

العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز

د/ محمد رجراج

أستاذ محاضر

جامعة الجزائر III

كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير

ملخص:

اقتصرت الهيكلية التنظيمية على تجزئة العقار الفلاحي في شكل مستثمرات فلاحية جماعية ومستثمرات فلاحية فردية مقابل عقود إدارية تثبت حق الانتفاع بالنشاط الإنتاجي وتوزيع الدخل بين المستفيدين، غير أن نمط الاستغلال السابق في إطار القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 أعطى حرية الانضمام في تكوين مجموعة المستفيدين دون دراسة سلوكياتهم وتصرفاتهم اتجاه العمل الجماعي وتقسيم العمل والتخصص التي تتطلبها الزراعة المكثفة انجر عن ذلك عدم تحديد المسؤولية التي أدت إلى خلافات ومنازعات داخلية والتصرف في توجه العقار الفلاحي لأغراض خاصة أدى إلى هدر الموارد الأرضية الفلاحية والتنازل عليها بطرق غير قانونية، ولمراجعة ما آلت إليه المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية في إطار القانون السابق رقم 87 - 19 ثم إصدار القانون العقاري الجديد رقم 03 - 10 المؤرخ في 18 غشت 2010 الذي يعمل على فسخ العقود الإدارية وتحويلها إلى عقد امتياز وهو نمط استغلال جديد يسمح بمنح المسؤولية الفردية لمجموعة المستفيدين للمستثمرات الفردية. مع الإبقاء على طابع الشيوخ للأصول الثابتة منها الأراضي الفلاحية وكذا الموارد الاستخراجية والسطحية،

إضافة إلى ذلك فإن عقد الامتياز يسمح باستقرار المستفيدين و انسجام المستثمرات الفلاحية دون إعادة تجزئتها وبذلك فإن حق الامتياز يعتبر سندا قانونيا لإثبات استغلال النشاط الاقتصادي الزراعي الذي تأخذ به البنوك الأولية كرهن حيازي لضمان منح القروض وبالتالي تخفيض من نسبة المخاطرة , وفي حالة العسر المالي الحاد للمستفيد فان حق الأمتياز قابل للإلغاء بعد المعاينة من قبل الديوان الوطني للإراضي الفلاحية الذي له حق الشفعة , في اعادة ضمها الى الأملاك الخاصة للدولة.

إن حق الامتياز يجعل المستفيد ملتزما أمام الدائنين ويتحمل المسؤولية الكاملة والانضباط بالنصوص القانونية والتشريعية كما يسمح للمتعاملين الاقتصاديين الدخول في شراكة من أجل تمويل الاستثمارات الفلاحية وإدخال تقنيات الإنتاج الحديثة وتأهيل اليد العاملة.

وهذا يكون حق الامتياز قد حول الاستفادة الجماعية إلى الإستفادة الفردية والعمل على الالتزام باستغلال النشاط الفلاحي من خلال العقود القابلة للتجديد والتي ينص عليها القانون العقاري الجديد رقم 03 - 10 لمدة 40 سنة هذه المدة تسمح للمستفيد بالاستقرار في استثمار الأراضي الفلاحية والعمل على تثمينها.

مقدمة:

إنصب القانون العقاري الجديد رقم 03 - 10 المؤرخ في 18 غشت 2010 الجديدة الرسمية العدد رقم 46(1) على إعادة التنظيم الإداري للعقود الإدارية لمستفيدي المستثمرات الفلاحية الجماعية EAC والفردية EAI في إطار قانون السابق رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 العدد 50(2) التي ركزت على حق الانتفاع، وذلك بتوزيع الدخل الناتج من مخرجات القطاع الفلاحي على المستفيدين مقابل أتاوة سنوية تدفع إلى الخزينة العمومية للدولة، من جراء استغلال الأراضي الفلاحية العمومية والتي تقدر مساحتها 2.5 مليون هكتار تمثل بنسبة 30 في المائة من المساحة المستعملة في الفلاحة S.A.U وهي من أخصب الأراضي الفلاحية.

