع للدولة نتيجة لما خلفه ماسبقه من قوانين بتدهور في هذا القطاع حيث منح إستقلالية شبه مطلقة للمنتجين بإنسحاب الدولة النهائي من العملية الإنتاجية رغبة منها في إنقاص حقوقها كمالكة لحق الرقبة متخلية بذلك عن حق الإنتفاع لفائدة المنتجين تشجيعا لهم على الإستثمار الفلاحي مستهدفا بذلك خلق مستثمرات فلاحية قابلة للنجاح والإستمرار إقتصاديا قادرة على رفع الإنتاج الفلاحي متفاديا بذلك كل الأخطاء التي رتبها القوانين السابقة المنظمة لإستغلال العقار الفلاحي غير أن ذلك لم يتحقق كما أن التجربة لم تبين أن المستثمرات الفلاحية الجديدة المنشأة دون دراسة إقتصادية مسبقة قابلة للنجاح إقتصاديا إذ لم تدخل على نظامها الإنتاجي التعديلات الكافية وبالتالي النتائج المحققة لم تكن في مستوى الآمال المنتظرة والأهداف المسطرة لم تتحقق نتيجة لذلك تعيش أغلبية المستثمرات الفلاحية حالة إهمال وعدم إستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة هذا الوضع الذي جعل هذه الأخيرة والتي تشكل أجود الأراضي هي الأكثر عرضة للإعتداءات وبالتالي فشل القانون في تحقيق أهدافه .

قد لا يرجع العيب في ذلك على قانون 19/87 نفسه بل يعود أيضا إلى إجراءات تطبيقه والنصوص المطبقة له التي إبتعدت كل البعد أحيانا كثيرة عن أهدافه وأحكامه

بالإضافة إلى أنه عانت المستثمرات الفلاحية من بعض التدخلات والعراقيل البيروقراطية وهو ما يعقد الإستغلال ويوجه المستفيدين إلى تحويل حقوقهم أو التصرف فيها أو التخلي عنها وإهمالها نهائيا غير أنه لا يمكن تحميل الدولة وحدها مسؤولية هذه النتائج السيئة وإنما تنقسم المسؤولية بينها وبين المنتجين الفلاحين أنفسهم فنصيب الدولة من هذه النتائج يتمثل في كون إصلاح قانون 19/87 لم يكن مرفوقا ببرنامج دعم متعدد الأشكال سواء من حيث تطبيق النصوص التنظيمية للقانون في غياب الرقابة الفعالة لتطبيقه الصحيح بالإضافة إلى ضعف سياسة الدعم المادي المنتهجة من أجل تسهيل العبور من فلاحية إشتراكية إلى فلاحية حرة مستقلة بالإضافة إلى الذهنية الراسخة للفلاحين المستفيدين بأن الأرض هي ملك للدولة ومهما طال الزمن فسيأتي يوم وتسترددها فعلى هذا الأساس لم يحاولوا بذل مجهودات كبيرة في مجال الإستثمار وتهيئة هذه الأراضي كما ترجع أيضا أسباب فشل هذا القانون للظروف المصاحبة له دون أن ننسى بذلك العشرية السوداء التي مرت بها الجزائر ومضاعفات الوضع الأمني والفوضى التي عمت المجموعات المحلية مما أدى إلى شبه إهمال كلي وأدوات الرقابة .

ولكن رغم كل مما سبق لا يمكن أن نحكم على القانون 19/87 بالفشل النهائي فإنه رغم السلبيات التي عرفتتها المستثمرات الفلاحية فإن بعضها حققت نتائج إيجابية على العموم إلا أنها لم ترقى إلى مستوى الإستثمار المطلوب .

فأمام كل هذه الأوضاع كان لزاما على المشرع إعادة النظر في أسلوب الإستغلال الفلاحي فأصدر قانون 03/10 الذي جاء بنمط جديد حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بإعتبارها مالكة لحق الرقبة كما حول حق الإنتفاع من دائم إلى مؤقت لكي لا تجرد الملكية من جانبها المادي ولا يصبح الحق الممارس قيذا أبديا على حق الملكية ويبقى للمستثمر الحق في التجريد كلما وفى بالتزاماته المفروضة عليه ولم

يقم بأي مظهر من مظاهر وأوجه التعدي التي تضمنها دفتر الشروط لإعطائها صبغة التعاقد والتي تعتبر إخلال بهذا الواجب وتسمح بالفسخ الإنفرادي للعقد من قبل الإدارة كما وجد هذا القانون أرضية ممهدة بموجب قانون التوجيه الفلاحي 16/08 بإعتباره الإطار العام المنظم والموجه لفلاحتنا بما إحتواه من مبادئ توجيهية مركزة خاصة تلك المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية بالحفاظ على وجهتها بإحترام تخصيصها وعدم تجزئتها بتشجيع ضم الأراضي لا تشتيتها وحماية المستثمر الفلاحي خاصة فيما يخص دخله المتأتي من مستثمرته الفلاحية وتأمينه والتكفل بخسائره على أساس الضمان وضمان تمويله .

