

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز

Rights and obligations of the agricultural investor concessionaire

جيلالي بلحاج djillali belhadj

جامعة مولود معمري بتيزي وزو University of Mouloud Maamri in Tizi Ouzou

Djillalibe27@gmail.com

تاريخ القبول : 2020-05-30

تاريخ الاستلام : 2019-06-06

ملخص:

حاولت من خلال هذه الدراسة التطرق لمجموعة الحقوق والالتزامات التي يرتبها عقد الامتياز الفلاحي للمستثمر صاحب الامتياز، وذلك تبعا لما يتماشى وخصوصية هذا العقد باعتباره عقد إداري من نوع خاص. فهو يرتب مجموع من الحقوق للمستثمر تضمن له انجاز مشروعه الاستثماري والإفادة منه

بما يساهم في تحقيق التنمية الفلاحية والنهوض بهذا القطاع وفق مخططات الدولة، كما يحمله بمجموعة من الالتزامات تحفظ حقوق المانح، وخاصة الأرض الفلاحية موضوع المنح.

ويبدو جليا أن المشرع في القانون رقم 03-10 قد وسع من حقوق المستثمر الفلاحي وهذا على خلاف ما كان سائدا في القوانين الملغاة والمتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، غير أنه شدد من التزاماته وذلك حتى تتحقق النتائج المرجوة من اهتمام الدولة بالقطاع الفلاحي بمساهمته في تحقيق الأمن الغذائي.

كلمات مفتاحية: حقوق، التزامات، المستثمر، الامتياز.

Abstract:

I tried through this study to address the set of rights and obligations of the concession contract for the concessionaire, depending on the specificity of this contract as a special administrative contract, it arranges a set of rights for the investor to ensure the completion of this investment project and benefiting from it, And the advancement of this sector according to the plans of the state, as well as a series of obligations that preserves the rights of the grantor, especially the agricultural land subject of grants.

It is clear that the legislator in law No. 10-03 has extended the rights of the agricultural investor. This is contrary to the laws that have been repealed in relation to the exploitation of the agricultural land belonging to the state's private property. However, he stressed his obligations in order to achieve the desired results of the state's interest in the agricultural sector in achieving food security.

Keywords: Rights, Obligations, Investor, Concession.

مقدمة:
يرم بين إدارة أملاك الدولة باعتباره الجهة المكلفة بتسيير هذا الصنف من الأراضي لحساب الدولة والمستثمر.

وعقد الامتياز هو ذلك العقد الذي تمنحه الدولة لشخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية، يسمى المستثمر صاحب الامتياز، يرتب له الحق في استغلال الأرض الفلاحية وأملكها السطحية في شكل مستثمرة بناء على دفتر شروط، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد في مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد القانون قيمتها.

نظم المشرع كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت مستغلة في ظل القانون رقم 87-19 المتعلق بتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽¹⁾، بموجب القانون رقم 10-03 لاغيا بذلك صراحة أحكام القانون السالف الذكر⁽²⁾، واستبدل حق الانتفاع الدائم بحق الامتياز المؤقت الممنوح بموجب عقد امتياز

على النشاط الفلاحي، والاستغلال في القواعد العامة يقصد به سلطة استثمار الشيء للحصول على ثماره ومنتجاته⁽⁶⁾، وإذا كان الاستغلال حق مطلق للمالك فإن المستثمر الفلاحي يتقيد بما جاء في أحكام القانون رقم 03-10 وفي بنود العقد، وهو يشكل التزام يقع على عاتقه، وهذا الالتزام تفرقه الوظيفة الاقتصادية التي تؤدها الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وهي الرفع من قيمة الإنتاج الوطني.

2.1.2 الحق في الخروج من الشيوخ: تحفيزًا من المانح للعمل الفردي للمستثمر صاحب الامتياز في المجال الفلاحي وتفاديًا لتعارض مصالح أعضاء المستثمرة الجماعية⁽⁷⁾، فقد أعطت المادة 11 في فقرتها الثانية من القانون رقم 03-10 لهذا الأخير إمكانية الخروج من الشيوخ لتكوين مستثمرة فردية ناجحة اقتصاديًا، وذلك عن طريق تقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرفقه بمخطط بياني للوعاء العقاري المراد فرزه بما يعادل المساحة الممنوحة على الشيوخ وبالتساوي يعده مهندس خبير عقاري معتمد⁽⁸⁾، يراعي فيه المساحات المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽⁹⁾، يتولى بعدها المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة طلب المستثمر ليصدر قراره إما بقبول الطلب أو رفضه، وفي حالة القبول يتم إعداد عقد امتياز ودفتر شروط جديدين للمدة المتبقية من الامتياز⁽¹⁰⁾، ويتم على إثر ذلك إحداث بطاقة جديدة للمستثمرة الفردية ومنح شهادة ترقيم للمستثمر⁽¹¹⁾.