إن نمط الاستغلال الذي دام أكثر من عقدين لم يحقق أهداف مخططات التنمية الفلاحية في تحقيق الامن الغذائي للسكان بالإضافة الى ذلك عدم استقرار المستفيدين في استغلال الاراضي الفلاحية وفق وجهتها الفلاحية , لذا فان تقييم نظام الاستغلال في اطار القانون رقم 87 - 19 سمح لوزارة الفلاحة أن تعيد النظر في نظام الاستغلال وذلك بالتحول من حق الانتفاع إلى حق الامتياز حتى تسمح للمستفيدين الاستقرار في تأمين العقار الفلاحي الذي يعتبر حافزا في استقطاب الاستثمارات الفلاحية والاستفادة بتكنولوجيا مدخلات الإنتاج الفلاحي وعليه فإن الإشكالية المطروحة هل أن الانتقال من حق الانتفاع إلى حق الامتياز يعمل على انضباط واستقرار المستفيدين بالالتزام بالنصوص القانونية والتشريعية للمستثمرة؟

مع العلم أن سلوكيات وتصرفات المستفيدين لا تتميز بالإنسجام بالعمل الجماعي وما له من تأثيرات في أداء نمط الاستغلال الجديد مادامت نفس المجموعة المستفيدة في اطار القانون السابق رقم 87 - 19 التي تم اعادة استفادتها من جديد, دون الأخذ بتوعية المستفيدين بأهمية العمل التعاوني كرجل واحد في تقسيم العمل والتخصص لكل مستثمرة فردية من مجموعة المستثمرة وتحمل الالتزامات اتجاه الهيئات المالية و الدائنين في مواعيد استحقاقها حتى يكون نمط الاستغلال الجديد حافزا للمستفيدين

في استقطاب الاستثمارات لذا تميزت الاصلاحات الهيكلية التنظيمية في القطاع الفلاحي
بمرحلتين أساسيتين من نمط الاستغلال وهما:

1 - مرحلة العقود الإدارية:

إن الاستراتيجية الهيكلية التنظيمية الجديدة لم تهدف إلى تغيير الجانب التشريعي
للقانون العقاري الفلاحي بقدر ما تهدف إلى تغيير نمط الإنتاج الذي يعتمد على الزراعة
الموسعة (الأفقية) إلى نمط إنتاج قائم على الزراعة المكثفة (التوسع الرأسي) الذي يعتمد
على كفاءة أداء الموارد البشرية والتكيف التكنولوجي المستخدم على الرقعة الزراعية
المحددة إضافة إلى ذلك التحكم في تسيير المستثمرة الفلاحية، من أجل رفع الكفاءة
الانتاجية وذلك عملاً برفع الانتاجية الحدية لعنصر العمل المؤهل في الاستخدام
الكفاء لمدخلات الانتاج وتكييفها ونمط الاستغلال .

إن العقود الإدارية التي سلمت للمستفيدين لكل من المستثمرات الفلاحية
الجماعية أو الفردية هي سندات تثبت حق الانتفاع بالقيمة المضافة الصافية بعد طرح
الأثاوة - مبلغ يقطع مقابل الاستفادة بخدمة الأرض - من جراء استغلال الأراضي
الفلاحية التي يرضى عليه طابع الشيوخ، كما تنص المادة 9 من القانون 87 - 19 المؤرخ
في 17 ربيع الثاني عام 1408 هـ الموافق 08 ديسمبر سنة 1987، الجريدة الرسمية العدد
50 (تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو من
أعضاء الجماعات المشتركين بصفة حرة)، إن الملكية العامة للعقار الفلاحي التي تدخل
ضمن الممتلكات العمومية للدولة غير قابلة للتنازل بينما تبقى العقود الإدارية بمثابة
سند يحدد قطعة الأرض التي تستغل من قبل المجموعة أي تحديد معالم القطعة
المستغلة والإفصاح عنها وكذلك عن المجموعة المستفيدة كما تنص المادة 12 من
القانون (يسلم للمستفيدين بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة
منهم عقد إداري يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على
الشيوخ)(3).

إن العقود الإدارية التي تمثل المعالم الهيكلية التنظيمية الجديدة التي اقتضت على تجزئة 3640(4) مزرعة فلاحية اشتراكية (D.A.S) بعد إلغاء التعلية الرئاسية رقم 14 المؤرخة في 17/03/1981 الخاصة بإعادة هيكلية المزارع الفلاحية الاشتراكية – من أخصب الأراضي الفلاحية – إلى مستثمرات فلاحية جماعية E.A.C ومستثمرات فلاحية فردية E.A.I بلغ عددها 96820 وحدة تمثل بنحو 9.94 في المائة من إجمالي الوحدات الإنتاجية وهي من أخصب الأراضي الفلاحية تمثل بنحو 29.26 في المائة من إجمالي المساحة المنزرعة S.A.U مقابل ذلك فإن المزارع الفلاحية العمومية تمثل بنحو 0.04 في المائة من إجمالي الوحدات الإنتاجية على مساحة تقدر 148.000 هكتار بنسبة 1.75 في المائة من إجمالي المساحة المنزرعة (S.A.U) وهي عبارة عن مزارع نموذجية لتطبيق الإرشاد الفلاحي والتطبيقات العلمية للبحوث الزراعية ومحطات التجارية:

جدول رقم (1) عدد ومساحة الوحدات الإنتاجية حسب شكلها القانوني(5).

الشكل القانوني	عدد الوحدات الإنتاجية	%	S.A.U المساحة المزروعة	%
القطاع الخاص	836063	85.80	5878.722	69.50
العقود الإدارية E.A.C E.A.I	96820	9.94	2475.357	29.26
المزارع الفلاحية العمومية(المزارع النموذجية ومحطات التجارب	416	0.04	148000	1.75
تضم إلى الملكية العقارية الخاصة الفلاحية	41.103	4.22	298327	3.53
المجموع	974402	100	8458680	100

تستفيد منها المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية وكذلك القطاع الخاص في تطوير وإدخال تقنيات الإنتاج الحديثة لاسيما أن الهيكلية التنظيمية تعمل على الاهتمام الأكثر بالتقنيات التكنولوجية الفلاحية على الرقعة الزراعية والتي يقدر متوسط حجم المستثمرة الفلاحية الجماعية 58 هكتار التي تتكون من ثلاثة مستفيدين بالعقد الإداري أو أكثر كما تنص المادة 11 من القانون (6) رقم 87 - 19، وذلك بالاختيار الحر للانتماء إلى المجموعة، ويبلغ عدد المستثمرات الفلاحية الجماعية E.A.C 30298 وحدة وهي تمثل 31.3 في المائة من إجمالي عدد المستثمرات الفلاحية 96820 وحدة.

جدول رقم (2) عدد ومساحة المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية (7).

نوع المستثمرة	عدد	%	المساحة هكتار	%
المستثمرة الفلاحية الجماعية E.A.C	30298	31.3	1.812578	73.2
المستثمرة الفلاحية الفردية E.A.I	66522	68.7	662779	26.8
المجموع	96820	100	2475357	
لا توجد عقود إدارية	28.000	28.9		
لم تخضع إلى مسح الأراضي	15984	16.5		
أراضي غير موزعة	449	0.5	593	0.9
تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية	6684	3.0	19243	0.8
ترك وانسحاب	3600	1.6		
تنازل عن حصصهم	2976	1.4		
تقصير التزام المستفيدين				
أراضي مدمجة في مخططات تنمية التهيئة العمرانية P.D.A.U			32567	1.3
أراضي استرجعتها الدولة بداية ديمسبر 2005			6897	0.3
المستفيد أكثر من 50 سنة	144639	66		

إن الإستفادات الفردية تمثل ضعف الاستفادة الجماعية أي قرابة 68.7 في المائة من عدد المستثمرات الفلاحية تتميز بالطابع الاستغلالي الفردي على مساحة تقدر 662.779 هكتار بنحو 26.8 في المائة من إجمالي المساحة المستثمرات يعزى ذلك إلى طبيعة عملية التجزئة وما نتج عنها من وجود مساحات مشتتة (مبعثرة) يصعب استغلالها الجماعي، بالإضافة إلى مساحات شاغرة (فائضة) لم يتم استغلالها، وبذلك أصبحت قابلة للتوزيع على إدارات وزارة الفلاحة والمجاهدين وذوي الحقوق بناء على المادة 10 من القانون المستثمرات 87 - 19 في تكوين مجموعة مستثمرة أو الاستفادة الفردية(8).