كما وقف قانون 03/10 عند منعرج حاسم يحقق حسن الإستغلال والإستثمار للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وذلك بإنتهاجه أسلوب تفعيل الرقابة السابقة قبل منح عقد الإمتياز بدراسة ملفات التحويل والرقابة اللاحقة بعد منحه والمتمثلة في المراقبة الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

فالإمتياز بإعتباره النظام القانوني الجديد والحصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة وماتضمنه من مبادئ وضمانات كافية لإستغلال هذه الأراضي فإن وفقت في الوقوف على التطبيق الحسن لها فيكون بذلك الإمتياز نظام مستحدث للإستثمار الفلاحي في المستثمرة وليس مجرد تغيير في التسمية لسابقه وبذلك يعد بمثابة إبتكار تشريعي له ما يثبت خصوصيته غير أننا لايمكن أن نجزم عن نتائجه المحققة في هذا المجال على إعتبار أن عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لم تنتهي بعد فقد وصلت إلى نسبة 70% من تحويل العقود الأمر الذي يجعل تقييمها يبقى نسبيا في إنتظار الإنتهاء من العملية فرغم كل ذلك يبقى الإمتياز هو الحل البديل لحق الإنتفاع الدائم تجنباً للإشكالات

التي أفرزها قانون 19/87 والمرهون بالتطبيق الحسن لنصوصه التنظيمية وتفعيل آلياته القانونية الكفيلة بتثمين الإستثمار الفلاحي .

في الأخير نخلص إلى أن موضوع العقار الفلاحي هو قضية الجميع لذا يجب أن تتضافر جهود كافة حكومة وشعبا من أجل المحافظة عليه خصوصا وأن إقتصاد بلادنا يعتمد بشكل كلي في تصديره على مادة المحروقات بإعتبارها المصدر الوحيد لجلب العملات الصعبة وهذا الأمر يشكل خطرا على إقتصادها كون أنه يخضع لتقلبات الأسواق العالمية من جهة ومن جهة أخرى فهو ثروة زائلة فمن أجل بناء إقتصاد محكم وضمان غذاء متوازن لأفراد المجتمع فلا بد من العودة إلى "الأرض" ومن ثمة رد الإعتبار لقطاع الزراعة بإعتباره القطاع الحيوي لإقتصادنا وكفيل بضمان الأمن الغذائي مستقبلا ولذا نلتمس مايلي:

1- وضع الأسس الضرورية للتنمية الدائمة للفلاحة من أجل إنتاج أكثر وأفضل ضمانا للأمن الغذائي وذلك بما تقتضيه الظروف الإقتصادية الراهنة المتجسدة في تعديلات معالجة للنقائص والإنتقادات الموجهة للنص في حد ذاته ولتطبيقه على أرض الواقع للوصول إلى إستغلال وإستثمار الكاملين لهاته الأراضي اللذين ننشدهما

2- التقليل من إصدار القوانين الإرتجالية من طرف المشرع بحيث كلما وقع في إشكال يلغي قانون ويأتي بقانون آخر متجاهلا بذلك المجهودات المقدمة من طرف الفلاحين الأوفياء للأرض الفلاحية

3- العمل على أن تكون القوانين مبنية على دراسة قانونية مع أخذ المشرع بعين الإعتبار الضمان الدستوري للحقوق المكتسبة وعدم المساس بها إلا إذا كان ذلك مشروعا تماشيا مع ماتقتضيه المنفعة العامة وحفظ النظام العام حتى لا يهضم حق المستفيدين من المستثمرة الفلاحية بإنزال حقه العيني العقاري الدائم المكرس بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية إلى حق مؤقت

4- يتضمن الإمتياز بموجب قانون 03/10 أحكام قانونية تثمن وتحسن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إذ أن نجاح هذه المنظومة مرتبط بمدى إحترام المستثمر صاحب الإمتياز لأحكام هذا القانون وهذا لا يثبتته ولا يحسمه إلا الواقع عبر السنوات القادمة

في الختام أتضرع إلى الله سبحانه وتعالى أن أكون قد وقفت في بحثي هذا وإن يكن ذلك فهذا من فضل ربي والفضل بيد الله يؤتيه من يشاء وأسأل الله أولاً وأخيراً التوفيق وما توفقي إلا بالله عليه توكلت وإليه أنيب.

