

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري .

بعنوان :

النظام القانوني للمستثمرات

الفلاحية في الجزائر

الإشراف الأستاذ:

- دليوح مفتاح

من إعداد الطالبين :

- بن زاهية إدريس

- رابحي عبد الحفيظ

لجنة المناقشة:

- أ/ ضيفي النعاس رئيسا

- أ/ بن مسعود أحمد مناقشا

- د/ دليوح مفتاح مقررا

السنة الجامعية 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر و عرفان

نتقدم بالشكر الجزيل الى كل من علمنا حرفا ، وقدم لنا رأيا حواليا ، وخاصة الى الأستاذ المشرف الذي يسر علينا تناول هذا الموضوع، وشجعنا على خوض غماره وقدم لنا نصائح منهجية قيمة فكان الجد هو اساس العمل ونتمنى اننا ساهمنا بما استطعنا في وضع مرجع مفيد يمكن العودة اليه من طرفه الاساتذة والطلبة وكل باحث في هذا الموضوع .

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى روح الغالية متحزماً فطيمة

طيبه الله ثراها وجعل الجنة مثواها ،

الوالد الكريم محمد حفظه الله ومتعته بالصحة والعافية.

الزوجة والأولاد (محمد ، فاطمة ، شروق) كل الإخوة والأخوات والاصدقاء ،

إلى كل من مد لي يد المساعدة عن طيب خاطر من قريب أو بعيد،

اللى كل من جعل الاجتهاد دينه ، والاخلاص مطيته والعلم هدفه .

ب.أ.دريس

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى كل عائلتي كبيرا وصغيرا

الوالدين الكريمين حفظهما الله ومتعمما بالصحة والعافية .

ألى كل الإخوة والأخوات والأصدقاء ،

إلى كل من ساعدني بإخلاص وتفاني

إلى كل من سلك طريق العلم يبتغي به الجنة .

ر.محمد الحفيظ

حَقِّقْ

مقدمة

إن الإطلاع على النظام الاقتصادي ، الاجتماعي والسياسي لبلد ما لا يكون إلا بمعرفة النظام القانوني لتسيير الثروة العقارية ، فتحقيق التنمية في هذا المجال مرهون بالتوجه السياسي والإيديولوجي للمجتمع، وقد عرف المشرع الجزائري ضرورة إقامة إستراتيجية فلاحية لمواجهة التحديات الكبرى لهذا القطاع وخاصة الخروج من التبعية الغذائية في ظل أنظمة اتسمت بالانتقالية .

وقد كان لزاما على المشرع الجزائري التأقلم مع الأطروحة السياسية الجديدة المبنية على تبني " مبدأ اقتصاد السوق " ، لذلك فقد حظي القطاع الفلاحي بتطور تنظيمي هام من حيث الهياكل والقوانين، حيث عرف القطاع الفلاحي في الجزائر أمطا عديدة من التنظيمات القانونية، بدءا بتجربة الإصلاح الزراعي والتسيير الذاتي في الفلاحة، ثم قانون الثورة الزراعية أين كانت الدولة هي المهيمن والمتدخل في تسييره، وقد إتعدت عن التسيير المباشر من خلال صدور القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة ، وتحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم ، وكان صدور قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 الذي أكد على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة يتم إستغلالها بموجب القانون رقم 87-19.

ويعتبر القانون 90-25 المتضمن التوجيه الفلاحي الإطار المرجعي للأراضي الفلاحية ذات الطبيعة الخاصة من أجل إستغلالها إستغلالا فعليا و عقليا ، أما القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي فقد جاء ليحدد قواعد المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتثمينها ، وقد كرس الإمتياز كنمط وحيد لاستغلالها وأحال تحديد شروط وكيفيات إستغلال هذه الأراضي إلى نص تشريعي خاص جاء بعده وهو القانون رقم : 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة .

وبذلك تم توحيد العمل بهذا القانون الذي حاول المشرع من خلاله استحداث أسلوب جديد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، بهدف الإستغلال الأمثل لها والمحافظة على وجهتها الفلاحية، وقد حدد قواعد إستغلال هذه الأراضي بمنحه المستفيدين حق انتفاع دائم وتحول مع نظام عقد الإمتياز إلى حق انتفاع مؤقت، وحق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية مقابل دفع أتاوى زهيدة كل سنة.

والمشرع عند تنظيمه حق الانتفاع جعل أحكامه القانونية عامة تشمل العقارات ، المنقولات وحتى الحقوق المعنوية ، ونظرا لاختلاف طبيعة هذه الأموال ، فقد ركزنا على جانب حق الانتفاع في مجال العقارات و إستغلال المستثمرات الفلاحية خصوصا ، حيث خص المشرع الجزائري هذا الحق بأحكام قانونية عامة في القانون المدني ، إضافة إلى أحكام قانونية خاصة تنظم إستغلال الأراضي الفلاحية في محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية ناجعة ، وكانت هناك مجموعة من النقاط التي كانت محل جدل كبير واعتبرت إشكالات قانونية ومنها ما تعلق بماهية النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية التي اخترناها كموضوع لهذه الدراسة تحت عنوان: "النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر بعد الاستقلال "

إن موضوع هذه الدراسة يركز أساسا على النصوص القانونية التي تناولت موضوع العقار الفلاحي بصفة عامة والعقار التابع للأموال الوطنية الخاصة بصفة خاصة والمستثمرات الفلاحية بصفة أخص من حيث استغلالها ومن حيث المنازعات التي تثيرها ومن أهمها القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة باعتباره آخر القوانين صدورا في هذا المجال وعرف بقانون الامتياز حيث الغى القانون 87-19 الذي يمثل بداية استغلال العقار الفلاحي ملك الدولة عن طريق ما عرف بحق الانتفاع الدائم لمدة 99 سنة وكلاهما يمثل إنجازا من نوع خاص ، و القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي جاء ليحدد قواعد المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتأمينها ، إضافة إلى المناشير الوزارية والتعليمات القانونية الصادرة عن الهيئات الوصية التي تناولت هذا الموضوع.

وبحسب طبيعة الموضوع ونظرا لمصادره التشريعية الخام فالمنهج التحليلي هو الأنسب لمعالجة تلك النصوص القانونية من أجل إكتشاف مختلف الجوانب التي تناولها هذه التشريعات واستقراء مدلولاتها ومعرفة أهدافها المباشرة وغير المباشرة على المستويين البعيد والقريب .

بالإضافة الى الاستعانة بتقنيات المنهج الوصفي أيضا الذي يناسب ويساعد في عرض المفاهيم العامة وعناصر وجزئيات هذه المفاهيم الخاصة بالموضوع لأنها تحتاج الى الوصف .

ومن الأسباب الموضوعية في إختيار هذا الموضوع ، إكتشاف هذا الموضوع -العقار الفلاحي - نظرا لعدم ادراجه ضمن برنامج الماستر في تخصص القانون العقاري ، وبهدف دعم البحث القانوني في هذا المجال وإثراء المكتبة بمذكرة تركز على موضوع المستثمرات الفلاحية ، وتقديمها للطلبة والباحثين المهتمين بهذا المجال متضمنة معلومات حولها في مختلف المجالات .

غير أن موضوع المذكرة إتسم بإشكالات متعددة تحته تمثلت أهمها كفروع رئيسية في ماهية النظام القانوني والآثار الناشئة عن إنشاء المستثمرة الفلاحية ومنازعاتها وبالتالي الإشكالية الرئيسية هي حول النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية .

الإشكالية: ماهي الوضعية القانونية للمستثمرات الفلاحية في الجزائر وماهي الآثار المترتبة على نشوء هذه

المستثمرات؟

ولمعالجة الإشكالية السابقة قسمنا الخطة إلى فصلين ، حيث تناولت في الفصل الأول ماهية المستثمرة الفلاحية .ومن خلاله تعرضنا إلى مفهوم المستثمرة الفلاحية ،والى تحويل عقود المستثمرات الفلاحية من صيغة الإنتفاع الدائم إلى صيغة الإمتياز.

أما الفصل الثاني فتطرقتنا فيه إلى الآثار الناجمة عن إنشاء المستثمرات الفلاحية والمنازعات المترتبة عنها و مما ينبغي الإشارة إليه هو ندرة المراجع في القانون العقاري بصفة عامة وخاصة ما تعلق منه بالعقار الفلاحي حيث نجد مجموعة كبيرة من النصوص القانونية التي يلغي بعضها بعضا مع السكوت عن بعض التفاصيل مما يتطلب مجهودا مضاعفا لمعرفة ما هو القانون المطبق في الواقع ، إضافة إلى تداخل بعض القوانين الخاصة بالاستثناءات التي تأتي بها المناشير الوزارية المشتركة من أجل وضع الحلول لبعض الصعوبات الميدانية .

يتميز العقار الفلاحي بأبعاده الإقتصادية الهامة التي تؤثر مباشرة على المجتمع، نظرا لكونه مصدرا للثروة الغذائية ،وهو يتأثر بالإيديولوجية السياسية للمجتمع وكل تغيير ينعكس عليه إيجابا أو سلبا.

والعقار الفلاحي في الجزائر مر بمراحل عديدة ، ويعتبر الوجود العثماني ، الإستعمار الفرنسي وتشريعاهما جد مؤثرة في وضعية العقار المعروفة حتى أيامنا هذه، بالإضافة إلى المراحل التي شهدتها جزائر ما بعد الإستقلال والتي عرفت تبني نظام التسيير الذاتي كواقع حال آن ذاك ، ثم جاء نظام الثورة الزراعية ذو التوجه الإشتراكي أين كان تدخل الدولة مباشرة في عملية الإنتاج التي كان لها نتائج وخيمة جعلت المشرع بعد مرور عقدين من الزمن يقتنع بضرورة التوجه نحو النظام الليبرالي الذي جعل الدولة تنتقل من الدولة المتدخلة إلى الدولة الحارسة وفي خضم هذا المد والجزر الذي كان يعصف بتسيير العقار في المجتمع الجزائري ، كان الفلاح في كل مرة يعاني من هذا التذبذب ويدفع الثمن باهظا .

وقد حاولنا خلال بحثنا هذا أن نميط اللثام عن مرحلة إعتبرت الأهم نظرا لإرتباطها مباشرة بأهم النصوص القانونية التي بموجبها بدأت حوصصة قطاع الفلاحة و أنشئت المستثمرات الفلاحية على الأملاك الوطنية الخاصة والتي سيتمحور حولها هذا البحث ومن أهم القوانين التي سنتطرق إليها القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي فقد جاء ليحدد قواعد المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتثمينها ، وقد كرس الإمتياز كنمط وحيد لإستغلالها وأحال تحديد شروط وكيفيات إستغلال هذه الأراضي إلى نص تشريعي خاص جاء بعده وهو القانون رقم : 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على إعتبره آخر القوانين صدورا في هذا المجال خاصة أنه جاء بنظام الإمتياز المؤقت ملغيا نظام حق الانتفاع الدائم حفاظا على أملاك الدولة العقارية.

الفصل الأول

ماهية المستثمرة الفلاحية

عرف المشرع الجزائري ضرورة إقامة إستراتيجية فلاحية يحافظ من خلالها على ملكية الأراضي الفلاحية باعتبارها وعاء اعقاري استراتيجي للدولة لا يجوز التنازل عنه ، و أهدى إلى اعتماد سياسة حق الانتفاع الدائم في القانون 87-19 حيث ظهرت لأول مرة المستثمرة الفلاحية وجاء بعدها القانون 10-03 حيث قلص فترة الاستغلال من خلال حق الانتفاع الدائم من 99 سنة إلى 40 سنة قابلة للتجديد وفق نظام عقد الامتياز المذكور في القانون الأخير ومن خلال هذا البحث سنتناول مفهوم المستثمرة الفلاحية.

المبحث الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية:

وقبل التطرق إلى تعريف المستثمرة الفلاحية ينبغي التعرف على كلمتي استثمار وفلاحة لغة واصطلاحا كما يلي :

الاستثمار لغة :

مصدر استثمر و الطلب بمعنى الاستثمار واصله الثمر وله عدة معان منها ما يحمله الشجر وما ينتجه ويقال ثمر - بفتح الميم - الشجر ثمورا أي نضج و كمل ، ويقال ثمر ماله أي كثر وثمر الشجر بلغ أوان الإثمار، و أثمر الشيء أتى نتيجه ويقال استثمر المال وثمره بتشديد الميم أي استخدمه في الإنتاج ، وقد وردت كلمة أثمر، ثمرة وثمرات 24 مرة في القرآن الكريم

الاستثمار اصطلاحا:

الثمار وهو مانعني به الاستثمار اليوم ولفظ الاستثمار لم يرد في كتب اللغة بمعناه الاقتصادي في معجم الوسيط : الاستثمار استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الإنتاج وإما بطريقة غير مباشرة كسواء الأسهم والسندات .¹

الفلاحة لغة :

الفلاحة محركة والفلاح الفوز والنجاة ،البقاء في النعيم والخير حسب معجم لسان العرب فلاح ،الفلاح والفلاح الفوز والنجاة ،البقاء في النعيم والخير ، وفلحت الأرض = شققتهما للحرث والفلاح = الحراثة²

الفلاحة اصطلاحا :

هي جميع الأنشطة التي يقوم بها الفلاحون للنهوض بعملية الإنتاج لتحسين نمو الإنتاج النباتي والحيواني وذلك بقصد توفيرها للإنسان .

1-الموقع الرسمي القرّة داغي علي محي الدين www.qaradaghi.com

2- ابو نصر اسماعيل بن حماد ،معجم صحاح اللغة

مع بداية الثمانينات التي تعتبر فترة صعبة وقد وقع إنخفاض كبير في أسعار المحروقات¹ أدى إلى تدهور الوضعية الاقتصادية للبلاد، فدخلت هذه الأخيرة مرحلة جديدة حيث بدأت الإصلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، حيث أصدر المشرع عدة قوانين على الصعيد الاقتصادي نذكر منها: القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والقانون رقم 88-04 المعدل والمتمم بالأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري والمحدد للقواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية المؤرخين في 12-11-1998. هذا وبأبي التعديل الدستوري سنة 1989 في قمة هذه القوانين التي أعطت جميعها حرية نسبية في تسيير القطاعات العمومية التابعة للدولة.

ومع ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات، بات من الضروري أن تتجه الجزائر نحو نمط آخر، حيث اختار المشرع نظام المستثمرات الفلاحية كنمط جديد لتسيير وإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة من خلال القانون رقم 87-19²، وجاء بعده القانون 10-03³ المؤرخ في 15-08-2010 ليحدد شروط وكميات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة. وباعتبار المستثمرة الفلاحية هي الآلية الجديدة التي استحدثها المشرع بموجب هذا القانون فسوف نعالجها كما يلي :

المطلب الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية .

إذا كانت المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 87-19 من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مستحدثا بذلك مصطلح "مستثمرة" الذي يقابله في اللغة الفرنسية اصطلاح "Exploitation"، بعد أن كانت تدعى سابقا بالإستغلالات أو التعاوينات، فالأمر يقتضي منا تعريف هذه المستثمرة قبل التطرق إلى شروط تكوينها.

فأما الاستثمار⁴ فلا يعد مفهوما جديدا، كونه مفهوم اقتصادي، وقد وجد رجال القانون صعوبة في تحديده، ومن بين محاولات تعريفه تلك التي قام بها أحد رجال الاقتصاد، أنه:

«الحصول على وسائل الإنتاج من أجل إنتاج مستقبلي».

ويعرف الاستثمار الفلاحي⁵ بأنه: «كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي. وقد نجد هنالك استثمار لا يهدف ماليا مباشرة بل يحقق المنفعة العامة وهو ما يعرف بالاستثمار المستقل».

1- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص11.

2- القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. ج.ر، ليوم 1987-11-9، ص50، 1918.

3- القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المتضمن شروط وكميات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة. ج.ر 2010/46

4- عليوش كمال قربوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999،

5- بلقاسم محمد، وبهلول حسن، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي للجزائر، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990، ص13.

ان مصطلحي "Exploitation" و "Exploitant" باللغة الفرنسية وقع في ترجمتهما خطأ في النصوص التشريعية المختلفة الخاصة بهذا المجال، خاصة القانون رقم 87-19 أو القوانين السابقة واللاحقة له، حيث يقابل هذين المصطلحين في نفس النصوص في صياغتها باللغة الوطنية مصطلح إستغلال ومستغل أو منتج فلاحي تارة واستثمار ومستثمر تارة أخرى.

وإذا حاولنا¹ إسقاط التعريفات السابقة للاستثمار على الإستغلال بمفهوم القانون رقم 87-19 نستنتج:

- إن إستغلال هذه الأراضي يتم بالحصول على حق انتفاع دائم عليها.

- إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة لمدة غير محدودة وتلقى دعم شكل قروض الاستثمار وقروض الإستغلال دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الريفية² يعد استثمارا لهذه الأراضي. ومن محاولات تعريفها³:

«مصطلح اقتصادي، تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي. قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها»⁴.

ويتكون قانون المستثمرات الفلاحية من 48 مادة موزعة كالتالي:

- أحكام عامة المادة 1 إلى المادة 10، تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية المادة 11 والمادة 12، القانون الأساسي للمستثمرة الفلاحية الجماعية المادة 19 إلى المادة 32، أحكام عامة المادة 37 إلى المادة 44، أحكام ختامية المادة 45 إلى المادة 48.

وعرفتها المادة 46 من القانون 08-16 المؤرخ في 10 اوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي كما يلي : المستثمرة الفلاحية هي وحدة انتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة ، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية»⁵.

من خلال هذا المطلب نخلص الى القول بأن تغيير الاسم من التعاونية الى مستثمرة ارتبط مباشرة بوظيفة المستفيدين فيها، فبعد أن كانت مبنية على تعاون العمال في الإنتاج في ظل النظام الاشتراكي تطورت الى مفهوم الاستثمار الذي يهدف الى الربح كجانب اقتصادي اكثر منه اجتماعي كما تدل تسمية التعاونية وفيما يلي سنتطرق الى تقسيم هذه المستثمرات .

1- بقار سلمة، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي -حالة المستثمرة الفلاحية-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003-2002، ص13.

2- أنشئ هذا الصندوق بموجب قانون المالية لسنة 2000 قانون المالية الحامل لرقم 11-99 مؤرخ في 23-12-1999

3- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، مرجع سابق، ص14.

4- القانون الريفي الفرنسي اعتبر المستثمرة الفلاحية اصطلاحا تقليديا يقتصر على المؤسسات الفلاحية وهي الجمعيات الفلاحية للإستغلال المشترك والتجمعات العقارية. وغيرها من المؤسسات الفلاحية ذات الطابع المدني

-1R.RANDIER, et R. MALEZIEUX, Traité de droit rural, Librairie de droit et de

Jurisprudence -Paris -P56

5- قانون رقم 08-16 ، المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن التوجيه الفلاحي

الفرع الأول: أنواع المستثمرات الفلاحية:

تنوع المستثمرات الفلاحية حسب التقسيم الجغرافي للمناطق ، مناطق خصبة في الشمال ، مناطق متوسطة الخصوبة في الوسط ، ومناطق جافة في الجنوب وقد تعامل معها المشروع بخصوصية كل منطقة فكان الدعم أكثر للمناطق الصحراوية نظرا لاتساع مساحتها والصعوبات التي تواجه المستثمرين في استخراج الماء ، استخدام الطاقة الكهربائية ، بعدها عن الأسواق والنقل .

وتنص المادة 5 : «يمنح الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87 - 19 ... » وهناك تأكيد على مواصلة العمل بنفس التقسيم الجماعي والفردية .

ونجد المادة 09 صريحة في تنص القانون رقم 87-19 من على أن الأراضي تستغل جماعيا في شكل مستثمرات فلاحية جماعية وتعتبر القاعدة العامة للإستغلال إلا أنه يمكن استثناء حسب نفس المادة في فقرتها الثالثة إستغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون . مجلس الوزراء يقرر في 22 فيفري 2011 إطلاق برنامج هام لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .

أولا : المستثمرة الفلاحية الجماعية:

أكد المشرع في القانون 10-03 في المادة 24 : «عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكّلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز....»

من خلال إستقراء المواد القانونية نجد بقاء تشكيل المستثمرات الى مستثمرات جماعية وفردية كما هو عليه في القانون رقم 87-19 القانون الأساسي للمستثمرات الفلاحية الجماعية في فصله الثاني من خلال المواد من 11 إلى 36 وتنص المادة 11 منه على: «يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت ذلك المادة 9 أعلاه وباختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية تحدد كفاءات تكوين الجماعات والمستثمرات عن طريق التنظيم».

ولأنه لم يصدر أي تنظيم يحدد كفاءات تكوين الجماعات والمستثمرات كما جاء في هذه المادة فإن إجراءات إنشاء أو تكوين المستثمرة الفلاحية في غياب هذا التنظيم ، هي تلك الإجراءات التي نص عليها المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987 المتعلق بإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي . الذي منح الحرية للمستثمرين لاختيار بعضهم البعض مما نتج عنه مزارع وصفت بأنها مزارع عائلية .

أولا: تكوين جماعات المنتجين: حسب المنشور الوزاري المتعلق بإعادة الهيكلة للمستثمرات الفلاحية في

القطاع العمومي الصادر عن وزارة الفلاحة لشهر أوت 1987 نجده يتضمن في صفحته الثانية مايلي: «في مرحلة أولى يوزع عمال المزارع حسب حرية ميولهم وتناسبهم في جماعات تتألف من ثلاثة منتجين على الأقل»، وهذا ما تؤكدته المادة 11 من القانون رقم 87-19 التي جاء فيها: «يكون ثلاثة منتجين أو أكثر... وباختيار متبادل فيما بينهم قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية...».

و المادة 21 من نفس القانون تلزم أعضاء المستثمرة بالعمل في إطار جماعي فإن عملية الانضمام إليها بالاختيار الحر والمتبادل الممنوح للعمال بموجب النصوص السابقة يعد عاملا إيجابيا من شأنه أن يوفر

الجو الملائم والتفاهم المتبادل من أجل دفع عجلة الاستثمار، إلا أنه ورغم¹ توزيع المنتجين الفلاحيين حسب ميولهم فقد كانت هنالك خلافات حادة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، الأمر الذي دفع بعدد من الشركاء إلى المطالبة بتحويل المستثمرات الفلاحية الجماعية إلى مستثمرات فردية.

ثانيا : المستثمرات الفردية :

لقد كانت المستثمرات الفلاحية الفردية استثناء عن المستثمرات الفلاحية الجماعية وبشروط في ظروف كان التوجه فيها إلى العمل الاشتراكي في ظل تدخل الدولة ، ومع توجه الدولة إلى السوق الحر وتشجيع الجميع على الاستثمار سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين أفرادا أو جماعات ونجد انه بمنح الإمتياز طبقا للمادة 05 لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 فهذه المادة ذكرت وجود نوعين من المستثمرات الفلاحية .

وقد كانت تسير هذه المستثمرات الفلاحية سواء جماعية أو فردية عن طريق حق الانتفاع الدائم الذي جاء به قانون 87-19 فما هو هذا الحق الذي سبق نظام الامتياز .

جاء في المادة 03/09 من القانون رقم 87-19 : «يمكن استثنائيا إستغلال الأراضي بصفة الأراضي العام، والمرسوم رقم 63-76 بنفس التاريخ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أن سير العمليات على ضوء هذه النصوص أظهر نقائص فتم تعديل المرسومين السابقين» .

وقد صدر الأمر المذكور أعلاه بعد عملية مسح الأراضي الريفية بمقتضى الأمر الصادر سنة 1971 المتعلق بالثورة الزراعية. وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 78-234 تم تأسيس الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تتمتع بالشخصية المعنوية والتي تتولى إعداد مسح الأراضي على مستوى التراب الوطني.

أما شروط الاستفادة الاستثنائية فوردت في المادة 37 من نفس القانون حيث جاء فيها: «إذا بقيت بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها فإنه يمكن منحها لاستثمار فردي وفق الشروط المحددة في المادة 10 من هذا القانون»، فيستنتج من خلال هذا النص أن تكوين المستثمرات الفلاحية الفردية إنما يخضع لشروط تتمثل في:

-بقاء قطع أرضية يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أي جماعة ثلاثة منتجين.

-عدم إمكانية دمج هذه القطع الأرضية ضمن مستثمرة أخرى لسبب عزلتها أو بعدها.

-بقاء قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا مع إمكانية دمجها ضمن مستثمرة أخرى في آن واحد.

1- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 117

الفرع الثاني : خصوصية المستثمرة الفلاحية :

تنص المادة 20 من القانون رقم :08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتقاعد طبقاً لأحكام القانون المدني .
و تنص المادة 13 من القانون 87-19 بعد إشهار عقد المستثمرة الفلاحية تنشأ كشخص معنوي لها طابع الشركة المدنية كما يلي:

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

إذا كان القانون رقم 87-19 اعتبر المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية، فإنه ثمة خصوصيات تتمتع بها تخرج نوعاً ما عن هذه الصفة ومنها نجد:
أولاً: مبدأ ازدواجية الصفة: تقدم حصة عينية في رأسمال المستثمرة الجماعية. ويشارك في نفس الوقت في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة.
ومن هنا يظهر الاختلاف بين المستثمرة الفلاحية الجماعية والشركة المدنية، التي يقدم فيها الشريك حصة من مال أو عمل¹.

ثانياً: مبدأ الباب المفتوح:

إذا كان القانون المدني نص على أسباب انقضاء الشركة ومن بينها موت أحد الشركاء² فإن القانون رقم 10-03 فالمرجع لم يربط مصير المستثمرة بمصير الشريك، فخروجه عن الشركة لا يرتب حلها فهو استثناء للقاعدة العامة فجاء في المادة 13 : « يكون حقاً لامتياز قابلاً للتنازل التوريث والحجز طبقاً لأحكام هذا القانون» .
فالدخل والخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية في أي وقت هي ميزة تتمتع بها وتسمى بمبدأ الباب المفتوح ، ولهذا السبب أجاز المشرع التنازل عن الحصة وانتقالها إلى الورثة.
فيتضح مما سبق أن المستثمرة الفلاحية لا تعد شركة أشخاص مدنية بذلك المعنى الوارد في المادة 416 من القانون المدني وما بعدها، بل لها خصوصيات كالصفة المزدوجة في الشريك ولكل شريك حصة واحدة يقابلها صوت واحد ومبدأ الباب المفتوح، ولا تخضع لعملية التصفية في حالة انحلالها.

الفرع الثالث : إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية :

بعد أن كانت المستثمرات الفلاحية تسير طبقاً لقانون 87-19 الذي جاء بحق الانتفاع الدائم جاء القانون 10-03 بحق الامتياز والملاحظ في القانون 10-03 أنه حول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحيات واسعة حيث ذكره حوالي 14 مرة في 30 مادة التي يتكون منها وهنا يبدو واضحاً ان تنظيم المستثمرات الفلاحية الجديدة مرتبط أساساً بهذا الديوان.

1- المادة 416 من القانون المدني.

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

3- قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية

أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إن "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24-04-1996¹ و يعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ومن ثمة له حق التقاضي وهو يخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة لقواعد القانون الإداري وللقانون الخاص في علاقاته مع الغير كونه يعتبر حينئذ بمثابة تاجر.

ثانياً: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

منذ نشأته عمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على القيام بتنظيم الأراضي الفلاحية لاستغلال الأحسن من حيث تم تطبيق المادة 51 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بحيث يضع الأراضي المصروح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال وفق القوانين المعمول بها و يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 4 من القانون 10-03 الموقع طبقاً للقانون من المستثمر صاحب الإمتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبناء على عقد الإمتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض .

- يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية.
- ينشئ بنك المعلومات حول العقارات الفلاحية ويسيره ويقوم بتطويره .
- يثبت كل تغيير لصاحب حق الإمتياز بناء على دفتر الشروط لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية
- ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به باسم الدولة وفق المادة 15 القانون 10-03 في حال التنازل
- تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين
- المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرتها تحدد شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم
- استقبال طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
- دون ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمنع القانون الجديد أي مستثمر من اكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني حسب المادة 16 ، في حين يمكن الإستفادة من طرف شخص واحد لعدة

1- المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24-04-1996 المنشئ لديوان الأراضي الفلاحية ج.ر، ع15، صادر بتاريخ 28-02-1996

حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحة القصوى المحددة عن طريق التنظيم.

- ضرورة إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع :
- أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان بأي تصرف يرد على المستثمرات الفلاحية .
- يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يطبق أحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعداد المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية ويكون فسخ عقد الإمتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
- يقوم الديوان بممارسة حق الرقابة وبكل إجراء تحفيزي يهدف إلى تشجيع تجميع المستثمرات الفلاحية ، لاسيما من خلال تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم : 09-399

- تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية وفق المادة 11 من القانون 10-03 لتحسين هياكل المستثمرات الفلاحية ، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية ، وفي هذه الحالة عليه .
- إخطار الجهات الوصية بوفاة المستثمر المادة 25 من القانون 10-03 بعد إنقضاء الأجل المقدر بسنة من وفاة المستثمر .

- طبقا لما نص عليه القانون 10-03 المؤرخ في 15-02-2010، يشترط تسجيل المستثمرة في بطاقةية المستثمرات الفلاحية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. و بموجب قرار 404 المؤرخ في 16-06-2011 نجد المادة الأولى تتكلم عن تأسيس بطاقةية المستثمرات الفلاحية ونجد المادة 04 تنص « تمسك بطاقةية المستثمرات الفلاحية وتحين على مستوى كل مديرية ولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تمنح للمستثمرة الفلاحية ، بمجرد تسجيلها ، ترقيم يتكون من 17 رقما وحرفا واحدا المادة 5 من نفس القانون تمنح البطاقة في مدة 30 يوما من تاريخ الترقيم ولا تعدى صلاحية الترقيم 10 سنوات» وتسمح هذه البطاقةية بمنع المستفيدين من تكرار الاستفادة في مناطق متفرقة من الوطن ، وكذلك التحكم في الإحصائيات الخاصة بها وفق قاعدة بيانات مضبوطة تتضمن كل المعلومات حول المستثمرات الفلاحية .

الفرع الرابع: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية

نتعرض في هذا المطلب الى النتائج الميدانية لتطبيق هذا النظام سواء السلبية منها او الايجابية.

أولاً: نتائج تطبيق نظام المستثمرات

01-المظاهر الايجابية لنظام المستثمرات الفلاحية:

أ- إنسحاب الدولة من عملية الإنتاج:

تقوم هذه السياسة على منطق المنفعة الخاصة ، يعتمد على ثنائية الفعل، من جهة تقرر الدولة الانسحاب من النشاط الفلاحي وتركه للمبادرات الخاصة، ومن جهة أخرى توفر أدوات الدعم و الإسناد للفلاحة الوطنية¹.

فلاستقلالية حسب السلطة، لا تعني عدم النجدة المطلقة، للمستثمرات التي حكمت عليها آليات السوق بالاختفاء لعدم فعاليتها، كما لا تعني ترك القطاع الفلاحي وحده في مواجهة المشاكل، وإنما على الدولة أن توفر له سلسلة من التغطيات التنظيمية والمالية. تمارس التغطية التنظيمية، عن طريق وزارة الفلاحة بمساعدة المنظمات المهنية الفلاحية، اما التغطية المالية ، فتتم عن طريق بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وكذا صناديق التعاون الفلاحي، تهدف أساسا الى توفير رؤوس اموال كافية لتمويل الزراعة.

ب-الاستقلالية الفعلية للمستثمرة: لقد أصبح تسيير المستثمرات الفلاحية في ظل هذا النظام الجديد يمنح

الاستقلالية للمنتجين الفلاحين بصفة مطلقة بدون تدخل الدول او من الغير، حيث ان نشاط المستغل الفلاحي هو نشاط حر. بما يعني أن المنتج ليس خاضعا حين ممارسته لعمله إلى أي تبعية كنتيجة لتمتعه بحق الامتياز على العقار الفلاحي الممنوح له.

ولما كان للمنتجين حرية النشاط ، كان لهم أيضا الحرية في التموين وبيع الغلة دون أي تدخل إداري، فتحررت مبادراتهم من كل قيد حتى أصبحوا ينافسون القطاع الخاص، ويفكون الاحتكار الذي كان يتمتع به الخاص عبي الأسواق، وتحولت تدريجيا الى مستثمرات فلاحية الجادة الى وحدات اقتصادي مستقلة عن البيروقراطية . لقد جعل القانون 87-19، من المنتجين أشباه ملاك لهم حق انتفاع دائم معترف لهم. بموجب عقد ناقل للملكية حقيقي، لا يمكن أن يكون محل تحديد أو نزع للحيازة فهو عقد وضع في شكل رسمي فحسب إجراءات التسجيل والشهر العقاري وواصل نظام الامتياز في القانون 10-03 في نفس الطريق غير انه حدد مدة الاستغلال في اجل اقل من نصف المدة السابقة .

1- الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة المال العام ، الجزائر ، دار الخلدونية ، 2005 ، ص

02_ المظاهر السلبية لنظام المستثمرات الفلاحية :

لقد ساعد على تفشي المظاهر، غياب الدولة عم ممارسة الرقابة المقررة، ومن جهة أخرى الذهنية الفلاحية، التي تتجه للأناية و الفردية و العمل المشترك، أو البيروقراطية الإدارية الطاردة لأي استثمار حقيقي، ومن بين أهم المظاهر السلبية النقاط التالية:

- عدم استقرار جماعة المنتجين: الملاحظ بعد مدة ليست بطويلة من تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية، هو عدم استقرار جماعة المنتجين، نتيجة عدم ضبط العلاقة فيما بينهم، فيما يخص تقاسم الأشغال داخل المستثمرة الفلاحية¹.

وكان الشعور المفرط بالاستقلالية الفردية، الأثر البالغ في تمرد عن القيام بالوظائف الموكلة لكل فرد داخل المستثمرة، واستنكاف عن القيام ببعض النشاطات التي تدخل في صميم عمل المستثمرة (رعي الأغنام، حرث الأرض ، العناية بالأبقار الحلوب) ومن أهم مظاهر عدم الاستقرار العناصر التالية:

- القسمة الداخلية لأراضي المستثمرة وما نتج عنه من تفتيت الأراضي التي حرصت الدولة على تجميعها.
- بيع العتاد الفلاحي المخصص للاستثمار الفلاحي.
- المشاكل التي يثيرها استخلاف الشخص المتوفى، والذي يكون عادة محل رفض من طرف الشركاء.
- كثرة التزايدات الداخلية بين الأعضاء بسبب تضارب مصالحهم الشخصية .
- تراكم المنازعات ضد الغير، المتعلقة بدعاوى الاسترجاع، ودعاوى استحقاق الملكية من الغير .
- تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها لفلاحية، سواء بالبناء أو استغلالها في نشاطات غير فلاحية كورشات صناعية أو حرفية.

1- سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 65

المطلب الثاني: حق الانتفاع الدائم:

المصطلح ليس بجديد فقد استعمل مصطلح مشابه له في نصوص التسيير الذاتي حق انتفاع غير محدد المدة وفي قانون الثورة الزراعية حق انتفاع مؤبد كما ورد في قانون التوجيه العقاري مصطلح حق التمتع الدائم من خلال المادتين 64 و65 ويخص الأراضي الرعوية والحلفائية.

إن مصطلح حق الانتفاع الدائم ورد لأول مرة في النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي بعد الاستقلال ثم ادخل في المواد 858 وما يليها من القانون المدني التي بموجبها منح المشرع مجموعة عمال هذا القطاع حق انتفاع غير محدد المدة ، غير قابل للتصرف فيه أو الحجز عليه. ثم جاء قانون الثورة الزراعية ونص في مادته 124 على أن الأراضي المدججة في صندوق الثورة الزراعية تمنح على أساس الانتفاع المؤبد .

الفرع الاول : حق الانتفاع في القانون المدني الجزائري:

تبعاً للطبيعة العامة والمجردة لأحكام القانون المدني التي نظمت حق الانتفاع كانت لانتقال القانون 87-19 وفيما يلي نحاول تمييز حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع المكرس في القانون المدني:

اولاً: تعريف حق الانتفاع:

هو من الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية وحق الملكية هو أوسع¹ الحقوق العينية نطاقاً. لان المالك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون لشخص على شيء. لكن قد تتحدد² السلطات تبعاً لما هو مقرر من استثناءات تخول أصحابها بعض مزايا الملكية. ويتم اقتطاع بعض سلطات الملكية لحساب شخص آخر غير مالك. وهذه الحقوق هي حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الارتفاق فهي حقوق متفرعة عن حق الملكية فتقرير أحد هذه الحقوق يؤدي إلى انتقاص سلطات صاحب الشيء لصالح صاحب الحق العيني، ونجد الفقه الفرنسي يعرف حق الانتفاع عامة تعريفاً أقرب إلى الدقة على النحو الآتي: «حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع»³. وفيما يلي نحاول تمييز حق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع المدني من حيث: أسباب كسب الحق، الموضوع، الأشخاص المعنيين بالحق.

1- أحمد السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، -حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال-، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، ص494.

2- إبراهيم سعد نبيل، الحقوق العينية الأصلية -أحكامها ومصادرها-، دار المعرفة الجامعية، 1999، ص23

3- أحمد السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج9، مج2-أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية-، ط3، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، ص1201.

الفرع الثاني: من حيث أسباب كسب الحق ، الموضوع والأشخاص :

➤ أولاً : من حيث أسباب كسب الحق:

نص المشرع في المادة 844 من القانون المدني على أسباب كسب حق الانتفاع مسايرة بأسباب كسب الملكية بعد أن حذف من هذه الأخير ما لا يتناسب أو يتفق مع طبيعة حق الانتفاع فحصرها في: التعاقد، الشفعة، التقادم، والقانون.

فجاء فيما يلي: «يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة والتقادم أو بمقتضى القانون». لكن بالرجوع إلى القانون رقم 77-19 يستخلص أن أسباب كسب حق الانتفاع الدائم هي العقد والميراث والشفعة.

➤ ثانياً : من حيث الموضوع:

القانون المدني قسم الأشياء إلى عقارات ومنقولات حسب التقسيم الوارد في القسم الثاني بعنوان: تقسيم الأشياء والأموال من الفصل الأول تحت عنوان: "حق الملكية بوجه عام" من الباب الأول - حق الملكية - من الكتاب الثالث - الحقوق العينية الأصلية - من القانون المدني.

كما يمكن استخلاصه بمفهوم المخالفة من المادة 851 من القانون المدني التي جاء فيها: «إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً...» كما تبين ذلك المادة 852 من نفس القانون التي تنص على: «... وإذا كانت الأرض المنتفع بها...» إذ الأرض تعتبر نوعاً من أنواع العقارات الطبيعية. وعليه فمفهوم العقار موضوع حق الانتفاع يتسم بالاتساع إذ يشمل العقارات الطبيعية والعقارات بالتخصيص والعقارات المعنوية. أما القانون رقم 87-19 فيتبين من عنوانه أن حق الانتفاع الدائم لا يرد إلا على الأراضي التي تعتبر الأصل في العقار الطبيعي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة .

➤ ثالثاً : من حيث الأشخاص المعنيين بالحق:

حق الانتفاع العقاري¹ عموماً يمكن أن ينشأ لفائدة شخص طبيعي أو لفائدة شخص معنوي قادر على اكتسابه حسب القواعد العامة .

أما فيما يخص القانون رقم 87-19 فإن الأراضي الفلاحية تستغل في شكل مستثمرة فلاحية جماعية كقاعدة المادة 3 واستثناء بصفة فردية المادة 2-9 وقصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية.

1 - عليوان راضية، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص - تخصص عقود ومسؤولية- ، كلية الحقوق، بن عكنون، 2001-2000، ص80.

المطلب الثاني: مفهوم نظام عقد الإمتياز :

نظام الامتياز جاء به القانون 10-03 حيث أُلغى به المشرع القانون 87-19 الذي جاء بحق

الانتفاع الدائم وطبق لمدة 23 سنة وكانت له سلبيات كثيرة أدت إلى ضياع مساحات كبيرة من الأراضي التابعة لأملاك الدولة دون أن تستغل للغرض الذي قسمت من أجله على المستفيدين الذين كان أكثرهم تجار عقار طفيليين ووسطاء الربح السريع ساعد فيها عدم وجود رقابة صارمة وقد تحول المشرع الجزائري إلى تبني نظام الامتياز الفلاحي فما هو هذا النظام؟

الفرع الأول: تعريف نظام الإمتياز

هناك عدة تعاريف تناولت موضوع الامتياز وخاصة في القانون الإداري وقبل أن نتعمق في هذا

الموضوع نبدأ بالجوانب اللغوية والفقهية .

أولاً: المقصود بنظام الإمتياز

01: التعريف اللغوي: عقد : كلمة تفيد الربط بين أطراف الشيء وجمعها- الربط والوصل - عقد الشيء

بغيره أي وصله به. امتياز : امتاز - يمتاز - امتياز - انفصل عن غيره

وفي اللغة الفرنسية يقابله لفظ = Concession ومعناه امتياز تمنحه الحكومة للأفراد المعنيين

02: التعريف الفقهي : يكاد يجمع الفقهاء الفرنسيون أن الامتياز هو أسلوب إدارة المرفق العام ، حيث توجد هناك

مصلحة عامة عليا في الدولة تستدعي ضرورة سيطرة الدولة على كل من مواردها ، تنفيذ أشغالها العامة وتكفل

اتفاقات الامتياز تفويضا لبعض سلطات الدولة لصالح شخص من أجل إدارة مشروع تحت إشراف السلطة العامة¹

ومن أهم التعاريف نذكر من بين الفقهاء تعريف الدكتور سليمان الطماوي : " الإمتياز هو عقد

إداري يتولى فيه الملتزم فردا كان او شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي وإستغلاله مقابل رسوم

يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي تضمنها

عقد الإمتياز"²

اما الدكتور احمد محيو عرفه بانه: " الإمتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا او اعتباريا بتأمين تشغيل

مرفق عام"³ .

وتعريف الفقيه فيدال هو اجراء يقوم به شخص عام يدعى الهيئة المانحة للإمتياز بمنح شخص طبيعي أو معنوي يدعى صاحب

الامتياز الحق في تسيير مرفق عام تحت رقابة الهيئة المانحة للإمتيازات مقابل إتاوة ، والتي يتحصل عليها صاحب الامتياز من

مستعملي المرفق العام⁴ .

¹ - حورية فراج ، إستراتيجية استصلاح الاراضي في القانون الجزائري بين إكتساب الملكية ومنح حق الامتياز ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر 2008، ص 53

2 - سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص 106

3 - احمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2009، ط 5 ، ص 440

4- ليلي لبيض ، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 97-483 ، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة سعد دحلب ، 2005-2006 ، ص 13

03: التعريف القانوني

لقد عرف المشرع الجزائري الإمتياز في نص المادة 03 من القانون 08-16¹

الإمتياز : هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية مدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية

وعرفه نص المادة 04 من القانون² رقم 10-03: "الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة

شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية صاحب الإمتياز حق اسغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط والذي يحدد عن طرق التنظيم لمدة اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوى سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"

فمن خلال هذا التعريف يتضح ان الإمتياز هو عقد إداري على اعتبار ان الدولة طرف فيه وتمتع بامتيازات السلطة العامة هذا ما يجولها رقابة تنفيذ العقد وتوقيع الجزاءات أي فسخ العقد الإداري دون اللجوء الى القضاء.

04: التعريف القضائي :

نستند في هذا التعريف إلى قرار مجلس الدولة المؤرخ في 29-03-2004 قضية رقم 11950 حيث جاء في نصه: «أن عقد الإمتياز لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوى ولكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه... فهو يقترب كثيرا من العقود الإدارية المقننة أو ما يسمى بالصفقات العمومية» .

يتضح من هذا التعريف طابع الإداري وطابع العام عقد الإمتياز وبرغم من انه يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات الإدارية معترف بها للإدارة تجاه المتعهد مما يجعله من عقود القانون العام ، كما اعتبر مجلس الدولة عقد الإمتياز على انه أسلوب إستغلال عقار تابع للأملاك الوطنية العامة والخاصة بشكل استثنائي .

نخلص من خلال هذه التعريفات السابقة إلى أن الإمتياز هو نوع من تسيير واستعمال يمكن بموجبه منح حق الإستغلال حصر لشروط تفضيلية مقابل التزام معين بتقديم خدمة أو مصلحة ويكون لمدة محددة ويمكن للمستفيد من الإمتياز من الاستعمال هذا الحق لتحقيق مصالحه وكذلك يسمح للدولة بمساهمة من خلال توفير التسهيلات اللازمة بهدف دعم الاستثمار في إطار التنمية وتحقيق الخدمة العامة.³

الفرع الثاني: خصائص حق الإمتياز

أولاً: الإمتياز حق عيني:

تنص المادة 12 من القانون 10-03 على انه : " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض " ، فالإمتياز هو حق عيني عقاري والذي يعرف على انه حق يخول لصاحبه سلطة مباشرة على المال والمقصود بالسلطة المباشرة أن الشخص صاحب الحق يمكنه أن يمارس حقه هذا دون الحاجة إلى شخص آخر يمكنه من ذلك⁴ .

1 - المادة 03 من القانون رقم : 08-16 .

2 -المادة 04 من القانون رقم : 10-03.

3 - خديجة هاجر لباز ، الاستثمار في العقار الفلاحي في ظل قانوني 87-16 و 10-03 ، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الحلفة، 2013-2014 ص 68.

4 - خديجة هاجر لباز ، المرجع السابق، ص 68.

ثانيا: حق محدد المدة :

لقد حدد القانون 10-03 الإمتياز بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، وقد حددت المادة 26 منه الحالات التي ينتهي بها حق الإمتياز :

- عند انقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده .
- يطلب من صاحب الإمتياز قبل انقضاء مدة الإمتياز .
- عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته .
- عند نزع حق الإمتياز من اجل المنفعة العمومية.¹

ثالثا-حق قابل للتوريث :

لا ينتهي الإمتياز بوفاة المستثمر حيث نجد المادة 25 من القانون 10-03 تنص على: «... في حالة الوفاة يمنح الورثة اجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من اجل : اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة ، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حال وجود قصر ... بعد انقضاء هذا الأجل ، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك »

رابعا-الإمتياز عقد معاوضة :

هو عقد يلتزم فيه كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما حيث تلتزم الدولة بمنح حق الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد من اجل إستغلال الأراضي الفلاحية مقابل أن يدفع المستفيد صاحب الإمتياز أتاوى سنوية يتم تحديدها بموجب قانون المالية في شكل أقساط وفي أجال محددة ، وبالتالي فالمقابل في هذا العقد هو دفع الأتاوى.

خامسا: الامتياز حق قابل للإنتقال:

فهذا الحق لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة فيكون لهم مهلة سنة تسري إبتداء من تاريخ وفاة مورثهم من اجل:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق و أعباء مورثهم ، في حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة.
- التنازل بمقابل او مجانا لأحدهم .
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.

وفي حالة انقضاء اجل السنة وعدم اختيار الورثة في إحدى الحالات المذكورة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لذلك من أجل السير في ممارسة حق الشفعة.

سابعا-حق الإمتياز قابل للتنازل :

وذلك طبقا للمادة 13 من القانون 10-03، الا انه يجب على المستثمر صاحب الإمتياز الراغب في التنازل عن حقه في الإمتياز ان يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الإمتياز

1-ليلي زروقي ، باشا حمدي عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2012-2013، ص 128.

وذلك طبقا للمادتين 15، 17 من نفس القانون، وهنا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة وفي حالة امتناعهم يمكن للديوان ممارسة هذا الحق .

ثامنا- حق الإمتياز قابل للرهن: حيث أشارت المادة 12 من القانون 10-03: «بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض»

بالرغم من اشتراط المادة 884 من القانون المدني في المدين الراهن أن يكون مالك للعقار المرهون بمنح حق الإمتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض .

تاسعا- حق الإمتياز قابل للحجز :

طبقا للمادة 13 من القانون 10-03 فالإمتياز حق عيني عقاري قابل للحجز عليه وتطبق عليه إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد أن تطرقنا الى خصائص حق الامتياز ننتقل الى تعداد الشروط التي بموجبها يمنح الامتياز في المطلب الموالي.

المطلب الثالث : شروط إبرام عقد الإمتياز:

الفرع الأول: الشروط العامة لإبرام عقد الإمتياز:

لانعقاد العقد وحتى يكون صحيحا خاليا من كل العيوب فانه يتوجب احترام الشروط العامة والخاصة لإبرام حتى يكون نافذا في مواجهة الغير ويرتب حقوقا للأطراف المتعاقدة ونبدأ بالجانب الشكلي كما يلي :

1-الرضا: يكون الرضا من الإيجاب الذي يصدره الوالي في شكل قرار إداري يتضمن تخصيص قطعة أرض جماعية والقبول الذي تقدمه الجماعة في شكل عقد تصريحي، حيث تنص المادة 574 من القانون المدني على ما يلي: «لا بد من وكالة خاصة لكل عمل ليس من أعمال الإدارة لا سيما في البيع والرهن والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء...» أو المستفيد في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية.

أما الدولة فتكون ممثلة بمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد دفتر الشروط¹، أما أملاك الدولة فيعد عقد الإمتياز، كما يتولى التأكد من فهم المستفيد أو ممثل المجموعة للأعباء والشروط وقبولها، مما يعني أن هذا العقد عبارة عن عقد إذعان²، استنادا إلى نص المادة 70 من القانون المدني، وتنص على أنه يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها.

¹ - كانت الدولة ممثلة بالوالي المختص إقليميا أو مندوبه وبعد صدور القانون رقم 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية

منح هذا الاختصاص بموجب المادة 120 منه على الوزير المكلف بالمالية حيث يتصرف هذا الأخير باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تم الأراضي الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها. ثم قام وزير المالية بموجب قرار صادر في 20 جانفي سنة 1992 بمنح سلطة إعداد هذه العقود وسميتها إلى مديري أملاك الدولة.

² - بقار سلمة، مرجع سابق، ص 75-74

2-المحل:

هنالك محلان لهذا العقد أولهما حق الإمتياز المؤقت 40 سنة قابلة للتجديد الذي يمارس على الأرض المنوحة وثانيهما الأملاك السطحية المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها إن وجدت. فالمادة 06 من قانون رقم 10-03 تنص على ما يلي: «... تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبمخصص متساوية».

وفيما يتعلق بتخصيص الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها تقوم اللجنة¹ الداخلية لإعادة التنظيم بتخصيص المعدات والأدوات والمباني والمنشآت والمواشي وغير ذلك من الوسائل وعوامل الإنتاج وتباع هذه الممتلكات على الشيوخ وبالتساوي للجماعات المكونة من المنتجين أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها فإنها تستعمل استعمالا مشتركا في إطار يضعه المنتجون بمحض إرادتهم .

3-السبب: السبب في إنشاء المستثمرات الفلاحية هو ضمان إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلالا أمثلا ورفع الإنتاج والإنتاجية لتلبية احتياجات الاقتصاد الوطني ومنه يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية التقيد بهذا الالتزام الذي تكلمت عنه المادة 29 من القانون 10-03 .

4-الشكلية: اهتمت التشريعات المختلفة ومنها التشريع الجزائري² بالعقارات وأولتها عناية خاصة حيث أوجب المشرع اتباع إجراءات شكلية دقيقة في تحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية وأن كل عقد لا يتم وفق الإجراءات المقررة يكون باطلا بطلانا مطلقا وهذا ما تضمنته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والتي جاء فيها: «زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد». كما نصت المادة 55 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري على أن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية تنجز في شكل عقود رسمية.

كما اعتبرت المادة 56 منه كل معاملة تمت خرقا لأحكام المادة السالفة الذكر باطلة وعديمة الأثر.

1- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص182.

2- قبل 01-01-1971 كانت عملية نقل الحقوق العقارية وإثباتها لا يشترط فيها الشكل الرسمي حيث يكفي فيها الشكل العرفي تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان يسود ويطبغ المعاملات العقارية. وبصدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سريانه في 1 يناير 1971 جاءت المادة 12 منه التي أوجبت الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق والتي حلت محلها المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وهو ما أكدته الغرف المجتعة للمحكمة العليا بعد تردد كبير بقرارها رقم 156-

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لإبرام عقد الامتياز :

وتنص المادة 212 من المرسوم التنفيذي رقم 50-90 المؤرخ في 6 فيفري 1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري على الرسمية ببيائها الجهة التي تعد هذا العقد وهي المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية الذي يحرر العقد في نسخة أصلية أو في نسختين أخريتين تخصص إحداهما للمحافظة العقارية قصد إشهارها والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعدما تتم إجراءات التسجيل والشهر العقاري. وإجراء الشهر في المحافظة العقارية هو الذي يرتب الأثر العيني المتمثل في سريان الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية حسب القانون 03-10 حيث تنص المادة 10 : « يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببناء ا على دفتر الشروط المذكور في المادة 4 أعلاه الموقع طبقا للقانون من المستثمر صاحب الإمتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبناء على عقد الإمتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض »

وطبقا للمادة 18 من القانون 03-10 «يثبت كل تغيير لصاحب حق الإمتياز ، بناء على دفتر الشروط... لدى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده ادارة أملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية».

فيفهم من النصوص السابقة أن الدولة ليست معفاة من تطبيق أحكام قانون الشهر العقاري والمقررة بالأمر رقم 74-75¹ ومراسيمه التطبيقية. وعليه لا يمكن² للإدارة التذرع بصلاحيات امتياز السلطة العامة لتضم أملاكه إلى ذمتها أو تقرر أو تنشأ أو تعدل أو تزيل حقا من الحقوق العينية العقارية دون أن يكون بيدها سندا رسميا مشهرا يبرر تصرفاتها، ولأن عملية الإشهار تختلف عن عملية التسجيل كون هذه الأخيرة الغرض منه هو استفاء الدولة للجانب الضريبي وليس تحقيق الأثر العيني في نقل الملكية أو تغييرها.

اولا : إعداد عقد الإمتياز :

بعد تحول العقد المنح الى عقد امتياز تنص المادة 6 : «تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم

كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه ، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوخ وبمخصص متساوية»

ويكون هذا العقد بعد التوقيع على دفتر الشروط³ .

ثانيا: شروط اخرى : ونقصد بها الأتاوى وثن الممتلكات المتنازل عنها:

تنص المادة 04 من القانون 03-10 « الإمتياز هو العقد الذي تمنح وجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الإمتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية

1- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975-11-12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ج ر، عدد92 مؤرخ في 1975-11-18.

2- خلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص40.

3 - دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326

التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية يقصد في مفهوم هذا القانون ب " الأملاك » وهو ما لا يتفق مع نص المادة 858 من القانون المدني التي تنص على: « يكون منح الأراضي من الدولة إلى المجموعات وغيرها من الهيئات الاشتراكية مجانا ».