ما يمكن ملاحظته في هذا يمكن القول أن المشروع قد استحدث نوع جديد من القسمة للمال الشائع إلى جانب القسمة الاتفاقية والقضائية المعروفتين في القواعد العامة وهي القسمة الإدارية التي تتم على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وربما قرر ذلك حفاظًا على هذا النوع من الأراضي، وتتم بالمبادرة الفردية للمستثمر الذي يريد الخروج من الشيوخ ولو دون موافقة باقي الشركاء طبقًا للمبدأ القائل بأنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوخ ما لم يقرر ذلك نص القانون أو الاتفاق⁽¹²⁾، أما في حالة حصول خلاف فلم يرد أي نص في القانون رقم 03-10 يمنع المستثمرين من اللجوء للقضاء لطلب القسمة.

3.1.2 الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز لتكوين مستثمرة من قطعة واحدة: الهدف من هذا الإجراء هو التشجيع على عملية تجميع الأراضي الفلاحية لتحسين هيكل المستثمرة من الناحية الاقتصادية، وهذا وفقًا لقواعد قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16⁽¹³⁾، خاصة وأن بعض الزراعات الإستراتيجية لا تتلاءم والمساحات الصغيرة، تقرر هذا الحق للمستثمر بموجب الفقرة الأولى من المادة 11 من القانون رقم 03-10، وبشكل هذا استثناء على المبدأ المنصوص عليه في المادة 16 من نفس القانون التي تنص على أنه لا يجوز للمستثمر اكتساب أكثر من حق امتياز عبر كامل التراب الوطني.

ويقصد بالمستثمرة من قطعة واحدة كل مستثمرة تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات أخرى، وعليه لا يمكن أن تكون مستثمرة من قطعة واحدة مشكلة من عدة أوعية عقارية متفرقة مما يقع معه على المحافظين العقاريين ضرورة رفض شهر عقود الامتياز المكرسة لمثل هذه الحالات⁽¹⁴⁾، ويمكن

يتم اكتساب الحق في استغلال هذا الصنف من الأراضي إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم بالنسبة للأشخاص الذين سبق لهم الاستفادة في ظل القانون رقم 87-19، وبعد إثبات وفائهم بجميع الالتزامات التي رتبها هذا القانون والذين يكون بيدهم إما عقد إداري أو قرار تخصيص صادر عن الوالي يثبت صفتهم، أو عن طريق إعلان الترشح بالنسبة للأشخاص المهتمين للفلاحة الذين لم يسبق لهم الاستفادة من حق الانتفاع الدائم وبالإجراءات التي حددها القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2011 المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة⁽³⁾.

يتمتع عقد الامتياز الفلاحي بعد إعداده من قبل مدير أملاك الدولة للولاية وفق النموذج الموحد⁽⁴⁾، وشهره لدى المحافظ العقاري مجموعة من الحقوق للمستثمر لعل أبرزها الحق في استغلال الأرض الفلاحية بما يضمن له توفير دخل تحقيقًا لحاجاته والمساهمة في الرفع من قيمة الإنتاج الفلاحي الوطني، وهذا في إطار ما يسمى بمنفعة العقد الاقتصادية التي أرادها المشرع من تغييره لنمط الاستغلال والتي تحقق مصلحة طرفيه، بالإضافة إلى مجموعة من الحقوق الأخرى التي تساعد في عملية الاستثمار الفلاحي، كما يحمله مجموعة من الالتزامات بما يتناسب والحفاظ على حقوق المانح من جهة والصالح العام من جهة أخرى، هذا ما يجعلنا نتساءل عن مدى تناسب حقوق والالتزامات للمستثمر صاحب الامتياز بما يساهم في تطوير الاستثمار الفلاحي؟

وللإجابة على هذا التساؤل ارتأيت أن أتطرق لحصر حقوق المستثمر الفلاحي في النقطة الأولى ثم أتطرق لتحديد الالتزامات التي يتحملها هذا الأخير.

2. توسيع حقوق المستثمر الفلاحي

وسع المشرع في القانون رقم 03-10 من مجال الحقوق الممنوحة للمستثمر الفلاحي وهذا باعتباره الفاعل الأول في تحقيق الأهداف الاقتصادية للقطاع الفلاحي، فباستقراء أحكام القانون السالف الذكر فإن المشرع أصبح يركز كثيرًا على فكرة الاستغلال الفردي بدلًا من فكرة الاستغلال الجماعي التي لم تعطى ثمارها سابقًا، وعليه سأتطرق لحقوق المستثمر المرتبطة بالاستغلال ثم إلى حقوقه المتعلقة بالتصرف في حق الامتياز الممنوح له.