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر:

أ/-القوانين الأساسية :

1-دستور 1989

2-دستور 1996

ب/-القوانين والأوامر:

1-الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة الجريدة الرسمية 1969,العدد 15.

2-الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية,الجريدة الرسمية 1971 ,العدد 97.

3- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ,الجريدة الرسمية 1975,العدد 78 .

4- الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ,يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري,الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 ,العدد 52 .

5- القانون 19 /87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم,الجريدة الرسمية المؤرخة في 09 ديسمبر 1987 ,العدد 50 .

6- القانون رقم 27/87 المؤرخ في 23 ديسمبر 1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 الجريدة الرسمية,العدد 54

- 7- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري
،الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ،العدد 49 .
- 8-القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية
،الجريدة الرسمية لسنة 1990 ،العدد 49.
- 9-القانون رقم 29/90 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،الجريدة
الرسمية لسنة 1990 ،العدد 49 .
- 10- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد قواعد نزع
الملكية من أجل المنفعة العامة ،الجريدة الرسمية لسنة 1991 ،العدد رقم 21.
- 11- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل لقانون 25/90 الجريدة
الرسمية لسنة 1995 والعدد 55 .
- 12-القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة
1998 (ج ر) عدد 89 مؤرخة في 31 ديسمبر 1997 .
- 13- القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ،الجريدة
الرسمية العدد 46 المؤرخة في 10 أوت 2008 .
- 14- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات
المدنية والإدارية،الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 2008 .
- 15-القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال
الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة،الجريدة الرسمية العدد 46 ،المؤرخة في
أوت 2010 .

ج/المراسيم:

- 1-المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة ,الجريدة الرسمية 1962 العدد 01 .
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 19/87 الجريدة الرسمية العدد 16 الصادرة بتاريخ 19 أبريل 1989 .
- 3-المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 19/87 ,الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة بتاريخ 07 فيفري 1990.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 العدد 06 الصادر بتاريخ 07 فبراير 1990 .
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1993 .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ,الجريدة الرسمية العدد 15 ,المؤرخ في 28 فبراير 1996 .
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزأة الأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية لسنة 1997 العدد 84 .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية لسنة 2009 العدد 61 .

9- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية لسنة 2010 العدد 76 .

د/القرارات :

1- القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1998/10/29 تحت رقم 318 المتضمن تحديد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات الترشيح لحق الإمتياز قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

2-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 أفريل 2006 يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 302/067 بعنوان "الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي" الجريدة الرسمية،العدد 44 .

3- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 أفريل 2006 يحدد قائمة الإيرادات والنفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 306/121 بعنوان "الصندوق الوطني للضبط الإنتاج الفلاحي" الجريدة الرسمية،العدد 44 .

هـ/التعليمات:

1-التعليمية الوزارية لرئيس الحكومة رقم 07 المؤرخة في 2005/03/03 والمتضمنة تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 19/87 .

2-التعليمية الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية والفلاحة والتنمية الريفية رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 .

و/المناشير:

1-المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24/02/1996 المتعلق بتطبيق الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري.

2-المنشور الوزاري المشترك رقم 404 بتاريخ 02 ماي 1997 يتضمن حماية وصيانة الأراضي الفلاحية أوقات الوجهة الفلاحية ,

3-المنشور الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية المؤرخة في 23/02/2011 تحت رقم 108 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

ز/المجلات القضائية:

قرار رقم 233101 المؤرخ في 17/07/2002, مجلة المحكمة العليا العدد 02 بتاريخ 2004 .

قرار رقم 11950 المؤرخ في 29/03/2004 لمجلس الدولة الجزائري,المجلة القضائية لسنة 2004, العدد 05 .

ثانيا:قائمة الكتب باللغة العربية:

أ/الكتب العامة:

1-بوضياف عمار,شرح تنظيم الصفقات العمومية,الطبعة الثالثة,جسور للنشر والتوزيع,المحمدية,الجزائر, 2011 .

2-جمال خليل النشار,الإلتصاق كسبب من أسباب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني,دار الجامعة الجديدة للنشر,الإسكندرية سنة 2001 بدون طبعة.