حيث يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة كل سنة يحدد وعائها وكفاءات تحصيلها قانون المالية كما مذكور أعلاه. أما ثمن الممتلكات المتنازل عنها فإن إدارة أملاك الدولة تحيل المطالبة بثمانها إلى البنك الفلاحي للتنمية الريفية إذ يتم تسديدها حسب ما تم الاتفاق عليه بين المستثمرة المعنية والبنك. وثمان الممتلكات المتنازل عنها يحدد من طرف إدارة أملاك الدولة استنادا إلى المقاييس التالية:

1-التقويم¹ : كل المستثمرات مزودة بقيم محاسبية إذا القيم المحاسبية الصافية المضبوطة عند تكوين المستثمرة الفلاحية الجديدة هي التي تأخذ بعين الاعتبار أثناء تقويم الممتلكات شريطة أن لا يقل سعر التنازل عن حد أدنى قدره 40 % من القيمة الأصلية بالنسبة للمباني و 50 % من القيمة الأصلية بالنسبة للمعدات والأدوات التي ما زالت قابلة للاستعمال.

ثالثا: التقويم المباشر .

تقوم به دائما مصالح أملاك الدولة ويتم حسب الكفاءات التالية:

أ- بالنسبة لمباني الإستغلال والمباني السكنية: تأخذ بعين الاعتبار بالنسبة لمباني الإستغلال المساحة المغطاة وهي المساحة التي تقاس من خارج الجدران التي تحدد المبني من الأرض. وقيمة المبني المطلوب تقديرها يحصل عليها بضرب المساحة المغطاة في سعر موحد بالمتري المربع.

ب- للمغارس: يمثل المغرس رأس مال منتج يحصل على قيمته بإضافة ثمن الشجيرات المشتريّة² نفقات الإعداد الأول ومصاريف التسوية التي أنفقت للحفاظ على المغرس والوصول به إلى طور الإنتاج. وإذا تعذر تحديد المصاريف فإنه يؤخذ في الحسبان مقاييس الاستثمار المطابقة وكذلك الالتزامات المصرفية المستهلكة.

ج- المعدات والأدوات والتجهيزات:

إذا كان الأمر يتعلق بعناصر غير مذكورة في المحاسبة فإنها تقوم بثمان الشراء أو بالقيمة التعويضية ثم يطرح الاستهلاك المجمع المطابق لعمر الآلة بالنظر إلى مدة عمرها المحاسبي، على أن يتم تحديد القيمة المتبقية المتحصل عليها بحد أدنى لا يقل عن نسبة 50% من القيمة الأصلية.

1- المنشور الوزاري المتعلق بإعادة الهيكلة، مرجع سابق، ص15

2- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص137

المطلب الرابع: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز :

يصبح لعقد الامتياز وجود قانوني. بمجرد المصادقة عليه من جميع الأطراف بتوفر الشروط العامة والخاصة لانعقاده ليكون حجة على الآخرين وفي مواجهة الأطراف به .

الفرع الأول: آراء حول عقد الإمتياز :

نظرا لطبيعة العقد فهناك اختلاف في الآراء بين الأساتذة والباحثين حول عقد الامتياز إن كان عقدا مدنيا ، عقدا إيجاريا أو عقدا إداريا وستتطرق إلى هذه الآراء المتباينة لتمييز بينها وبين عقد الامتياز فيما يلي :

أولا: الرأي القائل أن الإمتياز عقد مدني :

سادت هذه الآراء في القرن 19 في فرنسا حيث اعتبر أصحابها إن الإمتياز عقد مدني ينتج عن تطابق إرادتي بين الدولة من جهة وصاحب الإمتياز من جهة أخرى متجاهلين إن التوافق الثنائي للإرادة ليس بالضرورة يؤدي إلى عقد عادي كما أن عقد الإمتياز الفلاحي يتضمن بعض القواعد التعاقدية التي تتفق الدولة فيه مع المستثمر صاحب الإمتياز على إنشائها¹ .

وانتقدت هذه الآراء من قبل فقهاء القانون الإداري على أساس أنها ساوت بين أطراف عقد الإمتياز متجاهلة المصلحة العامة ومقتضيات المرفق العام كون عقد الإمتياز وعلى رغم من وجود بعض القواعد التعاقدية فيه إلا ان الدولة تفرض على صاحب الإمتياز بعض الشروط بصفة انفرادية يخضع لها وتمثل في دفتر الشروط كما تتمتع الدولة بسلطات واسعة في تعديل او فسخ العقد بإرادتها المنفردة كلما اقتضت المصلحة العامة ذلك .

ثانيا: الرأي القائل أن عقد الإمتياز عقد إيجار .

يعتبر هذا الرأي أن عقد الإمتياز هو عقد من عقود الإيجار، لان الإدارة تمنحه لمدة معينة مقابل دفع إتاوة سنوية. اذا رجعنا لعقد الإمتياز نجد أنه عقد تمنحه الإدارة لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، وهو حق شخصي وعلى الرغم من تشابه العقدين إلا أنهما يختلفان من حيث الآثار. يختلف عقد الإيجار عن عقد الإمتياز اختلافا جوهريا من حيث القواعد و الآثار المرتبة لكل منهما فعقد الإمتياز هو عقد من عقود القانون العام في حين ان عقد الإيجار من عقود القانون الخاص .

ثالثا: الرأي القائل أن الإمتياز عقد إداري .

نظرا لقيام عقد الإمتياز على مقومات العقد الإداري فهو يعتبر حسب هذا الرأي عقدا إداريا ، فأول هاته المقومات إن أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام كما انه يتصل محله بمرفق من مرافق العامة كما يتضمن هذا العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص² إلا انه وبالرجوع لعقد الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية فهو يختص الأملاك الوطنية الخاصة ولا يتعلق بتسيير المرافق العامة مما ينفي اعتباره عقدا إداريا . إن عقد الإمتياز يعد من قبل مديرية الأملاك الوطنية بالإضافة إلى وجود دفتر الشروط وهذا ما يجعله عقدا إداريا بالإضافة إلى الجهة المختصة بإعداده طبقا للمعيار العضوي بالإضافة إلى إمكانية فسخه انفراديا دون

1 - بن رقية بن يوسف، نفس المرجع ،ص 73.

2 - خديجة هاجر لياز ، المرجع السابق ،ص 75.

اللجوء إلى القضاء في حالة الإخلال بالالتزامات، لكن طبيعة عقد الإمتياز تتكون من جزئين لا يتجزآن هما دفتر الشروط والعقد الاتفاقي فهو لا يتم الا بدمجها كما انه يتضمن طابع الإذعان نظرا لتدخل الدولة وتمتعها بامتيازات السلطة العامة في إبرام العقد .

الفرع الثاني: خصوصية عقد الإمتياز.

إن المشرع أخذ 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 للدولة غير ان التطرق لمعرفة أسباب القانون 10-03 وتفحص أحكام الإمتياز وخاصة نطاق تطبيقه يمكن استخلاص نية الحفاظ على ما تبقى من هذه الأراضي الفلاحية ويكون ذلك بصون حقوق المستثمر صاحب الإمتياز من جهة وإلزامه بواجبات إخضاعها للمشرع للتعاقد وذلك ضمينا لإستغلال هذه الأراضي إستغلالا امثلا بهدف تحقيقها لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها ومن ثم كان لابد من أن يأخذ الإمتياز شكل العقد الإداري ذي طابع إذعان لما كانت الدولة طرفا فيه باعتبارها مالكة للرقبة من جهة ومن جهة أخرى حقها في الرقابة والتوجيه وذلك بالتدخل عند اللزوم لحماية هذه الأراضي ¹.

ونستنتج انه عقد إداري ، محدد المدة 40 سنة قابلة للتجديد، معين المحل، عقد معاوضة، يرتب حقا عينيا ، غير مسمى .

تمييزه عن بعض العقود : عقد الإمتياز المنصوص عليه في المرسوم 97-483² :

وهو أول عقد امتياز في المجال الفلاحي جاء تطبيقا للمادة 148 من قانون المالية لسنة 1996³

في إطار منح أراضي من المساحات الاستصلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

فهو يختص بعمليات الاستصلاح وهيئة الأراضي لتصبح صالحة للإستغلال وفق برنامج يتم معاينته من طرف الهيئة المختصة .

- عقد إداري تنظيمي يغيب فيه الجانب التعاقدي أما في قانون التوجيه العقاري فهو عقدا داري تنظيمي مشروط برضا المخاطب .

وقانون التوجيه الفلاحي نطاقه أوسع واشمل لكل الأراضي الفلاحية على عكس المرسوم السابق الذي يخاطب المستفيدين من الاستصلاح بالأراضي الجبلية و السهبية والصحراوية .

ومنه فان عقد الإمتياز بنظامه الجديد يعتبر إعادة نظر في عقد الإمتياز في المرسوم المذكور آنفا .

دفتر الشروط : يعتبر أهم وثيقة في من وثائق الإمتياز إذ يحتوي على مجموع الأحكام والحقوق والالتزامات

المفروضة ، وهو يأتي على شكل نموذج مرفق القانون او المرسوم ففي هذه الحالة نجد دفتر الشروط ملحقا بالمرسوم رقم 10-326 حيث نصت عنه المادة 05 " يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بشكليات توقيع دفتر الشروط ... قصد إعداد عقد الإمتياز "

1- خديجة هاجر لباز، المرجع السابق، ص 76.

2 - المرسوم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح عقد إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية ج، ر 83

3 - آسيا رقيق ، مذكرة النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه الفلاحي، 2014، جامعة الخلفة ، ص 22

إذا دفتر الشروط يعد أساس ملف الإمتياز وهو عقد نموذجي ، وهو يتكون من تسعة مواد حول الأحكام الخاصة بمنح الإمتياز، وهي حقوق المستثمر صاحب الإمتياز، التزاماته، مدته، نهايته، وشروطه بالإضافة إلى خضوعه لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا أسباب الفسخ الانفرادي لعقد الإمتياز .

مما سبق فإن الامتياز تحكمه وثيقتان هما دفتر الشروط والعقد الإداري للامتياز واللذان يمثلان عقدا نموذجيا وعقدا إداريا والذي تظهر فيه إدارة أملاك الدولة بإرادة أحادية في التحرير في شقه الأول وفي إمضائه في الشق الثاني يطرح فكرة أنه من عقود الإذعان ، هذه الأخيرة التي تناولها الفقه الحديث في تفسير العقود التي تكون أحكامها محددة مسبقا بموجب القانون مع وجود إرادتين متفقتين على طبيعة ومحتوى العقد المبرم.

أولا : الشروط المتعلقة بإبرام عقد المنح:

ويترتب عن عقد المنح حق عيني عقاري قابل للتصرف والحجز عليه بينما يترتب عن عقد الإيجار حق شخصي كالبديل¹ في عقد الإيجار و كالثمن في عقد البيع الذي هو ركن أساسي وجوهري في العقد .

نص المنشور الوزاري المذكور أعلاه على جملة من الشروط التي ينبغي توافرها قبل البدء في إجراءات إعداد عقد المنح:

- صدور قرارات الاستفادة النهائية من الولاية والمحددة للمكونات الأساس العقاري الممنوح لكل مستثمرة .
- تصفية الطعون المتعلقة بالملكات المتنازل عنها والمقدمة إلى اللجان الخاصة لهذا الغرض بجانب الولاية.
- إبرام اتفاقية متعلقة بتسديد مبلغ الملكات المحولة بين بنك الفلاحة والتنمية الريفية والفلاحين، حيث صدر في هذا الصدد منشور وزاري² يتعلق بإعادة الانطلاق في عملية إعداد العقود الإدارية، وأنه في حالة رفض البنك تسليم الاتفاقية بسبب التطهير العقاري فإن بطاقة التقييم المقدمة من طرف إدارة أملاك الدولة تكون كافية لتكوين الملف المطلوب لإعداد العقد الإداري.
- على المنتجين تعيين ممثل لهم في العقد بواسطة وكالة، حيث صدرت تعليمة وزارية مشتركة في هذا الإطار³ تنص على ذلك، وتتم الوكالة بموجب عقد الوكالة المرفق بهذه التعليمة.
- ضرورة تقديم وثائق الحالة المدنية التي تثبت هويتهم وجنسياتهم الجزائرية وذلك تطبيقا للتعليمة الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 24 أوت 1991 المتعلقة بإعداد العقود الإدارية للتنازل.

1- كركي مروان، العقود المسماة البيع -المقايضة -الإيجار- الوكالة، ط1993-2، ص223.

2- Circulaire ministérielle N°476-511 du 13 Octobre 1992 relative à la relance de l'opération d'établissement des actes administratifs

3- Instruction Interministérielle N° 787-SM du 31-08-1989 relative à la réorganisation des terres du domaines national, établissement des actes administratifs. Ces sein Ministère de l'agriculture CNDA recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national. Septembre 1989, P71

ثانيا: فسخ عقد الإمتياز الوارد في القانون 10-03:

إن عقد الإمتياز يعتبر عقد إذعان لإن الدولة تتميز بالسلطة العامة التي سمحت لها بإعداد دفتر الشروط وإصدار عقد الإمتياز وليس على الطرف الثاني ألا وهو المستثمر الذي لا يمكنه مناقشة هذه الشروط وما عليه إلا الإمتثال لهذه الشروط كما نجد في هذه المادة 28 : « يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى تثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية ويكون فسخ عقد الإمتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية»

الشروط المهنية :

نصت الفقرة الثانية من المادة 10 من القانون رقم 87-19 على مايلي: «تمنح هذه الحقوق بالدرجة الأولى للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية المشار إليها في المادة الأولى أعلاها. كما يمكن منح هذه الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة المهندسين وتقنيين فلاحيين وعمال موسميين وكذا الفلاحين الشباب...»،

- ويستقبل طلبات المعنيين، الذين تتوفر فيهم الشروط التي تم ذكرها، بداية من نشر القانون الجديد على الجريدة الرسمية، لأجل تحويل عقود مستثمراتهم من عقود حق الإنتفاع الدائم إلى عقود الإمتياز، أين سيتم تسجيل المستثمرة في بطاقة المستثمرات الفلاحية وفق النظام الجديد. و مكن النظام الجديد من تشكيل مستثمرات فردية، وذلك بتقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بغرض دراسة الطلب بناء على مساحة المستثمرة المرجعية، كما يعطي هذا النظام الحق للمستثمر في التنازل المجاني وتوريثه، أو التنازل عن المستثمرة لذوي حقوقه للمدة المتبقية من العقد في حال عجزه.

وبناء على عقد الإمتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية .

تخصص إحدهما للمحافظة العقارية قصد إشهارها والأخرى للمستثمرة الفلاحية بعد تسجيلها وشهرها

ثالثا: تكوين لجان إعادة التنظيم:

أ- اللجان الداخلية: وتتجلى صلاحيات هذه اللجان في إعادة التنظيم المتمثلة في توزيع أراضي المزارع بين الجماعات الجديدة أو تخصيص وسائل الإنتاج التي تملكها المستثمرات وتحديد شروط الاستخدام للهيكل والتجهيزات غير القابلة للتوزيع وتقديم العون للأجهزة المكلفة بتعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة ورسمها وتقييم الممتلكات وكذلك اقتراح قائمة المستفيدين فرديا وجماعيا.

ب- **اللجان التقنية**¹: تتكون على مستوى الولايات وتضم ممثلين عن الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين ومصالح الفلاحة ومصالح المالية ومصالح مسح الأراضي وقاضيا وموثقا ويتولى الوالي تعيين منسق هذه اللجنة وباقي أعضائها كما يمكن للوالي أن ينصب لجان تقنية محلية ممثلة على مستوى بعض البلديات أو مجموعات كل عشر مستثمرات فلاحية وهذه بعض مهام اللجان التقنية:

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

توزيع الأراضي ووسائل الإنتاج²: وفق معايير هي: الحرية والإنصاف واحترام تجانس المستثمرات الفلاحية وطاقات العمل للجماعات والمستثمرات حيث تتولى اللجان الداخلية لإعادة التنظيم هذه العملية.

رابعا: **تعيين حدود المستثمرات الفلاحية**: تباشر مصالح مسح الأراضي³ بواسطة تقني الحدود وتحت قيادة اللجنة التقنية المحلية برسم الحدود الخرائطية للمستثمرات الجديدة ووضع النصاب التي تجسد هذه الحدود حسب المقاييس والأشكال والتقنيات المعمول بها وتنتهي العملية بإعداد مخطط وتصميم مساحة المستثمرة. وهدف العملية⁴ هو تحديد القوام المادي لكل مستثمرة جديدة ويتخلل هذه العملية إعداد محضر تعيين الحدود وتسبق بالإعلان عنها بواسطة ملصقات بمقر البلدية التي توجد فيها المزرعة وكذلك البلديات المجاورة قصد إعلام المعنيين بسير الأشغال وبتاريخها. وفي حالة وقوع النزاع على موقع الحدود أو بشأن المطالبة بأية قطعة أرضية تجتهد اللجنة التقنية المحلية في التوفيق بين المعنيين وإذا لم يحصل التصالح حلت وفقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 62-76⁵ حيث يحدد أجل للمعنيين قدره 3 أشهر للاتفاق على حدودهم أو لرفع الدعوى أمام القضاء.

خامسا: **قرارات الاستفادة**: هي رخص إستغلال ترتب حقوقا للمستفيدين في مواجهة الإدارة وذلك لحين إعداد العقد الإداري الذي يترتب عن إشهاره نقل الحقوق العينية العقارية للمستفيدين.

1- عمر صدوق ، تطور التنظيم القانوني في القطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص85

2- عمر صدوق، مرجع نفسه، ص86

3- إن عملية مسح الأراضي عموما تتم بناء على الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 11-12-1975، ج.ر، ع92، المؤرخة في 1975-

11-18 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وقد حددت شروط تطبيقه بالمرسوم رقم 62-76 المؤرخ في

1976-03-25 ج.ر، ع30 لسنة 1976، المتعلق بإعداد مسح

4- بقر سلمة، مرجع سابق، ص58

5- المادة 12 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وزارة العدل، كتاب التشريعات العقارية،

1994، ص209

الفرع الثالث : مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث الأراضي :

تنقسم الأراضي الفلاحية إلى عدة أصناف ومن بينها الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي هي موضوعنا وسنركز على تبيان مجال تطبيق عقد الامتياز عليها.

أولا :الأشخاص المعنيون بتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز :

يشمل هذا التحويل أشخاصا محددين وبشروط صريحة حيث تنص المادتين 02 و 05 من القانون رقم 10-03 على التوالي:

- « يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87 - 19 »

- « يمنح الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه والحائزين على :

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية

- أو قرار من الوالي

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه قد وفوا بالتزاماتهم فهم القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه

-أصحاب العقود الإدارية.

-أصحاب العقود التوثيقية المشهورة

-أصحاب الشهادات التوثيقية

-أصحاب القرارات الولائية «

ثانيا :الأشخاص الذين لهم الحق في امتياز الأصول المتوفرة :

أراضي الأشخاص الذين تسترجع أملاك الدولة أراضيهم بكل الطرق .

في إطار المنشور الوزاري رقم 108 حول الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي من اجل إنشاء مستثمرات جديدة فلاحية وتربية الحيوانات ، وتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية ، حيث يمنح الحل لكل من لديهم مشروع تنمية وتثمين للأراضي.

وكذلك في القانون 10-03 نجد المادة 30 : « يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في ا

لمادة 5 أعلاه أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد (1) يشتهما لأحكام

التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 04 « .

وقد جاء القانون 10-03 ليقرر تغيير طريقة إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وذلك وفقا لشروط وقواعد النظام الجديد الذي يجسده القانون الصادر بالجريدة الرسمية في عددها الأخير، أين يتم تحويل عقود المستثمرات الفلاحية المبرمة وفق القانون القديم 87-19، والقائمة على مبدأ حق الإنتفاع الدائم، إلى عقود جديدة قائمة على حق الإمتياز.

ففي المادة 02 منه يشمل مجال التطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه .

وأضافت المادة 5 : يمنح الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه والحائزين على :

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية

- قرار من الوالي

و كذلك تنص المادة 9 : «يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 5 أعلاه ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحدد شروط وكميات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم» وعقود الإمتياز التي سيتم مباشرة العمل بها بدل العقود القديمة، ستمنح للمستثمر صاحب هذا الإمتياز، حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، والتي تتمثل في المباني والأغراس وكذا منشآت الري التابعة لأمولاك المستثمرة الفلاحية، وهذا لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، يتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية، وفقا لدفتر الشروط الذي يتم تحديده عن طريق التنظيم .

- أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا منها وفق أحكام القانون

القديم 87-19 .

01 - الأراضي المتوفرة وهي :

- الأراضي التي لم يتقدم مستغلوها أو الورثة بطلب تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الآجال وبعد إعدارين متباعدين. بموجب محضر قضائي .
- الأراضي التي اسقط حق المستفيدين منها عن طريق القضاء نهائيا، أو رفضت ملفاتهم من اللجنة الولائية المختصة.
- الأراضي والأملاك السطحية التي تم منحها للمستثمرين في إطار عقود الإمتياز واخلوا بالتزامهم المنصوص عليه في دفتر الشروط مما يترتب عنه فسخ العقد و إرجاع الأرض إلى الأملاك الوطنية .
- الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التي لم توزع بعد على المستثمرين وخاصة في المناطق الصحراوية الشاسعة التي تحتاج الى تحفيز ودعم مالي كبير و مرافقة جديدة حتى تنجح المستثمرة وتؤتي أكلها علما

أنه إضافة إلى التفاوت في الملكية الخاصة¹، وعلى الخصوص فإن الملكية موزعة في شكل متباين جدا خاصة من حيث نمط الإستغلال. فالإحصائيات التي قامت بها وزارة الفلاحة أثبتت أن كبار المستغلين الذين لا يمثلون إلا 3% من المجموع يملكون وحدهم 25% من المساحة القابلة للزراعة، في حين أن الفلاحين المحرومين من حد الكفاية والمثليين لأكثر من نصف المستغلين لا يملكون إلا 10% من نفس المساحة وهذا يخص الملاك الخواص الذين لهم سند ملكية يمنحهم حق التصرف في أملاكهم، أما المستغلين في أراضي الدولة الخاصة فليس لهم إلا حق استغلال مؤقت .

الأولوية في إنشاء مستثمرة فلاحية وفق القانون 03-10 :

حرص المشرع الجزائري على تعداد من لهم أولوية الحصول على المستثمرة الفلاحية من خلال المادة 17 من القانون 03-10 التي نصت على أنه: « تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه وعلى اعطاء الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين
- المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستمراهم .
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية
- وعصرنتها تحدد شروط و كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم
- يتم احتساب الإمتيازات والرهنون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض الذي يمكن ان يستفيد منه المستثمر .»

ثالثا : تصنيف العمال :

تم تقسيم العمال حسب نصوص قانونية فدرجات المستفيدين طبقا للمادة المذكورة أعلاه هي:

01: مستفيدوا الدرجة الأولى:

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.
- وكانت الدرجة الاولى فتمنح للعامل الدائم في القطاع الفلاحي² وهو الشخص الذي مارس عمله في المزرعة

1- الخالدي سهيل، الثورة الزراعية في الجزائر، اتحاد الكتاب والصحفيين الفلسطينيين، دار العودة، بيروت، ص64.

² - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص130.

02: مستخدموا الدرجة الثانية :

-المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم.

ففي المادة 17 المذكورة سابقا و تكلمت عن من لهم أراضي مجاورة لراضيهم التي يستغلونها بنجاح ويمكنهم توسيع هذه المستثمرة وهذا امر يساعد على استغلال أكبر من المساحات المهملة و كان هذا الترتيب الدرجة ثانيا للمهندسين والتقنيين في القانون السابق .

1-المهندسون والتقنيون الفلاحيون:

-المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراهم .

ففي المادة 17 المذكورة سابقا و تكلمت عن من لهم أراضي مجاورة لراضيهم التي يستغلونها بنجاح ويمكنهم توسيع هذه المستثمرة وهذا امر يساعد على استغلال أكبر من المساحات المهملة و كان هذا الترتيب الدرجة ثانيا للمهندسين والتقنيين في القانون السابق .

1-المهندسون والتقنيون الفلاحيون:

الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها تحدد شروط و كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

وقد سماهم دليل المستثمرات الفلاحية¹ بحاملي الشهادات في الميدان الفلاحي من مؤسسات التكوين الفلاحي. غير انه ميدانيا المستثمرات لا تأخذ بعين الاعتبار الإرشادات التي يقدمها المهندسون والتقنيون الفلاحيون، الذين هم أعضاء في المجموعات الفلاحية ويفضل المنتجون خدمة الأرض بطريقتهم الخاصة². وسبب الخلاف بين المهندسين والتقنيين الفلاحيين وغيرهم من أعضاء المستثمرة في المعرفة العلمية والتقنية التي يأتي بها هؤلاء .

-يجب تكوين هذه الفئة في جماعات حتى تتمكن من الاستغلال الجماعي للمستثمرات الفلاحية .

ب-العمال الموسميون³: العامل الموسمي هو الذي يعمل في المزرعة موسما زراعيًا، فعمله لا يتسم بالديمومة وإنما يرتبط بفترة معينة هي غالبا أوقات زرع وجني الثمار، فهذه الشريحة يمكنها الاستفادة من حق المنح مع مراعاة الأولويات المنصوص عليها في المادة 17 .

ج-الفلاحون الشباب: المنشور الوزاري المشترك رقم 90-540⁴ حيث قرر منح المباني غير المخصصة للشباب

د-المجاهدون وذوو الحقوق: تضيف الفقرة الأخيرة من المادة 10 : «...وفي كل حالة من هذه الحالات المشار إليها أعلاه تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق...» لا يوجد تشريع خاص¹ بمسألة الاعتراف بهذه الصفة

¹-Ministère de l'agriculture direction des institutions rurales guide les exploitations agricoles Issus de la mise en œuvre de la loi 87-19 du décembre 1987, P4.

² - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص132.

³ - بقار سلمة، مرجع سابق، ص34.

4-Circulaire interministérielle N°540-S11-90 relative Bâtiments d'exploitations relevent

وكيفية إثباتها، و المرسوم رقم 87-151 لسنة 1987 المتضمن تأسيس لجنة تتكفل بالاعتراف والتصحيح، فقد كان مضمونه يتمثل في الدرجة الأولى في مسألة تصحيح العضوية التي لا طالما نصت عليها لوائح المجلس الشعبي الوطني للمجاهدين، أما عن الإجراءات الشكلية للاعترافات الخاصة بالمجاهدين وذوي الحقوق، فقد لخصها كما يلي:

بعدما تنتهي اللجان المختصة من دراسة الملفات تقوم بإرسال إشعارات إلى المعني بالأمر وإلى مفتش المجاهدين ليكون على دراية بالتسجيل والإشعار، الذي يكون برفقة الملف، وهذا الأخير يرسل بدوره إلى الإدارة المركزية بعد ثلاثة أشهر كأخر أجل للطعن، ثم تملأ البطاقات على ثلاثة نسخ وتمضى من طرف 3-1 أعضاء اللجنة على الأقل لترسل بعد ذلك إلى : بطاقة إلى بلدية ازدياد المعني، بطاقة إلى مفتشية ولاية المجاهدين ، بطاقة إلى الإدارة المركزية لوزارة المجاهدين.

