

جامعة زيان عاشور الجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور :

- جعلاب كمال

إعداد الطالبة

- بلخيري خيرة

لجنة المناقشة :

- الأستاذ: محيد حميد مرئيسا

- الدكتور: جعلاب كمال مشرفا

- الأستاذ: بن مسعود أحمد عضوا

الموسم الجامعي : 2014-2015

شكر

أشكر الله عز وجل على نعمته وفضله لي لإتمام هذا العمل.

الشكر لأستاذي الدكتور جعلاب كمال لمساعدته لي

بتأطيري وقبوله الإشراف على هذه المذكرة.

الشكر لأعضاء اللجنة لقبولها المناقشة.

وأشكر كل من قدم لي يد المساعدة

وأخص بالذكر زميلي جعفر عبد الباقي.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى

والداي أطال الله في عمرهما

.....عائتي.....

دوراً أنسى رواج قطر الندى، إياي.

بلخيري خيرة

مقدّمات

مقدمة:

يحتل القطاع الفلاحي مكانة هامة في إقتصاديات الدول وعلى وجه الخصوص الدول الفقيرة حيث نجد أن كل السياسات لهذه الدول تعطي دورا كبيرا في تبني الحلول المتعلقة بالتنمية الريفية والأمن الغذائي و تطوير النشاط الفلاحي، ومن بينها الجزائر التي ورثت مشاكل عديدة من الاستعمار على الخصوص المشاكل المرتبطة بهذا القطاع و مشكلة التسويق و المبادلات الخارجية والإندماج في اقتصاد السوق مما يلزم الدولة بإيجاد حلول متوازنة لإرضاء جميع الأطراف .

لا يزال العقار الفلاحي المصدر الرئيسي للثروة و المحرك الأساسي للمساهمة في نجاح أو فشل أي سياسة زراعية، وقد استهلكت الجزائر الكثير من الوقت لحل هذه الإشكالية عبر مراحل متفرقة من فترات الحكم إمتدت من العهد العثماني و الإحتلال الفرنسي و مرحلة ما بعد الإستقلال إلى غاية يومنا هذا في إيجاد حلول عديدة حسب كل فترة، فكانت الأرض للإنسان رهان للحياة و الأمن في بادئ الأمر و المورد الرئيسي للثروة و السمة المميزة للمجتمع الجزائري الذي يتألف نظامه العقاري من الملكية القبلية المحمية من قبل أفراد العرش أو الملكية الخاصة و هي الأكثر شيوعا و تداولاً، و يخضع في تنظيمه لقواعد الشريعة الإسلامية و أشهرها حق الشفعة الذي تناقله الأهالي رغم تقييده لحرية المالك في نقل ملكيته للغير، وإلى جانب نظام ملكية القبيلة و نظام التملك الخاص عرف الأهالي نظام الوقف الذي يهدف إلى تخصيص ريع العقار لأغراض خيرية.

لم يتأثر التنظيم الأهلي للعقار بمجيء الأتراك و إنما تغيرت المصطلحات المتعلقة بهذه الأموال من اللغة التركية و من بينها ملكية البايك، وصولاً إلى فترة الإحتلال الفرنسي الذي فكك الهيكل العقاري الجزائري ليسهل عليه عملية الاستيلاء على الأراضي.

أثناء الاستقلال وبإسترجاع الجزائر لسيادتها أعيد البناء من جديد، حيث لجأت الدولة في 1962 إلى بسط نفوذها بإنهاء نظام التسيير الذاتي والذي كان لابد

منه في ذلك الوقت، ليتم التخلي عنه في سنة 1971 لصالح نظام الثورة الزراعية والذي لم يدم طويلا هو الآخر، فوجدت الجزائر نفسها أمام الأمر الواقع الذي فرض عليها التخلي عن قطاع لم يحقق هو الآخر الإحتياجات الداخلية من الغذاء و ذلك من خلال صدور قانون 87-19 الذي كان يهدف إلى تملك الخواص للأرض و ذلك بما يعرف بحق الإنتفاع الدائم و إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة.

إلا أن هذا القانون تسبب في مشاكل عديدة إثر التسرع في تطبيقه مما أدى هذا إلى إهمال الأراضي و تحويلها عن وجهتها الفلاحية.

فالغاية من دراستنا لهذا الموضوع، هو تبيان الأنظمة القانونية للملكية العقارية الخاصة و إبراز أهمية العقار الفلاحي في الجزائر و النتائج المحققة من خلال مختلف المراحل التي مر بها، أما أهداف الدراسة تكمن في إظهار مختلف السياسات الزراعية المنتهجة بالجزائر تجاه الفلاحة و معرفة الآليات و القواعد الجديدة التي أتت بها هاته القوانين، و من الأسباب الدافعة لإختيار الموضوع تعقد نطاق الملكية العقارية في التشريع الجزائري خاصة العقار الفلاحي، الذي يعتبر من الإهتمامات الأساسية لنشاط الإنسان، و التوجهات الحديثة و لميول الدولة لحل مشكل العقار الفلاحي من خلال صدور ترسانة جديدة من القوانين.

هذا التخبط في تحديد أساليب إستغلال العقار الفلاحي يطرح إشكالية

أساسية حول:

* ماهي الأنظمة المتبعة لإستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر؟

ويمكن أن نجزئ هذه الإشكالية إلى جملة من التساؤلات كالتالي:

* ما مدى تحقيق أهداف التنمية الفلاحية التي قررتها السلطة العامة؟

هل كان النظام الإشتراكي للعقار الفلاحي أصلح؟ أم إتباع النظام الرأسمالي والملكية الخاصة؟

وإعتمدنا في دراستنا على المنهج التاريخي لتتبع تطور النظام القانوني

المتعلق بإستغلال العقار الفلاحي والمنهج الوصفي التحليلي لمختلف القوانين الصادرة بهذا الشأن بما يتوافق مع طبيعة هذا الموضوع.

ونحلل هذه الإشكالية من خلال فصلين:

نتناول في الفصل الأول أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في المرحلة من (1962-1987) وجدير بالذكر أنه تم إعتقاد نظام الثورة الزراعية الصادر بموجب الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، إلا أننا إقتصرنا في دراستنا على نظامي التسيير الذاتي و المستثمرات الفلاحية.

أما الفصل الثاني فخصصناه إلى عقد الإمتياز كنظام حديث لإستغلال الأراضي الفلاحية.

خاتمة البحث شملت نتائج الدراسة، مع بعض الإقتراحات الممكنة لحل المشاكل التي تتعرض لها الملكية الخاصة و على الخصوص المجال الفلاحي.

الفصل الأول

أنظمة إستغلال العقار الفلاحي

في الجزائر المرحلة من (1962-1987)

لم تستطع السلطة الوطنية القطيعة مع النظام الاستعماري في بداية الأمر فاكتفت بتمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلى ما بعد الاستقلال ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى القانون 62-166 المؤرخ في 31-07-1962⁽¹⁾.

نتج التسيير الذاتي إثر الهجرة الجماعية والمكتفة للمعمرين ، ونشأ عنه عدة وضعيات طارئة منها شغور الأملاك والعديد من المزارع التي كانت بحوزتهم وخلق وضعية قانونية تمحورت في كيفية تنظيم و إدارة هاته الأملاك الشاغرة ؟ وضمان إستمرارية نشاطها ؟

ففي هذه الظروف، نشأ التسيير الذاتي تلقائيا في الجزائر، ثم أصبح إحدى خصائص الإتجاه الإشتراكي الجزائري ، وحتى الآن لم يطبق في غيرها من البلاد العربية ، وهو يقوم على تكوين لجان التسيير تتولى المزارع الشاغرة و المؤممة. مرت الجزائر بمشاكل اجتماعية واقتصادية وإدارية عانت منها طيلة السنوات الأولى من الإستقلال وذلك نتيجة للرحيل المفاجئ للمعمرين.

في حين أتى القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتعلق بكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بتنظيم جديد للقطاع الفلاحي وفق أساليب ومفاهيم جديدة، ولعل ما يعد أهم هذه المفاهيم هو قيامه بإحلال مصطلح المستثمرة عوضا عن مصطلح التعاونية الإستغلالية المعمول به في كل من الأنظمة السابقة .

جاء كذلك بنمط جديد للاستغلال يتجسد في حق الانتفاع الدائم بمقابل والممنوح لأشخاص معينين تتوفر فيهم شروط محددة بموجب هذا القانون، وبالإضافة إلى ذلك تنتازل الدولة عن كل الأملاك العقارية والمنقولة والتي لها علاقة باستغلال هذه الأراضي، كما أقر للمستفيدين جملة من الحقوق وفي مقابل ذلك فرض عليهم عدة إلتزامات لتحقيق الأهداف المرجوة والمحددة في المادة الأولى من هذا القانون.

سنتناول هذه الأنظمة من خلال مبحثين: الأول يتعلق بنظام التسيير الذاتي والثاني بنظام المستثمرات الفلاحية.

(1) - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى توصية المال العام، دار الخلدونية ، الجزائر، 2005 ص 28.

المبحث الأول: نظام التسيير الذاتي

لقد تضارب الآراء بشأن الأسباب التي أدت إلى انتهاء التسيير الذاتي، وتعتبر الجزائر البلد الوحيد الذي تبنى أسلوب التسيير الذاتي في إدارة المشاريع الزراعية والصناعية والتجارية حيث تم اعتباره أسلوبا للإصلاح الزراعي ، كما وجدت فيه السلطة الحل لبعض المشاكل الاجتماعية و الاقتصادية لمجتمع مستقل حديثا.

المطلب الأول: مفهوم التسيير الذاتي

وردت العديد من التعاريف بخصوص نظام التسيير الذاتي، وتم استنتاج الكثير من الخصائص لهذا الأسلوب سنتعرض لكل منها في الفرعين التاليين:

الفرع الأول : تعريف التسيير الذاتي

نتطرق إلى تعريف نظام التسيير الذاتي من الناحية اللغوية وفي اصطلاح الفقهاء فعبارة التسيير الذاتي AUTOGESTION في اللغة تتكون من شقين AUTO تعني الذاتي و GESTION هي إدارة و تسيير⁽¹⁾.

و بالجمع بينهما يتكون مفهوم " التسيير الذاتي " أو "الإدارة الذاتية " .

أما إصطلاحا، فقد برز نقاش فقهي حول مفهوم التسيير الذاتي، وانطلاقا من المرسومين 88/63 المؤرخ في 19 مارس 1963 والمتعلق باستعادة الأملاك العقارية المملوكة للأجانب وبعض من أعوان الاستعمار المنتمين للبرجوازية المحلية و المرسوم رقم 59/63 المؤرخ في 22 مارس 1963 والمتعلق بقواعد و كفيات التسيير الذاتي للإستغلالات الفلاحية ، حيث رأى البعض " أنه أسلوب ديمقراطي إشتراكي لإدارة و تسيير ومراقبة الادارة الزراعية في النظام الجزائري " .

(1) - بوعافية رضا، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجيستر تخصص قانون عقاري. جامعة الحاج لخضر باتنة 2008/2009 ، ص 09.

وضمن هذا التيار رأى البعض الآخر من الفقهاء على أنه " حق العمال أن يقوموا بأنفسهم عن طريق ممثليهم و مجالسهم بالإدارة المباشرة لوسائل الانتاج ، بما تخوله هذه الإدارة من حقوق و استغلال هذه الأموال و التصرف فيها ، بل و المساهمة في الحصول على جزء من الناتج الذي تدره مع الحق في تقرير كيفية الإدارة ووضع قواعدها "(1).

ومن كل المفاهيم السابقة نجد بأن التعريف الشامل للتسيير الذاتي هو: "أداة للتنظيم السياسي والاقتصادي والاجتماعي، يشكل محتواه الإيديولوجي الطريق الرئيسي الذي إختارته الجزائر للإنتفاع على الإاشترافية التي تحافظ على مصالح العمال، وترقيتهم من مجرد إجراء إلى منتجين أحرار و مسؤولين عن طريق مشاركتهم الفعالة، الواعية والمباشرة والانتفاع بجزء من العائدات الناتجة من الإستغلال في إطار تبعية مخططات تنمية الوحدة الإنتاجية إلى المخططات الجهوية و الوطنية"(2).

الفرع الثاني : خصائص نظام التسيير الذاتي

من خلال التعاريف السابقة نرى بان التسيير الذاتي يصب في فكرتين أساسيتين هما خاصية تجسيد الأسلوب الديمقراطي و الخاصية الذاتية .

-من حيث أنه أسلوب ديمقراطي ، لأنه يقوم على آلية الانتخاب فيما يتعلق بتشكيل أجهزة التسيير، التي تتمثل في مجلس العمال، ولجنة التسيير المنبثقين عن الجمعية العامة للعمال.

-أما من حيث أنه أسلوب ذاتي ، بحيث يتولى العمال إدارة وتسيير واستغلال المزارع بأنفسهم بعيدا عن تدخل الإدارة المركزية.

(1)- عجة الجيلالي ، مرجع سابق، ص 30.

(2)- بوعافية رضا ، مرجع سابق ص 10 .

ويرى البعض الآخر من الفقهاء أنه أسلوب عفوي نشأ بصفة تلقائية عقب شغور مزارع المعمرين⁽¹⁾.

المطلب الثاني: أجهزة التسيير الذاتي

نصت المراسيم المتعلقة بالتسيير الذاتي في النظام الفلاحي، على تشكيل نوعين من الأجهزة الأولى تتعلق بالتنظيم الداخلي للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا، والثانية مرتبطة بدعم وإنتعاش التسيير الذاتي.

الفرع الأول: الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا

تم العمل بنظام التسيير الذاتي ابتداء من صيف 1962، دون أي تغطية تشريعية أو تنظيمية واستمر هذا إلى غاية مارس 1963، حيث صدرت مراسيم مارس 1963⁽²⁾.

والتي تم تعديلها وإثرائها بموجب قرارات 03 ديسمبر 1968⁽³⁾.

ثم بقرارات 15 فيفري 1969 التي حددت دور الجمعية العامة للعمال و مجلس العمال و لجنة التسيير، وكذلك لصلاحيات الرئيس والمدير.

1-الجمعية العامة للعمال: تعد الجمعية العامة الهيئة العليا للاستغالية الزراعية المسيرة ذاتيا، تعتبر مسؤولة عن مخططات التنمية وكذا لبرامج التجهيز والإنتاج والتسويق تصادق على النظام الداخلي لتنظيم العمال داخل الاستغالية الزراعية، كما تصادق على حسابات نهاية السنة.

تتشكل الجمعية من مجموع العمال الدائمين في المزرعة الذين يجب أن تتوفر فيهم الشروط التالية:

(1) - عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 31 .

(2) - المرسوم رقم 63-95، المؤرخ في 22-03-1963، المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والصناعات التقليدية الشاغرة ، جريدة رسمية رقم ، 17 لسنة 1963.

(3) - الامر رقم 68-653 ، المؤرخ في 03 ديسمبر 1968 ، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية رقم، 15، لسنة 1968.

- التمتع بالجنسية الجزائرية.
- البالغين 18 سنة فأكثر.
- أن لا يكون محروما من حقوقه المدنية.
- أن يكون قادرا على العمل و بصفة مباشرة و شخصية .
- أن لا يكون له مورد معيشي آخر خارج الاستغلالية الفلاحية.
- أن يكون عاملا دائما لمدة 06 أشهر على الأقل⁽¹⁾.

تجتمع الجمعية العامة في دورتين عاديتين كل سنة، وفي دورات استثنائية بمبادرة من لجنة التسيير أو مجلس العمال وكذا بطلب 3/1 من أعضائها⁽²⁾ أما اتخاذ القرارات فبالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين.

2-مجلس العمال: هو الهيئة الثانية في هذه الاجهزة، يؤمن العلاقة بين الجمعية العامة ولجنة التسيير في الإستغلالات التي يزيد عدد أعضائها عن 50 عضوا أما في الحالة العكسية فتؤول صلاحيات المجلس إلى لجنة التسيير مباشرة، يتكون من 8 إلى 45 عضوا على الأكثر من بين أعضاء الجمعية العامة ، ينتخبون لمدة 3 سنوات، ويحدد انتخاب ثلثهم كل سنة ، يجتمع مرة كل شهرين في حالات الضرورة ، بطلب من 3/2 أعضائه أو بطلب من لجنة التسيير ، ويختص بالصلاحيات التالية⁽³⁾:

- الموافقة على النظام الداخلي للمزرعة .
- الموافقة على بيع أو شراء الآلات الزراعية حسب الخطة السنوية للتجهيز.
- الموافقة على القروض البعيدة و المتوسطة ، حسب مخطط التنمية.
- رفض أو قبول عمال جدد دائمين حسب اللوائح المقررة.
- النظر في حسابات نهاية السنة ، قبل عرضها أمام الجمعية العامة.
- ينتخب و يراقب لجنة التسيير التي تضمن التسيير العمومي العادي للاستغلالية.