1.2 الحقوق المرتبطة بالاستغلال:

ترتبط هذه الحقوق بالحق العيني الأصلي الممنوح للمستثمر على الأرض الفلاحية التي احتفظت الدولة بملكيتها، بحيث يكون للمستثمر الحق في استغلال الأرض وأموالها السطحية بالإضافة إلى مجموعة من الحقوق نذكرها على النحو الآتي:

1.1.2 الحق في استغلال الأرض الفلاحية وأموالها السطحية: يثبت هذا الحق للمستثمر بمجرد إعداد عقد الامتياز وشهره لدى المحافظة العقارية، وهذا ما تأكده المادة 02 من دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز⁽⁵⁾، حيث يكون للمستثمر الحق في الاستغلال الحر للأرض والأموال السطحية المتصلة بها غير أن هذا الاستغلال يجب أن يقتصر

ففي التنازل بدون مقابل حددت المادة 14 من القانون رقم 10-03 حالتين للتنازل وهما حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، مع أن المشرع لم يحدد المقصود بالعجز أنواعه ولا طرق إثباته، فهل هو العجز البدني أم العجز المالي، ولا يتم التنازل بدون مقابل إلا لذوي الحقوق حسبما حدده قانون الأحوال الشخصية⁽¹⁸⁾، ويبدو من نص المادة 15 من القانون رقم 10-03 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن المشرع منح كامل الحرية للمستثمر في نقل الحق العيني الممنوح له للغير بمقابل فيما عدى ضرورة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحديد هوية الشخص المرشح للتنازل له ومبلغ التنازل، لاحتمال الأخذ بالشفعة إما من قبله كهيئة مكلفة بالرقابة على هذا الصنف من الأراضي أو من قبل باقي الشركاء في الشيوخ بعد إخطارهم من قبل الديوان.

وفي كلتا الحالتين يجب أن يثبت هذا التنازل بإعداد عقد امتياز جديد من قبل مدير إدارة أملاك الدولة للولاية للمدة المتبقية من الامتياز، على أن يتم شهره لدى المحافظة العقارية حتى ينتقل الحق العيني العقاري⁽¹⁹⁾، بالإضافة إلى إعداد دفتر شروط جديد كما يتم التأشير بذلك على بطاقة المستثمرات الفلاحية طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 16 جوان 2011.

2.2.2 الحق في تقديم الحق العيني كضمان لطلب القروض: إلى جانب الدعم المالي الذي يتلقاه المستثمر من طرف الدولة طبقا للمادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي يمكن لهذا الأخير في حالة العجز عن توفير المال الضروري للاستثمار اللجوء لطلب القروض من المؤسسات المالية⁽²⁰⁾، بتقديم الحق العيني العقاري الممنوح له بموجب عقد الامتياز كضمان، فقد جاء في نص المادة 12 من القانون رقم 10-03 أنه بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.

ما يلاحظ في هذا الصدد أن عملية إعداد عقد الامتياز بصفة فردية وباسم كل مستثمر سهل من عملية طلب القروض حيث جعلت من هذا العقد مقبولا لدى هيئات القرض⁽²¹⁾، وهذا على خلاف العقد الإداري المكرس لحق الانتفاع الدائم الذي كان يعد باسم جميع الشركاء في الشيوخ، وكان يشترط في الشخص الذي يخلف أحد الشركاء في الشيوخ أن تتوفر فيه مجموعة من شروط التي تستحيل أن تتوفر في الهيئة المقرضة في حالة حجزها على الحق العيني الممنوح وبيعها بالمزاد العلني⁽²²⁾.

3.2.2 الحق في إبرام عقود الشراكة: يهدف جلب رؤوس الأموال وعصرنة تقنيات الإنتاج للمستثمرة، منح المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز إمكانية إبرام عقود شراكة مع الغير، واشترط طبقا لأحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن يكون الشريك شخص طبيعي جزائري الجنسية أو شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري وذوي الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، مستثنيا بذلك من مجال الشراكة المستثمرين الأجانب نظرا لإستراتيجية القطاع الفلاحي وطبيعة الأرض محل الاستثمار.

للمستثمر تشكيل هذا النوع من المستثمرات بعد تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إما في إطار عملية منح الأراضي المتوفرة بعد إعلان ترشحه طبقا للمادة 17 من القانون رقم 10-03، أو في إطار عملية التنازل عن حقوق الامتياز المكتسبة بطريق الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي جميع الحالات فإنه لا يجوز أن تتجاوز مساحة المستثمرة من قطعة واحدة 10 أضعاف المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490⁽¹⁵⁾.