وهذه الإجراءات الشكلية الإدارية تتم من طرف مفتش الولاية، والأولوية تمنح للمجاهدين وذوي الحقوق إذا توافرت فيهم صفة العامل الدائم أو المهندس الفلاحي². بمعنى آخر أنه إذا كان المجاهد عاملا دائما فإنه يفضل على العامل الدائم، وإذا كان المجاهد أو ابن الشهيد مهندسا أو تقنيا في الفلاحة فإنه يفضل على المهندس أو التقني في الفلاحة.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 17 نجد حاليًا من هذا الشرط، إذ يكفي أن يكون المجاهد أو ابن الشهيد ممارسا للفلاحة أو متكونا في المجال الفلاحي، ويؤكد هذا التفسير التعليمي الوزاري³ رقم 103 الصادرة بتاريخ 08-02-1988 المتعلقة بإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العام، وتؤكد على أنه بهدف ضمان متابعة إستغلال الأراضي الفائضة يجب الأخذ بعين الاعتبار الطلبات المقدمة من المجاهدين وذوي الحقوق طبقا للأولويات المنصوص عليها في المادة 10 من القانون رقم 87-19. وما جاءت به التعليمي رقم SM-428 المؤرخة في 18 ماي 1987 المتعلقة بشروط منح حق الإستغلال واختيار المترشحين. وفي الجزائر تتمثل المراكز والمعاهد الموجودة في القطاع الفلاحي فيما يلي⁴:

- مراكز التكوين والإرشاد الفلاحي التي تكون الأعوان التقنيين لمدة سنتين وأعوان مؤهلين لمدة قصيرة.
- معاهد لتكوين التقنيين الفلاحيين المتوسطين التي تكون لمدة ثلاثة سنوات الأعوان المهرة .
- معاهد لتكوين التقنيين السامين التابعة لوزارة الفلاحة ووزارة التعليم العالي.

des EX. DAS, non éjectés attribution au projet des jeunes In recueil des textes instructions circulaires, Notes relatives au domaine et à la conservation foncière. Ministère de l'économie année 1989-1990, P46-47.

1- كشود محمد، النظام القانوني للمجاهدين وذوي الحقوق، الجزائر، منشورات المتحف الوطني للمجاهدين، 1994، ص78.
2- بن رقية بن يوسف نفس المرجع السابق، ص132.

3- Instruction interministérielle N°103-SM du 08-02-1988 relative à la réorganisation des exploitation agricole du domaine national IN recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation des exploitations agricoles du domaine agricole national septembre 1989 CNDA, P33.

4- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، التكوين الفلاحي في الجزائر، الدورة العامة، 17 ماي 2001، ص18.

المبحث الثاني: تحويل عقود المستثمرات الفلاحية من صيغة الإنتفاع الدائم إلى صيغة الإمتياز :

أعطى المشرع مهلة لمدة 18 شهرا ابتداء من 20 أوت 2010 من اجل تحويل الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية من قانون حق الانتفاع الدائم إلى قانون الامتياز تحت طائلة إسقاط حق الانتفاع بعد إعدارين يرسلهما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

المطلب الأول: آجال تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز :

من أجل نجاح النظام الجديد كان لا بد من صدور تحدد آجال لهذا التحويل وقد نصت المادة 30 من القانون 10-03 «بموجب المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أعلاه أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 4 أعلاه والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه »

وقد تم تمديد هذه الآجال إلى 30 جوان 2014¹ وبقي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يستقبل الملفات بعد هذا الأجل لإعطاء فرصة للمستثمرين التزامات المستفيدين من المستثمرات الفلاحية وفق القانون 10-03: يعتبر القانون مصدرا مباشرا لجميع الالتزامات ، فالالتزامات الناشئة عن العقد أو الإرادة المنفردة أو عن العمل غير المشروع إن نص المادة 53 من القانون المدني تسري على الالتزامات الناجمة مباشرة على القانون دون غيرها من النصوص التي قررتها².

يتضح من خلال تفحص نصوص هذا القانون أن إعادة هيكلة القطاع الفلاحي التي تمت بموجبه لم تأت بجديد فيما يخص الملكية عما كانت عليه سابقا فإعادة النظر كانت في كيفية الإستغلال، إذ تم تقسيم المزارع الفلاحية النموذجية إلى مستثمرات فلاحية جماعية وفردية حسب الحالة وتم تقليص الآجال من 99 سنة إلى 40 سنة .

الفرع الأول: أهداف قانون 10-03.

- لقد بدا واضحا من خلال إصدار هذا القانون ومن خلال قراءة مواده أنه يهدف بالدرجة إلى :
- الحفاظ على أراضي الدولة من النهب والتحويل عن وجهتها تحت طائلة إسقاط الحق في الاستغلال
 - تشجيع المستثمرين على بذل مجهود أكبر من خلال ترغيبهم من خلال القروض الممنوحة بمختلف الصيغ منه قرضي التحدي والرفيق كآخر أنواع القروض الممنوحة للفلاحين
 - تمكين المستثمرين من ممارسة مسؤوليتهم في إستغلال الأراضي وإعطائهم حرية التصرف و التسيير.
 - ضمان إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلالا أمثالا من اجل تسيير المستثمرة والتصرف في الأملاك

1 - تعليمة الوزير الاول رقم : 03 بتاريخ : 09-01-2014 تمديد الآجال لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز .

2- محمد صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات ، القانون المدني الجزائري ،الكتاب الثاني ، المسؤولية التقصيرية، العمل النافع ، القانون،

القسم 1 ، دار الكتاب الحديثة سنة 2003 ص 311 .

السطحية كما يراه مناسباً لتحقيق الربح وتجنب الخسارة بالطرق الشرعية واحترام الآداب العامة
-رفع الإنتاج بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني.
-تحقيق التنمية الشاملة و ضمان مسار وحدوي للتنمية الفلاحية و تحقيق الأمن الغذائي للبلاد .

وتحقيق هذه الاهداف منوط بتفعيل آلية الرقابة وممارسة الهيئات المخولة بالقيام بهذا الإجراء عملها دون تماطل.

الفرع الثاني : سقوط حق الانتفاع من المستثمرات الفلاحية :

بحكم قضائي أو بقرار من الوالي عند عدم الاستغلال او توجيه الارض الفلاحية عن الغرض الممنوحة لأجله مثل كرائها وفي حالة عدم تحويل حق الانتفاع الى حق امتياز في الآجال المحددة قانونا وحسب المادة 07 من قانون 10-03 يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص :
-الذين حازوا الأراضي الفلاحية حسب المادة 02 من القانون 10-03 أو الذين اجروا معاملات او اكتسبوا حقوق انتفاع او أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها
-الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم عن طريق القضاء .
-الأشخاص الذين ألغى الوالي قرار استفادتهم .

-يبقى الأشخاص الذين ينتظرون صدور أحكام من القضاء في انتظار الفصل في قضيتهم بحكم نهائي

المطلب الثاني :منح عقد الإمتياز:

هذه المرحلة الاخيرة التي يستفيد منها المستثمر من عقده حسب المادة 03 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية، يشكل الإمتياز نمطاً لإستغلال الأراضي الفلاحية وحسب المادة 04 من نفس القانون الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية في صلب النص " المستثمر صاحب الإمتياز " حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها ، بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها .بموجب قانون المالية ويقصد بمفهوم هذا القانون الأملاك السطحية مجمع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما المباني والأغراس ومنشآت الري .

الفرع الأول :كيفية منح الإمتياز و الإقصاء منه :

لمنح الامتياز كيفية معينة ينبغي احترامها وحسب المشروع المعدل والمتمم لقانون المستثمرات الفلاحية فإن الشروط الخاصة بالمستفيد هي نفسها المنصوص عليها في المادة 10 من القانون رقم 87-19 جاء في المادة 10 منه: «تتكون الشركة المدنية للإستغلال الفلاحي من الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية الذين لم يكن لهم سلوك غير مشرف أثناء حرب التحرير طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
الأراضي الفائضة أو التي سارت متوفرة تمنح على سبيل الإمتياز إلى شركات مدنية للإستغلال الفلاحي متكونة من أشخاص طبيعية من جنسية جزائرية متحصلين على شهادات أو تأهيل مرتبط بالنشاط الفلاحي أو تربية الحيوانات وكل النشاطات المرتبطة بها.

وتطرت اليه كذلك المواد 5،6 و7 في قانون رقم: 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 شروط وكيفيات منح الإمتياز في كل حالة من الحالات السابقة تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق»¹.

المادة 17 من قانون رقم: 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي تنص: «يشكل الإمتياز نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. تحدد شروط وكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص» .

المقصيون من الاستفادة من عقد الإمتياز :

جاءت المواد الخاصة بقانون الامتياز لتضع شروطا محددة لتبين من لهم الأولوية في الاستفادة والشروط التي يتوجب توفرها وكذلك تطرقت إلى الأشخاص المقصيون أو الممنوعون من الاستفادة فحسب المادة 07 من قانون 03-10 يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص :

-الذين حازوا الأراضي الفلاحية حسب المادة 02 من القانون 03-10 أو الذين اجروا معاملات او

اكتسبوا حقوق انتفاع او أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها

-الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم عن طريق القضاء .

-الأشخاص الذين ألغى الوالي قرار استفادتهم .

-يبقى الأشخاص الذين ينتظرون صدور أحكام من القضاء في انتظار الفصل في قضيتهم بحكم نهائي .

- أن لا تكون للمستفيد مواقف معادية لحرب التحرير الوطني:

يعتبر هذا الشرط أكثر الشروط تكرارا منذ الاستقلال وان كان مقبولا في وقت ما فان المعنيين به وقت صدور هذا القانون قد تجاوزوا سن التقاعد إلا إذا كان المشرع يقصد به أبناءهم ونصت على ذلك المادة 19 من قانون 03-10 أنها تنص على أنه «لا يمكن أيا كان وبأي صفة كانت ، اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة اذا تبين انه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني»

عمليا لا يمكن سحب حق الاستفادة من المستفيد الذي ثبت رسميا أن له سلوكا معاديا لحرب

التحرير الوطنية، ذلك أن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ألغت قرارات الولاية مستندة على اجتهادها المتعلق بعدم جواز سحب القرارات الإدارية التي أنشأت حقوق مكتسبة بناء على خطأ الإدارة².

الفرع الثاني:الإستغلال الفلاحي بالتعاقد مع أشخاص طبيعيين او معنويين :

للسماح للمستثمرات الفلاحية أن تتعاقد من شركات أشخاص مدنية إلى شركات مدنية

لإستغلال الفلاحي التكييف الجديد حيث نصت المادة 4 من قانون 03-10 ما يلي: «يمكن المستثمرة

الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي

الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي

1 --L. SAMIRA L'avant projet et de la loi sur le foncier agricole refait surface- Les terres ne sernt pas vendues, Le matin, du 30 Juillet 2001, P7. 2-

الجنسية الجزائرية ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم»
في هذه المادة يتبين لنا أن المشرع الجزائري سمح للمستثمر بإبرام عقود مع الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ولكنه قيده بشروط محددة تمثلت في الجنسية الجزائرية للجميع ، وتبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوصفه الهيئة المختصة بالرقابة على المستثمرة الفلاحة .

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية :

وفق قانون 10-03 تنص المادة 20 : تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني .
المادة 21 : « يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان وجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم»
تنص المادة 20 من قانون رقم : 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني
تنص المادة 13 من قانون 87-19 بعد إشهار عقد المستثمرة الفلاحية تنشأ كشخص معنوي لها طابع الشركة المدنية كما يلي:

الفرع الرابع : المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية:

بعد تكوين المستثمرة الفلاحية ووجودها قانونا تكتسب الشخصية المعنوية فتصبح لها ذمة مالية مستقلة عن ذمة أعضائها وأهلية قانونية وممثل يعبر عن إرادتها وهذه مما ينتج عنه الآثار الآتية :
حددت المادة 13 من القانون 87-19 الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية فاعتبرت الجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية. ون العمل الذي يقوم به المستفيدون لا يعد عملا تجاريا بل هو عمل مدني. والعبارة¹ بالمستثمرة الفلاحية الجماعية لا الفردية.
وتؤكد المادة 17 من القانون 87-19 على كون المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص حيث أن كل شريك محل اعتبار فيها والتزامات الشركاء باسم المستثمرة تضامنية مطلقة، كما لا يمكن التخلص منها في مواجهة الغير، وقد سبق وأن رأينا أن العلاقة بين المنتجين هي علاقة تعاقدية تخضع للأركان الخاصة بعقد الشركة، حيث تنص المادة 2 من نفس القانون على: «يسلم المعينين بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم...».

المبحث الثالث: أركان إنشاء المستثمرة الفلاحية:

حددت المادة 13 من القانون 87-19 الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية فاعتبرت الجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنيون العمل الذي يقوم به المستفيدون لا يعد عملا تجاريا بل هو عمل مدني. والعبارة بالمستثمرة الفلاحية الجماعية لا الفردية.

1- بقار سلمة، مرجع سابق، ص 100

وتؤكد المادة 17 من القانون 87-19 على كون المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص حيث أن كل شريك محل اعتبار فيها والتزامات الشركاء باسم المستثمرة تضامنية مطلقة، كما لا يمكن التخلص منها في مواجهة الغير.

المطلب الأول: الأركان الموضوعية الخاصة:

01-تعدد الشركاء: تنص المادة 11 من القانون رقم 19-87 على: «يكون ثلاثة منتجين أو أكثر كما حددت ذلك المادة 9 أعلاه وباختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية...».

02-الحق في حصة: في المستثمرات الفلاحية تتمثل الحصص في الحقوق العينية العقارية حق الامتياز وحق امتلاك الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة.

03- المشاركة الفعلية: لا يكفي لقيام الشركة أن يكون هنالك مال مشترك بين عدد من الأشخاص يستغلونه جميعا بحسب طبيعته، فالشروع مثلا يتحقق فيه هذا الوصف وهو ليس بشركة وفي المستثمرة الفلاحية فإن نية المشاركة تتجلى في كون المستفيدين على قدم المساواة في إدارة المستثمرة حالة عدم تعيين نائب وتحقيق أغراضها، وقبول المخاطر والنتائج التي تسفر عنها.

-تقاسم الأرباح والخسائر: يتحمل جميع المستفيدين الخسائر بالقسط، فالقول بخلاف ذلك أي إعفاء أحدهم من الخسائر مع مقاسمة الأرباح يجعلها شركة أسد وبالتالي تعد باطلة.

*الكتابة الرسمية: نصت المادة 418 من القانون المدني الجزائري على أنه: «يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا، وكذلك يكون باطل كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسيه العقد...»، ويلاحظ أن المادة 11 من قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 في فقرتها الثانية نصت على أن تنظيما لاحقا سوف يحدد كيفية تكوين الجماعات والمستثمرات، ولم يحدث، بينما نصت المادة 12 من نفس القانون على أن المعنيين يقدمون عقدا تصريحا بتكوين جماعة بمبادرة منهم وهذا العقد يمكن اعتباره عقد عرفي فيما بينهم حين تسليمهم العقد الإداري مما يعني أن المستثمرات الفلاحية يطبق عليها نظام الشركة المدنية للأشخاص دون أن تكون شركات حقيقية، لعدم وجود قانون أساسي للمستثمرات الفلاحية، كما أن القواعد العامة للقانون المدني لا يمكنها وحدها أن تكون كافية لتسييرها تنتقل إلى الآثار المترتبة عن اكتسابها للشخصية المعنوية:

أولا: استقلال الذمة المالية:

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

ثانيا: أهلية المستثمرة:

وتنص المادة 20 من قانون 10-03 «تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني».

فيتبين من هذا النص أن المشرع ودعما لاستقلالية المستثمرة عن الأعضاء المكونين لها قد أكد على أهليتها القانونية إلا أن ما يلاحظ هو إعطاء المشرع الأهلية الكاملة لها، وطبقا لأحكام القانون المدني¹ فإن الأهلية الكامنة لا تعطى إلا للأشخاص الطبيعية، أما الأشخاص المعنوية² فتكون أهليتها القانونية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون .

ثالثا: النائب المعبر عن إرادتها:

وكذا المادة 22 من القانون 10-03 تسيير المستثمرة وجاء فيها: « عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز، فانه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقة فيما بينهم ولاسيما منها: -طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية ... ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد ان يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك ... »

وبما أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية فإن تعيين ممثل لإدارتها يكون طبقا لأحكام المادة 427 من القانون المدني.

الفرع الأول : التمويل :

يجب أن يراعى في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية التي تكتسيها الفلاحة في

إطار التنمية الوطنية حسب المادة 84 من قانون التوجيه الفلاحي :

وتضيف المادة 85 : يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص مما يأتي :

- الدعم المالي للدولة

- التمويل التعاضدي

- القرض البنكي

الفرع الثاني: الهيئات المالية المساهمة في الدعم الفلاحي

حسب المادة 86 : تنشأ عن طريق عند الحاجة عن طريق هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته عن طريق وذلك طبقا للتشريع المعمول به عن طريق :

01 -الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية: وقد أنشأ بموجب قانون المالي سنة 2000 يدعم

الاستثمارات في إطار تطوير الفروع وحماية المداخل الفلاحية وتمويل الأنشطة الأولية للاقتصاد

1- المادة 40 من القانون المدني

2- المادة 50 من نفس القانون.

الوطني¹، وهو عبارة عن حساب التخصيص رقم: 302-67، حيث يجمع حساب التخصيص الخاص رقم 302-52 الذي عنوانه الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية وحساب التخصيص الخاص رقم 302-67 الذي عنوانه: "الصندوق الوطني لضمان سعر الإنتاج الفلاحي" في حساب موحد عنوانه: "الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية".

02-الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي²:

وهو المؤسسة المالية المتخصصة بتنفيذ العمليات المالية المقطعة من حساب التخصيص الخاص رقم 302-67 المعنون بـ"الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية"، حيث تعد المستثمرة الفلاحية من صميم انشغالات هذه الآلية الجديدة من حيث الإعانة والدعم.

03-القرض الفلاحي والتأمينات الفلاحية:

إن مهامه مثل مهام صندوق التعاضد الفلاحي وتمحور حول:

أ- هيئة الاقتراض: في حالة عدم كفاية التمويل الذاتي يلجأ المستثمر إلى الاقتراض وبفائدة لا تتجاوز 3%.

ب- التأمين الاقتصادي: وذلك للتأمين الفلاحين واستثمارهم من الأخطار التي قد يتعرضون لها.

وكان المقرر رقم 2000-599 المؤرخ في 8 جويلية 2000 قد اصدر شروط التأهيل من عدم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية وكذا كفاءات دفع الإعانات.

ويمكن للمستفيدين الذين لهم الحق في الاستفادة من الدعم المالي الذي يوفره الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، أن يطالبوا صندوق التعاضد الفلاحي إقليميا منحهم "قرضا مشروطا" من أجل ضمان تمويل مجمل أو جزء من العمليات أو الأعمال المسجلة مسبقا في دفتر الشروط الذي يربط المستفيدين بمديرية المصالح الفلاحية. وهذا ما جاء في التعليم رقم 133-أ والمؤرخة في 8 جويلية 2000 والمتعلقة بشروط الحصول على القرض المشروط من الصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي لتمويل الأعمال والعمليات المحلية في إطار برنامج تنمية القطاع الفلاحي³.

فيتضح مما سبق أن العلاقة بين المستثمرين والقطاع المصرفي شهدت تطورا ملحوظا فبعدها كان القطاع المصرفي لسنة 1985 يدعم الاستثمار الفلاحي في إطار استصلاح الأراضي عن طريق البنك الجزائري للتنمية الفلاحية.

فنجد حاليا أن القطاع المصرفي قد تعزز بـ:

-بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

-صندوق التعاضد الفلاحي .

-صندوق الضبط والتنمية الفلاحية وهو المخطط الوطني للتنمية الفلاحية الذي أعطى دفعا

للقطاع والهدف هو السعي إلى دفع الاستثمار الفلاحي منه خلال الاقتراض والتدعيم.

1- منشور وزارة الفلاحة رقم 332 المؤرخ في 8 جويلية 2000 "استراتيجية تنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، وزارة الفلاحة، 2000، ص4.

2- المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، مرجع سابق، ص10

3- التعليم رقم 313 المؤرخة في 8 جويلية 2000، والمتعلقة بشروط الحصول على قرض مشروط من الصندوق الوطني للتعاضد

الفلاحي لتمويل الأعمال والعمليات المسجلة في إطار برنامج تنمية القطاع الفلاحي .

-المخطط الوطني للتنمية الفلاحية-، مرجع سابق، ص 87-89

الفرع الثالث : حقوق والتزامات المستفيدين:

طبقا للمادة 13 من الأمر رقم 71-73 فإن الثورة الزراعية تطبق على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة مهما كان النظام القانوني الذي تنتمي إليه. أما إذا أحل المستفيد بالتزامات المذكورة، فإنه يفقد حقه في الاستفادة وتكون الجهة المختصة بإسقاط الحق هي المحكمة المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 107- 72 المؤرخ في 07 جوان 1972 المتضمن نماذج عقد المنح وإجراءات سحبه أو سقوط الحق فيه .
والهدف من إحالة هذه النزاعات على المحاكم العادية دون الغرف الإدارية للمجالس القضائية هو:
-تقريب العدالة من المتقاضين، إذ يسمح لهم برفع دعواهم أمام المحاكم الموجودة على مستوى الدوائر
-تريد الدولة أن تجعل نفسها على قدم المساواة مع المستحقين.

-كل عمليات القسمة أو نقل الملكية الزراعية بين الأشخاص الأحياء التي تمت في الفترة ما بين 5 جويلية 1962 وتاريخ نشر قانون الثورة الزراعية، الرامية إلى استبعاد هذه الملكية من التأميم المحتمل، تعد باطلة وعديمة الأثر.
-يجب توقيف كل عمليات وأشغال نقل الملكية في البلديات الداخلة في منطقة تطبيق الثورة الزراعية إلى غاية الانتهاء من جميع عمليات هذه الثورة.

-المطلوب من المحاكم والمجالس القضائية أن تنهي نزاعات الثورة الزراعية خلال مهلة سبعة أشهر ابتداء من تاريخ نشر قانون الثورة الزراعية.

-لا تنفذ تدابير هذا القانون على الأراضي المؤجرة أو المستغلة بالزراعة إلا بعد الانتهاء من عمليات الحصاد.
-كل عمل أو شروع في عمل يعرقل أو يفسد أو يشوه تطبيق هذا القانون يعد تخريبا موصوفا يعرض مرتكبه إلى الملاحقة أمام المجلس الخاص بجمع الجرائم الاقتصادية

الفصل الثاني

الآثار القانونية لإنشاء المستثمرات الفلاحية و منازعاتها

تنشأ مجموعة الحقوق والالتزامات الواجبة الاحترام ، سواء من أعضاء المستثمرة الفلاحية بصفتهم المستفيدين من الحقوق العقارية الممنوحة لهم أو مع الدولة بصفتها المانحة لهذه الحقوق والمالكة للرقبة عندما تتكون المستثمرة الفلاحية بحكم القانون وتثار نزاعات كذلك متنوعة داخلية وخارجية ، كل هذا سنتناوله في الفصل الثاني من خلال الإجابة على التساؤل ما هي آثار إنشاء المستثمرات الفلاحية ؟ وما هي المنازعات المترتبة عنها ؟

و من خلال المبحث الأول نتطرق إلى إنشاء المستثمرات الفلاحية التي عند ممارسة نشاطها تواجه عدة صعوبات ومشاكل تتطلب التدخل و تطبيق القانون للفصل فيها مما يجعله يصطدم بالمشاكل والتعارض مع القوانين السابقة واللاحقة له من شأنه أن يخلق فضاء واسعاً من المنازعات وهذا ما سوف نتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول : الآثار القانونية لإنشاء المستثمرات الفلاحية

عند إنشاء المستثمرة الفلاحية بطريقة قانونية وفق قانون 10-03 عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فانه سترتب عن ذلك حقوقا وواجبات على أعضاء المستثمرة الفلاحية نحوها وفيما بينهم إضافة إلى انه سيواجه منازعات ستحدث للأفراد فيما بينهم وفي مواجهة الغير تتطلب تطبيق القانون لحل هذه المنازعات .

المطلب الأول: الآثار القانونية لعقد استغلال المستثمرة الفلاحية :

نظرا لخصوصية المستثمرة الفلاحية بوصفها عقارا فإن أي تصرف يرد عليها يجب أن يشهر مما يترتب عنه وجود شخصية معنوية مبنية على عقد إمتياز بين المستفيدين والدولة مشهر بالمحافظة العقارية مما يجعل طرفي العقد يكتسبون حقوقا وتترتب عنهم واجبات نحو المستثمرة والغير .

الفرع الأول: حقوق المنتجين الفلاحيين:

قبل اعتماد نظام الامتياز وفق القانون 10-03 الجديد فقد كان قبله ما عرف بحق الانتفاع الدائم بخصائصه المتميزة أسفر عن مجموعة من الحقوق الأخرى التي يتمتع بها المنتجون الفلاحون.

اولا : حق الامتياز : وهو العقد الذي يسمح باستغلال العقار الفلاحي التابع للاملاك الوطنية الخاصة لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بصفة فردية او جماعية وفق قانون 10-03 .

ثانيا : ملكية الأموال المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية .

إذا كانت القاعدة أن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف ، إلا أنه ثمة استثناء هام أورده المشرع الجزائري على هذه القاعدة بإعطائه صفة العقار لبعض المنقولات، نظرا لكونها رصد لخدمة عقار ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 2-683 من القانون المدني بقوله: «غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص».

أما في إطار الإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، فنجد أن هذه الممتلكات المنقولة يتم التنازل عن ملكيتها من طرف الدولة بصفة مطلقة بموجب عقد بيع، حيث تباع على الشيوخ وبالتساوي لهذه المجموعات المكونة من المنتجين الفلاحيين وسبق وأن رأينا نص المادة 7 من

القانون رقم 87-19 الذي جاء فيه: «تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض...».

جاء في المادة 2-2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 6 فيفري 1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري: «...وهذا العقد الذي تعده الإدارة المكلفة بأملك الدولة يحدد الأساس العقاري الذي يمارس

عليه حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين المعنيين في إطار القانون 87-19... وكذلك قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل ومبلغها وكيفيات دفع هذا المبلغ عند الاقتضاء». فمن خلال ما تقدم، نجد أن انعدام¹ صفة العقار للتخصيص على هذه المنقولات بالرغم من أنها رصد لخدمة وإستغلال العقار، ذلك أن شرط وحدة مالك العقار والمنقول منعدم .

والمادة 04 من قانون 10-03 نصت على «... المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها،...»

القانون الجديد سماها الأملاك السطحية أي كل ما هو على سطح الأرض وهو تعبير اعم واشمل.

الفرع الثاني: الحقوق المترتبة عن اكتساب حق الامتياز :

بالرجوع إلى القانون رقم 10-03 خاصة المادة 10 منه، والمرسوم التنفيذي رقم 50-90 المتعلق بكيفية إعداد العقد الإداري، فإن هذا الأخير بمجرد شهره تترتب عنه عدة حقوق للمستفيدين تناولها فيما يلي:

أولاً: حق التصرف في الحصة: وهي الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتين 12 و13 أعلاه والممنوحة على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل والتنازل والتوريث والحجز طبقاً لأحكام هذا القانون والتشريع المعمول به فلا يجوز التصرف فيها.

***بالنسبة للانتقال:** بالرجوع إلى قانون الأسرة الجزائري² نجد أن الملكية تنتقل عن طريق الإرث من السلف إلى الخلف الذين قد يتعددون، وقد جاء في المادة 23 من القانون 87-19 أنه: «...لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة...»

ونصت لمادة 24 : من قانون التوجيه الفلاحي "عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكّلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز فإن فسخ عقد الإمتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الإمتياز .

والمادة 25 من قانون 10-03 : « في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل :

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر .
- التنازل قابل أو مجاناً لأحدهم .
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون بعد انقضاء هذا الأجل وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة يحظر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك»

1- راضية عليوان ، مرجع سابق، ص65.