3-حمدي باشا عمر ,حماية الملكية العقارية الخاصة,دار هومة, 2002 .

4-حمدي باشا عمر وليلى زروقي ,المنازعات العقارية,دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع,الجزائر 2002 .

5-حسن السيد بسيوني,دور القضاء في المنازعات الإدارية ,دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر,القاهرة عالم الكتب 1988 .

6- الطماوي سليمان,الأسس العامة للعقود الإدارية,الطبعة الخامسة ,دار الفكر العربي,القاهرة ,مصر 2005 .

7-محمد الصغير بعلي,العقود الإدارية,دار العلوم للنشر والتوزيع,عنابة,الجزائر , 2005 .

8- السنهوري عبد الرزاق,الوسيط في شرح القانون المدني الجديد,حق الملكية ,الجزء الثامن,لبنان بيروت,منشورات الحلبي الحقوقية ,الطبعة الثالثة الجديدة, 2000 .

9-السعدي محمد صبري ,الواضح في شرح القانون المدني,التأمينات العينية ,دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع,عين ميلة ,الجزائر , 2010 .

10-سماعين شامة,النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري,دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع والطبعة الأولى, 2011 .

ب/الكتب المتخصصة:

1- بن رقية يوسف,شرح قانون المستثمرات الفلاحية,الطبعة الأولى,الديوان الوطني للأشغال التربوية, 2001 .

2-عجة الجيلالي,أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة المال العام,دار الخلدونية للنشر والتوزيع,القبة ,الجزائر , 2005.

3- لنقار بركاهم سمية ,منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير,الطبعة الأولى,الديوان الوطني للأشغال التربوية , 2004 .

4-الأستاذة ليلي زروقي,التقنيات العقارية ,الجزء الأول,العقار الفلاحي,الطبعة الثانية
،الديوان الوطني للأشغال التربوية , 2001 .

5-كحيل حكيمة,تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10 دار
هومة بوزريعة,الجزائر, 2013 .

ج/قائمة المذكرات و الأطروحات

- الأطروحات:

حوشين كمال,إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر,أطروحة دكتوراه
في العلوم الإقتصادية,كلية الحقوق ,جامعة العقيد أحمد بوقرة بومرداس (2006/
2007)

- مذكرات الماجستير:

1-بوعافيا رضا,أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر,مذكرة لنيل شهادة الماجستير
،كلية الحقوق,جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة, 2009.

2-بوصبيعات سوسن,الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ,مذكرة لنيل
درجة الماجستير في الحقوق,قسم القانون الخاص,فرع القانون العقاري,جامعة
منتوري,قسنطينة, 2007/2006 .

3-بقار سلمى,النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي(حالة المستثمرة
الفلاحية)مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق,فرع قانون الأعمال,كلية الحقوق لجامعة
الجزائر , 2003/2002 .

4-جروني خالد,إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية (بحث لنيل شهادة
الماجستير في القانون) فرع قانون عقاري,كلية الحقوق,جامعة الجزائر , 2012/2011 .

5- فريد عبه, إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية تخصص إقتصاد التنمية, كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير, جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة 2004/2003 .

6- فقير فائزة", واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل القانون التوجيه العقاري رقم 25/90 مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع العقود والمسؤولية, كلية الحقوق الجامعة الجزائر, 2005/2004 .

- مذكرات خاصة بنيل شهادة الماستر:

1- أسية هيتشان, نظام الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري, مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق, جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة, 2012/2011 .

2- عليان فاطمة الزهراء, إلزامية الإستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية, مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق, جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة, 2012/2011 .

ثالثا/ قائمة الكتب باللغة الفرنسية :

1 / André delaubadère – frank moderne Pierre delvolvé traite des contrats administratives, tome 1 L.G.D.J 1983 .

2 /(R) Randier ,et (R) Malizieux ,traité de droit rural, librairie de droit et de Jures prudence, Paris.