4.1.2 حق الانخراط في التنظيمات المهنية: يمكن للمستثمر صاحب الامتياز طبقا لقانون التوجيه الفلاحي الانخراط في إحدى التنظيمات المهنية الفلاحية التي حددها المادة 48 منه، والتي تتخذ إما شكل جمعيات مهنية للفلاحين، تعاونيات فلاحية، غرف فلاحية، تجمعات للمصالح المشتركة، مؤسسات وهيئات مهنية مشتركة أو تعاقديات فلاحية.

هدف الانخراط في هذه التنظيمات هو تسهيل النشاط الفلاحي للمستثمرين من نفس الفرع وخاصة في مجال الإرشاد والتوجيه، التمويل، تسويق المنتجات، تنمية إنتاج معين وحتى في مجال التأمين الفلاحي، ونشير أنه حتى تتحقق الفائدة العملية لهذه التنظيمات يجب أن تأخذ الدولة على عاتقها إجراء حملات توعية وتحسيس لإبراز أهمية هذه التنظيمات.

5.1.2 الحق في طلب تجديد العقد أو إنهائه: يمكن للمستثمر في إطار استمرارية العلاقة التعاقدية التي تجمعها بإدارة أملاك الدولة إما طلب تجديد العقد بعد انتهاء مدته الأصلية المحددة بـ 40 سنة وهذا حتى يتمكن من الاستفادة من مشروعه الاستثماري، وهذا ما أكدته المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁽¹⁶⁾، ونشير أن المشرع لم يحدد المدة التي يجدد فيها العقد ولا عدد مرات التجديد، وفي جميع الحالات يجدد العقد بإعداد عقد امتياز ودفتر شروط جديدين ويتم شهر العقد لدى المحافظة العقارية، بعد إيداع طلب بذلك لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل المستثمر بسنة قبل انتهاء مدة العقد الأولى، وفي رأينا يجب أن يتوقف ذلك على مدى وفاء المستثمر بالتزاماته. كما يمكن للمستثمر في حالة ما إذا اعترضته ظروف تمنعه من ممارسة نشاطه الفلاحي الاستثماري أن يقدم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل إنهاء علاقته التعاقدية.

2.2 الحقوق المرتبطة بالتصرف في حق الامتياز:

خول المشرع للمستثمر مجموعة من الحقوق المرتبطة بالتصرف في الحق العيني الممنوح له على الأرض الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، محافظا بذلك على ما كان سائدا في القانون رقم 87-19 مع إدخال بعض التعديلات في ذلك، وخاصة فيما يتعلق بتمويل النشاط الاستثماري.

1.2.2 إمكانية التنازل عن حق الامتياز: رغبة من المشرع في عدم تعطيل المنفعة المنجزة عن حق الاستغلال الممنوح للمستثمر إذا ما أصبح عاجزا عن خدمة الأرض فقد مكنه من التنازل عن الحق العيني العقاري الممنوح له⁽¹⁷⁾، ويتم هذا التنازل إما بمقابل أو بدون مقابل مع اختلاف شروط التنازل في كل حالة.

1.1.3 الالتزام بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة: يجد هذا الالتزام أساسه في مبدأ الأرض لمن يخدمها الذي تبنته الدولة الجزائرية في جميع القوانين المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، فإن كانت المستثمرة فردية يقع التزام على المستثمر بأن يقوم بإدارتها بصفة شخصية ومباشرة، ومفهوم الإدارة هنا ينصرف إلى أعمال التسيير بالإضافة إلى مباشرة الاستغلال عن طريق ذلك الجهد الذي يستطيع أن يقوم به المستثمر ويمكن أن ينتفع به في ممارسة نشاطه الفلاحي⁽²⁶⁾، أما إذا كانت المستثمرة جماعية فيتعين على أعضائها طبقاً لنص المادة 22 من القانون 10-03 وبموجب اتفاقية غير ملزمة أن يقوموا بتحديد طريقة تعيين ممثل يتولى كل ما يتعلق بأعمال التسيير، بالإضافة إلى توزيع العمل وهو ما يجنب وقوع خلافات داخلية بين أعضائها.

تنفيذاً للالتزام المستثمر بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة يجب أن يسهر على تسيير مصالح المستثمرة مثلما يفعل في تدير مصالحه الخاصة، فلا ينزل عن هذا القدر من العناية⁽²⁷⁾، أما بالنسبة للمشاركة في نشاط المستثمرة فإنه يقع على المستثمر التزام بإنتاج الخبرات ورفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة بما يحقق مصالحه الشخصية والعمل على تسويق الفائض بما يخدم الاقتصاد الوطني.