2- بركاهم سمية لنقار ، مرجع سابق، ص58

بما أن النص جاء مطلقا فالوفاة من الأسباب الطبيعية لانتقال حصة المستفيد إلى ورثته¹ فيما

أن القانون يميز للمستفيد التنازل عن حصته لشخص أجنبي عن المستثمرة الفلاحية ، فمن الأولى أن يحل ورثته محله في حالة وفاته ، مما يعني أن هذه الأخيرة لا تتأثر بوفاة أحد الشركاء وهذا خلافا لما تقضي به القواعد العامة في القانون المدني ولا سيما المادة 439 منه التي تنص على أن الشركة تنتهي بموت أحد الشركاء.

وفي حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة، كما يمكن أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 25 من القانون 10-03 ما تقضي ، كما انه يستوي في مجال تطبيق أحكام الانتقال أن يكون الوارث من الذكور أو الإناث أو تكون الورثة² الوحيدة متزوجة .

و يثبت انتقال حق الامتياز إلى الورثة بمقتضى شهادة توثيقية وفقا لأحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وذلك وفقا للأجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم. وعند عدم وجود ورثة يعتبر المال شاغرا لا وارث له طبقا للمادة 873 من القانون المدني.

➤ انتقال الحقوق بسبب العجز البدني والمانع المثبت قانونا:

تكلمت عن هذه الحالة المادة 14 من قانون 10-03 " « يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي الحقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حال العجز او بلوغ سن التقاعد »

إذا يترتب على كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو بلوغ سن التقاعد يحول دون

المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة، وجوب التزل لذوي الحقوق لشخص من اختياره وفي وعليه، وحفاظا على حسن سير المستثمرة الفلاحية وعلى حقوق أعضائها أقر المشرع في هذه الحالة حلولا لا تضر بأي طرف من أطراف المستثمرة وذلك بتقرير حقوق للذي وقع عليه المانع أو العجز ولأعضاء المستثمرة.

➤ بالنسبة للتنازل:

تنص المادة 13 : « يكون حق الإمتياز قابلا للتنازل...» وهو ما يتوافق مع ما نصت عليه أحكام المادتين 8 و23 من القانون رقم 87-19 على مبدأ التنازل عن حق الانتفاع الدائم، سواء كانت المستثمرة الفلاحية جماعية أو فردية، غير أن التنازل سواء كان بعوض أو بدون عوض يكون مقترنا بشروط³:

- أن يتم التنازل للعمال الجزائريين في القطاع الفلاحي المادة 9 ، 10 و 24 من نفس القانون، ويستثنى من ذلك أعضاء المستثمرة الفلاحية.

- أن ينال التنازل له باستثناء الدولة والعامل في المستثمرة رضا بقية الأعضاء مسبقا المادة 25.

- أن يخضع التصرف إلى إجراءات الرسمية والتسجيل والشهر.

1- المادة 124 من قانون الثورة الزراعية تنص على إمكانية انتقال الأرض بعد الوفاة إلى الفروع الذكور على عمود نسب المستحق أي استبعاد الورثة الإناث

2 - محمد عزمي البكري ، أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي، ط8، توزيع دار الفكر العربي، 1994 ص 174.

3- التعليم الوزاري المشتركة رقم 7 المؤرخة في 15 فيفري 2003، تتعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19 تهدف إلى توضيح الشروط العامة التي يخضع لها التنازل، وتضبط الكيفيات العملية لتجسيده

- يتعين على الموثق قبل تحرير العقد المتضمن التنازل عن الحصة اشتراط تقديم وصل من طرف المتنازل يسلم من قبل مصالح أملاك الدولة، يصرح فيه المعني¹ أنه سدد كامل الإتاوات المستحقة ويمكن المستفيدين الجدد الحصول على بطاقة المستثمر من طرف الغرفة الفلاحية. بمجرد تقديم عقد التنازل عن حقوق عينية عقارية تابعة لمستثمرة فلاحية جماعية تقع بمنطقة مسموحة مع إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

ولم يحدد قانون 10-03 التنازل بمرور مدة معينة أما القانون رقم 87-19 في الفقرة الثانية من المادة 23 نصت على : «...غير أنه لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية»، فهذه المادة تشترط عدم إمكانية التنازل عن الحصص خلال السنوات الخمس² ابتداء من تكوين المستثمرة الفلاحية.

***بالنسبة للحجز:** تنص المادة 13 من القانون رقم 10-03 : «تكون حق الإمتياز قابلاً لـ: ... الحجز طبقاً لأحكام هذا القانون».

والحجز على حصص الأعضاء يكون سواء بالحجز على حصة المستفيد منفرداً أو بالحجز على الحصة ضمن الحجز على أموال المستثمرة.

أ- **الحجز على حصة المستفيد:** إن مادامت حصة الشريك في المستثمرة تتكون من حق الإمتياز وملكية المنشآت والأموال طبقاً للمادتين 6 و7 من نفس القانون فإن إجراءات الحجز على العقار هي المطبقة، إضافة إلى وجوب توافر شروط أخرى منها ما يتصل بتوفر صفة الفلاح في الشخص الذي يرسى عليه المزداد، فضلاً عن موافقة باقي أعضاء المستثمرة مسبقاً على الشخص الذي رسا عليه المزداد³، وأن لا يكون الراسي عليه المزداد عضواً في مستثمرة فلاحية أخرى باعتبار المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة.

وبهذا صدرت مذكرة عن وزارة المالية عن المديرية العامة للأموال الوطنية مؤرخة في 14-11-2001 المتعلقة بحق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين الفلاحيين، وبينت أن هذا الحق قابل للنقل والتنازل والحجز بكل حرية ودون التقييد بأية آجال، مستندة في ذلك إلى المواد: 8 و 24 و 25 من القانون رقم 19-87، والمادة 12 من الأمر رقم 26-95 مع ضرورة التقييد بالشروط المذكورة أعلاه.

ب- **الحجز على أموال المستثمرة الفلاحية:** تكون أموال المستثمرة الفلاحية شأنها شأن أي شخص معنوي ملكاً لها ولأعضائها وهي الضمان العام لدائتيها، فيكون لهم أن يستوفوا حقوقهم من أموالها بالطرق المقررة

1- بن رقية بن يوسف، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، عدد خاص، 2004، ص74.

2- حددت المدة الزمنية المنصوص عليها في هذه المادة بخمس سنوات لتصبح بمقتضى المادة 89 من قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 عشر سنوات ابتداء من تكوين المستثمرة الفلاحية، وبصدور الأمر رقم 26-95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري ألغيت هذه المادة

3- تنص المادة 39 من القانون رقم 87-19 على «لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري...».

قانونا ولا يزامهم في ذلك الدائنون الشخصيون للشركاء، وإذا كانت أموالها لا تفي بجميع ديونها كان كل عضو من أعضائها مسؤولاً عن هذه الديون مسؤولية تضامنية¹ طبقاً للمادة 17 من القانون رقم 87-19.

ويتبين من خلال هذه المميزات أن القانون رقم 87-19 قد ملك² المستفيدين حق الانتفاع ولم يبق للدولة سوى ملكية الرقابة، وهذا الحكم مستمد من أحكام الشريعة الإسلامية، إذ أنها تملك الطاقة الإنتاجية أو حق الانتفاع للشخص، أما ملكية الرقبة فهي لله تعالى، فالله تعالى يقول في محكم تنزيله: ﴿وَلِلَّهِ مَلِكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ﴾³ و يقول تعالى: ﴿تَبَارَكَ الَّذِي بِيَدِهِ الْمَلِكُ﴾⁴.

والاستخلاف هنا ينصب على حق الانتفاع لا على رقبة الأرض، وقد جاء في قواعد ابن رجب قوله⁵: «وأعلم أن ابن عقيل ذكر في الواضح في أصول الفقه إجماع الفقهاء على أن العباد لا يملكون الأعيان، وإنما ملك الأعيان هو خالفها سبحانه وتعالى وأن العباد لا يملكون سوى الانتفاع بها على الوجه المأذون فيه شرعاً»، ومن هنا يظهر الاختلاف بين الشريعة والقانون الوضعي حول مفهوم الملكية، فالأولى تملك حق الانتفاع دون الرقبة، بينما الثاني أي القانون الوضعي يملك الشخص رقبة وانتفاعاً.

02-مبدأ الباب المفتوح: نجد في نص المادة 32 أنه أجاز قانون المستثمرات الفلاحية الانسحاب من المستثمرة بشرط أن يعلن العضو إرادته إلى سائر الشركاء قبل حصوله وأن يكون حسن النية وأن لا ينسحب في وقت أزمة. ثانياً: حق استقلالية تسيير المستثمرة:

تم تقديم المستثمرة الفلاحية الفردية على المستثمرة الفلاحية الجماعية، والسبب يرجع إلى كون المستثمرات الفلاحية الفردية هي الأكثر عرضة لهذه التدخلات بين أعضائها فيما بينهم ومع الغير. والمادة 04 من قانون 10-03 نصت على «... المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ...»

فالمستثمر مقيد بدفتر الشروط غير ان طبقاً للمادة 11 من قانون 87-19 وحرية توزيع المداخل داخل المستثمرة و طبقاً للمادة 21-2، فهم يقررون بأنفسهم توزيع الدخل واستعماله الجماعي، كما يمكنهم إبرام اتفاقية لا يحتج بها على الغير تنظم كيفية هذا التوزيع وذلك طبقاً للمادة 20. والمادة 11 من قانون 10-03 نصت «... يمكن المستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية...» وهذا تشجيع على التسيير الفردي مراعاة للنجاعة الإقتصادية للمستثمرة .

1- تعتبر المسؤولية التضامنية لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المنصوص عليها في المادة 17 من القانون رقم 87-19 استثناء من مسؤولية الشركاء المنصوص عليها في أحكام القانون المدني، إذ أن هذه المسؤولية التضامنية تجد مصدرها في أحكام شركة التضامن المنصوص عليها في القانون التجاري طبقاً للمادة 551 منه، فالمادة 435 من القانون المدني جاء فيها «لا تضامن بين الشركاء فيما هم مسؤولون عنه من ديون الشركة إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك».

2- بن رقية بن يوسف، المحلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مرجع سابق، ص15.

3- سورة آل عمران الآية 188

4- سورة الملك الآية 01

5- المصلح عبد الله، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة، القاهرة، مطابع الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، 1981، ص192.

ثالثا: خصوصية الحصة تحديدا و تجريدا:

قررت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية "تجريد" الفلاحين من الأراضي غير المستغلة ، مع تخصيص 10 هكتارات للشباب الراغبين في الاستثمار بالمدن الجنوبية في القطاع الفلاحي، فيما سيتم تعميم قروض 100 مليون على مستغلي أراضي "العرش".

رابعا : حق الانسحاب من المستثمرة الفلاحية :

وهو ما يعرف بمبدأ الباب المفتوح من أجل تجنب المنازعات التي قد تقع بين اعضاء المستثمرة الفلاحية او لظروف قاهرة عجز بدني وغيره مما يمنع المستفيد من ممارسة حقه بصفة مباشرة وهو الشرط الذي وضعه المشرع في الشريك في المستثمرة الفلاحية للاستفادة من الغلة او الحصة التي تحصل عليها الجماعة في نهاية الموسم الزراعي .

الفرع الثالث : أراضي المستثمرات الفلاحية داخل المناطق العمرانية :

المشرع قد استثنى حقوق المنتجين كما نص عليها قانون الثورة الزراعية الملغى والمتعلقة بوضع حد أدنى وحد أقصى للملكية للتعمير. لذلك وجدت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 336¹ المؤرخة في 22 ماي 1993 ، والمتعلقة ببرنامج أراضي المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية داخل المناطق العمرانية ومواصلة منح العقود الإدارية للمستفيدين، والتي أوجدت حولا سريعة ومبدئية لهذه التجاوزات. وحماية لهذه الأراضي من زحف الإسمنت صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 404 بتاريخ 2 ماي 1997 يتضمن حماية وصيانة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ويتضمن الحلول الآتية:

1-الأرض الفلاحية غير الممنوحة :

كل أرض فلاحية تابعة للأموال الوطنية وغير مستغلة وموجودة داخل منطقة عمرانية يمكن تحويلها للغرض الذي حددته أدوات التهيئة والتعمير وذلك بموجب قرار من الوالي أو عقد من مدير أملاك الوطنية.

2-الأراضي الفلاحية المستغلة :

بموجب قرار ولائي:

عندما يكون تخصيص جزء من أراضي فلاحية ، تابعة للمستثمرة الفلاحية لصالح الغرض الذي حددته أدوات التهيئة والتعمير لا يؤثر على مردودية المستثمرة فإن تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية الذي تم بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا حيث يعد هذا خرق للمادة 35 من القانون رقم 87-19 والتي تنص على أن كل صفقة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو اتساعها باطله إذ لم يشتهأ عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار.

1 -Instruction interministerielle N°236-SPM du 22 Mai 1993 relative aux revues des EAC et EAI obj et d'intégrative dans les secteurs d'urbanisation pour suite de l'opération

بمقتضى عقد إمتياز: مهما كانت المساحات المعنية والمحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، فإن إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة طبقا للقانون رقم 11-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 تبقى هي الوحيدة المطبقة.

4-الحق في إنشاء منشآت أساسية أو بنايات: طبقا للمادة 34، يجب الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء. و تضيف المادة 35 من نفس القانون فيما يخص بنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة أنها تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

كما أقرت المادة 48 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأن حقوق البناء على الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي والجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول تنحصر في البناءات الضرورية الحيوية للمستثمرات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية¹.
وصدر القرار الوزاري المشترك رقم 105-SM- المؤرخ في 22 مارس 1992 يتعلق بحقوق البناء على الأراضي المتواجدة خارج النطاق العمراني للبلديات، وينظم بناء منشآت التجهيز وسكنات المنتجين فالأولى يجب أن لا تتجاوز 1-50 من المساحة الإجمالية للمستثمرة عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 54 هكتارات. والثانية يجب أن لا تتجاوز 1-250 من المساحة الإجمالية عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 5 هكتارات².

5-الحق في القروض: استنادا إلى القانون رقم 10-03 في المادة 12: «بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض». .
هذه القروض و الذي تقدم من خلاله الدولة إلى كل المستثمرات الفلاحية بنوعيتها، العون الكفيل بتنمية نشاط المستثمرة عن طريق البنوك يؤدي الى ورفع مستوى الإنتاج إلى أعلى نسبة وهذا بتقديم السيولة المالية اللازمة لكل مستثمرة فلاحية تقدم طلب بذلك مدرجا بمشروع معين كسواء آلات للإنتاج او كطلب نزع البذور مثلا .
ويفترض الدعم الفلاحي أن تكون المستثمرة الفلاحية لها نشاط اعتيادي وأن ييدي جميع الأعضاء رغبتهم في الحصول على الدعم للمستثمرة الفلاحية .

1-نصت المادة 48 على المصطلح الإستغلالات الفلاحية الذي ورد في قانون التسيير الذاتي في الفلاحة عوضالمستثمرات الفلاحية
2- Arrêt interministérielle N°105-SM du 22 Mars 1992 relative aux droits de construction applicables aux territoires situs hors des parties urbanisées des communes In recueil d'information circulaire, décision, instruction, note. Volume VIII N°0 1 Janvier- Fervrier, Mars. Ministère de l'agriculture, 1992, P143-146.

شروط الاستفادة من القروض¹: أهلية الحصول على القرض عندما يحصل المستفيد على قرار المنح من الوالي المختص.

- المستثمرة الفلاحية الجماعية أن تكون مكونة حسب القانون من ثلاثة أشخاص أو أكثر
- يجب على المستثمرة الفلاحية الجماعية أن تفتح حسابا في بنك الفلاحة والتنمية الريفية.
- يجب على المستثمرة الفلاحية أن تعين عضوا ينوبها أمام الوكالة.
- يجب على المستثمرة الفلاحية الجماعية بواسطة نائبها أن تطلب القرض من هذه الوكالة .

و ثمة نوعية من القروض² هي:

1- قروض الاستثمار:

قرضي الرفيق والتحدي

- **قرض الرفيق**: من الإجراءات التي اتخذتها الوزارة الوصية لفائدة الفلاحين والمربين ومتعاملي الصناعات الغذائية الفلاحية تتعلق بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة لقيمة الإيجار في إطار عقود البيع عن طريق الإيجار للتجهيزات الفلاحية المصنعة بالجزائر، وكذا الإجراءات المتضمن الإعفاء من الضرائب والرسوم على المواد الكيماوية والحيوية المستوردة من قبل منتجي الأدوية البيطرية. ويسمح باقتناء التجهيزات الضرورية لنشاط المستثمرات الفلاحية، مثل البذور والأسمدة ومواد الصحة النباتية، كما يسمح القرض باقتناء الأغذية ووسائل الشرب ومنتجات الأدوية البيطرية لمختلف أصناف الحيوانات، إضافة إلى اقتناء المنتوجات الفلاحية لتخزينها في إطار نظام ضبط المنتجات الفلاحية ذات الاستهلاك الواسع.
- يوجه القرض إلى تعزيز قدرات المستثمرات الفلاحية وتحسين نظام السقي واقتناء العتاد الفلاحي في إطار قرض البيع بالإيجار وتحديد هياكل تربية الحيوانات والتخزين على مستوى المستثمرات الفلاحية وإقامة البيوت البلاستيكية.
- اشترطت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية على كل مستفيد من القروض أن يلتزم بتسديد مستحققاته في أجل سنة واحدة، على أن تتكفل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية بدفع فوائد القروض لصالح البنوك والمؤسسات المالية المانحة وتمكنه من الاستفادة من قروض جديدة، في حين كل مستفيد لا يلتزم بأجال التسديد، فإنه يفقد الحق في تجديد الاستفادة مرة أخرى ويفقد الحق في أن تدفع له الوزارة الفوائد المترتبة عن القرض الذي تقوم بمنحه البنوك المتعاقدة مع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

- ويعتبر بنك الفلاحة والتنمية الريفية والبنك الوطني الجزائري المتعاقدان الوحيدان مع الوزارة، وفي هذا السياق، أكد مدير الفلاحة أن المبلغ الذي يمكن للفلاحين اقتراضه من هذه البنوك قد يصل إلى 10 ملايين سنتيم.

قرض التحدي: يعمل الفلاحون الاستفادة من عقود الإمتياز الدائم، التي تسمح لهم بالحصول على دعم الدولة وقروض تصل إلى 100 مليون سنتيم دون فوائد لمدة 03 سنوات وفي السنتين الموالتين نسبة 1 بالمائة وبعد ها يتم دفع فوائد مرتفعة عادية غير مدعمة .

الإعداد لاستصدار تعليمة وزارية مشتركة من طرف الوزير الأول، تسمح لمستغلي أراضي العرش بالاستفادة من عقود الإمتياز الدائم، التي تسمح لهم بالحصول على دعم الدولة وقروض تصل إلى 100 مليون سنتيم .

أما بالنسبة للجنوب فقد قامت الدولة بعمليتين تتعلقان بالأمتلاك عن طريق استصلاح الأراضي حيث تمنح عقود الملكية لمستثمريها بعد التأكد من القيام فعلا باستصلاحها. أما النوع الثاني من استصلاح الأراضي في الجنوب فهي تتعلق بمنح الإمتياز لمدة 40 سنة للمستثمرين فيها".

أ- يجب أن يكون لدى المستثمرة الفلاحية بيان لذمتها المالية.

فإذا كان إيجابيا تمنح لها الأولوية أما إذا كان سلبيا. ولا يمكن لها تسديد ديونها فإن مصالح البنك الفلاحي للتنمية الريفية تقدم لها نصائح قصد النهوض بها وجعلها ميسورة.

ب- قروض الإستغلال:

تمنح قروض الإستغلال بمجرد القيام بموازنة ما للمستثمرة الفلاحية . وعند المطالبة بأي ضمان فإنها تقدم سند الاشتراك في صندوق الضمان الاجتماعي الذي أسس خصيصا لكفالة قروض مشاركة الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم.

أما المشاركة في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي فيقتضي دفع مايلي¹:

- رسم محدد بـ 200 دج لكل مستفيد.

- اشتراك سنوي بمعدل 0,25% في العام إذا بلغ الدين 150.000 دج أو أقل من ذلك.

- 0,5 دج في العام إذا بلغ الدين 300.000 دج.

- 7,5 دج في العام إذا بلغ الدين 500.000 دج أو أقل من ذلك.

الرهن: وحسب المادة 12 من قانون 10-03 يحول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون ، حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض ، ويمارس الرهن المذكور أعلاه في ظل احترام هذا القانون .

*نظام الدعم عن طريق الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية:

حدثت تطورات على مستوى الزراعة في بلادنا منذ سنة 2000، عرفت تحت اسم "المخطط الوطني للتنمية الفلاحية"، والذي يركز على محاور كبرى تهدف إلى تطوير وتنمية القطاع الفلاحي، وذلك بغية تحقيق الأمن الغذائي، وتحسين مستوى تغطية الاستهلاك بالإنتاج الوطني وتنمية قدرات الإنتاج للمدخلات الفلاحية من بذور وشتائل وكذا الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية، وفيما يلي بيان تطبيقات برنامج الدعم عن طريق المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

وفيما يلي بيان تطبيقات برنامج الدعم نحو طريق الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية.

نصت المادة 2 من المقرر رقم 1374 -أ- والمؤرخ في 31 أكتوبر 2001 المتضمن وضع ترتيب دعم الاستثمار على الشروط التي ينبغي توافرها في المستفيد من المخطط فجاء فيها مايلي: «يستفيد من الدعم المشار إليه في المادة الأولى أعلاه وفي المرحلة كل شاب متعامل منظم في شكل فردي أو جماعي يثبت بأن له تكوين في الفلاحة أو في التكنولوجيا الغذائية بالنسبة لنشاط مختار مؤيد بشهادة أو تأهيل مهني مثل بكل وثيقة رسمية تعطى الأولوية على الشباب بدون عمل».

حيث يودع المستفيد ملف الاستثمار لدعم المستثمرة لدى القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا، ويسلم له وصل إيداع يثبت ذلك. فيعالج الملف شكلا وموضوعا من حيث مطابقته للقانون وجدوى المشروع كما يعمل على توجيه المستثمرة إلى المشاريع ذات الأهمية في المنطقة ويقوم رئيس القسم بإيداع الملف لدى مديرية المصالح الفلاحية في أجل لا يتعدى 8 أيام وعن الملف أمام اللجنة التقنية الولائية.

-آليات الدعم عن طريق المخطط الوطني للتنمية الفلاحية:

يعتمد هذا المخطط على جعل المستثمرة تسعى في مهلة أولى إلى تحقيق فائض وذلك للانتقال من الزراعة المعيشية إلى مفهوم المستثمرة التي تطمح إلى التوسع والربح، وقد عمل المخطط من أجل تحقيق أهدافه على المستويين المتوسط والبعيد حيث يتكفل الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي و فروع الجهوية بتمويل المستثمرين وتشجيع الصناديق الأخرى على القرض والتأمين.

ويشرف الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي على الصناديق التالية:

حقوق مالك الرقبة .

تتمتع الدولة ببعض الحقوق فيما يخص المستثمرات الفلاحية وتمثل هذه الحقوق في حق الشفعة وحق الرقابة والحق في التجريد من الحقوق وفقا لما يقتضيه القانون ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

حق الشفعة:

* تعريف الشفعة في القانون المدني:

ورد تنظيم أحكام الشفعة في القانون المدني الجزائري في الكتاب الثالث، المعنون بالحقوق العينية الأصلية، وفي الباب الأول تحت اسم حق الملكية و في الفصل الثاني تحت عنوان : طرق اكتساب الملكية و في القسم الخامس منه، والذي اشتمل أربعة عشر مادة ابتداء من المادة 794 إلى المادة 807 ق.م.ج.

عرفت المادة 794 ق.م.ج الشفعة بقولها: " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية."

ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع عليه، نجد أن المشرع قد عرف الشفعة بأنها رخصة، بحيث إذا استعملها صاحبها وهو الشفيع تملك بما عقارا، كله أو بعضه، باعه صاحبه لشخص آخر غيره، وتجزئ هذه الرخصة للشفيع أن يحل محل المشتري في هذا البيع¹، إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون.

- ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع على عقار كحق الانتفاع والمادة 684 من القانون المدني تنص على أنه: «يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية». - فالشفعة² طريق لاكتساب الحقوق العقارية التي يرد عليها البيع وهي الملكية التامة والتصرف والانتفاع والحكم أما الارتفاق فلا يرد عليه البيع ومن ثمة لا تكون الشفعة سببا لاكتسابه، والشفعة ترد قيادا على حرية التصرف فتؤدي إلى حلول الشفيع محل المشتري في ملكية المبيع ولو جبرا عنه وقد استمد هذا النظام من الشريعة الإسلامية التي قررتها. وفي هذه الحالة للدولة الحق في ممارسة الشفعة بصفتها مالكا للرقبة وذلك طبقا للمادة 795 من القانون المدني والمادة 15 من القانون رقم 10-03 التي تنص على مايلي: «... في حالة التنازل عن حق الإمتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب الإمتياز في نفس المستثمرة الفلاحية، او عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

« كما نصت المادة 62-01 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه: «تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 19-87...». ويقصد بهذه الهيئة "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996. وفي غياب نص صريح بهذا يجب الرجوع إلى القواعد العامة للشفعة المنصوص عليها في المواد من 794 إلى 804 من القانون المدني.

شروط الأخذ بالشفعة:

خلافًا للتقنين المدني الذي لم ينص على حق الجار في الشفعة³ أعطى المشرع من خلال قانون التوجيه العقاري حق الشفعة للمجاورين غير أن هذا الحق مقيد بالبيع وهذا بقصد تحسين الهيكل العقاري طبقا للقانون المدني ولأحكام القانون رقم 10-03 فإنها تتمثل في:

- 1- وجوب التنازل عن طريق البيع من أحد المستفيدين إلى أحد العمال المتتمين إلى القطاع الفلاحي
- 2- وجود الشفيع وهو الدولة لأن لها ملكية الرقبة وصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو

بعضها

1 - عبد الوهاب لطوف، الشفعة في القانون المدني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بين عكنون، 1983، ص 16

2- مصطفى الجمال، نظام الملكية في القانون اللبناني والمقارن، ج1، حق الملكية، المكتب الشرقي للنشر والتوزيع، ص 121.

3 - ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 23

وإذا كانت المادة 795 من القانون المدني تدرج الشريك ضمن الأشخاص الذين لهم الحق في الشفعة فإن المادة 16 من القانون رقم 10-03 لا تجيز ذلك إذ أنها لا تسمح للمستفيد بالحصول على أكثر من حصة واحدة على المستوى الوطني ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة واحدة.

ومتى توافرت هذه الشروط وجب على الشفيع إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع والمشتري خلال 30 يوماً من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع والمشتري وإلا سقط حقه في الشفعة.

فيجب¹ على الموثق الملتزم منه تدوين عقد تنازل، إعلام مدير أملاك الدولة للولاية بهذا التنازل إذ يحدد بدقة الأطراف المعنية بالعملية، وكذا الحقوق التنازل عليها والتمن المتفق عليه، وعلى المدير المعني أن يبلغ للموثق خلال 30 يوماً من تاريخ إعلامه بالقرار المتخذ في شأن هذه العملية بعد استشارة كل من مدير الفلاحة والتعمير بالولاية وهذا القرار إما أن يعلن فيه حق الدولة في ممارسة حق الشفعة وبالتالي حلها محل المشتري وإما أن يعلن عن موافقتها عن عملية التنازل.

أولاً: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

1- مفهوم نزع الملكية:

يمكن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أنه طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية².

ونزع الملكية يخول للإدارة صلاحيات إجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم وحقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة الهيئات والمؤسسات المختلفة شريطة أن تقصد عملية تتعلق بالنظام العام وأن تقدم تعويضات مسبقة وعادية ومنصفة .

- والاختصاص بإقرار نزع الملكية يكون للوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية قرار مشترك عندما توجد الأملاك المعنية بتزع الملكية على إقليم ولايتين أو أكثر، ويكون من اختصاص الوالي في الحالات الأخرى حيث يتدخل الوالي كممثل للدولة.