الفهرس

الفهرس

	الشكر
	الإهداء
	مقدمة
09	الفصل الأول: الإستثمار في العقار الفلاحي في ظل قانون 19/87.....
10	المبحث الأول: نظام المستثمرات الفلاحية
11	المطلب الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية
12	الفرع الأول: تعريف المستثمرات الفلاحية
12	أولا: التعريف الفقهي.....
14	ثانيا: التعريف القانوني.....
16	الفرع الثاني: التكوين القانوني للمستثمرات الفلاحية
16	أولا: الحقوق العقارية للمستفيدين.....
20	ثانيا: إلتزامات وحقوق المستفيدين.....
29	ثالثا: الإجراءات المتبعة في حالة الإخلال بالإلتزامات.....
32	الفرع الثالث: مجال تطبيق قانون 19/87.....
33	المطلب الثاني: النظام الأساسي للمستثمرات الفلاحية
33	الفرع الأول: مبدأ الفصل بين الملكية وحق الإنتفاع.....
35	الفرع الثاني: مبدأ إستقلالية التسيير.....
36	الفرع الثالث: مبدأ مسؤولية المنتجين.....
38	المطلب الثالث: علاقة الدولة بالمستثمرة الفلاحية.....
38	الفرع الأول: حق الشفعة.....
39	الفرع الثاني: مراقبة الإستغلال الأمثل للأراضي
40	الفرع الثالث: حق التجريد من الحقوق وفقا لما يقتضيه القانون.....
41	المبحث الثاني: نتائج تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية.....

42	المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية.....
43	الفرع الأول: أنواع النزاعات في مجال الملكية والتسيير للأراضي الفلاحية
48	الفرع الثاني: أنواع الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون 19/87.....
51	الفرع الثالث: الإختصاص القضائي للمنازعات المتعلقة بتطبيق قانون 19/87.....
54	المطلب الثاني: تقييم قانون المستثمرات الفلاحية.....
55	الفرع الأول: مزايا نظام المستثمرات الفلاحية
56	الفرع الثاني: عيوب نظام المستثمرات الفلاحية
60	خلاصة.....
62	الفصل الثاني: الإستثمار في العقار الفلاحي في ظل قانون 03/10.....
63	المبحث الأول الإمتياز كنمط لإستغلال العقار الفلاحي وآلية ضبطه.....
64	المطلب الأول: مفهوم نظام الإمتياز.....
65	الفرع الأول: تعريف نظام الإمتياز.....
65	أولا: التعريف الفقهي للإمتياز.....
66	ثانيا: التعريف القانون للإمتياز.....
67	ثالثا: التعريف القضائي للإمتياز.....
68	الفرع الثاني: خصائص وشروط نظام الإمتياز.....
68	أولا: خصائص نظام الإمتياز.....
69	ثانيا: شروط منح الإمتياز.....
73	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز.....
73	أولا: النظرية القائلة أن الإمتياز عقد مدني.....
74	ثانيا: النظرية القائلة أن الإمتياز عقد إيجار.....
75	ثالثا: النظرية القائلة أن الإمتياز عقد إداري.....
76	رابعا: خصوصية عقد الإمتياز.....

76	المطلب الثاني:آليات ضبط إستغلال العقار الفلاحي.....
77	الفرع الأول:قواعد توجيه الإستغلال الفلاحي.....
78	أولا:أدوات تأطير العقار الفلاحي.....
78	ثانيا:أحكام متعلقة بالعقار الفلاحي.....
79	الفرع الثاني:توفير الحماية للمستثمرات الفلاحية
80	أولا:تجميع الأراضي الفلاحية.....
82	ثانيا:مراقبة إستغلال الأمتل.....
82	ثالثا:حماية المستثمر الفلاحي.....
82	رابعا:التكفل بضحايا الكوارث الفلاحية.....
83	خامسا:التمويل(القرض البنكي,الصناديق الخاصة ,التمويل التعاضدي).....
85	الفرع الثالث:إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
86	أولا:الطبيعة القانونية للديوان الوطني الوطني للأراضي الفلاحية.....
87	ثانيا:مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
90	المبحث الثاني:تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز.....
91	المطلب الأول:الإجراءات المتبعة لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز.....
91	الفرع الأول:الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
92	أولا:إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
96	ثانيا:دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
96	الفرع الثاني:الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإمتياز.....
97	أولا: إعداد عقد الإمتياز.....
97	ثانيا:تسجيل وشهر عقد الإمتياز.....
98	المطلب الثاني:منح الإمتياز خارج المستثمرات الفلاحية.....
99	الفرع الأول:حماية أصحاب العقود العرفية بموجب أحكام الإلتصاق.....

100	الفرع الثاني: منح أصحاب العقود العرفية الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة.....
101	أولا: إذا كانت قطعة الأرض لا تتجاوز 10 هكتارات.....
101	ثانيا: إذا كانت قطعة الأرض تتجاوز 10 هكتارات وأقل من 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية.....
101	ثالثا: وضعية تخص المحيطات التي تتجاوز 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية
103	خلاصة.....
105	الخاتمة.....
111	قائمة المراجع.....