إن الهيكلية التنظيمية التي اقتضت على التجزئة لم يواكبها إصلاحات هيكلية للقطاعات الأخرى منها الجهاز المصرفي الذي لم يأخذ بالعقود الإدارية (السندات) كضمانات في منح القروض بأنواعها كرهن حيازي بدلا من الرهن العقاري الذي يبقى ضمن الممتلكات العامة للدولة، مما دفع ببعض المستفيدين إلى التنازل بطريقة غير مباشرة وذلك عملا بتأجير الأرض إلى المتعاملين الخواص دون الدخول معهم في شراكة، تنازل 3600 مستفيدي عن حصصهم، كما استرجعت الدولة مساحة تقدر 6897 هكتار شهر ديسمبر 2005 إضافة إلى ترك أراضي خصبة غير موزعة تقدر مساحتها 23292 هكتار تعتبر أراضي فائضة لم تجد من يستغلها.

إن العقود الإدارية الممنوحة للمستفيدين في شكل مجموعة ذات الاختيار الحردون الأخذ بدراسة سلوكياتهم إتجاه العمل الجماعي والتخصص في العمل حتى يتحقق العمل التعاوني الموحد للمجموعة المستفيدة في أداء العمل الذي تتطلبه العملية الانتاجية، إن عدم إنسجام المجموعة الواحدة أدى إلى تقصير بعض المستفيدين عن التزاماتهم في أداء العمل التعاوني الذي يقدر عدوهم 2976 مستفيدا، إضافة إلى ذلك التخلي وانسحاب عدد كبير من المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية 6684 تركوا الأراضي الفلاحية على مساحة 19243 هكتار.

إن عملية الهيكلية التنظيمية التي أخذت من تجزئة الأراضي الفلاحية لقيام نظام إنتاجي يعتمد على الزراعة المكثفة - التوسع الرأسي للإنتاج والتأطير الفني - لم تأخذ بالعنصر البشري الذي يعتبر المحرك الأساسي لأي نظام إنتاجي سواء كان التوسع الأفقي أو الرأسي للإنتاج مما أضر ذلك على تدني الإنتاجية الحدية لعنصر العمل وكذا الإنتاجية المتوسطة وبالتالي ضعف أداء القطاع الفلاحي.

إن عدم انضباط المستفيدين أدى إلى وجود أراضي فائضة وتنازلات غير قانونية إلى الهيئات الإدارية المحلية مقابل ربوع لإقامة مشاريع عمرانية على أخصب الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى عدم التعاون بين المستفيدين بإعادة تمويل مدخراتهم لإنجاز استثمارات فلاحية وتوسعها الرأسي في الإنتاج بقدر ما يهدفون إلى الاعتماد الكلي على التمويل الخارجي من قبل الجهاز المصرفي والتظاهر بالعسر المالي الذي قدر 41 مليار دج خلال العشرية السابقة مما كلف عبءا ثقيلا على خزينة الدولة في مسحها.

إن تدني أداء القطاع الفلاحي يتضح من خلال ضعف نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي الذي لا يتجاوز متوسط النمو السنوي 8 في المائة خلال الفترة (2000 - 2008) مع العلم اهتمت السياسة الفلاحية خلال العشرية السابقة بدعم القطاع الفلاحي من قبل الصندوق الوطني لضبط التنمية الفلاحية F.N.RDA.

جدول رقم (03) نسبة مساهمة القطاع الفلاحي في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (9).

2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
7.8	7.6	7.6	6.9	8.4	9.7	9.3	9.7	8.4

يتضح من ذلك أن الموارد البشرية الممثلة في مجموعة المستفيدين لم تنهيء لمطالبات الإنتاج مادامت العقود الادارية لم يؤخذ بها كسندات ضمان من اجل

الحصول على المصادر الخارجية للتمويل هذا مازاد في تهميش المستثمرات الفلاحية و تحولها الى استخدام الوسائل التقليدية في انجاز العمليات الزراعية أ وترك الاراضي دون استغلالها مما أثر ذلك على ضعف أداء القطاع وانخفض نسبة مساهمته في الناتج المحلي الاجمالي الى 7.8 في المائة عام 2008 مقابل 8.4 في المائة عام 2000 .

إن فصل الملكية العقارية الفلاحية وإضفاء عليها طابع الشيوخ مقابل عقود إدارية تثبت حق الانتفاع بتوزيع الدخل بين المستفيدين كما أن استمرارية النشاط الإنتاجي يتطلب تدفقات مالية خارجية أي تمويل عن طريق البنوك الأولية , يجعل هذه الأخيرة لا تأخذ بالعقود الإدارية كرهن حيازي خلال العقدين السابقين , لذا أقدمت وزارة الفلاحة إلى إعادة التنظيم الإداري والقانوني للعقود الإدارية إلى نمط استغلال جديد المتمثل في حق الامتياز.

2 - مرحلة عقود الامتياز:

بعد مراجعة نمط الاستغلال الذي ينص عليه القانون السابق رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي اعترضته عدة عوامل داخلية منها عدم إنسجام المستفيدين كمجموعة واحدة في أداء العمل إضافة إلى ذلك عدم الانضباط بالنصوص القانونية والتشريعية للمستثمرة الفلاحية أدى ذلك إلى الإهمال واللامبالاة والتصرف في توجه العقار الفلاحي لأغراض خاصة... إلخ - أما العوامل الخارجية منها غياب هياكل الإسناد التي انجر عنها ارتفاع أسعار مدخلات الإنتاج ناهيك عدم قبول البنوك الأولية بالعقود الإدارية كرهن حيازي لضمان القروض لاسيما قروض الاستغلال مما انجر عن ذلك عدم استقرار المستفيدين في استثمار الاراضي الفلاحية لذا أخذت وزارة الفلاحة إلى حل المعضلات التي حالت دون تحقيق اهداف المستثمرات الفلاحية وذلك بنشر القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 18 عشت 2010 الذي يحدد نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في الجريدة الرسمية رقم 46 وهذا القانون يخص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المستغلة من طرف المستثمرات

الفلاحية الجماعية والفردية في إطار القانون السابق رقم 10-87 يهدف هذا القانون رقم 03 - 10 إلى مايلي:

- تثمين هذه الإمكانية الكبيرة من الأراضي الفلاحية.

- التأمين العقاري للمستثمرين.

إن تطبيق محتوى القانون رقم 03-10 الذي يحدد نمط استغلال الأراضي الفلاحية السابق للأموال الخاصة للدولة المستغلة من طرف المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية في إطار القانون السابق رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 التي تمتد على مساحة تقدر 2.5 مليون هكتار ويتعلق الأمر بأراضي ذات إمكانات فلاحية عالية تمثل نسبة 30 في المائة من المساحة الصالحة للزراعة للبلاد S.A.U. يقترح نمط الاستغلال الجديد تدليل الصعاب التي حالت دون الاستجابة لأمال وانشغالات المستثمرين والعمل على استقرارهم وذلك بتأمين العقار الفلاحي.

وعليه يمكن تحديد عناصر حق الامتياز التي يهدف إليها حتى تجعل المستفيدين أن يتحملوا مسؤولية كبيرة في المستثمرات الفردية وكذلك الانضباط بالنصوص القانونية والتشريعية لعقد الامتياز وبالتالي القضاء على النزاعات الداخلية والتصرفات الخاصة والغير القانونية التي حولت المستثمرات الفلاحية الجماعية عن نشاطها الاستغلالي لأغراض أخرى.

1 - حق الامتياز كنمط استغلال جديد:

يبقى حق الامتياز كنمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة كما نص عليه القانون رقم 03 - 10 الذي يكرس حق الامتياز كنمط استغلال يسمح للمستثمرين بالتشكل في مستثمرات فردية تختلف على نمط الاستغلال الذي نص عليه القانون سابق 87 - 19 (في تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية دون تحمل المسؤولية الفردية للمستفيدين) لذا فإن نمط الاستغلال الجديد، الذي يسمح للمستفيدين في المستثمرات الفردية تقسيم العمل والتخصص في أداء العملية الإنتاجية والعمل على التعاون في مجموعة يسودها التضامن الواحد - العمل كرجل

واحد - إضافة إلى ذلك يسمح نمط الاستغلال الجديد الدخول في شراكة وطنية حتى تستفيد بالتمويل وإدخال تقنيات الإنتاج التي تتطلبها الزراعة المكثفة وكذلك تأهيل اليد العاملة، وتوسع الاستثمار الفلاحي و العمل على الاستغلال الكفاء للأراضي الفلاحية .