- ويجب أن يبين القرار³ المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

الأهداف من نزع الملكية المزمع القيام به، مساحة القطع الأرضية وموقعها وقوام الأشغال المراد الشروع فيها. تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية و يعد طريقة استثنائية لاسترجاع الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 10-03، وتستمد طبيعتها الاستثنائية من الخطورة التي تشكلها على استقرار المستفيدين لو استخدمت دون قيد قانوني.

1- لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 60 .

2- المادة 2 من القانون رقم 11-91 مؤرخ في 12 شوال عام 14 11 الموافق ل 29-04-1991 يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج.ر، ع 21، الصادر بتاريخ 8 ماي 1991.

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186-93 المؤرخ في 27 مايو 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11-91 المؤرخ في 29-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

2- الالتزامات المادية والمعنوية : إذا قامت المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة قانونية كان على عاتق كل عضو فيها واجبات نص عليها قانونها الأساسي في المواد من 22 إلى 25، ورغم كون الدولة هي مالكة الرقبة، لكنها تبقى طرفا في العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية والذي يرتب في ذمتها التزامات أيضا كما يلي:

التزامات المنتجين الفلاحيين : لقد حدد القانون رقم 10-03 والمراسيم التطبيقية له وترتب عنه عدة التزامات يجب على أعضاء المستثمرة الفلاحية احترامها وهي:

3- المشاركة الشخصية والمباشرة وعلى الشيوخ في أشغال المستثمرة الفلاحية الجماعية:

طبقا للمادتين 22 و23 من القانون رقم 10-03 وأن الأراضي المكونة للمستثمرة وجب إستغلالها جماعيا وعلى الشيوخ طبقا للمادة 4 من نفس القانون، فإنه يجب على أعضائها:

4- المشاركة الشخصية والمباشرة وعلى الشيوخ في إستغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية:

طبقا للمادة 22 من قانون 10-03 «يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا ..» والمادة 23 من نفس القانون «يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها ، بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون وكذا البنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 04 ..»

طبقا لأحكام القانون المدني خاصة المادة 164 تشترط أن تكون الحصة المقدمة من طرف المستفيد لا تعفيه من تقديم حصة العمل، بل يجب عليه تقديم قوة عمله والمشاركة شخصيا ومباشرة في إستغلال الأراضي الفلاحية نفس ليصبح بذلك شريكا وعاملا في الوقت وهذا ما يسمى بمبدأ ازدواجية الصفة.

وفي هذا الصدد جاء في المادة 420 من القانون المدني: «لا يجوز أن تقتصر حصة الشريك على ما يكون له من نفوذ أو ما يتمتع به من ثقة مالية». لكن لم يحدد القانون المدني في مادته 425 ولا القانون رقم 10-03 مقدار العمل الذي يقوم به العضو، إنما أورد النص لفظ العمل مطلقا¹ أي حسب الاتفاق المبرم بين الأعضاء و المادة 22 من القانون رقم 10-03 تنص على أنه: «يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكّلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ...».

وعلى العضو أن يقدم كشفا بالأعمال التي قام بها لصالح المستثمرة فالمادة 423 من القانون المدني تنص على أنه: «إذا كانت حصة الشريك عملا يقدمه للشركة وجب عليه أن يقوم بالخدمات التي تعاهد بها وأن يقدم حسابا عما يكون قد كسب من وقت قيام الشركة بمزاولة العمل الذي يقدم كحصة لها». كما يجب عليه في نفس الوقت أن يمتنع عن أي نشاط يلحق ضررا بالمستثمرة أو يخالف الغرض الذي أنشأت من أجله. والمادة 23 من قانون 10-03 «يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية

1- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 147.

والأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة بمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه في ظل احترام أحكام هذا القانون لا سيما منها المواد 3 و 7 و 15 و 16 و 19 منه «. ويفهم مما تقدم أنه يتعين على العضو أن لا تتزل عنايته عن عناية الرجل العادي وباعتبار أن حصة العمل المقدمة من العضو المستفيد من المستثمرة الفلاحية هي التزام شخصي مستمر فإن تبعة هلاكها تقع على المستفيد وهذا ما تنص عليه المادة 14 من القانون رقم 10-03: «يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد...» أما عن المشاركة الجماعية وعلى الشيوخ في الإستغلال، فالهدف¹ الذي كان يصبو إليه المشرع من وراء هذا الالتزام هو المحافظة على الأراضي الفلاحية .

المطلب الثاني: حماية المستثمرة الفلاحية .

تواجه المستثمرات الفلاحية تحديات كبيرة ومتنوعة منذ إنشائها لأسباب قاهرة أو بسبب سوء استغلالها أو تغيير وجهتها مما يتطلب وضع آليات لحمايتها والمحافظة على وحدتها حتى تؤدي وظيفتها في أحسن الظروف .

الفرع الأول: المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية واستمرارها:

إن مفهوم "وحدة المستثمرة . "يختلف باختلاف موضوع المستثمر التي تكون مخصصة لها:

أ- المستثمرة المخصصة للزراعة²: بالنسبة للأراضي الفلاحية المخصصة للزراعة يكون المعيار في تحديد وحدة المستثمرة نوعية الأرض وطبيعة الغرس وكذا توفر وسائل الري، وقد تضمن نص المرسوم المحدد لشروط تقسيم الأراضي الفلاحية تلك المعايير في الجدول المنصوص عليه في المادة 3 منه وتكون على عاتق المستثمر التزامات تتمثل بصفة عامة في تجنب كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة الفلاحية . ب- المستثمرة الخاصة بإنتاج الحيوانات³:

من أجل تحقيق الأمن الغذائي للبلاد، مما دفع بمجلس الوزراء يقرر في 22 فيفري 2011 إطلاق برنامج هام لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .

ويؤطر هذا البرنامج الطموح وينفذ في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 والمذكرة الوزارية

رقم 246 في 24 مارس 2011 الموجهة للولاية .

وتنص المادة 37 : من قانون التوجيه العقاري يجب على الملاك أو المستثمرين الفلاحيين أو منظماتهم المهنية أو الدولة عن طريق المساهمة في مراقبة ومكافحة الأجسام الضارة غير المقننة في التشريع المتعلق بحماية الصحة الحيوانية والنباتية.

-المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمرة الفلاحية وإستغلالها إستغلالا أمثالا:

جاء في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري: «...يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية تعسفا في استعمال الحق. نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي» كما أضافت

1- بركاهم سمية لنقار ، مرجع سابق، ص62.

2- شامة إسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص20

3- شامة إسماعين ، المرجع نفسه، ص20

الفقرة الثانية أنه: «وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما».

إن الالتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية والذي ألزم به المشرع كل مالك عقاري أو مالك لحقوق عينية عقارية أو حائز عليها لم يترك للأفراد الحرية في الاختيار وذلك تحت طائلة جزاءات قد تصل حتى إلى حد الحرمان من ملكية الأرض .

ان فرض الالتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية عرف من قبل في الأمر المتعلق بالثورة الزراعية الذي نص في مادته الأولى على أن: «الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها».

فرض هذا الالتزام بموجب قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 حيث نص في مادته أنه: «يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية إستغلال كل الأراضي إستغلالا أمثلا بصفة جماعية وعلى الشيوخ والمحافظة على تابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها». ويكون ذلك تحت طائلة الحكم بفقدان حق الانتفاع الدائم. وعليه يقع على المستثمرات الفلاحية الجماعية كانت أم فردية احترام تخصيص الأراضي وذلك بعدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية وإلا سقط حق الانتفاع الدائم هذا ما تقتضي به المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 50-90 العقود لكيفيات تصنيف المادة 28 من القانون 87-19 فالمستثمرات الفلاحية أثناء ممارستها لحق الانتفاع الدائم سعت إلى تحقيق أهداف تتطلبها الدولة من هؤلاء المنتجين .

صرح وزير الفلاحة أن هناك مشاورات جدية تجري بين الوزارة المعنية ومستثمرين من إيرلندا وبريطانيا لإنشاء مزرعة لتربية الأبقار الحلوب، ومن المقرر أن تمتد المزرعة على مساحة بمساحة 120 ألف هكتار، في حين وافقت الوزارة مبدئيا على منحهم 5 آلاف هكتار بين مدينة المنيعه ولاية غرداية و تتضمن هذه الأخيرة 12 مستثمرة كل واحدة تتوفر على 3 آلاف بقرة لإنتاج الحليب ومشتقاته، مضيفا أنه في حال نجاح المشروع سيتم إنتاج اللحوم الحمراء¹.

أولا: التأمين الاجتماعي والاقتصادي²:

يجب على المستفيدين التأمين على أنفسهم بصفة إلزامية ضد مخاطر المرض والأمومة والوفاة والعجز.

01- التأمينات الاجتماعية :

بما أن المنتجين الفلاحيين غير مأجورين فإنهم ملزمون باكتتاب تأمينات على أنفسهم ضد مخاطر الأمراض الأمومة -الوفاة- والعجز كما أنهم ملزمون بتأمين اليد العاملة الأجيبة³ أو البديلة في حالة العوائق القانونية بحيث:

1-التقاعد:

يمنح معاش التقاعد للمستغل الفلاحي البالغ هذا السن: 65 سنة ذكرا و 60 سنة أنثى.

1 - جريدة الفجر الجزائرية بتاريخ: 10-11-2013

2- بقر سلمة، مرجع سابق، ص128

3- النتائج الأولية للإحصاء العام للفلاحة لسنة 2001 بينت أن القطاع يحتوي على 1.400.000 مستثمرة فلاحية من بينها 272.000 مستثمرة فلاحية للقطاع العام وهي تشغل 1.900.000 شخص عامل.

ب -حوادث العمل:

إن المنتجين الفلاحيين الذين كانوا عمالاً أجراً قبل إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية للقطاع العام لم يصبحوا كذلك بعد صدور القانون 87-19، وعلى هذا بصفتهم مستغلين غير أجراً فإنهم لم يصبحوا مؤمنين على حوادث العمل وعلى الأمراض المهنية ولهذا فإن الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي يقترح على المنتجين فيما يخص حوادث العمل عقد التأمين الفردي على الحوادث حيث تختلف المزايا الممنوحة في هذا التأمين عن تلك المتضمنة في قانون التأمينات.

ج-التعاضدية الفلاحية:

جاء في المادة 67 قانون التوجيه الفلاحي « دون اي مساس بأحكام التشريع المعمول به تعدّ التعاضدية الفلاحية هيئة مهنية تهدف على وجه الخصوص إلى تحقيق كل عمليات التأمين وإعادة التأمين والقرض والتعويض القائم على روح التضامن والتآزر وذلك لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين »

وفي نفس القانون نجد المادة 68 : «تعدّ صناديق التعاضدية الفلاحية شركات مدنية ذات طابع تعاضدي لا تهدف إلى تحقيق الربح ويتم إنشاؤها و جب عقد رسمي تتحد الصناديق الجهوية للتعاضدية الفلاحية في صندوق وطني للتعاضدية الفلاحية.»

-التأمينات الاقتصادية:

قد تلحق المستثمرة الفلاحية مجموعة من المخاطر يمكن التأمين عليها عن طريق عقود التأمين أمام صناديق التعاون الفلاحي وذلك ضد:

أ-مخاطر الحريق: وتخص العتاد الفلاحي الحبوب من كل من نوع الأعلاف بما فيها التبن أو المحاصيل الزراعية المكدسة على الأراضي في انتظار درسها.

ب-مخاطر البرد: فقدان النوعية والجودة نتيجة الاصطدام الآلي حبات البرد بالغالل المؤمنة يمكن أن يكون مغطاة بموجب اكتاب تأمين خاص بهذا النوع من الأخطار أمام صناديق التعاون الفلاحي.

ثانيا: التزامات الدولة مالكة الرقبة :

طبقا للمبادئ العامة ، لا يجوز¹ لمالك الرقبة أن يقوم بأي فعل من شأنه أن ينقص أو يعطل حق المنتفع، والسبب يرجع إلى أن المنتفع يتمتع بحق عيني مستقل عن حق مالك الرقبة، وبالتالي لا يجوز لأحد أن يعتدي عليه، وهذا ما كرسه القضاء .

ويمارس هذا الالتزام وفق قانون 10-03 الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوصفه هيئة وصية على الأراضي الفلاحية .

1- راضية عليوان ، مرجع سابق، ص140

01- دور الإدارة في إنشاء عقد المنح :

تتأكد الإدارة من الشروط التي ينبغي توفرها في شخص المستفيد وفق القانون رقم 87-19 لأن هذا العقد الإداري هو الذي يثبت الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 50-90. المادة 33 من قانون 87-19 تنص على انه : «تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونيا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون على سجل الحفظ العقاري».

02- دور الإدارة بعد إنشاء عقد المنح:

يتجلى دور الإدارة بعد تكوين المستثمرة الفلاحية في:

-مراقبة المستفيدين في إطار أحكام القانون رقم 87-19 والتأكد من احترام الجماعة التي

تتكون منها المستثمرة لالتزاماتها أو المستفيد في حالة المستثمرة الفردية.

-حل النزاعات التي تحدث بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

-التأكد من مدى فعالية المستثمرة الفلاحية وذلك من خلال معرفة مردودية إنتاجها.

-القيام بالخرجات الميدانية من طرف لجان تقنية في المجال .

-السعي إلى تطوير ولا مركزية هياكل الدعم والإسناد للإنتاج الفلاحي.

ولقد هدف المشرع من وراء هذا القانون إلى تحرير مبادرات المنتجين الفلاحيين ليتحمسوا في العمل

من أجل زيادة الإنتاج العام لذلك أكدت المادتان 42 و43 على عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير

المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية.

ثالثا : حق الرقابة وحق التجريد من الحقوق وفق ما يقتضيه القانون

01: حق الرقابة لمالك الرقبة:

مادامت الدولة هي مالكة الأراضي الفلاحية بوصفها مالك الرقبة يسمح لها بمباشرة بعض الدعاوى التي ترفع في

مواجهة المنتفع لضمان سلامة العقار وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يمكن مطالبته باتخاذ إجراءات

تحفظية أو بإصلاح الأضرار أو إنهاء حق الانتفاع لسوء استعمال العقار.

وعليه فإن تملك الرقبة من طرف الدولة يسمح لها بممارسة حق مراقبة المستفيدين من حيث إستغلالهم الجدي والفعلي

للأرض وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي أو إيجارها أو إهمالها.

وقد أصبح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المخول للممارسة هذه الرقابة حسب المادة 03 من المرسوم

التنفيذي رقم : 09-399.

أ- التعويض المقدم من طرف الملاك الأصليين:

تنص المادة 77 من قانون التوجيه العقاري 90-25: «يتعين على من يستغل الثروات والموارد السطحية والجوفية ان يدفع للدولة أتاوى باطن الأرض . ويحدد القانون شروط ونسب الحقوق والرسوم والأتاوى ومبالغها المرتبطة بأشغال البحث عن هذه الثروات والموارد الطبيعية وإستغلالها» كان النص على إمكانية تنازل المستفيد لصالح المالك الأصلي، الذي تسبب في نشوء مشاكل عدة في تطبيق مضمون المادة على أرض الواقع مما جعل المشرع يتدارك الأمر عند إصداره الأمر رقم 26-95 حيث جعل من عملية التنازل إلزامية للمستفيدين. وتم إعادة تحرير الفقرة المذكورة كما يلي:

«يتم التنازل عن المنشآت والأغراس والتجهيزات ... لصالح ملاك الأراضي الأصليين..». وطبعاً محل عملية الإرجاع هو الأرض أما بالنسبة للاستثمارات فوق الأرض فيمكن تصور حالتين: الحالة الأولى: إذا كانت الاستثمارات سابقة على تطبيق القانون رقم 87-19 فيتم التنازل عليها من طرف المستفيدين لصالح ملاكها الأصليين.

-الحالة الثانية: إذا كانت الاستثمارات لاحقة لتطبيق القانون رقم 87-19 أي المستفيد في إطار القانون رقم 87-19 هو الذي قام بتلك الاستثمارات بوسائله المالية الخاصة فيتم التنازل عن تلك الاستثمارات حسب قيمتها التجارية في السوق. وفي حالة النزاع حولها يلجأ المالك الأصلي إلى القضاء لتحديد ثمنها. -وفي حالة القيام¹ بتلك الاستثمارات عن طريق قروض لم يأت أجلها فيقوم المالك الأصلي بتعويض المستفيد على ما دفعه ويحل محله في الدين اتجاه المقرضالدائن.

ب- التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيدين:

ويأخذ تعويض المستفيدين من طرف الدولة إحدى صورتين:

-التعويض العيني: تطبيقاً للمادة 78 من الأمر رقم 26-95 يمكن تصور إحدى الحالتين:

الحالة الأولى: إذا كان المستفيد ضمن مستثمرة فلاحية انفرادية، فهنا إما أن يمنح قطعة أرض من الأراضي التي تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة ولم يتم توزيعها بعد المادة 23 وما بعدها أو قطعة أرض تفصل من مساحة مستثمرة فلاحية جماعية يقل عدد شركائها عنالعدد المبين في العقد الإداري.

الحالة الثانية: إذا كان المستفيد ضمن مستثمرة فلاحية جماعية فالتعويض العيني يكون إما:

-إدماج أعضاء المستثمرة المنحلة في أخرى جماعية فوق أرض تابعة للدولة ولم يتم توزيعها بعد.

-إدماج أعضاء المستثمرة المنحلة ضمن مستثمرة فلاحية جماعية يقل عدد شركائها عن المطلوب

1- شامة إسماعين ، مرجع سابق، ص40.

2-التعويض المالي : يشير قانون المالية لسنة 1991 في مادته 29 على أنه في حالة استحالة التعويض العيني يتم التعويض نقدا. ويكون طلبه مرفوقا بملف يتكون من مجموعة وثائق فيرسل الملف إلى مندوب الإصلاح الفلاحي ليرسله بدوره إلى مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية لتتولى هذه الأخيرة عملية تقييم التعويض لدى لجنة خاصة ثم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-92 الصادر في 04-01-1992.

1-عناصر تقييم التعويض المالي: يتم تحديد التعويض المالي للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 استنادا إلى :

¹ -نوعية تربة الأرض المستثمرة وهذا وفقا للتصنيف المنصوص عليه في المادتين 80 و 81 من القانون

رقم 88-33 الصادر في 31-12-1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1988¹

أما بالنسبة لغابات النخيل فيؤخذ بعين الاعتبار نوعية المنتج.

2-المدة الفعلية لممارسة العمل الفلاحي من طرف المستفيد فوق الأرض المستردة لصاحبها الأصلي. وقد تم

تحديد التعويض وفقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-92 المذكور أعلاه .

وقد استثنيت بعض الأراضي من الاسترجاع الأمر الذي أثار عدة نزاعات حيث كان لهذا الأمر رد فعل قوي من طرف أصحاب هذه الأراضي.

وطبقا للمادة 26-2 من قانون 10-03«تنتهي مدة حق الإمتياز انقضاء المدة القانونية ...

ويترتب على نهاية الإمتياز الحق في تعويض تحدده ادارة أملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية كتعويض عن

الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته مع طرح 10 % يكون مبلغ هذا التعويض

وفي كل الحالات فان التعويض تحدده ادارة أملاك الدولة ويتعلق بالقيم المضافة للمستثمرة الفلاحية ، بالأملاك

السطحية كما تضاف الإمتيازات و الرهون التي تثقل المستثمرة المادة 27 من نفس القانون وفي حالة عدم الرضا

بالتعويض يتجه المتضرر بالطعن امام الجهات القضائية المختصة».

وإذا كان القانون في المادة 21 جعل التعويض عادلا ومنصفا بحيث يغطي الأضرار كما يغطي ما فات

صاحبه من كسب وأن تكون القيمة حقيقية وحددت المادة ذلك سواء بالنظر لطبيعة المال أو مشتملاته أو استعماله

من قبل أصحابه أو من قبل التجار و الحرفيين و الصناعيين.

غير أن الملاحظ عمليا أن هذا القانون حين تطبيقه من قبل القضاة لا يحترم كثيرا لأنهم² كثيرا ما يلجئون

إلى تعيين خبراء لتحديد قيمة التعويضات وفي هذه الحالة نجد الخبراء يتقيدون بالمراسيم التنفيذية 2 والتي حددت

أسعارا تقل كثيرا عن سعر السوق.

كما يلاحظ على القرارات الإدارية بخصوص العقارات المستولى عليها من الإدارة أن الإدارة لا تحترم

الإجراءات و لا توفر ولا تودع مبالغ التعويض كما يشترط القانون كما أنها تتعامل مع القضاء كطرف ممتاز ولا

تقدم أدلة الإثبات و السندات المدعمة لمزاعمها.

1- ج.ر، ع54، لسنة 1988

2 - مرسوم تنفيذي رقم 93-271 الصادر في 10.11.1993

رابعاً : آثار عقد الإمتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر :

من خلال قانون 10-03 ومرسومه التنفيذي 10-326 وكذا المرسوم التنفيذي رقم

: 11-06 نستخلص الحقوق الآتية :

التنازل عن حق الإمتياز، التنازل بدون مقابل ،حالة العجز ،بلوغ سن التقاعد ، التنازل بمقابل ،الحق في التوريث اختيار من ينوب عن الورثة فيما بينهم ،التنازل للورثة عن الحقوق مجاناً أو بمقابل ،التنازل للغير، قابلية الحق للرهن ، الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز في حال تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة ،حرية الإستغلال والاستثمار،الحق في القيام بكل تهيئة او بناء ، الخروج من حالة الشيوخ وإنشاء مستثمرة فردية ،الحق في تشكيل تعاونية فلاحية ، الحق في إبرام عقد شراكة ، الحق في تجديد العقد وإمهاته .

الفرع الثاني :التحكم في المستثمرة الفلاحية .

بموجب قانون 87-19 تم إنشاء نوع جديد من المستثمرات الفلاحية لم يعرفها لقطاع الفلاحي

سابقاً ، وهي المستثمرات الفلاحية العائلية ، فنجد في هذه الحالة أن الأب يختار أبنائه أو أقاربه و بالتالي تتشكل وحدات إنتاجية زراعية تابعة لعائلة واحدة .

غير أن هذا قد يطرح مشكلاً عندما يكون أفراد العائلة محدوداً خصوصاً أنه حدد الحد الأدنى حسب هذا القانون بثلاثة أشخاص - مساحة المزارع كبيرة خاصة من ناحية التسيير و التحكم في المستثمرة ، وقد بينت التحقيقات التي قامت بها وزارة الفلاحة بأنه و صل متوسط المساحة الزراعية للمستثمرات الفردية إلى 13 هكتار.

ارتفاع مساحة أراضي القطاع الخاص على حساب مساحة أرض القطاع العام، حيث انخفضت هذه الأخيرة بحوالي 100 ألف هكتار، بينما أصبح القطاع الخاص يستحوذ على مساحة تتجاوز نسبة % 60 من إجمالي المساحة الصالحة للزراعة .

وهذا الانتقال في نسبة استحواد القطاع الخاص على المساحة الصالحة للزراعة كان بفضل تشجيع قانون 87-19 على حوصصة القطاع الزراعي من خلال تنازل الدولة على كل ممتلكاتها في القطاع الفلاحي ما عدا الأرض التي تبقى ملكاً للدولة ، إذ نجد في حوالي ستة 6 سنوات أصبح القطاع يتصدر المرتبة الأولى في القطاع الزراعي من حيث المساحة ، إذ يمتلك أجيال الأراضي التي كانت بحوزة المزارع الفلاحية الاشتراكية، و ما تبقى للقطاع العام هو ما تم إنشائه في تطبيق قانون 87-19 حيث يستثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة للأملك الوطنية الملحققة للهيئات و المؤسسات من إنجاز المهام الموكلة لها.

ينطبق هذا الإجراء الخصوص على ما يأتي :

-المزارع النموذجية.

-مؤسسات التكوين و البحث.

-معاهد التنمية¹

1- المادة 4 من قانون 87-19

حيث قدر في سنة 1995 عدد المزارع النموذجية ب 165 مزرعة التي تشغل نسبة ضئيلة جدا من إجمالي المساحة الصالحة للزراعة و المقدرة ب %1,8، وهذا يقودنا إلى القول بأن مصير تنمية وتطوير القطاع الزراعي أصبح بين القطاع الخاص، وما بقي للدولة إلا الإشراف العام و التوجيه عن بعد.

اولا : التكوين والتخطيط :

- تتميز المخططات الفلاحية في الجزائر بالارتجالية وسرعة التنفيذ غيا ب مخطط لتأطير و تكوين قوة العمل في القطاع الفلاحي التي كانت تربط الطلبة المكونين في منظومة التكوين الفلاحي بوزارة الفلاحة اذ تستوجب تلك العقود ضمان تعيين الطلبة بعد التخرج في المصالح الفلاحية بشكل عام و المستثمرات الفلاحية بشكل خاص حتى يجسد و ندرس اهم النظرية في الميدان الفلاحي وهذا غير مطبق في الميدان بسبب تهميش الإطارات الفلاحية.

-إلغاء الدورات التدريبية و التكوينية إذ لا نجد أية مادة تلزم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بتحديد فترات تدريبية ، نجد أن هذا الإجراء جاء مناقضا للأهداف المسطرة لهذا القانون، حيث كيف يمكن ضمان رفع الإنتاج والإنتاجية و إستغلال الأراضي بفعالية كبيرة في غياب عملية رسكلة و تجديد المعارف والخبرات التي يحتاجها الفلاح ، خاصة وأن الزراعة في مطلع التسعينات نجدها تتطلب أساليب زراعية متطورة تختلف عن تلك التي كان معمولا بها في التنظيمات السابقة.

على الإطارات احترام بقية الفلاحين وذلك حتى يغطون جهلهم لفنون الزراعة ، إذ معرفتهم بالقوانين والإجراءات الإدارية غير كافية لممارسة مهنة الفلاحة التي تحتاج إلى أيادي الفلاحين و خبرتهم الميدانية ، وما زاد من تعقيد هذه الوضعية هو بساطة العمال الفلاحين و جهلهم للقراءة و الكتابة ، وبالتالي جهلهم لآليات هذا الإصلاح الذي أدى في الكثير من الأحيان إلى هدر حقوقهم و إستغلالهم من طرف الإطارات.

ثانيا : تجميع المستثمرات :

وقد جاءت المادة 11 من قانون 10-03 لتحسين هياكل المستثمرات الفلاحية ، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى تشجيع تجميع المستثمرات الفلاحية ، لاسيما من خلال تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز .

غير انه ، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية ، وفي هذه الحالة عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية .

وقبله جاء قانون التوجيه الفلاحي في المادة 24 : التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية

المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة عن طريق أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد وتسمح ا يأتي :

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب إستغلالها إستغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع

- توفير الظروف الموضوعية التي تشجع على استعمال التقنيات والوسائل العصرية لإستغلال وحدات الإنتاج

وتسييرها

- تحديد وتنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الأراضي عن طريق وضع مخطط شغل الأراضي وتسهيل إستغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة مثل شبكة الري والتطهير والصرف والمواصلات وفك العزلة عن المستثمرات .

- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية عن طريق خاصة إجراء إقامة تجمعات بشرية وهياكل قاعدية للنقل تحدد شروط وكيفيات تنفيذ عمليات التجميع بموجب نص تشريعي خاص وأضاف المادة 25 : تتم عمليات التجميع التي تشجعها الدولة وتدعمها بناء على مخططات التجميع .
و بعنوان تجمعات المصالح المشتركة جاءت المادة 60 من قانون التوجيه الفلاحي يمكن للمستثمرين الفلاحيين (2) أو أكثر تشكيل بموجب عقد رسمي تجمعا مصالحي فلاحية مشتركة مدة محددة يكون هدفه على وجه الخصوص :

- وضع كل الوسائل التي يرونها ضرورية لتطوير النشاط الفلاحي والاقتصادي لكل منهم .
- تحسين نتائج هذا النشاط أو مضاعفتها وتحقيق اقتصاديات سلمية .
- إحداث وتسيير منشآت الري الضرورية لنشاطهم .