ويقتضي هذا الالتزام ضرورة الاعتناء بالأرض الفلاحية والعمل على إنماءها كما يقتضي ضرورة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض والأمولاك السطحية، فقد جاء في نص المادة 22 من قانون التوجيه الفلاحي أنه يمنع القيام بأي تصرف يؤدي إلى تغيير الأرض الفلاحية عن وجهتها، ويمكن أن يؤدي الإخلال بهذا الالتزام إلى فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة المانحة للامتياز، كما يشكل سبباً للمتابعة الجزائية طبقاً للمادة 87 من نفس القانون⁽²⁸⁾.

ما يمكن الإشارة إليه أن أغلب التعديلات التي تقع على الأراضي الفلاحية وخاصة الخصبة منها بتحويلها إلى أراضي عمرانية أو قابلة للتعمير كانت بفعل الدولة عن طريق إلغاء تصنيفها وتخصيصها لإنجاز مشاريع تنموية، هذا الإجراء التقني والإداري الذي كان يتم طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، أما بعد صدور القانون رقم 08-16 فأصبحت تتم طبقاً لأحكام التعليم رقم 01 المؤرخة في 19 أبريل 2010، المتعلقة بكيفيات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، الصادرة عن الوزير الأول، المعدلة بموجب التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 ماي 2018، وهو في حد ذاته يشكل زحف وتعدّي على العقار الفلاحي الذي تبقى وظيفته الأساسية اقتصادية اجتماعية.

2.1.3 الالتزام بعدم تأجير الأرض وأمولاكها السطحية من الباطن: الإيجار من الباطن في القواعد العامة هو عقد إيجار يقع على حق المستأجر بذاته⁽²⁹⁾، أما التعاقد من الباطن فهو تصرف قانوني بين المتعاقد الأصلي ومتعاقد من الباطن بقصد تنفيذ جزء أو أكثر من محل العقد، ونظراً للطبيعة الذاتية لعقد الامتياز الفلاحي التي تجعل من شخصية المستثمر محل اعتبار لدى الجهة المانحة فقد ألزمه القانون بعدم إبرام أي عقد من الباطن يقع على الأرض الفلاحية

يشكل هذا الحق تجربة جديدة في مجال استغلال الأرض الفلاحية تبناها المشرع بهدف تمكين المستثمر من كل الآليات للرفع من القدرة الإنتاجية للمستثمرة وتحقيق قفزة نوعية في تحسين مردودية الأرض، ونظراً لتعلق عقد الشراكة بتسيير المستثمرة بأبعادها الاقتصادية يجب إفراده في محرر رسمي أمام الموثق تحت طائلة البطلان مع ضرورة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك حتى يتمكن من ممارسة رقابته في هذا المجال. لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 10-326 البيانات الواجب ذكرها في العقد المتضمن الشراكة فيجب تحديد هوية المستثمر والشريك أو تحديد الشخص المعنوي والمساهمين فيه، البرنامج المراد الاستثمار فيه للمدة المتبقية من الامتياز المحددة بـ 40 سنة⁽²³⁾، تحديد الأعباء التي تقع على كل طرف في عقد الشراكة وتحديد مسؤوليته، كيفية اقتسام الأرباح، تحمل الخسائر وطريقة المشاركة في نتائج الاستغلال.

4.2.2 الحق في الحصول على رخصة البناء لإقامة المنشآت: طبقاً للمادة 02 من دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز يمكن للمستثمر القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية بشرط استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المحددة في ذلك، فحقوق البناء على المستثمرة مرتبطة بالاستغلال الأمثل والأفضل للأرض بعدم الإضرار بقدرتها الإنتاجية، فكل منشأة أو بناء يجب أن يزيد في القدرة الإنتاجية للمستثمرة⁽²⁴⁾، هذا ويلتزم المستثمر طبقاً للمادة 34 من قانون التوجيه العقاري بضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يجب استصدار رخصة بناء لتحديد حقوق البناء بما يتلاءم مع قابلية الأرض للاستغلال⁽²⁵⁾.

3. التزامات المستثمر الفلاحي

يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز بمجرد قيام المستثمرة مجموعة من الالتزامات التي حددها النصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وخاصة نص القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، القانون رقم 10-03 والرسوم التنفيذية له، ويمكن تقسيم هذه الالتزامات إلى التزامات مرتبطة بالاستغلال والتزامات مالية.