(1)- عجة الجيلالي ، مرجع سابق ،ص 35

(2)- بوعافية رضا ، مرجع سابق ص 14.

(3)- المادة الاولى من المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15 فيفري 1969 ،المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة ، جريدة رسمية، رقم، 15 ، لسنة 1969.

3- لجنة التسيير : تتشكل من 06 إلى 12 عضو من مجموع أعضاء مجلس العمال الذي يجب أن يكون ثلثاه على الأقل مباشرين للعمل في الإنتاج، يحدد رئيسا لها من بين الأعضاء، ويدير المؤسسة لفترة 3 سنوات قابلة للتجديد وتتخذ اللجنة جميع القرارات المتعلقة بسير المزرعة في إعداد وتحضير برامج النشاط، و القيام بالحسابات المالية، وإبرام عقود القرض والتمويل والتسويق.

تجتمع لجنة التسيير بدعوة من رئيس الإستغلالية أو حسب ما تقتضيه المصلحة مرتين على الأقل في الشهر وتسهر على ما يلي⁽¹⁾:

- تشرف على وضع النظام الداخلي للاستغلالية.
- تطوير و اثرء مخططات التنمية ، الإنتاج و التسويق .
- عرض حسابات نهاية السنة أمام مجلس العمال، أو الجمعية العامة.
- توظيف العمال الموسميين.

4- المدير: يتم تعيينه من قبل وزير الفلاحة و يتكفل بمهمة تمثيل مصالح الدولة داخل المزرعة و يقوم بـ:

- السهر على مشروعية العمليتين الإقتصادية و المالية ، والتي تقوم بها المزرعة.
- يتولى جرد الأملاك العقارية و المنقولة التابعة للمزرعة ، و مسك الحسابات وفقا للقواعد التي تقرها السلطة الوصية .
- يقوم بالاعتراض على مخططات التنمية غير المطابقة لتعليمات السلطة العامة او المخالفة للمخططات الوطنية للتنمية.
- يكلف بتطبيق مقررات لجنة التسيير، كما لا يكمن تحيته من منصبه إلا إذا ثبت عدم كفاءته أو لارتكابه أخطاء جسيمة، أو في حالة سحب اعتماده من طرف المجلس الشعبي البلدي لإنتعاش و مراقبة التسيير .

(1)- المادة 20 من الامر رقم 68-653، مرجع سابق.

الفرع الثاني: أجهزة دعم و انتعاش التسيير الذاتي

يكلف وزير الفلاحة و الاصلاح الزراعي بمساعدة الاستغلاليات الفلاحية المسيرة ذاتيا و توجيهها و تنسيقها و انعاشها و مراقبتها .

ولهذا الشأن ، قامت السلطة بإصلاح الاجهزة المباشرة للتسيير الذاتي ، بدأ بحل الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي ONRA بموجب الأمر المؤرخ في 22-02-1968 و تكليف البنك الوطني الجزائري BNA بموجب الأمر المؤرخ في 24-09-1968 بالحلول محله في أداء مهمة تقديم القروض للقطاع الفلاحي⁽¹⁾.

ومن جهة أخرى، قامت بتوزيع المهام السابقة للديوان الوطني للإصلاح الفلاحي على أربعة دواوين، حددت لها صلاحياتها و الوظائف التي تقوم بها كما يلي :

- الديوان الوطني للخضر والفاكهة (O.F.L.A)يقوم بإصلاح الآلات والمعدات الفلاحية التابعة للقطاع الزراعي المسير ذاتيا، الى جانب القطاع الخاص .
- الديوان الوطني للحلفاء (O.N.A.L.F.A) ويقوم باستغلال نبات الحلفاء وتنظيم السوق الداخلية و تحديد أسعارها.
- الديوان الوطني لتغذية الماشية (O.N.A.B) و مهمته دراسة احتياجات الماشية من المواد الغذائية، وإرشاد مربي الماشية و تقديم المساعدات الفنية لهم.

أما على المستوى المحلي فقد أنيطت مهمة دعم و انعاش التسيير الذاتي للبلدية ممثلة في المجلس الشعبي البلدي ، حيث أصبحت البلدية ابتداء من 05 فيفري 1969 تقوم بالإشراف على جميع الوحدات الانتاجية المسيرة ذاتيا الموجودة فوق ترابها إلا ان اشراف البلدية لا يعني بالضرورة التسيير المباشر لهاته الوحدات ، لأن هذا الاسلوب يتنافى مع المبدأ العام للتسيير الذاتي، الذي يقوم أساسا على جعل العمال مسؤولين مباشرة على التسيير والإنتاج⁽²⁾ .

(1)- المادة 30 من المرسوم رقم 68-653 مرجع سابق.

(2) - بوعافية رضا ، مرجع سابق ص19.

المطلب الثالث: نطاق تطبيق التسيير الذاتي و تقييمه.

تنص المادة الأولى من الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة على أن الأرض وكافة وسائل الإنتاجية الزراعية الأخرى من أموال وعقارات مؤمنة تعد كأساس للإستغلالات الزراعية وعليه فان الأراضي المؤمنة في الفترة ما بين 1962-1968 هي التي كان يطبق عليها نظام التسيير الذاتي وهي تلك الأراضي الفلاحية والمزارع التي كانت تابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الاشتراكي.

الفرع الأول: نطاق تطبيق التسيير الذاتي.

ولمعرفة أنواع الأراضي التي شملها نظام التسيير الذاتي نتطرق لها من خلال:

أولاً: المزارع التابعة للمعمرين.

نظرا للصعوبات التي جاءت بها إتفاقية إيفيان المصادق عليها في 18 مارس 1962 ومن بينها ما تم النص عليه من المادة 12 منها " على الجزائر أن تضمن وبدون تمييز حرية ممارسة الحقوق العقارية الموجودة على إقليمها ولا يحرم أحد من ملكيته بدون تعويض عادل و محدد مسبقاً" .

فعملية إدراج هذه الأملاك ضمن ملكية الدولة قد تمت بصفة تدريجية مما فرض على المشرع استخدام العديد من التقنيات القانونية كحماية الأموال الشاغرة و تسييرها و دولنة الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأجانب (1) .

- حماية المزارع الشاغرة و تسييرها :

نظرا لرحيل المعمرين و تركهم لعدد كبير من المزارع الشاغرة مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني هذا ما جعل بالمشرع يقوم بإصدار أول نص يتعلق باستغلال هذه

(1)-بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية. طبعة 2001، ص

الأراضي إلا وهو الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها⁽¹⁾ .

فما هو مضمون الأمر؟ و للإجابة على هذا التساؤل لا بد من التعرض لمفهوم الشغور المنصوص عليه بصدد هذا الأمر و نطاق تطبيقه و الآثار المترتبة عنه .

1. مفهوم الشغور :

لم يتطرق الأمر 62-20 السابق الذكر لمفهوم الشغور بصفة دقيقة حيث نص في مادته الأولى "انه بمجرد نشره في الجريدة الرسمية فإن الوالي (عامل العمالة سابقا) يضمن تحت مراقبة اللجنة المكلفة بالقضايا الاقتصادية إدارة كل الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة والتي لم يمارس فيها الاستغلال أو الاستعمال مدة شهرين (02) من قبل صاحب الحق الشرعي غير أن هذا المفهوم انبثقت عنه الكثير من الإشكالات و منها:

- قيام الكثير من الأوربيين المغادرين للجزائر بالمطالبة باسترجاع أراضيهم لأنه يتعارض مع ما جاء في أحكام المادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي.

- وتقاديا لهذا اللبس صدر المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963⁽²⁾، وقد أعطى حالات للشغور نذكر منها :

أ- شغور ناتج عن رحيل المعمر.

ب- كف المالك عن الاستعمال بحضوره.

ج- الإستغلال العادي : تكون المزرعة في حالة شغور إذا لم تستعمل بصفة عادية في الفترة السابقة او اللاحقة لتاريخ 22 مارس 1963 مثل تخفيض عدد العمال، عدم

(1)- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 و المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، جريدة رسمية ، رقم، 12 لسنة 1962.

(2)- المرسوم رقم 63-88، المؤرخ في 18 مارس 1963 ، و المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، جريدة رسمية ، رقم 15، لسنة 1963 ،

استغلال كل الأراضي بدون مبرر شرعي⁽¹⁾ .

ولحماية هذه المزارع من التعدي فقد منح للوالي وسائل لحمايتها هي :

- جرد كل المزارع الواقعة في إقليمه خلال مدة شهر (01) من يوم نشر الأمر رقم 20-62 في الجريدة الرسمية .

- طرد كل شخص يحتل مقرا أو أرضا معدة للفلاحة دون حق أو بدون وجود سند (قرار المحكمة العليا بتاريخ 15 أكتوبر 1962)

شروط الشغور:

لا تعد المزرعة أو الأرض الفلاحية شاغرة إلا بتوافر الشرطين التاليين :

أ- توقف نشاط الزراعة ،أو عدم الاستغلال بصفة عادية وبدون مبررات شرعية.
ب- صدور قرار من الوالي المختص.

ولهذا الصدد يجب التفريق بين مرحلتين:

الأولى قبل 22 مارس 1963 التي لا يشترط فيها صدور القرار ويكفي مجرد التصريح بالشغور من قبل الإدارة .

الثانية بعد 22 مارس 1963 والتي يجب فيها صدور قرار من الوالي بناء على تحقيق من المصالح الإدارية.

- ينشر هذا القرار بعد 15 يوما الموالية لاتخاذ القرار وذلك لهدف تمكين المعني بالأمر من ممارسة حقوقه⁽²⁾ ،حيث يجوز له الطعن في هذا القرار خلال مدة شهرين (02) من يوم نشره.

- ولوضع حد لهذا التردد صدر الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 ليلحق المزارع الشاغرة بأمالك الدولة حيث ينص في المادة الأولى منه على أنه:" تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشائعة إلى الدولة وبهذا يكون المشرع قد حل

(1)-المادة 02 من المرسوم رقم 63-88 ، مرجع نفسه.

(2)-بن رقية بن يوسف ، امرجع السابق ، ص 51.

مشكل المزارع الشاغرة بصفة نهائية⁽¹⁾ .

ثانيا: الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية. كان التسيير الذاتي في ربيع 1963 مطبقا على الأراضي الفلاحية والمزارع الشاغرة بينما بقي عدد كبير من المعمرين يستغلون مزارعهم و أراضيهم بالجزائر لذا جاء المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 والذي يهدف من خلال بنوده إلى إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية .

وطبقا للمادتين 1 و2 من المرسوم السابق الذكر فانه لا يتم إلحاق أي مزرعة إلا بتوفر الشرطين التاليين:

- الشرط الأول: أن لا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية ولم يثبت أنه قدم ملف للحصول عليها بتاريخ نشر هذا المرسوم بالجريدة الرسمية ،غير أن هذا الشرط يتعارض ما جاء في إتفاقيات ايفيان
- الشرط الثاني صدور قرار من طرف الوالي المختص إقليميا وفي حالة وجود عدة أراضي في عدة ولايات فالقرار يكون من طرف وزارة الفلاحة حسب المادة 02/ف2 من المرسوم.

وما يمكن ملاحظته أن هذا المرسوم أثار الكثير من الطعون لأنه جاء متعارضا مع اتفاقية ايفيان خاصة المادة 12 منها التي تنص على التعويض في حالة التعويض او نزع الملكية وهو الشيء الذي لم يظهر في هذا النص .

وقد رأى بعض الفقهاء بأن الطابع الذي يتسم به هذا المرسوم هو طابع سياسي أكثر منه قانوني لأنه صدر في وقت كانت الدولة الجزائرية تعرف بعض الاضطرابات فهدفه لدرجة أولى هو التأكيد على وجود السلطة وتدعيم السيادة الوطنية ووضع حد بصفة نهائية للوجود الاستعماري في الجزائر .

(1) -بوعافية رضا ، مرجع السابق ص 23 .

ثالثا: الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين.

بغرض معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو كانت لهم مواقف مضادة للنظام الإشتراكي⁽¹⁾ أصدر المشرع العديد من النصوص تتضمن مصادرة ووضع أراضي هؤلاء الأشخاص تحت حماية الدولة منها :

- القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963⁽²⁾.

- الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المهتمين بأمن وإستقرار البلاد .

-المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963⁽³⁾.

ونتعرض لهذه القوانين من خلال :

-إلحاق أراضي القياد والباشاغات بأملك الدولة فبتاريخ 26-07-1963 صدر القانون رقم 63-276 حيث أضاف إلى ملكية الدولة الأراضي الفلاحية المسلوقة والأراضي التي تمت مصادرتها من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والباشاغات والآغات و من تطبيق هذا النص تم استثناء المعاملات التي تمت قبل أول نوفمبر 1954 فالشخص الذي اشترى أرضا فلاحية من عند احد الأشخاص المذكورين أعلاه قبل ذلك التاريخ يعرض في حالة نزع ملكيته .

- بتاريخ 27 أوت 1964 صدر الأمر رقم 64-258 يتضمن مصادرة الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد واستقلالها أو أنهم ضد أهداف الثورة الاشتراكية المحددة في ميثاق الجزائر .

- هناك لجنة وطنية متكونة من الإطارات العليا للبلاد من بينهم رئيس الجمهورية تتكفل بدراسة هذه القضايا حيث أصدرت قرارات غير قابلة للطعن تشمل كل أموال

(1) - عجة الجبلاي، مرجع سابق، ص 18.

(2) - القانون رقم 63-276، المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بأراضي القياد و الباشاغات والآغات ، جريدة رسمية رقم 53، لسنة 1963.

(3) - المرسوم رقم 63-168، المؤرخ في 09 ماي 1963، المتضمن للشروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة، جريدة رسمية العدد 30 لسنة 1963.

المعني بالأمر أو جزء منها وهذه العقوبة قد تكون عقوبة مكملة لعقوبة جنائية أو قد تكون عقوبة أصلية.

- فما يمكن قوله بخصوص هاته القوانين أن المشرع استعمل عبارة يصرح بأنها أموال الدولة *sont déclarées biens de l'état* ولم يستعمل مصطلح التأميم *nationalisation* والسبب في ذلك أن المجموعة الوطنية تحتفظ بصفة دائمة بان لها الحق مسبقا على هذه الأراضي التي سلبت من طرف المعمرين وعليه فالمشرع يقصد من خلال هذه العبارة استرجاع الأراضي التي اغتصبت بدون وجه حق وبهذا لم يثر مسألة التعويض إطلاقاً⁽¹⁾.

رابعاً: الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة.

وهذا معناه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة و يتولى ذلك مبدئياً حارس يعين خصيصاً لهذا الغرض فهو الذي يقوم باستغلال الأراضي ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة وتمنح له مقابل ذلك نفقة شهرية⁽²⁾.

- وفي هذا الصدد صدر المرسوم رقم 63-168 بتاريخ 09 ماي 1963 يتضمن إجراءات وشروط وضع الأموال سواء العقارية او المنقولة تحت حماية الدولة والمشرع لم يتتبع هذه الإجراءات بل اعتبر هذه الأموال في حكم الأموال الشاغرة اذ تم النص في المادة 04 من المرسوم 63-168 السابق الذكر على ان تسيير هذه الأموال خاضع لاحكام المرسوم رقم 63-88 السابق الذكر والمتعلق بتنظيم المؤسسات ذات الطابع الصناعي الحرفي والمنجمي وكذلك المستثمرات الشاغرة وقد أعطى لها الشخصية المعنوية.

إلا أن هذه الإجراءات ترتب عنها إلحاق هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة من الناحية الواقعية الشيء الذي جعل الكثير من هذه الأراضي تفقد طابعها الفلاحي لسبب استعمال وعائها لغرض البناء او أنها منحت في إطار القانون رقم 83-118

(1) - بن رقية بن يوسف ، مرجع السابق ، ص60.

(2) - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية ، الجزء الثامن ، بيروت ، لبنان ، منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الثالثة الجديدة ، 2000 ، ص623.

المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح.

الفرع الثاني: تقييم نظام التسيير الذاتي.

على الرغم من أن مبادئ نظام التسيير كانت فعالة في جانبها النظري، إلا أنه يمكن أن توجه لها العديد من الإنتقادات سنتناولها على مستوى المبادئ وعلى مستوى التطبيق وبالنسبة للصعوبات التي واجهت هذا النظام، سنتعرض لها من خلال:

أولاً: تقييمه من حيث مبادئه.