الفرع الثالث : الاستفادة من عقود الإمتياز .

عدم استفادة نسبة كبيرة من المستثمرات الفلاحية من عقود الإمتياز التي تثبت امتلاكهم لحق الإمتياز لأصحابها على تلك الأراضي طبقا لقانون 10-03 المادة 4 : « الإمتياز هو العقد الذي تمنح وجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية يقصد في مفهوم هذا القانون ب " الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري»

أولا : الإستفادات غير الشرعية .

الإستفادات غير الشرعية من تكوين مستثمرات فلاحية بخرق لقانون في مادته 10، إذ حددت الأشخاص الذين يشملهم القانون لكن بشكل غير دقيق مما نتج عنه وجود العديد من الثغرات استغلتها الجهات المكلفة بعملية التوزيع، حيث تم توزيع الأراضي على أشخاص غير معنيون بهذه الإستفادات، حيث استفاد عدة أشخاص من قطاعات اقتصادية مختلفة غير القطاع الزراعي من هذه المستثمرات الفلاحية . فهناك مستفيدون ليست لهم علاقة نهائيا بالنشاط الفلاحي ولا بخدمة الأرض، حيث تم إحصاء 3.831 حالة استفادة غير قانونية في نهاية شهر فيفري في سنة 1991 ، و هو رقم مذهل يعبر عن مدى خطورة التجاوزات التي وقعت في عملية التوزيع من جهة، و من جهة أخرى عن عجز السلطات المسؤولة على القطاع على المتابعة و فرض الرقابة الشديدة كما نسجل غياب تطبيق الأساليب الردعية التي تحد من انتشار مثل هذه التجاوزات ، خاصة عندما نعلم أن العديد من الإستفادات غير القانونية كانت من وراء تواطؤ الإدارات والمصالح الفلاحية التي كانت تنبؤ بالفساد الإداري الذي

أصبح يعمر تلك الإدارات . كثير من التجاوزات شهدتها ولايات الجلفة، العاصمة وتيبازة حيث تم إحالة 150 ملف على العدالة في نهب الأراضي الفلاحية سنة 2012 ويضاف إلى هذا التجاوز ،تجاوز من نوع آخر يتمثل في الاستفادات الوهمية و ضم قوائم الاستفادة لأناس أموات وغير موجودين أصلا.

ثانيا : التنازل .

-قابلية حصص أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية للتنازل أو النقل طبقا لما تنص عليه المادة 23 ،وهذا فتح الباب واسعا خاصة في الآونة الأخيرة أمام مافيا العقار؛حيث تم عقد العديد من عمليات التنازل التي كانت في شكل بيع ضمني ، إذ هذه العمليات لم تحترم نص المادة 24 التي تنص على أنه لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي و تعطي الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية ،وذلك ضمانا لبقاء أراضي المستثمرات الفلاحية في دائرة الإستغلال الفلاحي وعدم تحويلها عن الطابع الفلاحي لها أين تتوفر فيها مقومات الزراعة،

حيث جاء في جريدة الخبر أن مصالح الدرك حققت في أكثر من 2520 قضية تتعلق بالعقار الفلاحي في ولايات الوسط فقط و 5872 قضية في ولايات غرب البلاد و7237 في شرقها،حيث أنه في ولاية الجزائر لوحدها تم تحرير محاضر تتعلق بـ 600 مستثمرة فلاحية حيث تبين لنا هذه الأرقام حجم التعدي الذي مس أراضي المستثمرات الفلاحية ،كما أن هذا النوع من التحقيقات يواجه صعوبات كبيرة على أرض الواقع أهمها المشاكل الأمنية فيعد من المناطق كولاية بومرداس ، التي تحد من عمل هذه الفرق وكذلك عدم إمكانية الاتصال بالأشخاص المعنيين بسبب مقرات إقامتهم ، ولقد أسفرت تلك التحقيقات على إحصاء مخالفات تتعلق بالبناء دون ترخيص على أراضي المستثمرات الفلاحية و تحويل مساحات زراعية تابعة لمستثمرات فلاحية عن طابعها الفلاحي .،وهكذا كانت الفترة المستغرقة حوالي سنة ، مع العلم أننا ندرك حجم التعقيد الذي كان موجودا في القطاع الزراعي من خلال التجارب الفاشلة و تراكم النتائج السلبية على القطاع.

-فمن خلال تحليلنا لإصلاح القطاع الزراعي المطبق بموجب القانون 87 - 19 وما ينطوي عليه من سلبيات وإيجابيات ندرك أنه أغفل جوانب هامة متعلقة بالقطاع الزراعي في الجزائر،مما نتج عنه سلبيات عديدة حالت دون تحقيق الأهداف المسطرة له رغم البرنامج الطموح الذي تضمنه من خلال مواده حاول المشرع تداركها في القانون .03-10

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن إنشاء المستثمرات الفلاحية .

يحتاج تناول موضوع منازعات المستثمرات الفلاحية إلى مجال أوسع نظرا لتشعب عناصره وسنكتفي في هذا المبحث إلى ما قل ودل دون التعمق في التفاصيل ونظرا لحدثة القانون 10-03 حيث مازال لم يحقق الأهداف التي جاء من أجلها نظرا لبقاء ثلث المستثمرات الفلاحية منشأة وفق قانون 87-19 دون أن تتحول إلى عقد امتياز رغم أن الآجال انتهت وهذا ما جعل من الضروري ذكر بعض المنازعات الواردة وفق القانون القديم لأن بعض قضاياها مازالت لم يفصل فيها دعاوى استرجاع أراضي العرش.

إذا يعتبر اللجوء إلى القضاء حق دستوري يمكن لأي شخص اللجوء إليه وفقا لقواعد قانون الإجراءات المدنية وحده أو أي نص خاص ، فإذا أراد التقاضي التزم بالالتجاء إلى المحكمة التي حددها القانون ، فالإختصاص القضائي هو سلطة الحكم بمقتضى القانون في خصومة معينة وإختصاص محكمة ما معناه نصيبها من المنازعات التي يجوز لها الفصل فيها دون الطعن فيها بعدم الاختصاص .

في البداية نجد أن مجموعة من الأساتذة أن المنازعات التي تثار عند تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية ، تدخل في دائرة اختصاص القضاء العادي وذلك بسبب أن هذه المنازعات تخضع إلى القانون الخاص ، غير أنه يوجد طائفة أخرى من الأساتذة ترى أنه يوجد نوعين من المنازعات تحدث عند تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، النزاع الأول بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم¹ والثاني بينهم وبين الأشخاص القانونية غير الإدارية ، هذه المنازعات تدخل دائرة إختصاص القضاء العادي بلا ريب .

أما ما يحدث بين المستثمرة الفلاحية والإدارة فينعتد اختصاص القضاء الإداري من خلال تطبيق المعايير المعتمدة كأساس لتحديد إختصاص القضاء الإداري وهذا معناه أن القرارات الإدارية الصادرة عنها تخضع لرقابة القضاء الإداري

إن موضوع المنازعات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة أي تلك المستغلة عن طريق قانون المستثمرات الفلاحية هي نتاج صدور عدة قوانين الأمر الذي طرح إشكالات عويصة على رجال القضاء باعتبارهم المعنيين بالفصل في هذه المنازعات .

ولقد تبني رجال الفقه والقانون آراء مختلفة في تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاعات الناجمة عن تطبيق القوانين المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية أهمها الرأيين القائلين بانعتقاد الاختصاص للقاضي العادي والآخر باختصاص القاضي الإداري .

¹ - المادة 47 من القانون 16-08 .

المطلب الأول :اختصاص القاضي العادي في منازعات المستثمرات الفلاحية:

يرى بعض الأساتذة والفقهاء أن جل منازعات المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي ما جاء في أحكام المادة 4 من القانون رقم 03_10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، حيث تنص على...: « : بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون(40)سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية .»

حسب هذا الاتجاه فإن التكليف القانوني لعقد الامتياز بالأرض الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

الفرع الاول : منازعات عقد الامتياز امام القاضي العادي:

الامتياز هو عقد إيجار طويل المدة ¹ تحكمه أحكام القانون المدني رغم ما نصت عليه أحكام المادة 12 من القانون الجديد بنصها: « يجوز حق الامتياز المنصوص عليه بغض النظر عن في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض » أكدّت المادة 20 من نفس القانون ، و التي نصت على اكتساب المستثمرة الفلاحية الأهلية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، علاقة القانونية التي تربط الدولة (باعتبارها صاحبة الأرض) بأعضاء المستثمرة الفلاحية هي إيجار فلاحي غير محدد المدة أو ما يسمى بالفرنسية. (Bail Emphytéotique²)

وعليه فإن الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية ولعقد الامتياز الذي يربطها بالدولة مالكة الرقبة ³، هي علاقة يحكمها القانون الخاص نظرا للإحالة المتكررة لأحكام القانون احكام القانون المدني ⁴ .

¹ - Ali MATALLAH et Hassina CHARIKH , Les terres agricoles, Édition Houma, Alger, 2005,p 28.

هذا ما يفهم من كلام الدكتور بن رقية بن يوسف منقول من مقال الأستاذ موسى بوصوف، «دور القضاء الإداري في المنازعات العقارية» ،مجلة مجلس الدولة عدد 2 ، 2002 ، ص 37

2- إسلام شريفي ، حق الانتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، م في ظل قانون مستثم جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007 ، ص 221 .

تكلم عنها ايضا :

Tahar KHALFAUNE, Le domaine public, Réalité et fiction, Thèse de doctorat en droit public

« La domanialité public a l'épreuve du droit algérien » Université Jean Moulin Lyon,

Décembre , 2003 , p 331

3- لتوضيحات أكثر حول مفهوم عقد الامتياز في المجال الفلاحي في الجزائر، راجع

Chabane BENAKEZOUH , « Les mutations des contrats publics en droit Algérie : de la

concession au contrat complexe de partenariat (positions théoriques et cas pratiques)», Revue Algérienne des Sciences juridique et économique et politiques, N°01, 2011, p 76.

4- هذا ما أشارت إليه الأستاذة لنقار بركاهم سمية في تعريفها للملكية الأرض واعتبرتها :

«حق استئثار بالاستعمال هذا كله أشار إليه المشرع الجزائري في القانون المدني والاستغلال والتصرف فيه على وجه دائم و .»

ويختص القضاء العادي بالنظر بالنسبة للمرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري لأن علاقة المستعمل بالمرفق تكون علاقة عقدية تخضع للقانون الخاص ، وقد تبني المشرع الجزائري هذا الحل حين إعتبر المؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري تاجرة في علاقتها مع الغير و أخضعها لقواعد القانون التجاري (المادة 45 من قانون توجيه المؤسسات الاقتصادية -) كما يختص القضاء العادي في كل المنازعات التي تثار بين أصحاب الامتياز فيما بينهم حول كيفية إستغلال الملكية المشتركة التجهيزات والمنشآت المقامة من طرف الدولة المقامة في القطعة الأرضية محل الامتياز.

- ويعود الإختصاص في القضاء العادي في المنازعات المثارة بين صاحب الامتياز والغير و الذي سبق وأن رأينا أن الدولة لا تتدخل في هذه المنازعات إلا إذا أعتدي على مضمون حقها المادة 12 من دفتر الشروط ، والذي يجب على صاحب الامتياز إبلاغ الإدارة بكل إضطراب قد يطرأ ويقصد بمضمون حق الإدارة هو المساس بحق ملكية الدولة على الأراضي موضوع الامتياز.

و في الأخير أن توزيع الإختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي في المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز ينبغي حسمه وتحديد جهة واحدة يؤول لها الإختصاص في المنازعات المثارة بين الدولة و صاحب الامتياز، وهي في نظرنا القضاء الإداري ، ونستبعد القضاء العادي للنظر في عقد الامتياز كون أنه ذو طابع إداري ومرفق بدفتر شروط ويحتوي على قواعد يحكمها القانون العام.

فالمحاكم العادية (المدنية والتجارية) لا يمكن لها من حيث الكفاءة والمقدرة الفنية أن تستوعب وتهضم وتسيطر على مبادئ وقواعد نظرية القانون الإداري ، فهي ليست قادرة على تطبيقها ، كما يجب أن تطبق ، لأن مبادئ وقواعد القانون الإداري مختلفة أساسا عن مبادئ وقواعد القانون الخاص ، وذلك لأنه أصبح لنظرية القانون الإداري أحكام ومبادئ وقواعد قانونية ذات طبيعة إستثنائية غير مألوفة في مجال قواعد القانون الخاص المنازعات التي يختص بها القاضي العادي في المستثمرات الفلاحية :

الفرع الثاني : المنازعات التي تحدث بين أعضاء المستثمرة الفلاحية:

- حول إسقاط حق احدهم في الامتياز بسبب إخلاله بالتزاماته .
- تنازل احد المستثمرين عن حقه في الامتياز دون القيام بشهره .
- التزاعات التي تحدث بين المستثمرين حول تقسيم الأرباح.
- وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية وانتقال نصيبه الى الورثة أو تنازلهم عنه بمقابل او دونه .
- عدم دفع الإتاوة للدولة ممثلة في أملاك الدولة .
- منازعات مترتبة عن حق الشفعة المخول للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
- التشكيك في الملكية وادعاء احدهم ملكية الأرض الممنوحة في إطار الامتياز فله كل الطرق لإثبات حقه.

و عند رغبة احد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصته او وفاته دون اختيار الورثة احد الحالات المبينة في المادة 25 من القانون رقم 10-03 فن الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل والمتمم في المادة 62 منه أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009 فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، وبالتالي فان أي نزاع يتعلق بممارسة هذا الحق (الشفعة) بعرض امام القضاء العادي¹

المطلب الثاني :اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية:

إن من يقول بانعقاد الاختصاص للقضاء الإداري يرى أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين الإدارة بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبين المستثمرين أصحاب الامتياز الناجمة عن تطبيق أحكام القانون رقم 03_10 هي الجهة القضائية الإدارية². كون أحد أطراف الخصومة هو الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية³ و بالتالي يعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليميا سواء في دعاوى القضاء الكامل أم دعاوى الإلغاء.

وفي حالة إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته وبعد معاينة يعدها المحضر القضائي تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية ، ويكون من حق المستثمر اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري لحق الإمتياز وذلك في اجل شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴.

الفرع الأول : الدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية:

أولا :دعوى إلغاء القرار الإداري :

وهي الدعوى القضائية التي ترفع أمام القضاء الإداري للنظر في طلب ذوي المصلحة بإلغاء قرارات إدارية لعدم مشروعيتها⁵.

1-شروط قبول دعوى الإلغاء :

تكلم المشرع الجزائري عنها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهي الصفة

والمصلحة التي تعد شروطا عامة أما الشروط الخاصة فهي :

أ- **الشروط المتعلقة بالمطعون فيه** :وجود قرار إداري ويكون قرارا نهائيا.

1- زروقي ليلي، باشا حمدي عمر، المرجع السابق،ص139.

2- عبد العظيم سلطاني ، تسيير وادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 221.

3- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 (متضمن قانون الأملاك الوطنية) ج ر عدد 52/1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 14_08 المؤرخ في 01 ديسمبر (1990 ج ر عدد 442008).

4 - ليلي زروقي ، باشا حمدي عمر، مرجع سابق،ص 141.

5- جمال الدين سامي ، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ،ص 12.

ب- شرط الميعاد :طبقا لقانون 10-03 في المادة 3/28 منه أن تحديد ميعاد الطعن في فسخ عقد الامتياز

هو شهرين من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

2-أوجه الطعن بالإلغاء في القرار الإداري :

- عيب عدم الاختصاص .

- عيب الشكل و الإجراءات .

- عيب السبب والغاية .

ثانيا : دعوى القضاء الكامل: تعرف دعاوى القضاء الكامل بأنها الدعاوي التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق

شخصية ، سواء بالاعتراف له بالحقوق أو بالحق في استرجاعها أو التعويض عنها لجبر الضرر بسبب الأعمال الإدارية ويمكن حصر دعوى القضاء الكامل في موضوع المستثمرات الفلاحية في دعوى استرجاع الملكية العقارية و دعوى التعويض عن الأضرار .

و تمنح المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ الاختصاص العام للمحاكم الإدارية

في المنازعات الإدارية بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

يضاف إلى ذلك أن طبيعة تلك المنازعات التي تتعلق أساسا بدعاوى القضاء الكامل(دعوى استرجاع الملكية ، دعوى التعويض) أو بدعاوى الإلغاء التي ترفع عادة من الفلاحين المنتجين السابق ومن المستثمرين أصحاب الامتياز في القانون في القانون الحالي لإلغاء العقد الإداري أو إبطاله هي بطبيعتها من اختصاص القضاء الإداري² إن القضاء الفرنسي يعرف المعيار العضوي على أنه المعيار الذي يعود فيه الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرفا في النزاع تبني القضاء الفرنسي هذا المعيار في أوائل القرن التاسع عشر الميلادي(19) ،لاعتبارات سياسية خاصة برجال الثورة الفرنسية، الهادفين لاستبعاد اختصاص القضاء العادي من النظر في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها³.

أخذ المشرع الجزائري بذلك⁴ في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الرابع من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مجال الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية ،حيث نصت على أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات في القضايا التي العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها .

و الولاية العامة للفصل في القضايا المدنية والتجارية إذا كانت المحاكم العادية صاحب والاجتماعية و العقارية التي تقع بين الأفراد، فإنها غير مختصة بالفصل في المنازعات الإدارية لكونه يعود بموجب أحكام المادة 800 من القانون المشار إليه أعلاه لاختصاص الجهات القضائية الإدارية .

1- المادة 800 من قانون رقم 09_08 مؤرخ في 25 فبراير 2008 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر عدد 21/2008)

2- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 10-03 ، ص 202.

3- عمر بوجادي ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 13.

4- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 94 .

وهو ما أكد عليه من قانون المحاكم الإدارية¹ في مادته الأولى التي تنص :
«في المادة الإدارية تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام» .
و المادة 08 من نفس القانون التي نصت على ما يلي:

«بصفة انتقالية وفي انتظار تنصيب المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً تبقى الغرف
الإدارية بالمجالس القضائية وكذا الغرف الإدارية الجهوية، تختص بالنظر في القضايا التي تعرض عليها طبقاً
لقانون الإجراءات المدنية» .

الفرع الثاني: معايير اختصاص القاضي الإداري :

أولاً: تطبيق القضاء الإداري للمعيار العضوي في منازعات المستثمرات الفلاحية بالرجوع إلى قانون
المستثمرات الفلاحية و ، الى الكثير من القضايا الناجمة عن تطبيق هذا القانون والمطروحة أمام القضاء الإداري
و التي تقع بين الفلاحين المنتجين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية من جهة وبين الإدارة من
جهة أخرى نجد ناً المعيار العضوي يظهر في العديد من المنازعات منها ما يتعلق بالقضاء الكامل للملكية
ودعاوى الاعتراف بالملكية، المرفوعة عادة بين كدعاوى استحقاق الأفراد وبين الدولة الممثلة في الوالي ومديرية
أماكن الدولة وذلك عندما يتعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين أصحاب
المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

توجد هناك دعاوى مماثلة يرفعها الأفراد أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً ضد الوالي أو مدير أماكن الدولة
بصفتها ممثلين للدولة وكذا المستثمرة الفلاحية المستفيدة من الأراضي الفلاحية.

في المقابل قد نجد حالات أخرى رغم أن الإدارة طرف في النزاع والموضوع متعلق بمستثمرة فلاحية ،
إلا أنه لا ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري .

نجد أيضاً قرارات صادرة عن جهات قضائية إدارية مرفوعة من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية بصفاتهم
الشخصية أو باسم المستثمرة كشخص معنوي ضد الوالي أو مدير أماكن الدولة ، من أجل طلب الحكم على
المدعى عليه بالتعويض لفائدة المدعين لجبر مختلف الأضرار الحاصلة لهم بسبب الأعمال المادية الصادرة عن المدعى
عليه .

_ أصدر مجلس الدولة في هذا المجال مجموعة من القرارات كأساس لتطبيق المعيار منازعات القضاء الكامل في

مجال المستثمرات الفلاحية، العضوي على ومنها القرار رقم 017891 المؤرخ في 2005/07/12

الذي كرس مبدأ إدماج الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19 في القطاع العمراني مقابل تعويض²

إذا المعيار الموضوعي هو أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

¹ - القانون رقم 98_02 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية (ج ر عدد 37/1998) .

² - مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، قرار رقم : 017891 الصادر بتاريخ : 2005/07/12 قضية ولاية الطارف ضد (د،ص) ومن معه ، مجلس الدولة ،
عدد 07 ، 2005 ، ص 139 .

معيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري في منازعات إلى جانب المستثمرات الفلاحية ، نجد المعيار الموضوعي الذي يقام عليه الاختصاص المنصب على النسوبة للمعيار العضوي ويظهر ذلك من خلال أساس القرارات التنظيمية أو الفردية الأخذ بهذا المعيار (أولا) وكذا مختلف التطبيقات القضائية لذلك (ثانيا) **ثانيا-أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي في منازعات المستثمرات الفلاحية :**

بعدها عرفنا أن المعيار العضوي هو أحد الأسس التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لتحديد اختصاص القضاء الإداري للفصل في المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، وصلنا إلى خلاصة مفادها أن القضاء الإداري في الجزائر هو المختص بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين الفلاحين من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى في القانون القديم أو بين المستثمرين الفلاحين و الإدارة حسب النظام القانوني الجديد الذي أتى به المشرع الجزائري في 2010 ، سواء في دعاوى القضاء الكامل أو في نطاق دعاوى الإلغاء اعتمادا على المعيار العضوي .

بالإضافة إلى هذا المعيار يمكن تطبيق المعيار الموضوعي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية . فيعرف المعيار الموضوعي أنه مأخوذ من الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري ، بغض النظر عن أطرافه إذ لا يعقل أن نحاسب شخصا دون العودة إلى الأعمال والنشاطات التي تصدر منه والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهات القضائية الإدارية لسيطرتها عليها¹ وهو ما عرفناه من خلال المعايير التي أخذ بها مجلس الدولة الفرنسي منذ نشأته بعد أن تخلى عن المعيار العضوي وتبنيه لمعيار المرفق العام ثم معيار المنفعة العامة وأخيرا السلطة العامة بالمفهوم الحديث.

مفهوم المعايير التي اخذ بها مجلس الدولة الفرنسي خلال مراحلها المختلفة وقياسا عليها كان المعيار الموضوعي هو الأساس لاختصاص القضاء الإداري.

تطبيقا لهذا المفهوم في المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية نجد أن القضاء الإداري في الجزائر هو المختص ويتجسد ذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات، حيث أنه بالرجوع إلى أحكام القضاء الإداري خاصة مجلس الدولة نستشف أنهما تنصب أساسا في دعاوى الإلغاء ودعاوى المسؤولية الإدارية.

ثالثا_ تطبيق المعيار الموضوعي على منازعات المستثمرات الفلاحية :

من الثابت فقها و قضاءا أن دعاوى الإلغاء تعتبر من اختصاص القضاء الإداري لأن هذه الدعاوى تنصب على الطعن في مشروعية قرار إداري صادر عن سلطة إدارية.

تطبيقا لهذا المعيار في مجال المستثمرات الفلاحية، نذكر في هذا الشأن الطعون المرفوعة سواء من الفلاحين المنتجين و أ الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز والرامية إلى إلغاء قرارات التخصيص أو المنح الصادرة عن الوالي المختص .

كما نجد الطعون بالإلغاء ضد القرارات القضائية الرامية إلى إسقاط حقوق الانتفاع من الفلاحين المنتجين² أو إسقاط الامتياز من الفلاحين المستثمرين.

¹ - عمر بوجادي، نفس المرجع سابق، ص 34 .

² - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، ط 11 ، 2009 ، ص 125 .

بمفهوم المعيار الموضوعي فإن دعاوى الإلغاء تدخل ضمن إختصاص القضاء الإداري بحكم موضوع النزاع وليس بحكم المعيار العضوي، لأن الطعن بالإلغاء يوجه ضد القرار الإداري المطعون فيه لعدم مشروعيته .
فالقانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية قد ينجم عن تطبيقه إلحاق أضرار بالأفراد رغم وجود قرارات قضائية صادرة لفائدتهم ضد الإدارة.

المطلب الثالث : حالات خاصة لمنازعات استرجاع أراضي المستثمرات الفلاحية.

الفرع الاول : الحالة التي تؤدي فيها عملية الاسترجاع إلى إعادة

النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية:

من شروط استرجاع الملاك الأصليين أن لا يؤدي المساحة المتقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة المادة 76 فقرة 5 من القانون 95-26 قبل التعديل لأن الإستغلال حسب القانون رقم 87-19 يكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدرتهم على العمل ومع مناهج الإنتاج المتوفرة وقدرات الأرض¹ :
وعليه إذا كان اقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية فإنه قدم تعويضا عادلا في شكل أراضي أو وسائل مالية للملاك الأصليين ويبقى المستفيدون على أراضي المستثمرة الفلاحية القائمة التي مس الاقتطاع بفعاليتها.

وقد حددت مدة 06 أشهر في قانون 90-25 ثم مددت الى 12 شهرا وفق القانون 95-26 لتوجيه طلب الاسترجاع من طرف الملاك الاصليين أو ورثتهم.

الفرع الثاني : المنازعات التي لا تؤدي فيها عملية استرجاع الأراضي

إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة:

تنص المادة 78 من قانون التوجيه العقاري انه إذا ظهر نزاع بين المستفيدين والمالك الأصلي

للأرض، تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 حيث يمكن لهؤلاء :

أ- الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي الغير موزعة و هذه القطعة الأرضية لا بد أن تكون خصوبتها معادلة لخصوبة الحصة التي كانوا يحوزونها² .

ب- يدمجون ضمن المستثمرة الفلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المطلوب.

ج- الاستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي.

د- يعوضون نقديا وفقا للتشريع المعمول به.

1- بقار سلمة، مرجع سابق، ص 173، 172.

2-Circulaire Interministérielle n 80- S P M du 24 février 1996 relatif à la mise en œuvre de L'ordonnance 95-26 du 25 septembre 1995 modifiant et complétant la loi n 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, P6.

الفرع الثالث : المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة:

هذه الأراضي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963 لأنها كانت موضوعة معاملات مع المعمرين خرقاً للنصوص التي صدرت بعد الاستقلال والتي تمنع معاملات مع المعمرين لشراء ممتلكاتهم. وهنا القضاء اعتبر نزع الملكية مجرد حراسة لا تدرج¹ الأملاك ضمن أملاك الدولة. ولذلك نص قانون التوجيه العقاري المعدل رقم 95-26 على إرجاعها إلى ملاكها الأصليين على غرار الأراضي المتبرع بها إلى الصندوق. ولأن الحلول المتعلقة بالتزاعات حول هذه الأراضي هي نفسها فسقتصر في دراستنا على الحلول المتعلقة بالأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة.

وتنص المادة 85 مكرر 03 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه فيما يخص إرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، يخضع المستفيدون لأحكام المادة 06 من الأمر رقم 95-26 والتي توافق المادة 78 المعدلة والمتممة من القانون رقم 90-25، مما يعني أن حقوق المستفيدين تضمن بالإجراءات والحلول المتعلقة باسترجاع الأراضي المؤممة .