1.3 الالتزامات المرتبطة بالاستغلال:

تتعدد التزامات المستثمر صاحب الامتياز المرتبطة باستغلال الأرض الفلاحية بما يتماشى وتوجهات الدولة في ضرورة تحسين الاستثمار في القطاع الفلاحي من جهة والحفاظ على هذا المورد الطبيعي الثمين من جهة أخرى، ويمكن تحديدها كالآتي:

2.2.3 الالتزام بالتأمين: يقصد بالتأمين طبقاً للمادة 619 من القانون المدني بأنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغ من المال في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له، ويقصد به طبقاً للأمر رقم 95-07⁽³⁴⁾، بأنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أي دفعات مالية أخرى، والتأمين الفلاحي يقصد به تلك الأداة المالية التي تحمي المنتجين الفلاحين من المخاطر الاحتمالية في الإنتاج والتي لا يمكنهم السيطرة عليها⁽³⁵⁾.

تظهر أهمية التأمين في عقود الامتياز بأنه يعطي ضمان تأميني خاص للمستثمر ضد المخاطر التي قد يتعرض لها نشاطه الاستثماري لدى شركات التأمين، أما في المجال الفلاحي فإنه يعطي ضمان للمستثمر صاحب الامتياز جراء الكوارث التي قد يتعرض لها والتي تخرج عن إرادته وبالتالي حماية دخله لمواصلة نشاطه الاستثماري، كما يشكل أداة تستخدمها الدولة لحماية، دعم القطاع الفلاحي وتوسيع النشاط الاستثماري من خلال توسيع دائرة القرض الفلاحي⁽³⁶⁾.

نشير أن هذا الالتزام لم تتضمنه نصوص القانون رقم 10-03، المرسوم التنفيذي له ولا حتى بنود دفتر الشروط، وبهذا يبقى اختياري للمستثمر، غير أن قاعدة الإلزام فيه ترجع لنص المادة 69 من قانون التوجيه الفلاحي التي ألزمت المستثمر المستفيد من دعم الدولة باكتتاب عقود التأمين، والتأمين المقصود هنا هو التأمين ضد المخاطر المحتملة كالمخاطر المناخية والأوبئة الفلاحية وهذا حسب ما تضمنته أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-416 المحدد لشروط ضمان الأخطار الزراعية⁽³⁷⁾، ويوجد إلى جانب هذا التأمين، التأمين الإجتماعي للمستثمر ضد ما قد يتعرض له من مرض أو عجز.

من بين الأجهزة المكلفة بالتأمين الفلاحي نجد الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي المنشأ بموجب الأمر رقم 72-64⁽³⁸⁾، والذي يعد مؤسسة مهنية فلاحية تهدف إلى القيام لفائدة أعضائها المنخرطين أو المستفيدين بجميع عمليات الاحتياط الاجتماعي، التأمين والتعويض المبنية على روح التعاون دون قصد تحقيق الربح في مجالات التأمين ضد المخاطر المتعلقة بالفلاحة، كما يوجد إلى جانب هذا الصندوق جهاز تم تفعيله بموجب أحكام قانون التوجيه الفلاحي وهو التعاضديات الفلاحية التي تعد شركات مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح تنشأ بموجب عقد رسمي بين المستثمرين الفلاحين، وهي بمثابة هيئات مهنية تهدف على وجه الخصوص إلى تحقيق كل عمليات التأمين، إعادة التأمين، القرض والتعويض القائم على روح التضامن لفائدة أعضائها المنخرطين أو المستفيدين⁽³⁹⁾.

4. خاتمة:

كخاتمة نرى أن المشرع منح للمستثمر الفلاحي مجموعة من الحقوق تسهل عملية الاستثمار ولعل أبرزها هو الحق في استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في شكل مستثمرة

والأمولاك السطحية المتصلة بها موضوع المنح حسب نص المادة 03 من دفتر الشروط⁽³⁰⁾، ويشكل الإخلال بهذا الالتزام سبباً يمكن للإدارة أن تستند عليه لفسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة.

وإذا قام المستثمر بإبرام عقد إيجار من الباطن على الحق الممنوح له فإن هذا العقد يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً فلا يمكن إجازته، فقد جاء في نص المادة 102 من القانون المدني أنه إذا كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ولا يزول البطلان بالإجازة، كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 5731 المؤرخ في 14 جانفي 2014 أن عقد الإيجار المنصب على أراضي المستثمرات الفلاحية الجماعية باطلاً بطلاناً مطلقاً⁽³¹⁾.

2.3 الالتزامات المالية:

تتعلق هذه الالتزامات بدفع الإتاوة السنوية التي تحددها إدارة أملاك الدولة وضرورة اكتتاب عقود التأمين الفلاحي.

1.2.3 الالتزام بدفع الإتاوة: يلتزم المستثمر الفلاحي طبقاً للمادة 09 من دفتر الشروط في مقابل استغلاله للأرض الفلاحية موضوع عقد الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة السنوية المحددة في ذلك، حيث تشكل هذه الأخيرة مورد مالي للخزينة العمومية وحق يترتب للدولة في ذمة المستثمر، وقد حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 طريقة حسابها حسب المناطق وذلك كالآتي⁽³²⁾:

- المنطقة أ إذا كانت مسقية فيكون مبلغ الإتاوة 15000 دج، أما إذا كانت غير مسقية ف3000 دج؛

- المنطقة ب إذا كانت مسقية 10000 دج، أما إذا كانت غير مسقية ف2000 دج؛

- المنطقة ج إذا كانت مسقية 5000 دج، أما إذا كانت غير مسقية ف1000 دج؛

- المنطقة د يحدد مبلغ الإتاوة فيها ب800 دج.

وطبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 12-124⁽³³⁾، فإن المنطقة أ تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار فوق 600 مم سنوياً أو تساويها، المنطقة ب تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 450 و600 مم سنوياً، المنطقة ج تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 350 و450 مم سنوياً أما المنطقة د فتضم كل الأراضي الفلاحية الأخرى بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم سنوياً.

ما يمكن ملاحظته أن مبلغ الإتاوة يخص الأرض فقط دون الأملاك السطحية وهو مبلغ معتدل أو رمزي وذلك لتشجيعاً للاستثمار الفلاحي، هذا ويسدد مبلغ الإتاوة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة للولاية التي يقع في دائرتها الجغرافية الأملاك العقارية للمستثمرة عند تاريخ استحقاقها في مقابل وصل، وعدم تسديدها لسنتين متتاليتين يمكن أن يشكل سبباً لفسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة المانحة بعد توجيه اعدار للمستثمر.

- كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 03-10، دار هومة، الجزائر، 2013.

النصوص التشريعية:

- الأمر رقم 64-72 المؤرخ في 1972/12/02، المتضمن احداث التعاون الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 98، لسنة 1972.

- الأمر رقم 07-95 المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13، لسنة 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 2006/02/20، الجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 2006.

- أنظر الأمر رقم 08-95 المؤرخ في 1995/02/01، المتعلق بتنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20، لسنة 1995.

- الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 2010/08/26، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 2010.

- القانون رقم 19-87 المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن تحديد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنجبن وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 1987.

- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 1990.

- القانون رقم 16-08 المؤرخ في 2008/08/03، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2008.

- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2010.

- المرسوم التنفيذي رقم 416-95 المؤرخ في 1995/09/09، المحدد لشروط ضمان الأخطار الزراعية وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 1995.

- المرسوم التنفيذي رقم 490-97 المؤرخ في 1997/12/20، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، لسنة 1997.

- المرسوم التنفيذي رقم 326-10 المؤرخ في 2010/03/19، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 2010.

فلاحية، وأن ما يميز نمط الاستغلال هذا هو تراجع المشرع عن مجموعة من المبادئ التي كانت سائدة في القوانين السابقة والمرتبطة أساسا بالنظام الاشتراكي، خاصة مبدأ العمل الجماعي وفي شكل مستثمرة جماعية، فالمشرع أصبح يحفز على العمل الفردي فأعطى للمستثمر الحق في طلب الخروج من حالة الشبوع وتكوين مستثمرة فردية، كما مكنه من طلب الحصول على أكثر من حق امتياز وهذا ما يساهم في عملية تجميع الأراضي وتوسيع قدرات المستثمرة لاستقطاب الزراعات الإستراتيجية، هذا بالإضافة إلى مجموعة من الحقوق التي تساهم في تنظيم نشاط المستثمرة وحتى تمويلها برؤوس الأموال.

وفي مقابل هذه الحقوق فإن المستثمر يلتزم بمجموعة من الالتزامات حددها نص القانون وهذا حتى لا تهمل الأرض الفلاحية وتؤدي وظيفتها الاقتصادية، وبعد تحليل هذه الحقوق والالتزامات يمكننا إبداء مجموعة من الاقتراحات ستساهم في تطوير النشاط الاستثماري الفلاحي وذلك كالآتي:

- التقليل من عمليات قسمة الأراضي الفلاحية لأن ذلك سيؤدي إلى تجزئتها، وظهور مستثمرات صغيرة تكون عاجزة عن استقطاب العديد من الزراعات الإستراتيجية وبالتالي ضعف مردوديتها؛

- تبسيط إجراءات الحصول على القروض الفلاحية، والعمل على إنشاء مؤسسات مالية تمنح قروض بدون فوائد، وفي هذا يجب توسيع مجال الرقابة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليشمل مدى تنفيذ البرامج الاستثمارية الممولة أو المدعمة بقروض مالية.

- تفعيل دور أجهزة الرقابة على الاستثمار الفلاحي.

5. قائمة المراجع

الكتب:

- أحمد محمود خليل، إدارة المال الشائع والتصرف فيه، المكتب الجامعي الحديث، مصر، الطبعة الأولى، 2007.

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

- عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، عقد الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

- عبد المنعم فوج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 25/03/2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 17، لسنة 2012.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86، لسنة 1992، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015، الجريدة الرسمية عدد 03، لسنة 2016.
- أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 16/06/2011، المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 30، لسنة 2012.
- القرار الوزاري المؤرخ في 11/12/2011، المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 2012.
- القرار الوزاري المؤرخ في 11/04/2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- القرار الوزاري المؤرخ في 11/12/2011، المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 2012.
- التعليم رقم 03085 المؤرخة في 11/04/2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- التعليم رقم 6848 المؤرخة في 30/07/2013، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المقالات:**
- حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأبحاث الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016، ص 162.
- ⁸ - أنظر الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01/02/1995، المتعلق بتنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20، لسنة 1995.
- ⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، لسنة 1997.
- ¹⁰ - كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 03-10، دارهومة، الجزائر، 2013، ص 170.
- ¹¹ - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 16/06/2011، المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 30، لسنة 2012.
- ¹² - أحمد محمود خليل، إدارة المال الشائع والتصرف فيه، المكتب الجامعي الحديث، مصر، الطبعة الأولى، 2007، ص 29.
- ¹³ - القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2008.

عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، عقد الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 663.

³⁰ - يختلف التنازل عن حق الامتياز عن الإيجار من الباطن لهذا الحق، فالتنازل عنه يعد بيعاً أو هبة ينقل من خلالها المستثمر حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد إلى المتنازل له بصفة نهائية، أما عقد الإيجار من الباطن فلا يعدو إلا أن يكون عقد إيجار بديل يقع على حق المستثمر ذاته في كامل حقه أو جزء منه لمدة معينة، وهو ممنوع بنص القانون.

³¹ - مجلة الإجهاد القضائي للمحكمة العليا، عدد خاص، 2010، ص 417.

³² - الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26/08/2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 2010.

³³ - المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 25/03/2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 17، لسنة 2012.

³⁴ - الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13، لسنة 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20/02/2006، الجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 2006.

³⁵ - سليمان سيد أحمد، التأمين الزراعي في السودان، تجربة إحدى شركات التأمين الزراعي، ورشة عمل حول إمكانية تعميم خدمات التأمين الزراعي في الوطن العربي، المنظمة العربية للتنمية الزراعية، مصر، 2009، ص 40.

³⁶ - غردي محمد، التأمين الفلاحي كآلية لتغطية المخاطر الفلاحية، دراسة حالة الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي ببوفاريك، مجلة الإبداع، تصدر عن جامعة البليدة 02، المجلد السابع، العدد الثامن، 2017، ص 141.

³⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 95-416 المؤرخ في 09/09/1995، المحدد لشروط ضمان الأخطار الزراعية وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 1995.

³⁸ - الأمر رقم 72-64 المؤرخ في 02/12/1972، المتضمن احداث التعاون الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 98، لسنة 1972.

³⁹ - أنظر المادة 67 من القانون رقم 08-16.

¹⁴ - التعليم رقم 6848 المؤرخة في 30/07/2013، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للأحكام الوطنية.

¹⁵ - أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

¹⁶ - أنظر المادة 20 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

¹⁷ - أنظر المادة 10 من القانون رقم 10-03.

¹⁸ - كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 141.

¹⁹ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 10-03.

²⁰ - القرض الفلاحي هو ذلك المبلغ من المال المدفوع من طرف المؤسسات المالية للفلاحين لتمويل نشاطهم الفلاحي في فترة زمنية محددة وذلك بمعدل فائدة محددة مسبقاً، غالباً ما تكون قصيرة أو متوسطة المدى نظراً للطابع الموسمي للنشاط الفلاحي.

²¹ - حرش محمد، المرجع السابق، ص 165.

²² - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001، ص 165.

²³ - الحد الأدنى لعقد الشراكة هو سنة واحدة أما الحد الأقصى له يجب ألا يزيد عن المدة المتبقية من عقد الامتياز.

²⁴ - أنظر المادة 33 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 1990.

²⁵ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86، لسنة 1992، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015، الجريدة الرسمية عدد 03، لسنة 2016.

²⁶ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 173.

²⁷ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 112.

²⁸ - تنص المادة 87 من القانون رقم 08-16 على أنه يعاقب بالجيبس من سنة إلى 05 سنوات وبغرامة من 100000 دج إلى 500000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

²⁹ - يقتض الإيجار من الباطن وجود عقد إيجار أصلي ما بين المؤجر والمستأجر ثم عقد إيجار من الباطن ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن. أنظر