2 - حق الامتياز وعلاقته بحق الملكية:

إن حق الامتياز هو عقد بصفة فردية من أجل منح مسؤولية أكبر للمستثمر في استغلال النشاط الإنتاجي للمستثمرات الفردية سواء عن طريق التمويل الذاتي أو المصادر الخارجية، منها البنوك الأولية والذي يقدم - عقد الامتياز - كضمان في منح الائتمان لدى البنوك التجارية، مع العلم أن عقد الامتياز يسلم من طرف إدارة أملاك الدولة تبعاً لطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مكرساً تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز الذي يقتصر على الأصول المتداولة التي تمثل حق الملكية للمستثمرين مع الإبقاء على الأصول الثابتة والإستخراجية (الباطنية والسطحية) تابعة للأملاك الخاصة للدولة، إضافة إلى ذلك يمنح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل آثاء سنوية تدفع حسب تصنيف الأراضي الفلاحية إلى الخزينة العمومية للدولة مع الأخذ بمبدأ الاحتراز لكل من التدفقات النقدية الداخلية والخارجية التي تؤثر على حركة حقوق الملكية - استثناء الأراضي التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة - للمستفيد والذي يتحدد من خلاله إعادة تجديد حق الامتياز أو عدمه

جدول رقم (4): الأتاوة السنوية المفروضة حسب تصنيف الأراضي الفلاحية(10).

الأصناف		المناطق
غير المسقية	المسقية	
3000 دج	15000 دج	أ
2000 دج	10.000 دج	ب
1000 دج	5000 دج	ج
800 دج		د

3 - حق الامتياز وعلاقة بانضباط المستفيدين

يسمح عقد الامتياز الفردي بالقضاء على الخلافات الداخلية للمستفيدين وكذا التصرف في العقار الفلاحي لأغراض شخصية مما يعرض المستثمرين إلى فسخ الإداري لعقد الامتياز بعد المعاينة التي يقوم بها المحضر القضائي لدى المحكمة المختصة، وقد وردت في أحكام القانون طبيعة الإخلال الذي قد يترتب عنه فسخ العقد للحالات التالية:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الأملاك السطحية.

- عدم استغلال الأراضي و/ أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (1) واحدة.

- التأجير من الباطن و/ أو الأملاك السطحية.

- عدم دفع الأتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين.

تسمح هذه الإجراءات بإعادة الاعتبار للدولة في مهامها كمالككة للأراضي، كما يسمح للمستفيدين بالانضباط بهذه الإجراءات حتى يتحقق نمط استغلال العقار الجديد وبالتالي الحد من هدر الموارد الأرضية.

4 - حق الامتياز قابل للتنازل:

تمارس الدولة المراقبة في عين المكان على المعاملات الخاصة بعملية التنازل بواسطة الهيئات الإدارية المختصة منها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يمكنه اللجوء إلى الممارسة في حق الشفعة للمستفيدين المتواجدين في نفس المستثمرة الفلاحية هذا ما يعزز طابع الملكية الاجتماعية للدولة دون التنازل عن العقار الفلاحي لهيئات أخرى مما يسمح بإنضباط المستفيدين بعقد الامتياز الذي يحد من التصرفات الشخصية التي تعمل على هدر الموارد الأرضية الفلاحية. كما يضمن حق الامتياز للمستفيد في الحياة إلى نقل حق الامتياز إلى أحد أفراد عائلته كما أنه قابل للنقل إلى الورثة في حالة الوفاة بحيث لا تتجاوز المدة (1) سنة وبعد انقضاء هذا الأجل (سنة) وعدم اختيار الورثة لإحدى هذه الحالات يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى أمام الجهة القضائية المختصة لذلك.

5 - حق الامتياز كرهن حيازي:

يسمح حق الامتياز أو السندات الإدارية الحصول على مصادر مالية خارجية في شكل قروض قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل من البنوك الأولية مقابل ضمانات المتمثلة في السندات الإدارية الفردية من أجل الحصول على الائتمان من البنوك الأولية التي يؤخذ بها كرهن حيازي حتى تقل نسبة المخاطرة في حاله عدم التزام المستفيدين بدفع المستحقات في تاريخها المحدد، لاسيما إذا كان المستفيد غير ملتزم بالانضباط الذي نص عليه عقد الامتياز مما يسمح للبنوك برفع دعوى قضائية في حالة العسر المالي الحاد للمستفيد وبالتالي يمكن حجز السندات الإدارية التي تعتبر كضمان وفي رأينا يمكن بيعها من أجل استرداد الأصول الفوائد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أساس حق الشفعة التي يتميز بها ثم إعادة توزيعها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى المستفيدين المتواجدين في المستثمرة الفلاحية وهذا الإجراء يسمح للبنوك التجارية في مأمّن في استرداد أموالها في الأجل المحددة والحد من هدر الأموال العمومية إضافة إلى ذلك يسمح للبنوك بالمتابعة الميدانية للائتمان الممنوح مما يقلل نسبة

المخاطرة واتخاذ الإجراءات القانونية في وقتها المحدد في حالات العسر المالي الحاد مما يعرض المقترض إلى فسخ عقد الامتياز إذا اتضح أن العسر المالي ناتج عن تحويل الأموال لأغراض مخالفة للشروط المتفق عليها لطلب الائتمان , كما أن عملية الرقابة البعدية للبنوك على القروض الممنوحة للمستفيدين تعمل على تقليل من نسبة المخاطر في حالة التعثر المالي ومعرفة الأسباب التي أدت إلى ذلك .

إن القوة القانونية لعقد الامتياز الذي يسمح لأكثر من 200.000 مستفيد الانضمام في مستثمرات فردية وذلك عملا بالفصل بين الملكية العقارية الفلاحية التابعة للدولة عن إدارة المستثمرات الفردية التي تهتم بوظيفة الإنتاج والعمل على رفع الكفاءة الإنتاجية والتزامهم إلى الجهات الدائنة لاسيما البنوك الأولية في تسديد المستحقات في اجلها المحدد وعليه فإن تسليم حق الامتياز لابد من دراسة سلوك وتصرف المستفيد دراسة سلوكية كما يجب الأخذ بالتركيبة العمرية (سن الاستفادة) والمستوى الثقافي وكذلك طبيعة الانسجام في العمل الجماعي ومدى انضباطه بالتشريع القانوني للمستثمرات الفردية الذي ينص عليها عقد الامتياز , كما يجب الأخذ بالجدارة الائتمانية لمعرفة مدى ملاءة المستفيد في تسديد التزاماته اتجاه الدائنين في تواريخ الاستحقاق .

المصادر:

- 1 - القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 18 غشت 2010 الجريدة الرسمية رقم 46
 - 2 - القانون رقم 87 - 9 المؤرخ 8 ديسمبر 1987 الجريدة الرسمية رقم العدد 50.
 - 3 - المادة 12 من القانون رقم 87-19.
 - 4 - التعليمات الرئاسية المؤرخة 17-03-1981 الخاصة بإعادة الهيكلة المزارع الفلاحية الاشتراكية رقم 14.
 - 5 - وزارة الفلاحة.
 - 6 - المادة 11 من القانون رقم 87-19.
 - 7 - وزارة الفلاحة.
 - 8 - المادة 10 من القانون رقم 87-19.
 - 9 - وزارة الفلاحة
 - 10 - جمع إحصاءات سنوات لكل من
- O.N.S Resultats 2001-2003 édition 2005 N° 21
- 2002-2004 édition 2006 N° 22
- 2003-2005 édition 2007 N° 23
- 2004-2006 édition 2008 N° 24
- Rapport sur la situation du secteur agricole en 2006.
- L'agriculture dans l'économie nationale, Ministère de l'agriculture.