يرى معظم الفقهاء أن نظام التسيير الذاتي نظام ثوري عفوي فرضته ظروف طارئة⁽¹⁾، حيث كان مجرد مرحلة إنتقالية بهدف حماية واستغلال الأملاك الشاغرة حيث قام المشرع ولمسايرة الواقع بتقنينه بمراسيم مارس 1963 .

كما أنه برز كحركة قانونية إقتصادية وتنظيمية منذ بادئ الأمر خارج إدارة وتخطيط السلطة إذ لم تتبنى الوقف السلبي إتجاه الظاهرة بل حاولت منذ انطلاقتها الأولى تأطيرها وتوجيهها بهدف دمجها ضمن أطروحات السلطة حيث نظمت كيفية إدارة الأملاك الشاغرة بموجب المرسوم 62-02 المتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة، الذي فصل في طبيعة الأراضي المستغلة في حد ذاتها لاعتبارها ملك للدولة.

-كما نظمت المراسيم المؤرخة في 18 22 و 23 مارس 1963 قواعد التسيير الذاتي وطبيعة علاقات هاته الأجهزة مع الإدارة المركزية وبالخصوص وزارة الفلاحة كجهة وصية على هذه المزارع⁽²⁾.

-وقد تعددت الأسباب التي أدت إلى تبني هذا النظام كالهجرة الجماعية للمعمرين وتركهم لمساحات شاسعة تعد من أخصب الأراضي بالجزائر وهناك من يرجعها إلى ميثاق طرابلس فمن خلال تفحصه تكشف لنا عن نوايا السلطة في إختيار هذا الأسلوب

(1)-يقصد بها مغادرة الآلاف من المعمرين الأوروبيين تاركين مزارعهم و مصانعهم بهدف إحداث فراغ كبير يمكن أن يهز و يضرب البناء الإقتصادي للبلاد حيث كانت حملة الحرث لسنة 1962 أول المشاكل الإقتصادية التي واجهتها الجزائر أثناء الإستقلال

(2)- عجة الجيلالي ، مرجع السابق، ص31.

ينفي معها كل قول بعفوية، هذا النظام حيث سبق وأن تبنى ثلاث أطروحات لعلاج أزمة العقار الفلاحي :

- البديل الأول: يتمثل في بيع أو تأجير المزارع الشاغرة للجزائريين لكن هذا الاتجاه فتح المجال أمام الرأسمالية العقارية وهو ما اقترحه المشرع في ظل خصوصية القطاع الفلاحي واستبعد هذا البديل نظرا للمخاطر السياسية والاجتماعية التي يمكن ان تنجر عنه.

- أما البديل الثاني: يرمي إلى توزيع هذه الأراضي على الفلاحين الفقراء وقد استبعد هو الآخر بسبب المشاكل التي قد تواجههم سواء الإقتصادية أو الفنية أو بسبب عجزهم عن الإستغلال الأمثل لهذه المزارع الكبيرة (1).

-في حين يهدف البديل الثالث إلى التسيير الجماعي للمزارع كما هي تحت إشراف الدولة وهو الأمر الذي تم إختياره و تجسيده على أساس أنه ثوري.

بالإضافة إلى ذلك يضيف ميثاق الجزائر لسنة 1964 على أن التسيير الذاتي هو المعبر عن إرادة الفئات الكادحة في البلاد في الصعود إلى المسرح السياسي والاقتصادي وفي أن تتشكل كقوة اقتصادية وقيادية .

وفي الأخير يخلص هذا الميثاق الى أن التسيير الذاتي هو مبدأ هذا المجتمع وفيه تكمن نهاية الاستغلال (2) .

ومن هنا يظهر لنا الوجه الحقيقي والفعلي للتسيير الذاتي من حيث كونه عمل سياسي ذو محتوى ايديولوجي يتماشى مع السياق العام للمنهج المختار من قبل الدولة ،الذي يحدده ميثاق الجزائر في الديناميكية الكاملة للصراع الاجتماعي ،التي برزت اثر التحرير وتعمل الآن لصالح إنفتاح اشتراكي للثورة بدعم من طبقة الفلاحين التي تعيش في بؤس وتتطلع للتحويل الجذري.

(1)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 115.

(2)- عجة الجيلالي، مرجع السابق، ص 38.

- وهذه الإيديولوجية لعبت دورا أساسيا وهاما في بلورة هذا الأسلوب لإضعاف البرجوازية المحلية المتآزرة مع الإستعمار ولا يتلائم وجودها مع إرادة الدولة في فرض وتبني إقتصاد إشتراكي مدروس(1).

ثانيا: تقييمه من حيث تطبيقه.

- الانخفاض في الإنتاج الزراعي في الكثير من المزارع فمثلا في عام 1965 إنخفض إنتاج الحبوب مقارنة بعام 1964 بنسبة 11 % وإنخفض الإنتاج عموما لعام 1966 بنسبة 5.4 % عن عام 1965 وهناك عدة عوامل كان لها الأثر البالغ في انخفاض وتدني مستوى الإنتاج الزراعي في المزارع المسيرة ذاتيا أهمها:

- قلة الآلات الزراعية وعدم كفايتها بسبب تخريبها من طرف أصحابها المعمرين أو لأنها أستهلكت لطول إستعمال مدتها.

-نقص التدريب والتأهيل الكافي للعمال في الميدان الزراعي، وعدم توفير الفنيين والتقنيين لإصلاح الآلات .

-نقص المراقبين والمؤطرين المختصين في التسيير والإرشاد الفلاحي وكذلك تحويل المستغلين إلى إجراء، فلم تكن للعمال الخبرة والممارسة الكافية عندما باشروا تسيير المزارع طبقا لقرارات مارس 1963 لتسيير قطاع زراعي حديث، لأن نشاط العمال في مزارع المعمرين سابقا كان نشاط إنتاجي محض يعتمد على القوة والمجهود العضلي للعمال دون إشراكهم في التسيير.

- محاولة التشويش على الفلاحين من قبل الإقطاعيين لإفشال وطمس تجربة التسيير الذاتي.

-عدم تعود العمال على نظام العمل الجماعي التعاوني الدائم إذ لم يعد هناك ما يسمى "برب العمل" ولا "عمال" بالمعنى التام للكلمة لأن نظام التسيير الذاتي خلق ظروف قانونية وإجتماعية جديدة بين مختلف الأشخاص المسيرين للوحدة الإنتاجية(2).

(1)- بوعافية رضا، مرجع السابق، ص 38.

(2)- بن رقية بن يوسف، مرجع السابق، ص 115.

ثالثا: الصعوبات التي واجهت نظام التسيير الذاتي.

- **تداخل وظائف ومهام هيئات التسيير:** فما يمكن ملاحظته إستنادا إلى المعطيات الأخيرة وجود ازدواجية في نمط المزارع المسيرة ذاتيا حيث أصبح العمال يتعايشون جنبا إلى جنب مع المدير المعين من قبل الوصاية لكن هذا التعايش تحول إلى نزاع حول سلطة اتخاذ القرار، وهي السلطة التي أحكمت تدريجيا من طرف المدير بحكم تمثيله للدولة وهو الأمر الذي أثار غضب الجمعيات العامة للعمال والتي طالبت بإلغاء منصب المدير وبالمقابل يدافع المدراء عن منصبهم وحثهم في ذلك أنه الدليل الوحيد لدمج الاستغلالية ضمن أهداف المخطط الوطني للتنمية (1).

ومع صعوبة التوفيق بين الأمرين تعرض نظام التسيير الذاتي إلى مأزق حقيقي في ظل تردد السلطة بين تبني الاستقلال مع ما قد تحدثه من مخاطر تؤثر سلبا على الملكية الدولة وبين فكرة التبعية وما قد ينجر عنها من انخفاض في الإنتاج وهو ما أدى إلى قلة الانفتاح للمزارع المسيرة ذاتيا بمقدار النصف كما كانت عليه في السنوات الأولى للاستقلال وهذا ما اجبر السلطة على التفكير في إحداث ثورة حقيقية في القطاع الفلاحي تعيد النظر في طبيعة العلاقة بين أجهزة التسيير الذاتي للدولة.

نقص الدعم والتمويل الفلاحي: قد تعرض التسيير الذاتي في بداية الأمر إلى العديد من الصعوبات من طرف جهاز التمويل الخاص (2)، الذي كانت تطوره في بداية الأمر عناصر أجنبية لا تريد لهذا النظام النجاح لإعتباره تجربة وطنية نحو الإنتاج التعاوني الجماعي.

و بالإضافة إلى مشاكل التمويل في شكل قروض فان تمويل المزارع بالمعدات

(1) - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 77/76.

(2) - يقصد بها الشركة الزراعية للإحتياط SAP و الصندوق الجزائري للقرض الزراعي المختلط CACAM، اللذان تم حلها بموجب الأمر 534-68 المؤرخ في 25 سبتمبر 1968، و تم تحويل مهامها إلى البنك الوطني الجزائري المنشئ، بموجب الأمر 173-66 المؤرخ في 13 جوان 1966، بصفته المؤسسة الوحيدة المخول لها تمويل القطاع الزراعي ابتداء من صيف 1968.

والآلات الضرورية والمواد الأولية كان يصل إليها متأخرا نتيجة مروره بعمليات معقدة.

كما نتج عن ذلك مشكلة التسويق لعدم وصول الإنتاج إلى السوق في الوقت المناسب وإهمال المنتجات الزراعية مما كان السبب في إتلاف كميات كبيرة منها بسبب تعسر عمليات النقل.

المبحث الثاني: نظام الاستثمارات الفلاحية.

لقد أتى القانون 87-19 بألية جديدة لتطهير العقار الفلاحي المملوك للدولة الذي كان سابقا مستغلا في إطار المزارع التابعة لكل من قطاعي الثروة الزراعية والتسيير الذاتي، تركز على مفهوم جديد والمسمى بالاستثمارات الفلاحية.

ولتحديد مفهوم المستثمرة الفلاحية والنظام الأساسي الذي يحكمها نتطرق لها من خلال:

المطلب الأول : مفهوم المستثمرة الفلاحية.

إن مفهوم المستثمرة الفلاحية حسب ما جاء في اطار القانون رقم 87-19 المقدم من قبل الحكومة لدى المجلس الوطني الشعبي يعني ايجاد أساليب أخرى للاستغلال ، حيث لا يقتصر الأمر على مجرد الإنتاج باستعمال الوسائل المتاحة فقط ، و انما ضرورة البحث وإيجاد طرق أخرى تكون أكثر فعالية لتحقيق الكمية و النوعية في الإنتاج وكذا تحفيز المنتجين على استثمار أموالهم وأرباحهم من اجل النهوض بالقطاع الفلاحي الذي يعتبر العصب الحساس في تقوية الإقتصاد الوطني⁽¹⁾.

الفرع الأول:تعريف المستثمرة الفلاحية.

تعرف المستثمرة قانونا بأنها شركة مدنية، تتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل تمنحهم الدولة قطعة أرض فلاحية أو عدة قطع لإستغلالها بصفة مشتركة وعلى الشيوخ، وبحصص متساوية، وإستثناء يتم إستغلالها بصفة فردية و ذلك وفقا لشروط هي :

-أن تكون قطعة الأرض صغيرة بحيث يكفي لإستغلالها شخص واحد دون أن يتولى ذلك عدة أشخاص .

-أن يكون الشخص المعني مقيما في البلدية التي تقع فيها قطعة الأرض أو بلدية مجاورة لها .

(1) - عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 178

-كذلك تمنح الأولوية في الإستفادة من الإستغلال الفردي بالنسبة للشاغلين الأصليين لأراضي البلديات و أراضي العرش قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية (1) .

وتقوم المستثمرة الفلاحية على ثلاثة عناصر أساسية وهي : عنصر الإستثمار، عنصر المستثمر وعنصر التمويل (2).

أولا : عنصر الاستثمار.

بحيث تصبح الفلاحة نشاط أو تصرف عقلائي خاضع لمنطق الربح و المردودية الاقتصادية، مكلف بإنتاج السلع الزراعية الموجهة لتغطية الإحتياجات الضرورية للسوق الوطنية وتخصيص الفائض للتصدير حيث يتطلب عنصر الإستثمار، تجنيد كل عنصر من عناصر الأصول مهما كان نوعها نقدية كانت أو عينية في صورة أملاك الدولة (منقولة، عقارية أو حقوق مالية أخرى) بما فيها الأسهم أو القروض المتحصل عليها.

فالقانون 87-19 بإستحداثه المستثمرات الفلاحية ، خلق فرص أكبر للإستثمار وضرورته في دعم مستوى الإنتاج للأراضي الفلاحية التابعة للدولة .

ثانيا : عنصر المستثمر.

لقد حل مصطلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي و لو أن المشرع إحتفظ في مضمون النص بكلمة المستفيد أو المنتج ، غير أن صلب النص تكشف لنا عن تغيير وظيفة المصطلح ، الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة و يتخذها مهنة معتادة له ، ليس من أجل تلبية حاجياته الأسرية فقط، وإنما من أجل تلبية حاجيات السوق الداخلية أيضا و التصدير في بعض الأحيان (3).

(1) - المادة 85 من القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18-11-1990 ، المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية، رقم 49 لسنة 1990 .

(2) - ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة الجزائر، طبعة 2014 ، ص86

(3) - عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 179

ثالثا : عنصر التمويل.

ويتكون حسب القانون الجديد من جانبين :

جانب ذاتي : يساهم فيه المستثمر من امواله الخاصة ، ويشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية عقارية أو منقولة بما في ذلك الودائع المصرفية ، والاستثمارية المالية و الحصص الشائعة و غير الشائعة(1) .

جانب خارجي : يتعلق بكم المساعدات المالية للمستثمرات التي منحتها أو تمنحها الدولة، و التي تتشكل من الموجودات المالية للمستثمرة من البناءات و العقارات، والتجهيزات الفلاحية أو من الموجودات المستقبلية (المعونات المالية التي تقدمها الدولة الى القطاع الفلاحي).

الفرع الثاني :مبادئ النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية

من خلال أحكام القانون رقم 87-19 فإن النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية يقوم على ثلاثة مبادئ أساسية (2):

- مبدأ الفصل بين الملكية و حق الانتفاع .
- مبدأ استقلالية التسيير .
- مبدأ مسؤولية المنتجين .

وسندرس كل منها على النحو التالي:

(1) - عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 179.

(2) - القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، جريدة رسمية رقم 50، لسنة 1987.

أولاً: مبدأ الفصل بين الملكية و حق الانتفاع.

عرف المشرع الجزائري حق الملكية بقوله "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة " (1).

فبموجب القانون 87-19 ، تنازلت الدولة عن كافة عناصر الملكية للمنتجين الفلاحين عن الأراضي التابعة للدولة، إذ تمنحهم حق الإنتفاع عن طريق إستعمال الأرض الفلاحية وإستغلالها، دون التصرف فيها و الذي أبقته لنفسها وهو ما يعرف بحق الرقبة.

حيث ميز القانون 87-19 بين حق الملكية الذي تتمتع به الدولة ، وحق الانتفاع الممنوح حسب نص المادة 06 منه ، والتي تقضي على أنه تمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة فما هو المقصود بهذا الحق ؟ .

لقد وردت في هذا الشأن عدة تعريفات قانونية لحق الإنتفاع ، حيث يرى البعض بأنه حق مستمد من نموذج الإيجارات طويلة الأمد، المعروفة في القانون الروماني والفرنسي بإسم "بالانفتيز" مدته 99 سنة، تبرم لإستثمار الأراضي البور مقابل إتاوة ضئيلة و ترتب حق عيني عقاري يمكن التنازل عنه أو حجزه (2).

كذلك فإن هذا الحق معروف في احكام الشريعة الإسلامية ،يسمى بالحكر وهو حق عيني يخول للمحتكر حق الإنتفاع بأرض موقوفة بالبناء أو الغرس عليها أو لأي غرض إخر مقابل أجره معينة و الهدف منه هو التحايل على أحكام الوقف لجمودها وقد أخذت به بعض التشريعات العربية مع تحديد أقصى مدته حسب هذا النظام كحد أقصى 60 سنة (3).

(1) - المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

(2) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة الجزائر طبعة 2002 ، ص 67.

(3) - ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، مرجع سابق ، ص 112

أما في القانون المدني الحديث فيرى فقهاء بأنه عنصر أساسي من عناصر حق الملكية إلى جانب حق التصرف .

غير أن هاته التعريفات لا تتلائم مع طبيعة حق الإنتفاع المنصوص عليها في المادة 08 من القانون 87-19، التي عرفت حق الإنتفاع على أنه " حق عيني عقاري يمنح على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه" (1).

وحسب نص المادة 08 من القانون 87-19، يتميز حق الإنتفاع بالخصائص التالية:

- أنه حق دائم، إذ أنه غير مرتبط بأجل محدد، فخاصية الديمومة ليست من إيداع القانون رقم 87-19، إذ سبق للأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية و نصوص التسيير الذاتي تبنيها في صيغة حق الإنتفاع المؤبد.

- أنه حق بمقابل، إذ أن حق الإنتفاع لا يمنح مجانا، كما كان عليه الحال في قانون الثورة الزراعية، وهذا المقابل يتمثل في فرض إتاوة على المستفيدين يحدد وعائها قانون المالية، وقد تم ذلك لأول مرة بموجب المادة 80 من القانون 88-33، المؤرخ في 31-12-1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989 (جريدة رسمية رقم 54، المعدلة بنص المادة 119 لسنة 1994، جريدة رسمية، رقم 88).

- أنه حق غير خاضع لقواعد حماية المال العام، حيث يمكن التنازل عنه و نقله و حجزه م 08 من القانون 87-19 كما يمكن أن يتقل برهن أو يورث أو يتم بيعه، وهذا ما لم يكن مسموح به في ظل القوانين السابقة، مما يجعله أقرب إلى حق الإنتفاع المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري، حيث تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل و التنازل أو الحجز (2)، المواد من 844 الى 857 من القانون المدني.

غير أن هذا التنازل تم تقييده بشروط تتمثل في:

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 145

(2) - مرجع نفسه، ص 144.

أ - تنص المادة 23 في فقرتها الثانية من القانون 87-19، على أنه لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال الخمس سنوات الأولى إبتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية غير أن هذه المادة عدلت و أصبحت عشر سنوات، بموجب المادة 84 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، وبهذا أصبح للمستفيد الحق في التنازل عن حقه في أي وقت والهدف من هذا الإجراء هو إستيعاب أكبر عدد ممكن من الفلاحين بالإضافة إلى إعطاء نوع من المرونة لدخول وخروج الفلاحين من المستثمرة.

ب- عدم المساس بالطابع الفلاحي للأرض، بحيث لا يتم التنازل عن الحصص إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي والأولوية تكون للشباب المستفيدين من تكوين فلاح، وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية .

ج- وهناك شرط آخر تم النص عليه المادة 25 من القانون 87-19، و يتمثل في موافقة باقي الشركاء على حلول المتنازل له محل المستفيد المتنازل ، و بالنسبة لحالة الوفاة يمكن للورثة أو ذوي الحقوق أن يختاروا واحد منهم لتمثيلهم و يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو بالمجان لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المذكورة بالمادة 24 من نفس القانون⁽²⁾.

ثانيا: مبدأ استقلالية التسيير.

يعد هذا المبدأ كنتيجة لتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية غير أن هذا التمتع يقتصر فقط على الاستغلالات الجماعية دون الفردية .

وتبدأ الشخصية المعنوية للمستثمرة في الظهور بعد إتمام إجراءات التسجيل، والشهر العقاري للعقد الإداري لدى المحافظة العقارية ، التي تتميز ب:

(1) - ألغيت المادة 84 بموجب المادة 12 من الامر 95-26 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، رقم 55، لسنة 1995 .

(2) - المواد 24-25-26 من القانون رقم 87-19 ، جريدة رسمية، رقم 50 لسنة 1990.

1- الذمة المالية المستقلة:

تتمتع المستثمرة بذمة مالية مستقلة عن ذمة الدولة حيث تنص المادة 06 من القانون 19-87، على أنه " تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين حق إمتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض ، ويتم هذا التنازل بمقابل مالي".

2- الأهلية القانونية :

أما بالنسبة للأثر الثاني من آثار الشخصية المعنوية فيتمثل في تمتع المستثمرة بالأهلية القانونية، حيث أنها تشترط و تتعاقد بكل حرية طبقا لقواعد القانون الخاص، كما لها الحق في التقاضي بإسمها أمام هيئات القضاء العادي (1).

و من الآثار التي تترتب عن منح الشخصية المعنوية:

-عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية المادة 43 من القانون رقم 19-87

-حرية التعاقد : حيث يجوز للمستثمرة حسب ما جاء في الفقرة الأخيرة من نص المادة 40 إبرام أي اتفاقات تراها مفيدة لتحقيق أهدافها المشتركة .

-حرية التمويل: إذ يجوز للمستثمرة بموجب المادة 41 من القانون 19-87 الحصول على قروض، وهذا وفق الشروط المحددة في التشريع و التنظيم المعمول به .

ثالثا: مبدأ مسؤولية المنتجين.

تخلت الدولة عن مسؤولية الإنتاج الفلاحي لصالح أعضاء المستثمرة وذلك بمقتضى عقد الاستفادة المبرم بينهما ، كما أقرت الجزاءات و العقوبات في حالة الإخلال بهذه المسؤولية بمقتضى المرسوم رقم 15-90 المؤرخ في 06-02-1990 (2).

(1)- المواد 40 41 43 من القانون 19-87 سبق ذكره.

(2)- المرسوم التنفيذي 15-90 المؤرخ في 06-02-1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-

19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، جريدة رسمية، رقم 06، لسنة 1990.

1- العناصر الأساسية لمسؤولية المنتجين :

إنقسم الكتاب الجزائريين في هذا الإطار إلى فريقين، حيث رأى الفريق الأول بأنها مسؤولية تقصيرية، إذا أنها مع إفتراض الخطأ تقوم مسؤولية المنتج حتى ولو لم يعتد هذا الأخير على بند من بنود العقد (1).

أما الفريق الثاني فيرى بأنها مسؤولية تعاقدية ناتجة عن الإخلال بإحدى الاشتراطات العقدية المنصوص عليها في عقد الاستفادة ويرى الأستاذ بن رقية بن يوسف أن المشرع الجزائري أخذ بالمسؤوليتين معا طبقا للمادة 28 من القانون 87-19 والمرسوم التنفيذي 90-51 المؤرخ في 06-02-1990، حيث يشترط فيهما توفر العناصر التالية:

وجود خطأ: حدده المشرع في المرسوم السالف الذكر في 06 حالات وهي (2):

- إيجار الأراضي مهما كان شكل الصفقة و شروطها.
- تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية.
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأغراض لا صلة لها بالفلاحة.
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير (3).
- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توافر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك.

وجود الضرر : يتميز الضرر المنصوص عليه في المرسوم رقم 90-51، بأنه ضرر يلحق الأرض الفلاحية أو المعدة للفلاحة المملوكة للدولة بحيث يؤثر على الطابع الفلاحي لها أو يعدل من الطبيعة القانونية لها، و يقع عب إثبات هذا الضرر على المصالح التقنية للفلاحة المعينة من قبل الوالي المختص إقليميا.

(1)- عجة الجيالي ، مرجع السابق ، ص 219 .

(2)- المادة 04 المرسوم التنفيذي 90-51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 ، العدد رقم 06 جريدة رسمية لسنة 1990.

(3)- المادة 27 من القانون 87-19 مرجع سابق.

2- آثار مسؤولية المنتجين

إذا ما توفرت الشروط السابقة، يتم الإعلان عن تصفية المستثمرة و البيع الإجمالي للحقوق الجماعية أو الفردية للمنتجين ، بعد تجريدهم من حق الانتفاع .

ويتم هذا البيع لفائدة المنتجين الفلاحيين الجدد الذين رسي عليهم المزاد، المستخلفين للأعضاء المجردين من حقوقهم طبقا للشروط المنصوص عليها في المواد 10-11 و 24 من القانون رقم 87-19، يحدد قيمة الحصص المعروضة للبيع وقت إكتساب قرار التجريد الصبغة التنفيذية له (1).

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يؤثر على وجود المستثمرة، أي عقاب أو إجراء قانوني يسلط مباشرة و شخصيا على أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية ، كما تنص على ذلك المادة 22 من القانون 87-19، لأنه يجوز تعويضه من طرف باقي الشركاء، خلال مدة محددة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور القرار النهائي القاضي بالتجريد من حق الانتفاع

وفي حالة ما إذا لم يجر إستخلاف العضو الذي يسقط حقه في الآجال المحددة، ونتج عنه إنخفاض عدد الشركاء إلى أقل من ثلاثة، فإن مصير المستثمرة الفلاحية هو الحل ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة.

ويعتبر النص بمثابة خروج عن القواعد العامة المطبقة على شركات الأشخاص، إذ رغم أن الشخص المستفيد هو محل اعتبار بصفته فلاحا، يقوم بصفة شخصية و مباشرة، إلا أن المشرع لم يربط مصير المستثمرة بمصيره.

المطلب الثاني: نشأة المستثمرة الفلاحية.

بالرجوع إلى المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987، المتعلق بإعادة هيكلة المستثمرات الفلاحية، فقد تم تشكيل اللجنة الداخلية إلى إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية، التي تعتبر هيئة مؤقتة تحل بموجب الإنتهاء من الأعمال المنوطة لها

(1) - عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 222.

وتتشكل من مدير المزرعة، رئيس المزرعة وممثل عن كل مجموعة منتجة تعمل أساساً على:

- توزيع الأراضي على المستثمرات الجديدة، المنبثقة عن المزرعة الاشتراكية.
- توزيع وسائل الإنتاج المكونة لزمة المزرعة، على المستثمرات الجديدة.
- تحديد كيفية استغلال التجهيزات والمنشآت الغير قابلة للقسمة بين المستثمرات.
- مساعدة اللجان التقنية المختصة في عمليات رسم الحدود للأوعية العقارية للمستثمرات الجديدة وتقييم الممتلكات العائدة لكل مستثمرة ، إلا أن المستثمرة الفلاحية لا تشكل قانوناً، إلا بعد الشهر العقاري للعقد الإداري المسلم لها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁽¹⁾.

ولذلك سنقوم بدراسة المسائل المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية من حيث:

- العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية.
- حقوق وواجبات المنتجين في المستثمرات الفلاحية.
- علاقة الدولة بالمستثمرة الفلاحية.

الفرع الأول: العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية

لا يتم تسليم العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إلا بتوافر عدة شروط منها ما هي عامة كالتراضي والمحل والسبب الشكلية ودفع الأتاوى ومنها ما هي خاصة تتعلق بالمستفيدين.

أولاً: الشروط العامة لإبرام العقد الإداري.

1- بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 87-19 يتبين لنا أن هذه الشروط تتمثل فيما يلي: التراضي ، المحل ، السبب ، دفع الأتاوى وثمان الممتلكات والشكلية.

(1) - المادة 33 من القانون 87-19 ، مرجع سابق

أ- **التراضي:** يجب أن يتم هذا التراضي بين المجموعة والدولة على إستغلال الأراضي الفلاحية جماعيا وعلى الشيوع ، وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية، ويتمثل التراضي في الإيجاب الذي يقدمه الوالي في شكل عقد تصريحي، كما يجب أن يتم التراضي حول الممتلكات التي تنازل عنها بصفة نهائية.

ب- **المحل:** يوجد محلان لهذا العقد وهما : حق الإنتفاع الدائم على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة، وكذا الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها إن وجدت⁽¹⁾. والسبب في جمع حق الإنتفاع الدائم مع حق التملك للأمالك المتنازل عنها هو استقرار المستثمرات المنبثقة عن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتعزيز مكانة المستفيدين الذين تتوفر فيهم المقاييس التي حددها هذا القانون.

فبالنسبة لحق الانتفاع الدائم يجب أن تحدد قطعة الأرض التي يمارس عليها هذا الحق على أساس عدد المنتجين وقدرتهم على العمل وطرق الإنتاج المتوفرة وقدرة الأرض، ثم يقوم تقني في الميدان برسم الحدود تحت إشراف اللجنة التقنية المحلية ويتم إعداد مخطط و تصميم مساحة المستثمرة ثم تنشر هذه العمليات في البلدية التي تقع بها المزرعة وكذلك البلديات المجاورة قصد إعلام المعنيين بسير الأشغال و تاريخها ، وإذا وقع إعتراض من قبل المعنيين ترفع الدعوى في مواجهة الوزير المكلف بالمالية⁽²⁾.

وفيما يتعلق بالممتلكات المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها مثل المباني والمنشآت والمعدات الصالحة للإستعمال، حيث يتم جرد هذه الممتلكات ويوضع لها الثمن من طرف أملاك الدولة ويتم بيعها على الشيوع و بالتساوي للمنتجين، أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لإستحالة توزيعها (البئر مثلا) فإنها تستعمل إستعمالا مشتركا في إطار يحدده المنتجون بمحض إرادتهم.

(1) - المادة 02/2 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06-02-1990 المحدد لشروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق العقارية للمنتجين الفلاحين في اطار القانون رقم 87-19 جريدة رسمية رقم 06 ، لسنة 1990.

(2) - المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة و تسييرها ويضبط كفيّيات ذلك، جريدة رسمية رقم 60، لسنة 1991.

ج- السبب: يشترط فيه القانون المدني أن يكون مشروعاً، أي عدم مخالفته للنظام العام و الآداب العامة، فالسبب من إنشاء المستثمرة هو القيام بإستغلال الأراضي إستغلالاً أمثلاً من أجل رفع الإنتاج ودعم الإقتصاد الوطني.

د- الشكلية : لما كان محل العقد حق عيني عقاري، طبقاً للمادة الثامنة من القانون 87-19 فإن المشرع ألزم إفراغه في شكل رسمي ، عملاً بنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، وكذلك المادة 16 من الأمر 75-74 المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام⁽¹⁾.

وبينت من جهة أخرى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50، المؤرخ في 06 فيفري 1990، المتعلق بإعداد العقد الإداري ، الجهة المخول لها تحرير هذا النوع في المديرية الولائية لأملاك الدولة حالياً⁽²⁾.

تتلقى المديرية الولائية لأملاك الدولة المختصة إقليمياً، ملفاً كاملاً عن المستثمرة الفلاحية من طرف مديرية المصالح الفلاحية يحتوي على:

- الاتفاق المبرم بين الأعضاء المتضمن تكوين جماعة منتجين .
- محضر تقسيم الأراضي .
- محضر تحديد للوعاء العقاري الخاص بالمستثمرة .
- مخططات طبوغرافية للمستثمرة .
- الاتفاقية المبرمة مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية، أو تعهد بالتسديد من طرف المستثمرة .
- نسخ من شهادة الميلاد و بطاقات الهوية للأعضاء .
- القرار الولائي المكرس للاستفادة .

(1)- الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل

العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 92 لسنة 1975.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك

الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10، لسنة 1991.

هـ - **دفع الأتاوى و ثمن الممتلكات:** و ذلك مقابل دفع أتاوى كل سنة يحدد وعائها و كيفية تحصلها و تخصيصها قانون المالية وهي عبارة عن مبلغ نقدي زهيد وفي حالة عدم دفعها من قبل المستفيدين قد ينجر عنه إسقاط حق الانتفاع ، أما فيما يخص ثمن الممتلكات المباعة فتكلف إدارة أملاك الدولة بتحديد و يتم دفع مبلغ الممتلكات المحولة إليها والمصاريف الزراعية التي تم إنفاقها و يحدد أجل للدفع بين البنك الفلاحي للتنمية الريفية وأعضاء المستثمرة حيث يقوم هؤلاء الأعضاء بتعيين وكيل عنهم لتمثيلهم في العقد (1).

2- الطبيعة القانونية للعقد المنشأ للمستثمرة الفلاحية:

نص القانون 87-19 على انه "تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 منه حسب التطبيقات الميدانية والإجراءات المتخذة قبل تحرير العقد الإداري و تسجيله و شهره يسلم القرار و يحدد فيه نوع المستثمرة الفلاحية (جماعية أو فردية) وعدد أعضائها و مساحتها و موقعها الجغرافي.

والسبب في التعاقد بعد المنح عن طريق القرار الإداري هو منح المستفيد ضمانات أقوى لأن القرار بالإمكان سحبه أو إلغائه أو تعديله دون اللجوء إلى القضاء وفقا لما جاء في المادة 78/ف04 من الأمر 95-26، المؤرخ في 25-09-1995، بهذا فالعقد الإداري هو مصدر الحقوق العينية العقارية بالنسبة للمستفيدين و ليس القرار الإداري الصادر عن الوالي.

وهذا ما يجعلنا نتساءل عن طبيعة العقد الإداري الذي يترتب حق الانتفاع الدائم هل هو عقد بيع لحق انتفاع؟ أم هو عقد إيجار طويل المدة؟ أو انه إيجار مؤبد؟(2).

إن العقد الذي يتضمن منح حق الانتفاع ليس عقد بيع لأن من أهم خصائص

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق ، ص 135 وما بعدها.

(2) - بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق ، ص 148.

عقد البيع أنه عقد ناقل للملكية و التي بانتقالها إلى المشتري تصبح له السلطة المباشرة عليها، فلو كان هذا العقد عقد بيع لما وضعت الدولة شروطا لكيفية إستغلال الأراضي و لما إشتطت دفع أتاوى فهل يمكن لنا بعد إستبعاد صفة البيع على هذا العقد بصفة أبدية أن نضفي عليه صفة الإيجار.

يعد عقد الإيجار من عقود الإدارة، لا من عقود التصرف، و من أهم مميزاته أنه مؤقت ولا يرتب حقا عينيا على الشيء المؤجر، بل ينشئ في جانب كل واحد من المؤجر والمستأجر حقا شخصيا⁽¹⁾.

وبالرجوع إلى نصوص القانون 87-19، و خاصة المادة 28 منه، نجد أن العقد الإداري أو عقد المنح هو عقد مؤبد يرتب حق عيني عقاري ومقابل ذلك تدفع إتاوة زهيدة ولذا فان هذا العقد ليس بعقد إيجار عادي بل هو عقد إيجار من نوع خاص يمكن تسميته بالإيجار المؤبد أو ما يسمى باللغة الفرنسية le bail emphytéotique⁽²⁾.

وخلص القول أن الطبيعة القانونية لهذا العقد هو إيجار مؤبد والهدف منه هو سد حاجة إقتصادية وإجتماعية وهو يختلف عن حق الإنتفاع المنصوص عليه في القانون المدني من أهمها:

أ- إن لافيتيوز يرد دائما على العقار أما حق الانتفاع يرد على العقار أو المنقول
(المادة 851 من القانون المدني)

ب- الحق الناتج عن عقد لافيتيوز ينتقل إلى الورثة بينما حق الانتفاع قد ينشئ بأسباب أخرى.(المادة 844 من القانون المدني)

ج- لافيتيوز يكون بعوض دائما أما حق الانتفاع قد يكون بعوض أو بدون عوض.

(1) - المرجع نفسه، ص 151.

(2) - المواد 28 ، 48 من القانون 87-19 ، مرجع سابق .

ثانيا: الشروط الخاصة لإبرام العقد الإداري.

يقصد بالشروط الخاصة لإبرام العقد الإداري ، الشروط التي أوجبها القانون 19-87 ، لاسيما الشروط المتعلقة بالمستفيدين.

1- الشروط المتعلقة بالمستفيدين.

طبقا للمادتين 09 و 10 من القانون 19-87، فإنه لا يستفيد من الأرض الفلاحية التابعة للدولة إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية :

- أن يكون الشخص المستفيد شخص طبيعي⁽¹⁾، فالشخص المعنوي لا يمكنه الاستفادة من الأراضي الفلاحية.
- أن يكون ذو جنسية جزائرية.
- أن يكون له مواقف غير مشرفة طوال الحرب التحريرية.
- أن يكون من العمال الدائمين، وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون أو لجماعة الأشخاص الذين يمارسون مهنة المهندسين والتقنيين الفلاحين، أو العمال الموسمين، وكذا الفلاحين الشباب مع إعطاء الأولوية في جميع هذه الحالات للمجاهدين و ذوي الحقوق .
- أن لا يكون المستفيد عضو في مستثمرة فلاحية أخرى ، بمعنى لا يجوز الاستفادة من حصتين ، سواء في مجموعة واحدة أو في مجموعتين مختلفتين⁽²⁾.

وقد قامت وزارة الفلاحة بإصدار منشور وزاري تحت رقم 158، بتاريخ 06 مارس 1994، يتعلق بتجميد منح الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية ، بعد التجاوزات التي حدثت أثناء توزيعها ، الأمر الذي ترتب عنه وجود أراضي فلاحية متوفرة بعد تجريد الأعضاء منها أو لتخليهم عنها و أراضي فلاحية لم تكن قد وزعت بعد.

(1) - هذا الشرط يجسد ما نصت عليه المادة 21 من القانون 19-87 ، من إلزامية المشاركة المباشرة و الشخصية في أشغال المستثمرة ، هذا يعني أن المستفيد يجب أن يمارس شخصيا النشاط الفلاحي داخل المستثمرة.

(2) - بوعافية رضا ، مرجع سابق، ص 144.

هذا ما جعل الوزارة تقوم مرة أخرى بإصدار المنشور الوزاري رقم 838 المؤرخ في 24 أكتوبر 1996، يهدف إلى رفع التجميد نسبيا بغية السماح بإستغلال كافة الأراضي الفلاحية غير المستغلة، حيث إنحصر حق منح الإستفادة لصالح المجاهدين وذوي الحقوق المحددين في القانون رقم 91-16، المؤرخ في 14-04-1991، المتعلق بالمجاهد و الشهيد و الذي مازال ساري المفعول لحد الآن.

وقد أضاف هذا المرسوم شرط ثامن زيادة على تلك المنصوص عليها في المادة 09 و 10 من القانون رقم 87-19، و إن كان هذان المنشوران يخالفان نص المادة 02 من القانون المدني التي تلزم بإتباع تدرج القوانين وذلك بإعتبار أن المنشور أدنى درجة من القانون فكيف له أن يجمد سريانه و يأتي آخر ليعيد له السريان و لكن بالتضييق منه.

للإشارة فإنه بعد إكتشاف هذه التجاوزات و قيام بعض الولاة بإصدار قرارات سحب الإستفادة من الأرض الممنوحة بالغرفة الإدارية للمحكمة العليا قامت بإلغاء قرارات الإلغاء بالإستناد إلى قرار مجلس الدولة الصادر في سنة 2002، الذي يقضي بأنه لا يمكن للإدارة أن تسحب قرارات رتبت حقوقا بناء على خطأ الشخصي.

2- القرار الولائي المكرس للاستفادة.

بعد الإنتهاء من عمليات تقسيم الأراضي يصدر الوالي قرار الإستفادة، بإقتراح من مديرية المصالح الفلاحية.

يعد القرار وفقا للنموذج المقرر بالملحق التابع للمنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987 السابق الذكر، و يبلغ القرار إلى كل مستثمرة وكذا إلى أصحاب الإستفادة الفردية يحتوي على اسم المزرعة، إسم و موقع المستثمرة الجديدة، مساحة الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة، أسماء الأعضاء المكونين للمستثمرة.

غير أن هذا القرار والذي يسمى أيضا بقرار التخصيص، لا ينقل حق الانتفاع للمستفيدين كحق عقاري، و إنما يعتبر بمثابة رخصة إستغلال، ترتب حقوقا للمستفيدين في مواجهة الإدارة.

الفرع الثاني: حقوق وواجبات المنتجين في المستثمرة الفلاحية.

إذا نشأت المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية، كان على عاتق كل عضو فيها واجبات نص عليها القانون رقم 87-19، في المواد من 16-21، وقد رتب المشرع في المقابل حقوقاً لأعضاء المستثمرة الفلاحية .

أولاً: إلتزامات أعضاء المستثمرة الفلاحية.

ومن أهم هاته الإلتزامات هو المشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة طبقاً للمبدأ القائل "الأرض لمن يخدمها"، وهو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو، ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها، غير أن القانون 87-19 لم يحدد مقدار العمل الذي يجب أن يقوم به العضو، وإنما أورد لفظ العمل مطلقاً⁽¹⁾. ويتضح منه أنه قد يكون مستغرقاً لوقت العضو كاملاً وقد يكون نصف الوقت أو أقل، حسب الإلتفاق المبرم بين الأعضاء، وبذلك يجوز أن يحدد الإلتفاق أن يكون العمل المقدم من العضو طوال اليوم أو مرة في كل أسبوع المادة 21-ف2 من القانون 87-19.

- المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و استمراريتها .

- إجتناب القيام بأي اعمال من شأنها أن تعرقل أو تقضي على المستثمرة الفلاحية .

نصت على هذا الإلتزام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فيفري 1990، حيث ألزم القانون على المستفيدين عدم القيام بمجموعة من الأعمال ، كونها تشكل خطر حقيقي يهدد المستثمرة محل الإستغلال، نذكر منها:

- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية .

- إيجار الأراضي مهما كان شكل المعاملة أو شروطها .

- التخلي عن الأراضي المستفاد بها لفائدة الغير⁽²⁾.

(1)- بن رقية بن يوسف ، مرجع السابق ، ص 174

(2)- المرجع نفسه، ص 177.

ثانياً: حقوق أعضاء المستثمرة الفلاحية.

بمقابل الإلتزامات الواقعة على عاتق المنتجين الفلاحين، أقر لهم المشرع جملة من الحقوق لا يمكن المساس بها، أو تقييدها، إلا بموجب نصوص قانونية و ذلك للقيمة القانونية التي يمثلها حق الإنتفاع الممنوح لها.

1- حق التصرف في الحصة :

الأصل أنه لا يجوز للمستثمر أن يتصرف في حصته مادامت المستثمرة الفلاحية الجماعية قائمة، وبالرغم من ذلك فإن المشرع قد أجاز التنازل عن هذا الحق بعوض أو بدون عوض⁽¹⁾، ونصت في هذا الإطار المادة 23 من القانون 87-19 على أنه " تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة " لكن بشروط :

- أن يتم التنازل في القطاع الفلاحي ، والأولوية للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي.

- أن ينال المتنازل له باستثناء الدولة و العاملين في المستثمرة الفلاحية الجماعية رضى بقية الأعضاء الآخرين مسبقاً، ويهدف هذا الشرط إلى تفادي النزاعات التي قد تحدث بين المستفيدين عند دخول شخص جديد غير مرغوب فيه.

- يجب أن يحرر هذا التصرف في شكل رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وهو ما يستفاد من المادة 34 من قانون 87-19 السابق الذكر .

2- الحق في انتقال حصة المستفيد للورثة:

حسب القانون 87-19 فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية لا تتأثر بوفاة أحد الشركاء لأنه حقه ينتقل إلى الورثة ذكورا وإناثا وعند تعدد الورثة وذوي الحقوق، يمكنهم

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق ، ص 185.

تعيين واحد منهم يمثلهم في الحقوق و الواجبات، أو التنازل له عن الحصة أو بيعها للغير، طبقاً للأحكام المنصوص عليها (1).

في الواقع نجد أنه من الصعب في كل الحالات تعيين ممثل تتوفر فيه الشروط القانونية يقبله الورثة ولا يختلف مع بقية الشركاء، لأن رغبة المشرع في إستمرار الشراكة ومواصلة نشاط المستثمرة، جعلته يفرض شروط يصعب تحقيقها في الواقع، ولا يجوز للورثة في كل الحالات المطالبة بالقسمة وحفاظاً على وحدة المستثمرة و قابليتها للبقاء يستفيد هؤلاء الورثة بتعويض يتم تحديده عن طريق التراضي أو قضائياً إن إقتضى الأمر.

3- حصة المستفيد غير قابلة للتحديد إلا بمقتضى القانون:

طبقاً للمادة 42 من القانون رقم 87-19 ، لا يمكن أن يجرى المستفيد من حصته إلا وفقاً للشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

عملياً صدر نصين تشريعيين يمكن بواسطتها ، تحديد أو تجريد المستفيدين من حقوق الإنتفاع المؤبد مع تعويض مسبق و عادل، هما القانون 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة(2).

والمرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المدمجة في قطاع عمراني.

4- الحق في الإستفادة من القروض:

عند تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة قانونية، لها الحق في المطالبة بقروض للإستثمار أو للإستغلال من البنك الفلاحي للتنمية الريفية، غير أن هذا

(1) - المادة 26 من القانون رقم 87-19، مرجع سابق.

(2) - القانون 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، جريدة رسمية رقم، 21 لسنة 1991.

الأخير لا يلبي الطلب إلا بتوفر شروط محددة سواء تعلق الأمر بقروض الإستثمار أو الإستغلال.

- قروض الإستثمار : تتمثل في القروض المتعلقة بصرف المياه و التطهير قلب التربة و نزع الأحجار.

وللإستفادة من قروض الإستثمار يجب أن تكون لدى المستثمرة الفلاحية بيان لذمتها المالية وبناء على مبالغ الإستثمارات المتوقع إنجازها، مقارنة مع قيمة الممتلكات التي تحوزها المستثمرة، تتحدد قدرة المستثمرة على تسديد القروض، فإذا كانت حالتها إيجابية تستفيد من قروض، أما إذا كانت خلاف ذلك فإن مصالح البنك الفلاحي للتنمية الريفية تقدم لها نصائح لتحسين حالتها المالية⁽¹⁾.

- قروض الإستغلال: تتمثل في القروض المتعلقة بالإنتاج النباتي، والتربية الموجهة لإنتاج الألبان، تربية النحل، تربية الدواجن، إنتاج البذورإلخ.

تمنح قروض الاستغلال بمجرد القيام بمقارنة تبين ما للمستثمرة الفلاحية من أموال وما عليها من ديون ، و عند المطالبة بأي ضمان ، فإنها تقدم سند الاشتراك في صندوق الضمان الفلاحي ، الذي أسس خصيصا لكفالة قروض مشاركة الذين استحال عليهم تسديد ديونهم⁽²⁾.

المطلب الثالث: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية.

من المسلم به أن هذا الأسلوب من الإستغلال جاء كبداية لتوجه الدولة إلى إقتصاد السوق وستعرض في الفرع الأول إلى المظاهر الإيجابية لهذا النوع من الاستغلال في حين نتطرق إلى المظاهر السلبية لهذا النظام في الفرع الثاني.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 ، يحدد شروط و كفاءات استرجاع الاراضي

الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة المدمجة في قطاع عمراني، جريدة رسمية ، رقم، 57 لسنة 2003.

(2)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 192.

الفرع الأول: المظاهر الإيجابية لنظام المستثمرات الفلاحية:

بالرغم من الإختلالات الهيكلية وعدم نجاح الأنظمة السابقة و التي من بينها تدخل الدولة في التسيير و الإنتاج نجد أن من أهم الإيجابيات لنظام المستثمرات الفلاحية:

- إنسحاب الدولة من عمليات الإنتاج: حيث أصبحت الدولة تمارس التغطية التنظيمية عن طريق وزارة الفلاحة و هيئاتها في حين كانت التغطية المالية تتم عن طريق بنك الفلاحة و التنمية الريفية و صندوق التعاون الفلاحي و هذه السياسة تقوم على منطق برغماتي يعتمد على ثنائية الفعل فمن جهة تقرر الدولة الانسحاب من النشاط الفلاحي و تتركه للمبادرات الخاصة و من جهة أخرى توفر الدعم و المساندة للفلاحة الوطنية.

- الإستقلالية الفعلية للمستثمرة: ذلك من غير تدخل الدولة حيث جعل القانون 87-19 من المنتجين أشباه ملاك لا يخضعون لأي تبعية نتيجة تمتعهم بحق إنتفاع دائم على العقار الفلاحي الممنوح لهم و حريرتهم في التمويل و بيع الغلة دون تدخل إداري.

الفرع الثاني: المظاهر السلبية لنظام المستثمرات الفلاحية.

و من الأسباب التي ساعدت على تفشي هذه النتائج السلبية:

- عدم إستقرار جماعة المنتجين نتيجة غياب الدولة عن ممارسة الرقابة المقررة ولعدم ضبط العلاقة بينهم فيما يخص تقاسم الأشغال داخل المستثمرة وكثرة النزاعات الداخلية بين الأعضاء

- صعوبة الحصول على القروض البنكية: ذلك بسبب إستقلالية هذه الأخيرة في فرض ضمانات عند منح القروض الفلاحية خاصة بعد عجز المنتجين عن تسديد مستحقاتهم وقد تم إنشاء بنك خاص بالتنمية الفلاحية من طرف السلطة العمومية بموجب المرسوم رقم 82-106 المؤرخ في 03 مارس 1982 المتعلق بإنشاء بنك الفلاحة و التنمية الفلاحية، المعدل بموجب الأمر 85-81، المؤرخ في 30 أوت 1985، الذي يكيفه على أنه بنك متخصص في المجال الفلاحي يتلقى الودائع و يقدم القروض.

بالإضافة إلى ذلك نجد المنازعات الناتجة عن تطبيق هذا النظام بالأخص فيما يتعلق بدعاوى إسترجاع الملكية بعد تطبيق أحكام قانون التوجيه العقاري في المواد 76 وما بعدها، التي تفضي على إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين أو دعاوى التعويض أو الإستحقاق.

إن عملية تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر ، حظيت باهتمام واسع و كبير من طرف المشرع ، حيث تتجلى هذه الأهمية في الثروة القانونية التي توالت على هذه الأراضي ، فقد مر القطاع الفلاحي بمرحلتين أساسيتين المرحلة الأولى منذ الاستقلال إلى غاية 1987 تم من خلالها تكريس نظام التسيير الذاتي للفلاحة ، ثم الثروة الزراعية ، أما المرحلة الثانية فهي مرحلة الإصلاحات الهيكلية بصدور قانون المستثمرات الفلاحية

نظرا للظروف الصعبة و تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية غداة الاستقلال، طبق نظام التسيير الذاتي تلقائيا، مما نتج عنه إنعدام الثقة في نفوس الفلاحين لتتفاجئ السلطة برحيل الآلاف من المعمرين، حيث قام العمال بتسيير هذه المزارع حتى لا تتوقف عملية الإنتاج إلى غاية صدور النصوص القانونية و التنظيمية.

في حين حاول القانون 87-19 تفادي وتقليل الأخطاء التي رافقت تطبيق نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية، غير أن ما يعاب على هذا القانون هو الإختصار التي جاءت به أحكامه، هذه الوضعية المزرية ، قد نتج عنها الإحساس بضعف الإدارة ونوع من عدم تحمل المسؤولية ، وعدم مراقبة العمليات و الإستفادة من الأراضي الفلاحية، إذ أنها منحت في بعض الأحيان لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة.

وعلى الرغم من هذا يبقى نظام المستثمرات الفلاحية آلية قانونية إذا تم الأخذ بترقيتها و تطويرها.

الفصل الثاني

الإمتياز كنظام حديث لإستغلال
الأراضي الفلاحية في الجزائر

نظرا لفشل أسلوب المستثمرات الفلاحية في تحقيق الإستثمار للأراضي الفلاحية، الأمر الذي إستدعى وجود سياسة فلاحية جديدة تقوم أسسها على إستقرار وإستمرارية الإستثمار الفلاحي صدر القانون رقم 08-06 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي⁽¹⁾، إذ من خلال المادة 17 منه مهد لإلغاء قانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وكرس الإمتياز كنمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وأشار إلى أن نص تشريعي خاص سيصدر في هذا الصدد، بالفعل صدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة، الذي أكد بصفة قاطعة على إبقاء الاراضي الفلاحية ملكا للدولة وتأمين المستثمر الفلاح في إطار إمتياز واضح⁽²⁾.

سنتناول عقد الإمتياز من خلال مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم عقد الإمتياز.

المبحث الثاني: آثار عقد الإمتياز.

(1) القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية رقم 46، لسنة 2008.

(2) القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 46 لسنة 2010 .

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز.

يشكل الإمتياز الركيزة الأساسية التي بني عليها القانون رقم 10-03 ، المؤرخ في 15 أوت 2010 ، المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وقد كان هو الحل المناسب لإستخلاف نظام قانوني جديد عصري ومرن لنظام قانوني لم يعد يتماشى مع الرؤية الإقتصادية الجديدة للدولة⁽¹⁾.

المطلب الأول:تعريف عقد الامتياز.

نظرا لأهمية عقد الإمتياز و إنتشاره في عدة مجالات سنتطرق لتعريفه في ظل القواعد العامة، ثم بصفة خاصة بالحديث عن عقد الإمتياز الفلاحي من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول:تعريف الإمتياز في ظل القواعد العامة.

تناولت عدة تشريعات الحديث عن عقد الإمتياز، سنتعرف على هذا العقد (الإمتياز) في ظل أحكام كل من القانون المدني والقانون الإداري.

أولا:تعريف عقد الإمتياز في القانون المدني.

تناول المشرع الجزائري حق الإمتياز في فصلين، في المواد من 982 إلى 1001، يتعلق الفصل الأول بالقواعد العامة التي تحكم الإمتياز، أما الفصل الثاني يتعلق بأنواع الحقوق الممتازة⁽²⁾.

حيث عرفت المادة 982 من القانون المدني الإمتياز على أنه "أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

(1) ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 127.

(2) زبار نوفل زوينة، حق الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، 2002-2003، ص 4 و 5.

ثانيا: تعريف عقد الإمتياز في القانون الإداري.

لقد وردت العديد من التعريفات لعقد إمتياز المرافق العامة، نتعرض إلى أهمها حسب ما ذهب إليه الفقهاء، حسب الفقيه أحمد محيو فإمتياز المرفق العام هو إتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو إعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام، في حين صاغ العميد دوجي نظرية جديدة مقتضاها أن "الإمتياز هو عمل قانوني مركب Acte Complexe يحتوي على نوعين من النصوص:

1- نصوص تشمل الأعباء المالية المتبادلة بين مانح الإمتياز من جهة، وبين الملتزم من جهة أخرى وكيفية إسترداده والخاصة بتنفيذ الأشغال العامة التي يقتضيها الإلتزام وهي النصوص التعاقدية Clauses Contractuelles⁽¹⁾.

2- نصوص لا يقتصر أثرها على الملتزم ، وإنما تمتد إلى المنتفعين والخاصة بتنظيم المرفق العام كتحديد الرسوم التي يجوز تحصيلها والإجتماعات بحفظ السلامة للمنتفعين وشروط الإنتفاع بالخدمة التي يقدمها المرفق ،وهذه النصوص قد تكون تنظيمية أو لائحية.

الفرع الثاني: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي.

أول تطبيق للإمتياز الفلاحي في مجال العقار الفلاحي بالجزائر المستقلة كان في إطار القانون 83-83⁽²⁾، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15-12-1997⁽³⁾، ثم بموجب القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وبعد ذلك بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 .

بالرجوع إلى المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 97-83 نجدها

(1) - عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري،02،النشاط الإداري،ديوان المطبوعات الجامعية،طبعة 98 ،ص78.

(2) - القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13-08-1983 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل و المتمم، جريدة رسمية رقم 34 لسنة 1983.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 ، المؤرخ في 15-12-1997 المحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية،جريدة رسمية رقم 83 لسنة 1997،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372،المؤرخ في 23-11-1998،جريدة رسمية رقم 88 لسنة 1998.

قد عرفت الإمتياز على النحو التالي "الإمتياز في مفهوم القانون المشار إليه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة ،حق انتفاع بأرض متوافرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الإستصلاح في المناطق الجبلية والسهبية".

أما المادة 03 من القانون 08-16 فإنها تعرف الإمتياز كما يلي "يقصد في مفهوم هذا القانون الإمتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية".

أما الإمتياز في إطار القانون 10-03 السابق الذكر، نجد أن المادة 04 منه عرفته كما يلي "الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر، حق إستغلال 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 أتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

المطلب الثاني: خصائص عقد الإمتياز.

بالرجوع إلى المواد 12-13-16 من القانون 10-03 نجد أن عقد الإمتياز الفلاحي حظي باهتمام رجال القانون منذ ظهوره، وذلك لما يتميز به من الخصائص التالية:

1- عقد محدد المدة: بخلاف القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-09-1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، الذي منحت بموجبه الدولة للفلاحين حق إنتفاع دائم، فإن القانون 10-03 حدد مدة الإمتياز الفلاحي بمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد⁽¹⁾ وقد حددت المادة 26 الحالات التي ينتهي بها حق الإمتياز:

- عند إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده.

(1) - المادة 04 من القانون 10-03، مرجع سابق.

- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز.
- عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.
- عند نزع حق الإمتياز من أجل المنفعة العمومية.

2- عقد الإمتياز قابل للنقل Transmissible: لاينتهي حق الإمتياز بوفاة المستثمر، بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ مورثهم من أجل⁽¹⁾:

- إختيار واحد منهم للحلول والتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، وفي حالة وجود قاصر فلقد أحالتنا المادة 25 من القانون 10-03 إلى أحكام المادة 88 من قانون الأسرة، إذ يجب الحصول على إذن قضائي لنيابة شخص معين عن هذا القاصر.
- التنازل بالمقابل أو مجاناً لأحدهم.
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.

3- عقد الإمتياز قابل للتنازل: حق الإمتياز قابل للتنازل طبقاً للمادة 13 من القانون 10-03، لكن يجب على المستثمر صاحب الإمتياز الراغب في التنازل عن حقه إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع توضيح لمبلغ التنازل وهوية المترشح لإقتناء حق الإمتياز، وبهذا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة.

4- عقد الإمتياز قابل للرهن: على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الرهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، فحق الإمتياز الفلاحي يمنح حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض، وهذا بهدف تشجيع الإستثمار في الأراضي الممنوحة.

5 - عقد الإمتياز قابل للحجز عليه: حق الإمتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه، وهنا تطبق إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن هذا الشخص الراسي عليه المزداد

(1) - المادة 05 من القانون 10-03، مرجع سابق.

يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالمادتين 16 و 19 من القانون 10-03.

6- لا يمكن تجريد حق الإمتياز من صاحبه إلا في إطار نزع الملكية العامة: للدولة الحق في ممارسة نزع الإمتياز، عندما تكون الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة لأن تستعمل كوعاء من أجل منشآت ذات منفعة عمومية أو مصلحة عامة، بالرغم من أن حق الإمتياز هو حق عيني عقاري.

المطلب الثالث: شروط وكيفيات منح الإمتياز.

تمنح الدولة عقد الإمتياز وفق شروط و كيفيات معينة في إطار القانون 10-03 سننظر في الفرع الأول لشروط منح الإمتياز ثم لكيفيات منحه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط منح الإمتياز.

يمنح هذا الحق بشروط يجب أن تتوفر في المستفيد وأخرى يجب أن تتوفر في كيفية إستغلاله للأراضي محل الإمتياز، ونلاحظ أن المشرع قد إشتراط تقريبا نفس الشروط التي إشتراطها لمنح حق الإنتفاع الدائم، لذا سنبين الإشتراطات الجديدة التي جاء بها القانون 10-03.

أولاً: الشروط التي يجب أن تتوفر في المستثمر صاحب الإمتياز. حددت المواد 5-6 و 7 و 19 من قانون 10-03 الشروط الواجب توفرها في المستفيد من أهمها:

- أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية.
- أن لا يكون قد إرتكب فعلاً مشيناً، وغير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.
- أن يكون المستفيد عاقل، بالغ غير محجور عليه.
- نصت المادة 05 على أن الإستفادة من حق الإمتياز يكون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، الذين سبق لهم و أن إستفادوا من أحكام القانون 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار إستفادة من الوالي⁽¹⁾، كما أنه بموجب المادة 07 منه قد أقصى الإستفادة من حق الإمتياز للأشخاص الذين

(1) ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 132.

حازوا الأراضي الفلاحية في ظل القانون 87-19، أو الذين أجرو معاملات أو إكتسبوا حقوق إنتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، بالإضافة إلى الأشخاص الذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء، أو الذين ألغى الولاية قرارات إستفادتهم (1).

والملاحظ على إقصاء المشرع الأشخاص المعنوية لمنح حق الإمتياز في إطار القانون 10-03، هو إستحالة إستغلال الشخص المعنوي للمستثمرات الفلاحية إستغلالاً مباشراً وجماعياً، إلا أن المشرع في الأخير سمح بإستغلال الهيئات والمؤسسات العمومية للأراضي الفلاحية حسب المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10-01-2011 (2).

ثانياً: الشروط المفروضة لإستغلال الأراضي الفلاحية.

نص القانون رقم 10-03 والمراسيم المطبقة له (3)، على الشروط التي يجب أن تحترم في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وما يترتب كذلك على عدم إحترامها ومن أهم هذه الشروط أن تكون الأراضي محل الإمتياز من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، والتي كانت خاضعة لحق الإنتفاع الدائم في ظل القانون 87-19، سواء كانت المستثمرة الفلاحية فردية أو مشكلة من أصحاب إمتياز متعددين، وبعد إنتهاء الشكليات المطلوبة تكتسب المستثمرة صفة الشخص المعنوي المتميز عن أعضائه.

الفرع الثاني:كيفية منح الإمتياز.

طبقاً للقانون 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 فإنه يتم الحصول

(1) - المادة 07 من القانون 10-03، السابق الذكر.

(2) - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10-01-2010، المتضمن تحديد كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية رقم 02، لسنة 2011.

(3) - المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2011 المتعلق بشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة جريدة رسمية رقم 79 لسنة 2010 .

على الإمتياز إما عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية، إلى إمتياز بناء على طلب أعضاء المستثمرة، أو عن طريق أصلي أي بالحصول مباشرة على الإمتياز وفقا لنص المادة 17.

أولا:كيفية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز.

ألزمت المادة 19 من القانون 10-03 تحت طائلة إرجاع الأراضي المعنية إلى الدولة أعضاء المستثمرات الفلاحية طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم الذين إستفادوا منه، بموجب القانون 87-19 في حالة المستثمرة الفردية يكون الطلب فرديا، أما في حالة المستثمرة الجماعية تكون الطلبات إما بشكل جماعي، أو يكون الطلب فرديا لمن أراد أن يستغل بصفة فردية طبقا للمادة 11 على أن يقدم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وقد حدد المشرع إجراءات طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز على النحو التالي:

01- طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز:

يقدم طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبهذا فالجهة المعنية بطلب حق الإنتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 تختلف عن الجهة المعنية بطلب الإمتياز، فالأول يكون على مستوى الولاية أما الثاني فيكون على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

ويشمل ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز وفقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326⁽²⁾ على ما يلي:

(1) تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24-02-1996، والذي يتخذ شكل هيئة عامة ذات طابع صناعي.

(2) المادة 03 من المرسوم التنفيذي، 10-326، مرجع سابق.

- إستتارة تملأ بشكل واف.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطني مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية، للتأكد من أن صاحب الطلب غير متوفى.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية ، أو قرار الوالي.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تتوفر البلدية على المسح.
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا معيناً لأملك المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19.
- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وحسب المادة 30 من القانون 10-03 فإن على أعضاء المستثمرات الفلاحية يجب أن يقدموا الطلب في أجل شهر واحد (01) تحسب من يوم نشر القانون في الجريدة الرسمية، وعند إنتهاء المدة وبعد إعدارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعد المستثمرون الفلاحيين والورثة متخلون عن حقوقهم وفي هذه الحالة تسترجع إدارة أملك الدولة الأراضي بكافة الطرق القانونية وتمنحها بموجب عقد إمتياز طبقاً للقانون 10-03.

تجدر الإشارة إلى أن حق الإنتفاع الدائم الناتج عن القانون 87-19 حق مؤبد قابل للنقل، التنازل والحجز، بمعنى أن هذا القانون ملك حق الإنتفاع الدائم للمستفيد، غير أن المشرع الجزائري قرر إلغاء حق الإنتفاع الدائم بمجرد عدم قيام المستفيد بطلب التحويل في الآجال المقررة وهنا كأن المشرع رجع عن موقفه في إعتبار حق الإنتفاع الدائم حق مؤبد.

كما يقدم ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بإسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية.

2- دراسة الملف:

بعد إيداع الملف يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسته ، وفي حال تتطلب الدراسة لمعلومات تكميلية أو إلترم الأمر التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية⁽¹⁾، يتأسسها الوالي لدراسة هاته الملفات، إذا تم قبول الملف بعد دراسته من قبل اللجنة يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة، إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بتوقيع دفتر الشروط، أما في حالة رفض الملف من طرف اللجنة يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز وفي هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة⁽²⁾.

3- تحرير العقد:

لقد نصت المادة 06 من القانون 10-03⁽³⁾، و المادة 12 من المرسوم التنفيذي له 10-326⁽⁴⁾ على أن إدارة أملاك الدولة أن تحرر بإسم المستثمر المستوفي للشروط المذكورة في المادة 05 عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز. وبالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية، يعد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإنتفاع في الشيوخ وبحصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الإمتياز على الشيوخ وبإسم كل الورثة.

والإشكال الذي يثار في هذا الصدد هو أن العقد النشئ لحق الإنتفاع الدائم في ظل القانون 87-19، يعد بإسم المستثمرة (بإسم كل المنتجين)، على عكس عقد الإمتياز الممنوح طبقا للقانون 10-03 الذي يعد بإسم كل مستثمر ويحتوي عقد الإمتياز على:

(1)- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-326، مرجع سابق.

(2)- المواد 05-06-08 من قانون 10-03، مرجع سابق.

(3)- المادة 06 ،مرجع نفسه.

(4)- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326، مرجع سابق.

- لقب وإسم وتاريخ وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز.
- الحصص المتحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء.
- تحديد مدة الإمتياز.
- موقع الأراضي.
- قوام الأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة.
- تصريح شرقي المتضمن جرد الأملاك⁽¹⁾.
- يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على العقد السالف الذكر وعلى دفتر الشروط بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية مع تحمل صاحب الإمتياز لمصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية⁽²⁾.

ثانيا: كيفيات منح الإمتياز بصفة أصلية.

يجوز لإدارة أملاك الدولة، أن تمنح عقد الإمتياز، بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و كذا الأملاك السطحية المتوفرة⁽³⁾ التي لم يقم أصحابها بطلب التحويل في الآجال المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها كما سبق ذكره و تعطى الأولوية هنا إلى :

- الأشخاص الذين لهم قدرات علمية و تقنية المقدمين لمشاريع تعزيز المستثمرة و عصرنتها.
 - المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين.
- ومع ذلك لابد من أخذ الإعتبار لحق الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من نفس القانون⁽⁴⁾.

(1) - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 10-326 مرجع سابق.

(2) - المادة 15 مرجع نفسه.

(3) - المادة 17 من القانون 10-03، مرجع سابق.

(4) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 76.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز.

تطرق القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له، وكذا دفتر الشروط الملحق به إلى تبيان الآثار التي تترتب عن عقد الإمتياز وتتمثل هذه الأخيرة في الحقوق والالتزامات التي يتمتع بها أو يتحملها طرفا العقد، سواء كانت الدولة أو المستثمر صاحب الإمتياز والعقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر بالتزاماته.

المطلب الأول : حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.

أول أثر يترتب عند إتمام التسجيل و الشهر لعقد الإمتياز من قبل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، هو تكوين مستثمرة فلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية⁽¹⁾.

وتعد المستثمرة الفلاحية ، الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر صاحب الإمتياز حقوقه المخولة له قانونا، و بالمقابل يلتزم بمجموعة من الإمتيازات سنعرض لها في الفروع التالية :

الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الإمتياز.

تمنح الدولة بمقتضى المادة 04 من القانون 10-03 للمستثمر حق إمتياز على الأراضي الفلاحية والاملاك السطحية المتصلة بها بالإضافة إلى بعض الحقوق تتمثل فيما يلي:

أولا : الحق في إستغلال المستثمرة الفلاحية.

المقصود بحق الإستغلال هو سلطة إستثمار الشيء و الحصول على ثماره و منتجاته وما يغله الشيء من ريع أو دخل⁽²⁾، ومن ثمة للمستثمر صاحب الإمتياز

(1) - يقصد بها وحدة ترابية مسيرة و مستغلة طيلة السنة من طرف شخص طبيعي أو عدة أشخاص طبيعيين و ذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي.

(2) - كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03 ، المؤرخ في 15-08-2010 المحدد لشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2013، ص140.

الحق في إستغلال الأراضي و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية بشرط أن لا يتعارض هذا الإستغلال مع أحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له فيتعين عليه إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلالا مباشرا بإحيائها بإستعمال كافة الوسائل الإنتاجية التي من شأنها زيادة القدرة الإنتاجية الوطنية و أن يجتنب كل عمل من شأنه عرقلة السير الحسن للمستثمرة.

ثانيا : الحق في تشكيل تعاونية فلاحية.

إن للمستثمر صاحب الإمتياز ، الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضروري بهدف إستغلال أمثل و أفضل للأراضي الفلاحية و من أجل تلبية إحتياجات النشاط الفلاحي، أجاز المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز لتشكيل تعاونية فلاحية و ذلك بعد الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾، الذي يقوم هو الأخير بإعلام إدارة أملاك الدولة لإبداء رأيها إما بالموافقة أو الرفض، كما تم النص على هذا الحق في القانون السابق حيث أعطى للمنتفع الحق في تكوين مستثمرة من قطع أرضية يتلائم حجمها مع طاقة العمل ،إذا كانت المستثمرة مشكلة من جماعة كما أن للمنتفع أيضا الحق في إدماج المستثمرة ضمن مستثمرة أخرى وفق الشروط المحددة في المادة 10 من القانون 87-19

ثالثا: رهن حق الإمتياز: أعطى المشرع للمستفيد حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض ، التي تشمل كل من البنوك والمؤسسات المالية وبهذا يستبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العاديين ، و يهدف المشرع من خلال جعل حق الإمتياز قابل للرهن الى توفير المال الضروري من أجل تمويل نشاطه و لذا لابد من توسيع البنوك الريفية وتعاونيات القرض التي من شأنها المساهمة في جلب مدخرات الفلاحين و توفير المعلومات الضرورية للبنوك عن ظروف الفلاحين التي تعتبر كضمان للقروض⁽²⁾ .

(1) - المادة 23 من القانون 10-03، مرجع سابق.

(2) -باشي أحمد، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، العدد02 لسنة 2003، ص

رابعاً: التنازل عن حق الإمتياز.

يمكن التنازل عن حق إستغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها للغير⁽¹⁾ شرط ألا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق و أن تم إسقاط حقهم في ظل قانون 87-19 أو الذين أُلغيت قرارات إستفادتهم أو كانت لهم مواقف غير مشرفة أثناء ثورة التحرير الوطني (2) .

ويكون التنازل عن هذا الحق بمقابل أو بدون، كقاعدة عامة التنازل يكون بمقابل وإستثناء يجوز أن يكون بدون مقابل و لا يتم ذلك إلا بتوفر شروط محددة.

أ- التنازل بدون مقابل : تنص المادة 14 من القانون 10-03 على ما يلي:

" يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد " (3)، و يقصد بهؤلاء من خلال المادتين 32 و 33 من القانون المدني المعدل و المتمم كل من له صلة قرابة مباشرة بالمستفيد و التي تربط الاصول بالفروع .

ب- التنازل بمقابل : بالرجوع إلى نص المادة 15 من قانون 10-03، فإنه في حالة إيداء الرغبة في التنازل عن حق الإمتياز من طرف عضو المستثمرة الجماعية فيمكن لباقي الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الواحدة ممارسة حق الشفعة بالأولوية، كما يمكن للدولة بصفقتها مالكة لحق الرقبة إستعمال صلاحياتها المخولة لها قانوناً و المتمثلة في التدخل عند رغبة المستثمرين في التنازل عن حق الإمتياز، وهذا بممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽⁴⁾، بعد التنازل عن حق

(1) - المادة 13 من القانون 10-03 والمادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مرجع سابق.

(2) - المواد 07،08 و 19 من القانون 10-03، مرجع سابق.

(3) - حددت المادة 06 من القانون 83-12، المؤرخ في 02-07-1983، المتعلق بالتقاعد، جريدة رسمية رقم 28، لسنة 1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 99-03، المؤرخ في 22-03-1999، جريدة رسمية رقم 20، لسنة 1999، سن التقاعد ببلوغ 60 سنة على الأقل

(4) - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 118.

ممارسة الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، ولا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي وتعطى الأولوية للشباب المستفيدين من تكوين فلاحي و للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية.

خامسا : الحق في تجديد عقد الإمتياز أو إنتهائه.

يمنح حق الإمتياز في مفهوم هذا القانون لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد و من ثم يحق للمستثمر صاحب الإمتياز الإستفادة من حق الإستغلال لمدة 40 سنة أخرى شرط تقديم طلب يتضمن تجديد العقد قبل إنتهاء مدته بسنة (01) للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 و المادة 2 من دفتر الشروط.

كما يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز إنهاء عقد الإمتياز برغبته قبل إنتهاء مدته و بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

سادسا : الحق في الخروج من الشيوخ.

إن المشرع قد خول للمستثمر صاحب الإمتياز ، الحق في الخروج من الشيوخ قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية و يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له المستثمرة الفلاحية المرجعية و من ثم لا يمكن أن يقضي إكتساب شخص لعدة حقوق إمتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية⁽¹⁾.

الفرع الثاني:إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.

تناولت المواد من 22 إلى 25 من القانون 10-03 والمادة 03 من دفتر

(1)-المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20-12-1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 84 لسنة 1997.

الشروط مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب نوضحها فيما يلي:

أولاً: الإطلاع على الأملاك الممنوحة.

يفترض في المستثمر صاحب الإمتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل اللازمة بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له.

ثانياً: الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية.

فالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية هو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع العضو القيام به، والذي يمكن له أن تنتفع به المستثمرة ومن ثمة يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً، وعندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم، وفي حالة ما إذا كانت هناك مستثمرة فلاحية جماعية وقام عضو من أعضائها بعرقلة سيرها يجوز للأعضاء الآخرين، أن يطلبوا من المحكمة أن تثبت وفي أجل معقول في نقل حصة العضو المعني أو التنازل عنها لذلك وجب على المستفيد أن يقوم بتسخير قوة عمله في خدمة الأرض، وبهذا يصبح للعضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية صفة مزدوجة، أي أنه عامل وشريك في نفس الوقت⁽¹⁾ وعليه فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تعمل في شكل حلقة مغلقة بواسطة الأعضاء ولمصلحة الذين يشكلونها⁽²⁾.

ثالثاً: المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي.

كل تعديل أو تغيير في التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية أو في مشتملات الحقوق العينية العقارية تعتبر باطلة، إذا لم يثبتها عقد رسمي خاضع لإجراءات التسجيل والشهر لذلك يجب القيام بتسيير وإستغلال الأراضي الفلاحية

(1) كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 176.

(2) بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 176.

الممنوح إمتيازها بصفة منتظمة ودائمة مطابقة لأحكام التشريع المعمول به⁽¹⁾، وهذا الإلتزام قد تم النص عليه في المادة 18 من القانون 87-19.

رابعاً: إبرام عقد الشراكة.

بعد تكوين المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية وفق أحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له، تكتسب الأهلية القانونية الكاملة⁽²⁾، في الإشتراط والتعهد والتعاقد والمقاضاة ، وبهذا فإن حق الإستغلال الممنوح لأعضائها يمكن التصرف فيه عن طريق إبرام عقد الشراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية خاضعين للقانون الجزائري، من أجل تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال.

يتم إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان أمام الموثق لأنه الشخص الوحيد الذي يضيفي الرسمية على العقود التي محلها حقوق عقارية وطرفاها أشخاص خاضعون للقانون الخاص⁽³⁾.

يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، كما يمكن أن يكون هذا العقد سنويا أو متعدد السنوات على أن لا تتجاوز مدة العقد المتفق عليها مدة عقد الإمتياز المتبقية، ويجب أن يبين في العقد هوية الأطراف أو إسم الشركة وكل المساهمين ويحدد برنامج الإستثمار كيفية توزيع المهام....إلخ، مع مراعاة أحكام المادة 22 من القانون 10-03.

ويتعين على الموثق المكلف بإعداد عقد الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد، من أجل إعطاء رأيه بخصوص هذه العملية في خلال شهر، وله الحق في رفض الشراكة إذا تبين له عدم مطابقة الإتفاق مع أحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له.

(1) المادة 23 من القانون 10-03 ، مرجع سابق .

(2) المادة 24 من القانون 08-16، مرجع سابق.

(3) المادة 03 من القانون 06-02 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن لتنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية رقم 41 لسنة 2006.

خامسا: دفع الأتاوة.

حق الإمتياز لا يمنح بالمجان، بل لا بد من دفع المقابل في شكل أتاوة يحددها قانون المالية، وبهذا تعد الأتاوة حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمرين أصحاب الإمتياز⁽¹⁾.

ولقد حددت المادة 41 من الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010⁽²⁾ الأتاوة التي يجب أن تدفع سنويا من طرف المستثمر مقابل حق الإمتياز الممنوح، كما هو موضح في الجدول التالي:

المبلغ		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3,000 دج	15,000 دج	أ
2,000 دج	10,000 دج	ب
5,000 دج		ج
800 دج		د

والملاحظ من خلال الجدول أن مبلغ الأتاوة يختلف باختلاف المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، أصناف الأراضي فيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19-03-2012⁽³⁾ التي يعتمد عليها كأساس لحساب قيمة الأتاوة المطالب بها من قبل المستثمر صاحب الإمتياز.

وتجدر الإشارة أن القانون 10-03 إعتبر أن الإخلال بهذا الإلتزام يعتبر فسخ لعقد الإمتياز، أما بالنسبة للقانون 87-19 إعتبره إسقاط للحق.

(1) - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 216.

(2) - المادة 41 من الأمر رقم 10-01، المؤرخ في 26-08-2010، المتضمن لقانون المالية التكميلي، جريدة رسمية رقم 78 لسنة 2010.

(3) - المواد 28، 53 و 55 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

الفرع الثالث:العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر بالتزاماته.

نصت كل من المادتين 28 و 29 من القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي له وكذا دفتر الشروط على:

يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والإلتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز بالطرق الإدارية، يكون فسخ عقد الإمتياز قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد، وبعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الإمتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية .
- عدم إستغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الأتاوة لمدة سنتين متتاليتين⁽¹⁾.

المطلب الثاني:حقوق والتزامات الدولة.

تعتبر الدولة الطرف الأول في عقد الإمتياز بصفتها المالكة للأراضي الفلاحية، ولذلك فهي مكلفة بحقوق والتزامات تقع على عاتقها.

الفرع الأول: حقوق الدولة.

من أهم الحقوق المخولة للدولة حق الرقبة والحق في ممارسة الشفعة وحق الرقابة:

(1) - زيار نوفل زويينة، مرجع سابق، ص 87.

أولاً: حق الرقبة.

يعد حق الرقبة من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة، ذلك أن هذا الحق يخول لها صلاحيات وسلطات واسعة في مجال تطبيق القانون 10-03 كسلطتها في المراقبة وتوقيع الجزاء.

وبمنح الدولة حق إستغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الإمتياز حسب نص المادة 04 من القانون 10-03، تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها واحتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها فيكون للمستثمر صاحب الإمتياز كما ذكرنا سابقا لمدة 40 سنة قابلة للتجديد.

ثانياً: الحق في ممارسة الشفعة.

الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يرد على العقار بما في ذلك حق الإنتفاع وحق الإمتياز، وقد نظمها المشرع في المواد من 744 إلى 807 من القانون المدني.

لكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري يجب عليه الإعلان عن رغبته في إستعماله لهذا الحق، وهذه الحلول لا تتم تلقائياً كما أن إعلان الشفيع لا يتلقى دائماً إستجابة إيجابية من قبل المشتري بالسماح له بالحلول محله إتجاه البائع⁽¹⁾.

هذا الحق نجده منصوص عليه في القانون رقم 10-03 في حالة تنازل المستثمر عن حق الامتياز.

وبهذا يمكن للدولة ممارسة حقها في الأخذ بالشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد صاحب الحق في ممارسة الشفعة بإسم الدولة

(1) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص 226.

ولحسابها⁽¹⁾، ولا يمكن ممارسة هذا الحق (الشفعة) على الأراضي الفلاحية إلا بتوفر شرطين هما:

أ- وجود حالة تنازل عن طريق البيع من أحد المستفيدين إلى عمال منتجي القطاع الفلاحي، وبالتالي لا يجوز الشفعة في الهبة الوصية المقابلة أو إنتقال الحصة عن طريق الإرث أو البيع بالمزاد العلني.

ب- في حالة وجود شفيع وهو الدولة، هذا بصفتها مالكة الرقبة.

ثالثا: حق الرقابة.

كما ذكرنا سابقا ممارسة هذا الحق يكون بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو من أهم المهام التي أسندت إليه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-339، حيث نصت المادة 02 منه على مايلي "...ضمان متابعة شروط إستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز، ووضع أدوات تقييم للإستعمال المستدام والأمتل من طرف أصحاب الإمتياز، والسهر على أن لا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

وهذا للحد من الإعتداءات الواقعة على العقار والمحافظة على الثروة الفلاحية، وتتمثل هذه الرقابة في الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أي وقت قصد معاينة النشاطات التي تتم على أرض المستثمرة من طرف المستثمرين ومدى مطابقتها لأحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له و لبنود دفتر الشروط⁽²⁾

الفرع الثاني: إلتزامات الدولة.

تتمثل الإلتزامات التي تقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة

(1) - إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، سنة 2003، بدون طبعة، ص 242.

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 125.

إتجاه المستثمرين أصحاب الإمتياز في:

أولاً: إعداد عقد الإمتياز وتسليمه.

تبين المادة 06 من القانون 10-03 على أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز، يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة، ونظرا لأهمية هذه العملية ألزمت التعليمات الوزارية المؤرخة في 18-04-2011⁽¹⁾، مصالح أملاك الدولة بالتعامل بالمرونة التي من شأنها تسهيل الإجراءات لتحرير العقد، وعليه يجب إعداد وتسليم عقود الإمتياز بالسرعة اللازمة، ويتعين على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود.

ثانياً: التعويض عند نهاية عقد الإمتياز.

يترتب عن نهاية حق الإمتياز تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على إسترجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها، ويمكن تصور حالتين للأملاك المسترجعة، فإما أن تكون بحالة جيدة أو بحالة سيئة.

- بالنسبة للحالة الأولى: فالتعويض يتقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية، والتي رفعت من قيمتها.

- بالنسبة للحالة الثانية: فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز يقطع منه 10% كتعويض يعود للدولة جراء الأضرار التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة وهذا ما تم النص عليه في المادة 26/ف03 من القانون 10-03.

ويكون مبلغ التعويض المحدد من قبل إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية فقط كما يشمل أيضا الإمتيازات والرهن المحتملة التي تنقل للمستثمرة.

وتجدر الإشارة أن المشرع من خلال القانون 10-03 نظم مسألة التعويض المستحق للمستثمر، سوى في حالات الإنتهاء لعقد الإمتياز المنصوص عليها في

(1) - التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 18-04-2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة.

المادة 26 منه (1).

المطلب الثالث: شهر عقد الامتياز والمنازعات المتعلقة بتطبيق القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

الشهر العقاري يهدف أساسا إلى إحاطة كافة وبالأخص من له مصلحة، علما بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، حتى يكون على بينة من أمره، وعلى الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع، سنتطرق لها من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: شهر عقد الإمتياز.

الشهر العقاري يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار، ولم يرد في المرسوم التنفيذي ولا في دفتر الشروط، وجوب شهر عقد الإمتياز، وأمام عدم النص على وجوب الشهر صراحة، فهل يجوز شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية أم لا؟

على الرغم من عدم النص صراحة على ذلك في المرسوم التنفيذي، نرى أنه يجب شهر عقد الامتياز و هذا لسببين :

أولاً: تطبيق للنص المادة 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري التي تنص " العقود الإدارية والإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية " (2) .

وبما أن عقد الامتياز يرتب حقا عينيا للمستفيد (صاحب الامتياز) يسمح له بالانتفاع بالأرض موضوع الإمتياز وإستصلاحها، في الآجال المحددة في العقد، فإنه يجب شهره وفقا لأحكام المادة 16 المذكورة سابقا.

(1)- المواد 26 و 27 من القانون 10-03 مرجع سابق.

(2)- المادة 16 من الامر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق.

كما يجب شهر عقد الإمتياز تطبيقا لنص المادة 17 من الأمر 75-74 التي تنص على أن " الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها، وبما أن عقد الإمتياز يكون لمدة طويلة تصل إلى 40 سنة فهو بذلك يشبه الإيجار طويل المدى الذي يجب شهره.

والمشروع الجزائري أوجب إخضاع عقود الإيجار التي تفوق 12 سنة إلى عملية الشهر العقاري كي ترتب أثر بين الأطراف المتعاقدة و يحتج بها إتجاه الغير و يفهم من خلال نص المادة 17 من الأمر 75-74 أن عقد الإيجار طويل المدى تحول من حق شخصي إلى حق عيني، ذلك أن طول مدته يمس بجوهر الشيء و يقلل من قيمته ويترتب على مخالفة ركن الشهر العقاري في هذه الحالة أن عقد الإيجار لا يعتبر موجودا حتى فيما بين المتعاقدين.

ولا يمكن وفقا للمادة 88 من المرسوم رقم 76-63 القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية، في حالة عدم إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي.

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بتطبيق قانون 10-03 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

نظرا لكون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية، فإن المنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع أحد أعضائها تكون من إختصاص القضاء العادي (القاضي العقاري) لكن يختص القضاء الإداري أيضا ببعض المنازعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الإختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري.

أولا : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

قد تبرم المستثمرات الفلاحية عقودا مدنية مع الغير، و قد تنشئ إلتزامات فيما بين أعضائها حول الإستغلال الفلاحي و الأرباح، أو التنازل عن الحصص أو تسوية

التركة بعد الوفاة، وهو ما يجعلها تتقاضى أمام القاضي العادي بخصوص هذه المسائل⁽¹⁾.

- حماية حق الإمتياز: يحق لرئيس المستثمرة إقامة دعوى عقارية ضد كل متعدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة في إطار دعوى حماية حق الإمتياز، وذلك دون الحاجة إلى إدخال الدولة في الخصام لإعتبارها مالكة لحق الرقبة.

- حق المطالبة بالأرباح: حق الإمتياز هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوخ و بحصص متساوية بين أعضاء المستثمرة، ويتعين على كل مستثمرة فلاحية صاحب إمتياز، أن يشارك مباشرة و شخصيا في أعمال المستثمرة، و إلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح التي تدرها المستثمرة، فبمجرد العضوية في المستثمرة، لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة من قبل المستثمرة.

- ممارسة حق الشفعة: عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصته أو وفاته دون إختيار الورثة لأحد الحالات المبينة في المادة 25 من القانون رقم 10-03، فإن الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم في المادة 62 منها، و أنشائها المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، أي الديوان الوطني للأراضي وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي فإن أي نزاع يتعلق بممارسة هذا الحق (الشفعة) يعرض أمام القضاء العادي.

- الإخلال بالتزامات القانونية أو الاتفاقية :

ينظر القسم العقاري، بالمحكمة في الدعاوى المقدمة من طرف العضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية، ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات أو الإتفاقية المنصوص عليها بالمادة 22 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بنظام الإمتياز.

(1) - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 138-139 .

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

رغم أن جل المنازعات التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية يختص بها القضاء العادي إلا أن القاضي الإداري يختص بأربعة أنواع من الدعاوى وهي :

1- التشكيك في الملكية:

إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية⁽¹⁾، كأن يدعى أحد بأن الوعاء العقاري، الذي منع المستثمر في إطار عقد الإمتياز يعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي، ففي هذه الحالة يتعين على المدعي أن يوجه دعواه أمام القضاء الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقا للمادتين 10 و 125 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم و كذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العامة التابعة للدولة .

2- نزع الملكية للمنفعة العامة:

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمكن أن يرد على الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية، وبالتالي فإن أي نزاع يتعلق بنزع حق الإمتياز يتم نظره من طرف القاضي الإداري، كالطعن في قرار الوالي المتضمن إسترجاع الأرض أو في مبلغ التعويض المقترح.

3- دفع الإتاوات:

يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية ، و يكون مبلغها رمزيا بغية دفع الأعضاء المستثمرين إلى خدمة الأرض، و يترتب على عدم دفع الإتاوة حق مديرية

(1) - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 141.

أملك الدولة في المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري ، بل و يترتب على عدم دفعها بعد سنتين متاليتين فسخ العقد الإداري(1).

4- الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز:

في حالة إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته ، و بعد معانيه يعدها المحضر القضائي تقوم إدارة أملاك الدولة الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية(2).

ويكون من حق المستثمرة اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري لحق الإمتياز، وذلك في أجل شهرين تسري إبتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد.

(1)- المادتين 28 و 29 من القانون 10-03، مرجع سابق

(2)- المادة 28، الفقرة 02، من القانون 10-03، مرجع سابق.

تقنية الإمتياز كانت كحل أخير للدولة لإستقطاب العمال لهذا القطاع عن طريق منح الإمتياز على أراضي الأملاك الخاصة للدولة، وتحويل العقود الممنوحة في إطار الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بموجب القانون 10-03، وتشجيع الإستثمار وإنشاء محيطات فلاحية جديدة وإشراك القطاع الخاص في هذه العمليات، حيث أوكلت مهام تسيير هذه العملية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسهيل هذه العملية وتقييمها.

بالرغم من كل هذا إلا أن حق الإمتياز الذي أتى كبديل عن حق الإنتفاع الدائم لتفادي الإشكالات التي طرحها قانون 87-19 ، سيخلق مشاكل أخرى.

فالإشكال لا يكمن في أسلوب إستغلال الأراضي الفلاحية وإنما في تعزيز طرق الرقابة والردع في حالة التلاعب بالعقار الفلاحي، وتعزيز ثقة المستثمر صاحب الإمتياز بالأرض من خلال العقود التي تمنحها الدولة على أراضيها.

خاتمة

خاتمة:

يرتبط العقار الفلاحي في سبب من القضايا، لإعتباره المصدر الأول للغذاء وتلبية حاجيات الأفراد وجلب اليد العاملة وتخفيض الضغط على القطاعات الأخرى، التي تعاني هي الأخرى العديد من المشاكل.

و من أهم القضايا و المشاكل التي واجهها هذا القطاع:

- عدم فعالية الإدارة، مما يسبب عرقلة نشاط المؤسسات.
- عدم مراقبة العمليات للإستفادة من الأراضي الفلاحية إذ أنها منحت في بعض الأحيان لأشخاص لا يمترسون مهنة الفلاحة.
- إنعدام المسالك المائية المؤدية إلى المزارع مما يتسبب في تكبد خسائر كبيرة لإتلاف المحاصيل. ومهما كانت المكانة التي تمنح للفلاحة، فالأهم يكمن في:
- تحديد العمليات الكفيلة للإستفادة من الموارد الطبيعية المتوفرة وتعبئتها بتقنيات ووسائل فعالة تواكب الوضع الحالي.
- إعادة تنظيم قوانين الملكية الموروثة من الإستعمار بتعاون جميع الأطراف من إدارات وهيئات عمومية وفلاحين للنهوض بالقطاع الفلاحي الذي يعتبر العصب الحساس في إقتصاد الدول خاصة الجزائر.
- إنجاز مخططات إستعجالية لحماية الثروة الفلاحية من الإندثار.
- ضرورة توفير قوانين عقارية واضحة تبيح الملكية الخاصة للأرض.
- تسوية مشكل العقارات الفلاحية التي أثرت سلبا على الإستثمار والإنتاج الفلاحي.
- إعادة الإعتبار للفلاحين من خلال تحديد مهنة الفلاح، وإزالة العوائق المرتبطة بكل من التمويل والتصدير لمكننة القطاع الفلاحي بالمعدات الحديثة.

- الحد من تصنيف الأراضي الفلاحية، وإدماجها ضمن القطاع العمراني.
- تدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ماليا وبشرياً، قصد التحكم بالمهام المسندة إليه على أكمل وجه.
- حل إشكالية مصير أصحاب العقود الرسمية غير المشهرة، وإعطاء الأولوية لهم في دراسة ملفاتهم.
- ضبط المنظومة البنكية لتسهيل التمويل المصرفي.
- تطوير القطاع الخاص الذي يشكل محنة الدول النامية و هو العدد رقم واحد لشعوبها.
- خلق معهد للدراسات العقارية الزراعية للوقوف على أهم المشاكل الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عن تطبيق النصوص المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية وإيجاد حلول لها بعدا عن دوافع سياسية
- جمع كافة النصوص التشريعية مهما كان النظام القانوني للأراضي الفلاحية في تقنين يسمى القانون الزراعي.
- حل إشكالية الحقوق المكرسة بموجب عقود عرفية، إما بالتعويض لصاحب العقد العرفي، أو منح الدولة لهؤلاء حق الإمتياز تحفيظاً منها على تعزيز ثقتهم بالأرض.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب و المؤلفات:

- 1- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2003، بدون طبعة.
- 2- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، طبعة أولى.
- 3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، سنة 2006، بدون طبعة.
- 4- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2005، بدون طبعة.
- 5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000، الطبعة الثالثة.
- 6- عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري 2، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1998، بدون طبعة.
- 7- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، بدون طبعة.
- 8- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، بدون طبعة.
- 9- كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر 2013، بدون طبعة.

ثانياً: المقالات:

- 1- باشي أحمد، القطاع الفلاحي بين الواقع و متطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، سنة 2003.

ثالثا: الرسائل الجامعية:

- 1- بوعافية رضا، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الموسم الدراسي 2008/2009.
- 2- زيارنوفل زوبينة، مذكرة ماجستير، تخصص العقود و المسؤولية، حق الإمتياز في التشريع الجزائري، بن عكنون، الجزائر، الموسم الدراسي 2002/2003.

رابعا: النصوص القانونية:

1- القوانين:

- القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1967، المتعلق بأراضي القياد و الباشاغات و الأغات، جريدة رسمية رقم 53 لسنة 1963.
- القانون رقم 83-12 المؤرخ في 02 جويلية 1983، المتعلق بالتقاعد، جريدة رسمية رقم 88، لسنة 1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 99-03، المؤرخ في 22 مارس 1999، جريدة رسمية رقم 20، لسنة 1999.
- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية، التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 50 لسنة 1987.
- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية رقم 21 لسنة 1991.
- القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن لكيفية تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية رقم 41، لسنة 2006.
- القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية رقم 46، لسنة 2008.
- القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 46، لسنة 2010.

2-الأوامر :

- الأمر 20-62، المؤرخ في 24 أوت 1962، المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، جريدة رسمية رقم 12، لسنة 1962.
- الأمر رقم 68-653، المؤرخ في 03 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية رقم 15، لسنة 1968.
- الأمر 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- الأمر 01-10، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي، جريدة رسمية رقم 78، لسنة 2010.

3-المراسيم:

- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963، المتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة و العقارية تحت حماية الدولة، جريدة رسمية رقم 30، لسنة 1963.
- المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963، المتضمن تسيير المؤسسات الصناعية و المنجمية و الصناعية التقليدية الشاغرة، جريدة رسمية رقم 17، لسنة 1963.
- المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن تحديد إختصاصات و تسيير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية رقم 15، لسنة 1969.
- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، جريدة رسمية رقم 15، لسنة 1963.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 84، لسنة 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-15 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 20 من القانون 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، جريدة رسمية رقم 06، لسنة 1990.

- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19، جريدة رسمية رقم 06 ، لسنة 1990.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و يضبط كيفية ذلك، جريدة رسمية رقم 60 لسنة 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10. لسنة 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط و كفاءات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المدمجة في قطاع عمران، جريدة رسمية رقم 57، لسنة 2003.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكفاءات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، جريدة رسمية رقم 83، لسنة 1997 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، جريدة رسمية رقم 88 لسنة 1998.

خامسا: التعليمات

1-التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 18 أفريل 2011، رقم 03085،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة .

الفهرس

الفهرس

01	مقدمة.....
05	الفصل الأول: أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر في المرحلة من 1962-1987
06	المبحث الأول: نظام التسيير الذاتي.....
06	المطلب الأول: مفهوم التسيير الذاتي.....
06	الفرع الأول: تعريف التسيير الذاتي.....
07	الفرع الثاني: خصائص نظام التسيير الذاتي.....
08	المطلب الثاني: أجهزة التسيير الذاتي
08	الفرع الأول: الأجهزة الداخلية للوحدة المسيرة ذاتيا.....
11	الفرع الثاني: أجهزة دعم و إنتعاش التسيير الذاتي.....
12	المطلب الثالث: نطاق تطبيق التسيير الذاتي وتقييمه.....
12	الفرع الأول: نطاق التسيير الذاتي.....
18	الفرع الثاني: تقييم نظام التسيير الذاتي.....
23	المبحث الثاني: نظام المستثمرات الفلاحية.....
23	المطلب الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية.....
23	الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية.....
25	الفرع الثاني: مبادئ النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية.....
31	المطلب الثاني: نشأة المستثمرة الفلاحية.....
32	الفرع الأول: العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية.....
39	الفرع الثاني: حقوق وواجبات المنتجين في المستثمرة الفلاحية.....
42	المطلب الثالث: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية.....
43	الفرع الأول: المظاهر الإيجابية لنظام المستثمرات الفلاحية.....
43	الفرع الثاني: المظاهر السلبية لنظام المستثمرات الفلاحية.....
46	الفصل الثاني: عقد الإمتياز كنظام حديث لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

48	المبحث الأول: مفهوم عقد الإمتياز.....
48	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز.....
48	الفرع الأول: تعريف الإمتياز في ظل القواعد العامة.....
49	الفرع الثاني:تعريف عقد الإمتياز الفلاحي.....
50	المطلب الثاني: خصائص عقد الإمتياز.....
52	المطلب الثالث: شروط وكيفيات عقد الإمتياز.....
52	الفرع الأول: شروط منح الإمتياز.....
53	الفرع الثاني: كيفيات منح الإمتياز.....
58	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز.....
58	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.....
58	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز.....
61	الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.....
65	الفرع الثالث: العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر بإلتزاماته.....
65	المطلب الثاني: حقوق والتزامات الدولة.....
65	الفرع الأول: حقوق الدولة.....
67	الفرع الثاني: إلتزامات الدولة.....
69	المطلب الثالث: شهر عقد الإمتياز والمنازعات المتعلقة بتطبيق القانون 10-03 الخاصة للدولة.....
69	الفرع الأول: شهر عقد الإمتياز.....
70	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بتطبيق قانون 10-03.....
76	خاتمة.....
79	قائمة المراجع.....
84	الفهرس.....