الفرع الرابع - المنازعات المترتبة عن تطبيق قانون التوجيه العقاري:

من أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري أنه ألغى قانون الثورة الزراعية وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي ضمن شروط ضبطها في المادة 76 منه، وجاء في المادة 75: «تلغى أحكام الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 08-11-1971 والمتضمن قانون الثورة الزراعية». وبعد تعديل² قانون التوجيه العقاري بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25-09-1975 امتد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية وإلى الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 لأن أصحابها اكتسبوا في بعض الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الاستقلال.

والمنازعات التي تمنا في هذا السياق هي تلك المتعلقة بالمستفيدين من هذه الأراضي في إطار رقم 87-19 والحلول التي وجدت لها طبقاً لقانون التوجيه العقاري³ فإن شروط الإرجاع المتعلقة بالعقار هي:

- أرض تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية.
- أن تكون الأرض قد حافظت على وجهتها الفلاحية.
- أن لا يؤدي عملية الإرجاع إلى إعادة النظر في الاستثمارات الفلاحية القائمة.
- أن المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعلياً في إطار القانون رقم 18-83 المتعلق بجيافة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

1- قرار رقم : 111-973 مؤرخ في 24-07-1994 مجلة مجلس الدولة 2002، ع1، ص74-73 «...حيث أن وضع هذه الأموال تحت حماية الدولة وفقاً لهذا المرسوم لا يعد نقلاً للملكية ولكن فقط تسيير الزامياً مؤقتاً يستجيب لاختيارات السياسة الظرفية وبالتالي لا يسمح بأي عملية أو بأية تصرف فيها...».

2- حمد باشا عمر، ورزوقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص161

3 - يهمننا في هذا السياق المنازعات التي تقوم بين الملاك الأصليين والمستفيدين من الأراضي محل الإرجاع وليس المنازعات المتعلقة بالمشاكل التي اعترضت الملاك الأصليين بصدد استرجاع أراضيهم.

- أن تمثل الأراضي المعنية بالاسترجاع وسيلة عيش المالك وخلفه العام من الدرجة الأولى¹
وثمة شروط أخرى تتعلق بالمالك الأصلي هي :
- أن يكون المالك شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية.

- أن يكون قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطنية لثبوت إدانته وأن لا يكون قد حصل على الأرض نتيجة معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطنية و بعدها.
- أن لا يكون قد حصل على أراضي أو مساعدات مالية أو عمومية أخرى.
- أن لا يكون قد استفاد من أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 87-19.
- أن يرجع المالك أو خلفه العام إلى الدولة قيمة التعويض الذي حصل عليه ولا بد من التوضيح أنه ثمة فترتين لعملية الإرجاع :

فإذا كان القانون رقم 90-25 قد حدد الفترة الأولى للإرجاع ب: 06 أشهر يتم تقديم طلب الاسترجاع في أجل 06 أشهر من تاريخ نشر القانون رقم 25-90. أي من 11-18-1990 إلى غاية 05-18-1991، فإن القانون المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري رقم 26-95- الذي صدر نتيجة التناقضات والنقائص الواردة في المادة 75 وما بعدها -نص في مادته 11 على فترة ثانية لعملية الاسترجاع هي 12 شهرا.
مما يعني أن المنازعات التي واجهت المستفيدين تطابقت مع فترتي الاسترجاع وفي كل مرة وفق لما تنص عليه المواد 75 وما بعدها رقم 25-90 قبل وبعد التعديل، حيث ينتج عن عملية الاسترجاع حالتين:
حالة تؤدي إلى الاسترجاع و أخرى لا تؤدي إليه .

المطلب الرابع : المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز :

مثل قانون حق الانتفاع الدائم فان قانون الامتياز هو كذلك يثير من المنازعات الكثير و أولها :

عدم تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق إمتياز :

لقد منح القانون 10-03 مدة 18 شهرا بداية من 18 أوت 2010 لتتحول المستثمرات الفلاحية من الاستغلال وفق حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز قبل توجيه إعدارين من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل السير في دعوى لإلغاء حق الانتفاع واسترجاع الأرض لأمالك الدولة .

1- إن محل الإرجاع هو العقار الفضاء أي الأرض مافوق الأرض من بنايات واستثمارات فهي ملك لمن أقامها المادة 71 قانون 25-90

الفرع الأول: حماية حق الإمتياز و المطالبة بالأرباح

اولا: حماية حق الإمتياز :

يحق لرئيس المستثمرة إقامة دعوى عقارية امام القاضي العادي ضد كل من يعتدي على الملك العقاري المخصص للمستثمرة في إطار دعوى حماية حق الإمتياز وذلك دون حاجة إلى إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة حق الرقبة¹.

ثانيا: حق المطالبة بالأرباح :

يعتبر حق الإمتياز حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبمخصص متساوية بين أعضاء المستثمرة وعلى كل شريك صاحب امتياز أن يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة وألا يفقد حقه في المطالبة بالأرباح ويبدل عناية الرجل الحريص على أداء التزاماته .

الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة والإخلال بالالتزامات

اولا: ممارسة حق الشفعة :

عند رغبة احد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصته أو وفاته دون اختيار الورثة احد الحالات المبينة في المادة 25 من القانون رقم 03-10 فان الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل والمتمم في المادة 62 منه و أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24-02-1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009 أي الديوان الوطني للأراضي وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وبالتالي فان أي نزاع يتعلق بممارسة هذا الحق الشفعة بعرض أمام القضاء العادي².

ثانيا: الإخلال بالالتزامات القانونية والاتفاقية :

يختص القسم العقاري بالدعوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المستثمرة الفلاحية ضد عضو أو أكثر بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية المنصوص عليها في المادة 22 من القانون 10-03. و لا يمكنه مواجهة الدعوى بعدم الاختصاص في حال تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها الفلاحية ، بمختلف الطرق التي فيها خرق للقانون من أعضاء المستثمرة الفلاحية أو من الغير . و يختص القضاء الاداري بالدعوى الاتية:

1- ليلي زروقي ، باشا حمدي عمر، مرجع سابق،ص 138.

2- ليلي زروقي ، باشا حمدي عمر فس المرجع السابق،ص 139.

الفرع الثالث: التشكيك في الملكية ونزعها للمنفعة العامة

أولاً: التشكيك في الملكية

كأن يدعي شخص بان الملكية التي منحت للمستثمرة في إطار عقد الإمتياز تعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي فهنا يتعين على المدعي أن يوجه دعواه أمام القضاء الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقا للمادتين 10 و125 من القانون 90-30¹.

ثانيا: نزع الملكية للمنفعة العامة .

ويرد هذا القيد على الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية وبالتالي فإن أي نزاع يتعلق بتزع حق الإمتياز ينظر فيه من طرف القضاء الإداري كالطعن في قرار الوالي المتضمن استرجاع الأرض او في مبلغ التعويض المقترح.

ثالثا: دفع الإتاوات .

فمقابل منح حق الإمتياز يدفع المستفيد أتاوى سنوية يحدد مقدارها و كيفية تحصيلها قانون المالية ويكون مبلغ رمزي من اجل تشجيع المستثمرين لخدمة الأرض ويترتب على عدم دفع الأتاوى حق مديرية أملاك الدولة بعد سنتين متتاليتين فسخ العقد إداريا دون اللجوء إلى القضاء وهو ما تكلمت عنها المادة 04 من القانون 10-03 في النص الاتي: « الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الإمتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية يقصد في مفهوم هذا القانون بـ " الأملاك » .

¹ -المادتين 10 و125 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم وكذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-445 المؤرخ في 23-11-1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة .

الخاتمة:

عرف العقار الفلاحي في الجزائر في السنوات الأخيرة صدور مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تعالج الإشكالية المتعلقة بالعقار الفلاحي سواءا كانت ذات طابع عام أو خاص ، وقد ركزنا في بحثنا هذا على إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المستثمرات الفلاحية.

ومن أهم هذه القوانين التي إستعنا بها نجد القانون 90-25 المتضمن التوجيه الفلاحي الإطار المرجعي للأراضي الفلاحية ذات الطبيعة الخاصة من أجل إستغلالها إستغلالا فعليا و عقلايا ، و القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي جاء ليحدد قواعد المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتأمينها ، وقد كرس الإمتياز كمنط وحيد لإستغلالها وأحال تحديد شروط وكيفيات إستغلال هذه الأراضي إلى نص تشريعي خاص جاء بعده وهو القانون رقم : 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ملغيا القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

وتواصل تزايد المساحة العقارية الموجهة للإستصلاح، التي أصبحت هاجس السلطة في معرقتها من أجل تحقيق الأمن الغذائي للبلاد، مما دفع بمجلس الوزراء أن يقرر في 22 فيفري 2011 إطلاق برنامج هام لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .

ويؤطر هذا البرنامج الطموح وينفذ في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 والمذكرة الوزارية رقم 246 في 24 مارس 2011 الموجهة للولاية .

ومن جانب آخر ، مكنت تسوية مسألة العقار الفلاحي من تعزيز حيازة الملكية العقارية الفلاحية في المناطق الصحراوية وفق قانون 83-18 والمتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية من أجل الزيادة في المساحة الصالحة للزراعة ، وقد كان تصويب وإعادة بعث هذا النظام ، الذي عرف عدة اختلالات في الميدان موضوع منشور وزاري مشترك رقم 402 في 08 جوان 2011 ، وتعليمة وزارية مشتركة رقم 162 في 13 فيفري 2013 هذه الأخيرة التي تشترط توقيع دفتر شروط الذي يعد وثيقة ضرورية لتحديد حقوق المستثمرين الفلاحيين المستفيدين من حيازة الملكية العقارية الفلاحية وواجباتهم .

وفي الأخير فإن المستثمرات الفلاحية تعاني من صعوبات أبرزها :

- عدم احترام الولاية للإجراءات القانونية الواجب اتخاذها قبل إسقاط الحقوق.
- التأثيرات السلبية للظروف الأمنية التي مرت بها البلاد مما جعل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عرضة للاعتداءات .
- العراقيل الإدارية المفروضة للتحويل من حق الانتفاع الدائم إلى عقد الإمتياز.
- صعوبات يطرحها عدم امتلاك المستفيد للأراضي التي يشتغل بها.
- تزايد حجم المنازعات بشأن التنازل والرهن بين المستفيدين من جهة، وبينهم والدولة من جهة أخرى.
- تسرب مستفيدين غير المستثمرين الفلاحيين، واللجوء الى التأجير الفرعي للمستثمرات.
- ضعف الأجهزة المكلفة بالرقابة والسهر على تطبيق القانون على مستوى الهيئات الوصية.
- بقاء مساحات كبيرة من الأراضي الصالحة للفلاحة غير مستغلة على المستوى الوطني .

-أرادت السياسة الحالية أن توفق ما بين إرادة الفلاح والصالح العام للأملاك العمومية، الأمر الذي دفع بوزارة الفلاحة إلى المبادرة بإعداد مشروع قانون تمهيدي يسمح بإستغلال أفضل لقدرات المستثمرات الفلاحية يجسد أهداف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بوضع شكل جديد للمستثمرة الفلاحية هو شكل الشركة المدنية للإستغلال الفلاحي التي بإمكانها التكفل بالإعانات الضرورية لها بالمساهمات في رأس المال التي يجلبها الشركاء غير المستثمرين، الذين توافق الشركة على انضمامهم إليها.

أمام هذا الكم الهائل من النصوص القانونية،نتبين الجهودات المبذولة من طرف المشرع الجزائري لإيجاد حلول مناسبة تحقق الأهداف المرجوة ، خاصة تحقيق الأمن الغذائي الذي يعتبر أكبر تحدي واجهته ولا تزال تواجهه الحكومات المتعاقبة في بلادنا، غير أن هذه القوانين يجب أن تتسم بالمرونة التي تسمح لها بإيجاد حلول جذرية للمشاكل التي تطرح أمام القضاء وتستهلك الجهد والمال من جميع الأطراف ، وهذا خدمة للفلاحة و إستقرار المجتمع و يبقى موضوع النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في حاجة إلى جهد أكبر من طرف الباحثين والمهتمين بهذا الميدان لتقييمه وتقويمه في كل مرة .

"وآخر دعوانا أن الحمد لله"

"وآخر دعوانا أن الحمد لله"

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية:

1-الكتب العامة :

- بلقاسم محمد ، وبهلول حسن، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي بالجزائر- الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990.
- بوجادي عمر ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر ، رسالة دكتوراه في القانون ، جامعة مولود معمري الجزائر، تيزي وزو ، كلية الحقوق ، 2011
- جمال الدين سامي ، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر. 1991
- الجمال مصطفى ، نظام الملكية في القانون اللبناني والمقارن، ج1، حق الملكية، المكتب الشرقي للنشر والتوزيع.
- حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومة، 2003.
- حمدي عمر باشا و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، 2003.
- الخالدي سهيل ، الثورة الزراعية في الجزائر ، دار العودة. بيروت ، لبنان
- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998.
- سلطاني عبد العظيم ، تسيير وا دارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010 .
- السعدي صبري محمد ، النظرية العامة للالتزامات ، القانون المدني الجزائري ، الكتاب الثاني ، المسؤولية التقصيرية، العمل النافع ، القانون، القسم 1 ، دار الكتاب الحديثة سنة 2003
- السويدي محمد ، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986
- شرفي إسلام ، حق الانتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق ، م في ظل قانون مستثم جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007
- شعباني إسماعيل ، أثر التوجه نحو خصوصية القطاع الفلاحي العمومي بالجزائر دكتوراه دولة آليه العلوم الاقتصادية و علوم . التسيير جامعة الجزائر 1997 .

- صدوق عمر ، تطور التنظيم القانوني في القطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988
- عبد الوهاب لطوف، الشفعة في القانون المدني، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق بين عكنون، 1983
- علوي عمار ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر -العقار-، الجزائر، دار هومة، 2004
- عجة الجيلالي ، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، من تأميم الملك الخاص الى خصصة المال العام ، الجزائر ، دار الخلدونية، 2005 .
- قربوع كمال عليوش ، قانون الاستثمار في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999
- كشود محمد ، النظام القانوني للمجاهدين وذوي الحقوق، الجزائر، منشورات المتحف الوطني للمجاهد، 1994.
- كركبي مروان ، العقود المسماة البيع والمقايضة والإيجار والوكالة، ط1993 . الجزائر
- كحيل حكيم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 10 - 03 ، دار هومة ، الجزائر ، 2013
- مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003
- محيو احمد ،محاضرات في المؤسسات الإدارية،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر،2009، ط5
- محيو أحمد ، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- المصلح عبد الله، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة، القاهرة، مطابع الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، 1981.
- نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المعرفة الجامعية، 1999
- نقار سمية بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004

الكتب المتخصصة :

- بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001
- البكري محمد عزمي ، أحكام الإيجار في القانون الإصلاح الزراعي، ج8، القاهرة، دار الفكر العربي، 1999
- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني، العقود التي ترد على الملكية، ج5، لبنان، دار إحياء التراث العربي.
- زروقي ليلي ، التقنيات العقارية- العقار الفلاحي، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004.
- زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر، 2003
- الرسائل :

- 1-بقار سلمة ، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون. 2003- 2004 .
- 2-عليوان راضية ، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001- 2002.
- 3-لباز خديجة هاجر ، الاستثمار في العقار الفلاحي في ظل قانوني 87-16 و 03-10، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة، 2013-2014 .
- 4-عليوش كمال قربوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999،
- 5- رقيق آسيا ، مذكرة النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه الفلاحي، 2014، جامعة الجلفة ،
- 6- زادي سيد علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة لنيل الماجستير ،جامعة مولود معمري ، تيزي وزو 2014.

-المجلات :

- المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ج42، رقم2، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2000.

- النصوص التشريعية

الأوامر والقوانين:

- الأمر رقم 68-653، المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ع58 ج.ر، لسنة 1969، ع15، ص154، المعدل لسنة 1975، ج.ر، لسنة 1975، ع57، ص800.
- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم .
- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحيين وواجباتهم، ج.ر، ع50، الصادرة بتاريخ 09-12-1989
- القانون رقم 88-33، المؤرخ في 31-12-1988، يتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج.ر، الصادر بتاريخ 31-12-1989.
- القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، لمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، ع49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل بالأمر رقم 26-95، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 استدراك القانون رقم 90-25، المؤرخ في 7 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، ع35، الصادر بتاريخ 19 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 90-30، الصادر بتاريخ 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالأموال الوطنية، ج.ر، ع52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 90-16، المؤرخ في 9 أوت 1990، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1990، ج.ر، ع34، صادر بتاريخ 11 أوت 1990.
- القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، ع21، صادر بتاريخ 8 ماي 1991.
- القانون رقم 99-11، المؤرخ في 23 ديسمبر 1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر، ع92، الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 1999.
- القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

المراسيم:

- المرسوم رقم: 89-51 المؤرخ في 18 أفريل 1989، المتعلق بتطبيق المادة 29 من القانون رقم 19-87، ج.ر لسنة 1987، ع16 .
- المرسوم التنفيذي رقم : 90-50، مؤرخ في 26 فيفري 1990، المتعلق بإعداد العقد الإداري، ج.ر لسنة 1990، ع19 .
- المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المؤرخ في 6 فيفري 1990، المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، ج.ر، لسنة 1990، ع6.
- المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في 24 افريل 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج.ر، لسنة 1996، ع15.
- المرسوم التنفيذي رقم : 96-119، المؤرخ في 6 أفريل 1996، المتضمن ضبط كفاءات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، ج.ر لسنة 7، ع1996، ع22
- المرسوم التنفيذي رقم: 91-454، المؤرخ في 15-11-1991، المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة الخاصة والعامه وكيفية تسييرها ويضبط كيفية ذلك.
- المرسوم التنفيذي رقم : 97-490 المؤرخ في 20-12-1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر، ع84، الصادر بتاريخ 21-12-1997
- المرسوم التنفيذي رقم : 97-483 المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفية منح امتياز قطع أرضية من الاملاك الوطنية الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية ، جريدة رسمية 76 .
- المرسوم التنفيذي رقم : 11-06 المؤرخ في 10-01-2011 المحدد لكيفية تطبيق حق امتياز لاستغلال الاراضي الخاصة للدولة المخصصة او الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية ، جريدة رسمية 02 .

المناشير الوزارية:

- المنشور الوزاري المشترك 838 ، الصادر بتاريخ 24-10-1969، المتعلق بمنح الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08-12-1987
- المنشور الوزاري المشترك وزارة الداخلية-وزارة المالية- وزارة الفلاحة، الصادر بتاريخ 30-08-1987، المتعلق بإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي.
- المنشور الوزاري المشترك 329 ، الصادر بتاريخ 17-06-1990، المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المؤرخ في 06-02-1990، المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08-12-1987، الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحدد حقوق المنتجين الفلاحيين وواجباتهم.

- منشور وزارة الفلاحة، رقم 332، الصادر بتاريخ 18-07-2000، المتعلق بإستراتيجية تنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية-نظام الدعم عن طريق الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية وزارة الفلاحة 2000.
- المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخة في 23-02-2011 المتعلقة بإنشاء المستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .
- المنشور الوزاري المشترك رقم: 3/402 المؤرخة في 02-06-2011 المتعلقة بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.

القرارات:

- القرار 404 المؤرخ في 16-06-2011 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية ج.ر 30-2012
- قرار رقم 973-111 مؤرخ في 24-07-1994 مجلة مجلس الدولة 2002، ع1، ص74-73
- القرار الوزاري المشترك رقم 553، المؤرخ في 10-06-2000، الذي يعين المؤسسة المالية المتخصصة المكلفة بتنفيذ أعمال دعم الدولة للتنمية الفلاحية المخطط الوطني للتنمية الفلاحية -نظام الدعم عن طريق الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية وزارة الفلاحة 2000 .
- القرار الوزاري المشترك رقم 586، المؤرخ في 25-06-2000، المحدد لقائمة إيرادات ونفقات حساب التخصيص رقم 68-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية"، وزارة الفلاحة، 2000 .
- القرار رقم 599، المؤرخ في 08-07-2000، المحدد لشروط التأهيل من دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، وكذا كفاءات دفع الإعانات، وزارة الفلاحة 2000 .
- قرار وزارة الفلاحة رقم 1374، المؤرخ في 31-10-2001، المتعلق بوضع برنامج لدعم الاستثمار المدعم للمستثمرة الفلاحية.

التعليمات:

- التعليمات 219 المؤرخة في: 14-03-2011 المتضمنة شروط وكفاءات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير وإستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية .
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 525، الصادرة بتاريخ 22-10-19908، المتعلقة بتعزيز المراقبة على مستوى المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية.
- لتعليمات رقم 3 13 المؤرخة في 08-07-2000، المتعلقة بشروط الحصول على قرض مشروع من الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية، نظام الدعم عن طريق الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، وزارة الفلاحة 2000، ص 87-89.

المراجع الأجنبية :

Ouvrages généraux :

L'égislations :

-Lois :

- 1- Circulaire ministérielle N°476-511 du 13 Octobre 1992 relative à la relance de l'opération d'établissement des actes administratifs.
- 2- Ministère de l'agriculture direction des institutions rurales guide les exploitations .
- agricoles Issus de la mise en œuvre de la loi 87-19 du décembre 1987.
- 3- Circulaire interministérielle N°540-S11-90 relative Bâtiments d'exploitations relèvent des EX. DAS, non éjectés attribution au projet des jeunes In recueil des textes instructions circulaires, Notes relatives au domaine et à la conservation foncière. Ministère de l'économie année 1989-1990.
- 4- Arrêt interministérielle N°105-SM du 22 Mars 1992 relative aux droits de construction applicables aux territoires situs hors des parties urbanisées des communes In recueil d'information circulaire, décision, instruction, note. Volume VIII N°0 1 Janvier-Février, Mars. Ministère de l'agriculture, 1992 .
- 5 - Guide des exploitations Agricoles, Op-Cit.
- 6- Circulaire Interministériel n 80- S P M du 24 février 1996 relatif à la mis en œuvre de L'ordonnance 95-26 du 25 septembre 1995 modifiant et compétant la loi n 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

-Instructions :

- 1- Instruction Interministérielle N° 787-SM du 31-08-1989 relative à la réorganisation des terres du domaine national, établissement des actes administratifs. Ce sein Ministère de l'agriculture CNDA recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation du domaine agricole national. Septembre 1989.
- 2- Instruction interministérielle N°103-SM du 08-02-1988 relative à la réorganisation des exploitation agricole du domaine national IN recueil de textes législatifs et réglementaires sur la réorganisation des exploitations agricoles du domaine agricole national septembre 1989 CNDA.
- 3-Instruction interministérielle N°236-SPM du 22 Mai 1993 relative aux revues des EAC et EAI objet et d'intégrative dans les secteurs d'urbanisation pour suite de l'opération .

الصفحة	العنوان	
1	.....	مقدمة:
5	..... ماهية المستثمرة الفلاحية :	الفصل الأول:
6	..... مفهوم المستثمرة الفلاحية:	المبحث الأول:
6	..... تعريف المستثمرة الفلاحية :	المطلب الأول:
9	..... أنواع المستثمرات الفلاحية:	الفرع الأول:
11	..... خصوصية المستثمرة الفلاحية :	الفرع الثاني :
11	..... إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية:	الفرع الثالث :
14	..... تقييم نظام المستثمرات الفلاحية:	الفرع الرابع:
16	..... حق الانتفاع الدائم:	المطلب الثاني:
16	..... حق الانتفاع في القانون المدني الجزائري:	الفرع الأول:
17	..... حق الانتفاع من حيث أسباب كسب الحق ، الموضوع والأشخاص:	الفرع الثاني :
18	..... مفهوم نظام عقد الامتياز:	المطلب الثاني:
18	..... تعريف نظام الامتياز:	الفرع الأول:
19	..... خصائص عقد الامتياز :	الفرع الثاني:
21	..... شروط إبرام عقد الإمتياز :	المطلب الثالث:
21	..... الشروط العامة لإبرام عقد الإمتياز :	الفرع الأول:
23	..... الشروط الخاصة لإبرام عقد الإمتياز :	الفرع الثاني :
25	..... الطبيعة القانونية لعقد الامتياز	المطلب الرابع:
25	..... آراء حول عقد الامتياز	الفرع الأول:
26	..... خصوصية عقد الامتياز:	الفرع الثاني:
30	..... مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث الأراضي :	الفرع الثالث:
35	..... تحويل عقود المستثمرات الفلاحية من صيغة الإنتفاع الدائم إلى صيغة الإمتياز:	المبحث الثاني :
35	..... آجال تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز :	المطلب الأول :
35	..... أهداف قانون 10-03	الفرع الأول :
36	..... سقوط حق الانتفاع من المستثمرات الفلاحية :	الفرع الثاني :
36	..... منح عقد الامتياز:	المطلب الثاني :
36	..... كفاءات منح الإمتياز و الإقصاء منه :	الفرع الأول :
37	..... الإستغلال الفلاحي بالتعاقد مع أشخاص طبيعيين او معنويين :	الفرع الثاني:

38	الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية :	الفرع الثالث:
38	المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية:	الفرع الرابع
38	أركان إنشاء المستثمرة الفلاحية:	المبحث الثالث:
38	الأركان الموضوعية الخاصة:	المطلب الأول:
40	التمويل:	الفرع الأول:
40	الهيئات المالية المساهمة في الدعم الفلاحي :	الفرع الثاني:
41	حقوق والتزامات المستفيدين:	الفرع الثالث:
43	الآثار القانونية لإنشاء المستثمرات الفلاحية ومنازعاتها.....	الفصل الثاني :
45	الآثار القانونية لإنشاء المستثمرات الفلاحية :	المبحث الأول :
45	الآثار القانونية لعقد استغلال المستثمرة الفلاحية :	المطلب الأول:
45	حقوق المنتجين الفلاحيين:	الفرع الأول:
46	الحقوق المترتبة عن اكتساب حق الامتياز :	الفرع الثاني:
50	أراضي المستثمرات الفلاحية داخل المناطق العمرانية:	الفرع الثالث:
58	حماية المستثمرات الفلاحية :	المطلب الثاني :
58	المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية واستمرارها:	الفرع الأول:
64	التحكم في المستثمرة الفلاحية	الفرع الثاني:
66	الاستفادة من عقود الامتياز	الفرع الثالث :
68	المنازعات المترتبة عن إنشاء المستثمرات الفلاحية	المبحث الثاني :
69	اختصاص القاضي العادي في منازعات المستثمرات الفلاحية.....	المطلب الأول:
69	منازعات عقد الامتياز امام القاضي العادي:	الفرع الاول:
70	المنازعات التي تحدث بين اعضاء المستثمرة الفلاحية:	الفرع الثاني :
71	اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية:	المطلب الثاني:
71	الدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية:	الفرع الأول:
73	معايير اختصاص القاضي الإداري.....	الفرع الثاني :
75	حالات خاصة لمنازعات استرجاع اراضي المستثمرات الفلاحية :	المطلب الثالث :
75	الحالة التي تؤدي فيها عملية الاسترجاع إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة:	الفرع الاول:
75	الحالة التي لا تؤدي فيها عملية استرجاع الأراضي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة:	الفرع الثاني:
76	المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة:	الفرع الثالث:
76	المنازعات المترتبة عن تطبيق قانون التوجيه العقاري:	الفرع الرابع :
77	المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز :	المطلب الرابع :

78	..... حماية حق الإمتياز و المطالبة بالأرباح:	الفرع الاول :
78	..... ممارسة حق الشفعة والاخلال بالالتزامات :	الفرع الثاني :
79	..... التشكيك في الملكية ونزعها للمنفعة العامة:	الفرع الثالث :
80	.....	الخاتمة: