

حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز**Rights and obligations of the franchisor investor**

بن ويس أحمد

المركز الجامعي مرسلبي عبد الله بتيبازة (الجزائر)، benouis.ahmed@cu-tipaza.dz

تاريخ النشر: 2020/06/30

تاريخ القبول: 2020/05/30

تاريخ الإرسال: 2020/04/17

الملخص:

تماشيا مع سياسة التجديد في القطاع الفلاحي استحدثت المشرع أسلوب منح حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الدولة الخاصة، والذي يترتب عليه حقوق لفائدة المستثمر صاحب الامتياز والتزامات تقع على عاتقه، فالمشرع منح للمستثمر حق التمتع في استغلال الأراضي الفلاحية محل منح حق الامتياز؛ والحق في التنازل والحق في الرهن لأجل الحصول على قروض لتمويل استثماره، كما يمكن للدائنين اللجوء إلى إجراء الحجز على حق الامتياز، اضافة إلى حق المستثمر في تشكيل تعاونية أو ابرام شراكة لتحسين وزيادة منتج الأرض الفلاحية وعصرنة استغلالها، وهو ما يعتبر التزام بتعهداته بالاعتناء بالأراضي الفلاحية الممنوحة والعمل على استغلالها والمحافظة على الوجهة الفلاحية لها، ودفع الإتاوة السنوية بشكل منتظم.

الكلمات المفتاحية: المستثمر، حق الامتياز، الأراضي الفلاحية.

Abstract:

In line with the policy of renewal in the agricultural sector, the legislator introduced a method of granting a concession right to exploit agricultural lands belonging to the state's private property, which entails rights for the benefit of the investor who has the concession and obligations incumbent upon him. The legislator made the concession right a right subject to assignment, seizure and foreclosure. Agricultural lands are the subject of granting the concession right, the right to assign and the right to mortgage in order to obtain loans to finance his investment. Creditors can also resort to the seizure of the concession right in addition to the investor's right to form a cooperative or to enter into a partnership to improve and increase the agricultural land product and modernize its exploitation, which is considered a commitment to his commitments By taking care of the granted agricultural lands and working on their exploitation and preservation of their agricultural destination, and given the economic importance and social function performed by the exploitation of agricultural lands, the non-exploitation of agricultural lands and investment in them is considered an arbitrary use of the right and the regular payment of the annual royalty.

KEY WORDS: investor, franchise, agricultural land.

مقدمة

نظرا لما يكتسبه القطاع الفلاحي من أهمية اقتصادية ووظيفة اجتماعية تتطلب الاعتراف بالمنتج الفلاحي المحلي وتمميته وتطوير أدواته وعصرنته، تسهر الدولة على تحقيق التنمية في القطاع الفلاحي من خلال تفعيل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وذلك بمنح حق امتياز على هذه الأراضي الفلاحية لفائدة شخص طبيعي يدعى المستثمر صاحب الامتياز بموجب عقد إداري يترتب عنه تحديد حقوق لصاحب الامتياز والتزامات تقع على عاتقه.

وتكمن أهمية الموضوع كون أن عقد الامتياز عقد ذا طبيعة خاصة بحكم أنه يتضمن أحكام تنظيمية وأخرى تعاقدية تستوجب الوقوف على معرفة وتحديد الحقوق الممنوحة للمستثمر وما يقع عليه من التزامات. وتتمحور إشكالية الموضوع في : ماهي الأسس المعتمدة في تحديد وضبط حقوق والتزامات المستفيد صاحب الامتياز دفتر الشروط الذي يتم توقيعه على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أم عقد الامتياز المبرم على مستوى مديرية أملاك الدولة بالولاية ؟ ولمعالجة الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي؛ وقسمنا موضوع الدراسة إلى محورين أساسيين تناولنا في الأول حقوق المستثمر صاحب الامتياز وفي المحور الثاني تطرقنا إلى التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

المبحث الأول - حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يترتب عن عقد الامتياز منح حق عيني عقاري تنشأ بموجبه حقوق تمنح للمستثمر صاحب الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية، حيث ان هذه الحقوق قد تتدرج ضمن ما يعرف حق التصرف وقد تتدرج ضمن ما يعرف بحق الاستغلال والادارة لذلك سنتناول في المطلب الاول الحق في إنشاء تصرفات قانونية محلها حق الامتياز الفلاحي وفي المطلب الثاني سنتناول الحق في استغلال حق الامتياز الفلاحي وإدارته.

المطلب الأول - الحق في إبرام تصرفات قانونية محلها حق الامتياز الفلاحي

منح المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في إبرام جملة من التصرفات القانونية محلها حق الامتياز الفلاحي والتي تتمثل في حرية التنازل عن حق الامتياز وتأسيس رهن على حق الامتياز، وكذا الحق في إبرام عقد شراكة واكتساب أكثر من حق امتياز، وعليه سيتم التطرق لدراسة حرية التنازل عن حق

الامتياز تأسيس رهن على حق الامتياز في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني الحق في إبرام عقد شراكة واكتساب أكثر من حق امتياز.

الفرع الأول-حرية التنازل عن حق الامتياز وتأسيس رهن على حق الامتياز أولاً. حرية التنازل عن حق الامتياز

بناء على ما جاء في نص المادة 13 فإن حق الامتياز قابل للتنازل وقد نصت المادة 15 من القانون 03.10⁽⁰¹⁾ على ما يلي: "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمر الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به .

من خلال ما جاء في النصين يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها للغير، مع مراعاة الشروط والشكليات المنصوص عليها في القانون ومن أهمها :

. ألا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين تم إسقاط حقهم في ظل القانون 1987.

. الذين ألغيت قرارات استقادتهم سواء من طرف الوالي أو بعد التحقيق في ملفاتهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

. الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني.

يمكن التنازل عن حق الامتياز في ظل القانون 03.10 غير أن هذا الحق ليس مطلقاً خاصة إذا كان حق الامتياز ممنوح على الشيوخ لعدة مستثمرين أصحاب الامتياز و ذلك طبقاً للمادة 15 من القانون 03.10 المذكور أعلاه كما أنه قد جاء في المادة 17⁽⁰²⁾ من المرسوم التنفيذي 326.10 "يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 03.10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 و المذكور أعلاه، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل عن حقه في الامتياز وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.

يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به

وقد أوضحت المادة 18 من نفس المرسوم⁽⁰³⁾ أنه يجب على المتنازل صاحب الامتياز على الشيوخ

أن يقوم بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابياً والأعضاء الآخرين بالمستثمر بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة طبقاً لنص المادة 15 من القانون رقم 03.10 المذكور أعلاه

برغبته في التنازل مع توضيحه لهوية المرشح للاقتناء ومبلغ التنازل ويتعين على أعضاء المستثمرة الموجودين معهم في حالة الشيوخ الافصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما. بناء على ما جاء بنص المادة 19 من المرسوم 326.10⁽⁰⁴⁾ في حالة اذا أراد باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة واقتناء حق الامتياز المعروض للبيع يتوجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتوجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يعلم المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل لفائدة باقي الأعضاء.

أما في حالة إذا لم يبد باقي أعضاء المستثمرة رغبتهم في التنازل بالرد السلبي أو غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 من نفس المرسوم يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس حقه في الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل⁽⁰⁵⁾.

وفي حالة التنازل بدون مقابل فقد نصت المادة السابعة من القرار الوزاري المؤرخ في 2011.03.29 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط، الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة لصالح الهيئات العمومية على أنه: "يمنع كل تنازل عن حق الامتياز من شأنه تغيير قوام الأملاك الممنوحة، عند زوال وجود الشخص المعنوي صاحب الامتياز لأي سبب كان، تؤول الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة و في حالة البيع الإرادي للأمالك المذكورة، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول به"⁽⁰⁶⁾، و تماشيا مع سياسة التجديد الفلاحي و عملا بتشبيب الفلاحة نصت المادة 14 من القانون 03.10⁽⁰⁷⁾.

يمكن التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد" يخول القانون لمن بلغ سن التقاعد أو العجز و حال ذلك دون تمكنه من الاستغلال و الإدارة المباشرة للمستثمرة الفلاحية الممنوحة له بموجب حق امتياز منح هذا الحق لذوي الحقوق، و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة ليس له الحق في ممارسة حق الشفعة و نلاحظ أن المشرع أجاز التنازل المجاني لذوي الحقوق في حالة وجود عذر سواءا كان بسبب التقاعد أو العجز ويجب عليه أن يرسل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلب مرفوق بشهادة تثبت صلة القرابة بين المتنازل والمتنازل له ، ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية للطرفين وشهادة طبية تثبت العجز أو شهادة من الضمان الاجتماعي تثبت تقاضيه لمعاش التقاعد⁽⁰⁸⁾.

أما في غير هاتين الحالتين يجب أن يكون التنازل بمقابل أين يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة و كذلك باقي أعضاء المستثمرة و ذلك للمدة المتبقية من الامتياز الأصلي كما نرى أن المشرع غفل عن التنازل بمقابل لذوي الحقوق و لم يوضح ما إذا كان التنازل يخضع في هذه الحالة للشفعة أم لا يخضع ، فإذا تم التنازل بمقابل بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين فلا يعقل أن تمنح الأولوية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية فبالرجوع إلى القواعد العامة و طبقاً لأحكام المادة 798 من القانون المدني التي نصت على : "الشفعة: . إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات التي رسمها القانون.

. إذا وقع بين الأصول أو الفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة و بين الأسهار لغاية الدرجة الثانية.

. إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة ."

وبناء على ما جاء بنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 326.10⁽⁰⁹⁾ إذا تم ممارسة حق الشفعة من قبل أعضاء المستثمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإنه تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقاً للتشريع المعمول.

ثانياً- تأسيس رهن على حق الامتياز

لتوفير رأس مال ضروري للاستغلال الأمثل للمستثمرات ومن أجل تغطية مصاريف ونفقات الاستغلال الواجبة لتنمية القطاع والمنتج الفلاحي منح المشرع الحق في تأسيس رهن على حق الامتياز وذلك طبقاً لما جاء بنص المادة 12 من القانون 03.10⁽¹⁰⁾ 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.

يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه، في ظل احترام أحكام هذا القانون، لا سيما المواد 3 و5 و7 و15 و16 منه " تجسيدا لتوجيهات القانون 16.08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والذي جاء في نصوصه التي تناولت التمويل المالي ضرورة مراعاة الخصوصية والأهمية التي تكتسيها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية أثناء تمويل القطاع الفلاحي وهذا ما يجعل انشاء مؤسسات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته سواء عن طريق الدعم الذي تقدمه الدولة أو التمويل التعاضدي أو القروض البنكية⁽¹¹⁾.

ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على قروض الاستثمار وقروض الاستغلال ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي تم انشاؤه خصيصا ليكفل المستثمرين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم⁽¹²⁾ و بالرجوع إلى نص المادة 882 من القانون المدني نجد أن المشرع عرف الرهن على أنه عقد يكسب الدائن حقا عينيا على العقار المرهون كضمان للوفاء بالدين، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له بالمرتبة في استيفاء حقه من ثمنه .

ويتم رهن العقار عن طريق الرهن الرسمي أو رهن حيازي ويشترط أن يكون الدائن مؤسسة مالية أو هيئة من هيئات الرهن.

الفرع الثاني - الحق في إبرام عقد شراكة واكتساب أكثر من حق امتياز

أولاً - الحق في إبرام عقد شراكة

طبقا لما جاء بالمادة 21 " يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية. ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك. تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

نلاحظ أن المشرع فتح المجال أمام المستثمرين أصحاب الامتياز لأجل تزويد مستثمراتهم الفلاحية برؤوس الأموال و زيادة و تنمية نشاطاتهم الفلاحية و عصرنتها لإبرام عقد شراكة شريطة أن يكون بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري، و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية على أن يتم إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق المحرر لعقد الشراكة .

وقد بينت أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10⁽¹³⁾ أنه للمستثمر صاحب الامتياز الحق في إبرام اتفاق للشراكة ويمكن أن يكون سنويا أو متعدد السنوات ويجب أن يبين فيه :

. هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين.

. مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار .

. توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون رقم 03.10 والتي تستوجب على المستثمرين إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية وأنه عليهم تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها تعيين ممثل للمستثمرة وكيفية مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وتوزيع واستعمال المداخل .
 . كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح .
 . مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية .
 يتعين على الموثق المكلف بشكليات الشراكة ، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

ثانيا- الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز

الأصل أنه لا يمكن للشخص اكتساب عدة حقوق امتياز على مستوى التراب الوطني إلا أنه استثناءا يمكن اكتساب أكثر من حق امتياز إذا كان اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز يؤدي إلى تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة أرضية واحدة و يشترط أن لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المساحة المرجعية القصوى المحددة في المرسوم 490.97 المؤرخ في 1997.12.20 و يقصد بمستثمرة فلاحية من قطعة واحدة كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة بشكل يجعلها قطعة واحدة لها حدود و معالم واضحة و لا يمكن تفريق إحداها على الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى أي لا يفصل بينها أي جزء من مستثمرة أو أرض أخرى.

المطلب الثاني - الحق في استغلال حق الامتياز الفلاحي وإدارته

منح المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في استغلال حق الامتياز وإدارته وذلك بمنحه الحق في التمتع بحق الانتفاع والحق في تشكيل تعاونيات فلاحية، وأيضاً الحق في الخروج من حالة الشيوخ وكذا إقامة بناء داخل المستثمرة الفلاحية، وعليه سيتم التطرق لتبيان الحق في التمتع بحق الانتفاع والحق في تشكيل تعاونيات فلاحية في الفرع الأول، ثم دراسة الحق في الخروج من حالة الشيوخ وإقامة بناء داخل المستثمرة الفلاحية في الفرع الثاني.

الفرع الأول- الحق في التمتع بحق الانتفاع والحق في تشكيل تعاونيات فلاحية

أولاً- الحق في التمتع بحق الانتفاع

يقصد بحق التمتع بحق الانتفاع سلطة استعمال واستغلال الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته ، إذ يمنح حق الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستثمار الفلاحي عن طريق استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها استغلالاً مباشراً وتحسين مردودها وزيادة إنتاجها فله حرية

الاستعمال والاستغلال وذلك طبقا لما جاء بنص المادة 04 من القانون 03.10 وتوزيع المداخل كما يمكن عقد اتفاقيات مع الغير في مجال الاستثمار الفلاحي و ذلك طبقا لنص المادة 21 من القانون 03.10 والتي نصت على "يمكن إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر...". ويعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها اخلالا بالتزامات القانونية والتعاقدية.

ثانيا- الحق في تشكيل تعاونيات فلاحية

طبقا لما جاء بنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 326.10 "يمكن المستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

يتم انشاء التعاونيات الفلاحية بموجب عقد رسمي على أساس التضامن المهني بين الفلاحين لتلبية احتياجات النشاط الفلاحي وفتح حرية الانضمام إليها ولا تهدف إلى تحقيق الربح ووفقا لما جاء بالمرسوم التنفيذي رقم 459.96 تعتبر التعاونية الفلاحية شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت سلطة وزير الفلاحة الذي يقترح التنظيم الخاص بها، يمنحها الاعتماد ويراقب تطورها ونشاطاتها⁽¹⁴⁾، وحسب ما جاء في المواد من 8 إلى 12 من المرسوم التنفيذي رقم 459.96 فإن التعاونيات الفلاحية يمكن أن تأخذ عدة أشكال منها⁽¹⁵⁾:

. التعاونيات الفلاحية للخدمات المتخصصة.

. التعاونيات الفلاحية حسب الفروع.

. التعاونيات الفلاحية متعددة النشاطات.

. تعاونيات الاستغلال المشترك .

تهدف التعاونيات الفلاحية إلى دعم النشاطات الفلاحية وتلبية الحاجات الأساسية للأعضاء

المنخرطين فيها وتقوم بناء على هذه الصفة بما يلي⁽¹⁶⁾:

. انجاز أو تسهيل عمليات الانتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق.

. تخفيض سعر الكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة أعضائها، عن طريق مجهودهم المشترك.

. تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها.

. القيام على العموم بجميع العمليات التي تدخل في إطار المهنة الفلاحية لمنخرطيها .

ويتم انشاء التعاونية عن طريق ارسال المستثمر صاحب الامتياز طلب مرفوق بالوثائق اللازمة إلى رئيس لجنة الاعتماد التي يتعين عليها الرد خلال أجل 15 يوما، و هناك نوعين من لجان الاعتماد هما لجنة اعتماد للولاية و تخص التعاونيات الفلاحية التي تعمل داخل الحدود الإقليمية للولاية و يتم منح الاعتماد بناء على قرار من الوالي بتفويض من وزير الفلاحة و ذلك بعد موافقة اللجنة إضافة إلى وجود لجنة اعتماد وطنية إذا كانت التعاونيات الفلاحية تمارس أعمالها على أراضي فلاحية تمتد إلى خارج حدود الولاية و يتم منح الاعتماد في هذه الحالة من وزير الفلاحة بعد موافقة اللجنة .

يكون قرار الوالي قابلا للطعن فيه أمام وزير الفلاحة أما قرار وزير الفلاحة فيطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.⁽¹⁷⁾

الفرع الثاني- الحق في الخروج من حالة الشيوخ وإقامة بناء داخل المستثمرة

أولاً- الحق في الخروج من حالة الشيوخ

جاء في الفقرة الثانية من نص المادة 11 من القانون 03.10 أن للمستثمر الحق في الخروج من حالة الشيوخ وانشاء مستثمرة فردية وذلك بتقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا الخصوص ويتم الفصل في هذا الطلب طبقا للتنظيم الذي يتم فيه مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية والمساحة المرجعية لها كما هو مبين في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490.97⁽¹⁸⁾.

وبناء على ما جاء بالمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 490.97 المؤرخ في 1997.12.20 لا يمكن إجراء أي تصرف على المستثمرات الفلاحية يؤدي إلى تجزئة الأراضي الفلاحية محل الاستغلال والاستثمار في الحالتين التاليتين⁽¹⁹⁾:

. إذا كان التصرف ينصب على المستثمرات الفلاحية التي تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية كما هو محدد بنص المادة 03 من نفس المرسوم.

. إذا أفضى إلى انشاء مستثمرات فلاحية تابعة للأموال الوطنية، تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية و يتم في حالة قبول طلب المستثمر صاحب الامتياز المتضمن انشاء مستثمرة فلاحية فردية جديدة عن طريق الخروج من حالة الشيوخ بإيداع ملف جديد لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتوقيع على دفتر شروط جديد و تقوم إدارة أملاك الدولة بتعديل عقد الامتياز الأصلي بحيث لا يشمل المستثمر الذي تم قبول خروجه من حالة الشيوخ على أن لا يكون عدد المستثمرين في العقد الأصلي الذي

تم تعديله يقل عن ثلاثة مستثمرين و هو العدد الأدنى لتكوين المستثمرة الفلاحية و بالمقابل إبرام عقد امتياز جديد يتضمن انشاء مستثمرة فلاحية فردية لفائدة المستثمر صاحب الامتياز الذي خرج من حالة الشيوخ . ونلاحظ أن المشرع لم يستخدم مصطلح القسمة رغم أنه يعتبر المستثمرة الفلاحية شركة مدنية و هذا لأنه اشترط في تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في المستثمرات الجماعية إلى حق امتياز أن يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ و بحصص متساوية و ذلك ما جاء بالفقرة الثانية من المادة 06 من القانون 03.10 إذ لا يعتبر المستثمرين أصحاب الامتياز الممنوح لهم حق الامتياز بموجب عقد واحد شركاء بل يعتبرهم مستفيدين على الشيوخ بحصص متساوية لذلك لا يلجأ المستثمر إلى إجراء القسمة بل إلى طلب الخروج من حالة الشيوخ و هذا أيضا يشمل ورثة المستفيد المتوفى سواء كان في المستثمرة الفلاحية الفردية أو المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا أنه في هذه الحالة تكون حصصهم حسب أنصبتهم المحددة وفقا لأحكام الميراث و يكونون على الشيوخ.

ثانيا- الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة

وفقا لما جاء بنص المادة 02 من دفتر شروط منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المنصوص عليه بالملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 326.10: للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك . يمكن للمستثمر صاحب الامتياز تشييد أي بناء يساهم في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية و تحسين منتوجها كبناء سكن عائلي له، أو مستودعات لتجميع وتخزين المنتج الفلاحي على سبيل المثال.

المبحث الثاني-التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي

استنادا على القانون رقم 03.10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة؛ وما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المحدد كيفيات تطبيق حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، أنه يتحمل المستثمر صاحب الامتياز عدة التزامات، وهذه الالتزامات منها ما يتعلق باستغلال الأرض الفلاحية والمحافظة على وجهتها الفلاحية ومنها ما يتعلق بالالتزام بدفع الإتاوة وباكتتاب تأمين.

للإحاطة بالتزامات المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي سيتم التطرق لدراسة الالتزام باستغلال الارض الفلاحية والمحافظة على وجهتها الفلاحية في المطلب الأول، ثم الالتزام بدفع إتاوة وباكتتاب تأمين في المطلب الثاني.

المطلب الأول- الالتزام باستغلال الارض الفلاحية والمحافظة على وجهتها الفلاحية

الفرع الأول-الاستغلال المباشر والشخصي للمستثمرة

بناء على ما جاء بالمادة 22 من القانون 03.10 يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصيا عندما تكون المستثمرات الفلاحية المشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز يتعين عليهم إبرام اتفاقية تكون ملزمة لهم وغير ملزمة للغير يتم فيها تحديد العلاقات فيما بينهم و لا سيما:

. طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية.

. طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.

. توزيع واستعمال المداخل.

و يعتبر هذا التزاما يتعهد به المستثمر صاحب الامتياز بتوقيعه لدفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، النموذج المحدد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 326.10 و الذي جاء فيه بالمادة 03 منه يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بإدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة.

الفرع الثاني-المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض الفلاحية

يتوجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يقوم باستغلال الأرض الفلاحية على أكمل وجه وأن يسعى إلى تحسين منتوجها وذلك بالقيام باستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها بصفة منتظمة طبقا للتشريع المعمول به فالامتياز في الأصل هو منح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد التزامات المستفيد من حق الامتياز إذ جاء في المادة 03 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽²⁰⁾ أنه يتوجب عليه أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الممنوحة له، والالتزام بتعهداته بالاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على اثمارها والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية ويعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية والاستثمار فيها تعسفا في استعمال الحق.

نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية التي يؤديها استغلال الأراضي الفلاحية و قد نصت المادة 48 من القانون 25.90 المؤرخ في 1990.11.18 المتضمن التوجيه العقاري "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما." كما جاء في نص المادة 49 من نفس القانون "تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل."

يثبت عدم استغلال الأراضي الفلاحية لمدة سنة واحدة كما هو منصوص عليه في القانون 03.10 عن طريق محضر قضائي طبقا للقانون و يوجه اعدار للمستثمر صاحب الامتياز لمباشرة استغلال الأراضي الفلاحية و القيام بالتزاماته و في حال عدم امتثاله في الآجال المحددة يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإخطار مصالح أملاك الدولة التي يتوجب عليها القيام بفسخ عقد الامتياز و ذلك بناء على ما جاء بالمادة 22 من القانون 03.10⁽²¹⁾ "يترتب على كل اخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز، بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز

بالطرق الإدارية، يكون فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية." كما بينت المادة 29 من نفس القانون الحالات التي تعتبر اخلافاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز وهي:

- . تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- . عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
- . التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- . عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

المطلب الثاني-الالتزام بدفع الإتاوة وباكتتاب تأمين

الفرع الأول-الالتزام بدفع الإتاوة السنوية

يتم منح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقوم بتقديرها المديرية الولائية لأملاك الدولة المختصة إقليمياً وتضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية وتدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً ويقوم المستثمر صاحب الامتياز بإرسال وصل تسديد الإتاوة دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة عدم دفع الإتاوة لمدة موسمين متتاليين يتم توجيه إنذارين إليه وفي حالة عدم استجابته يعد ذلك إخلالاً بالالتزام يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الدولة⁽²²⁾. وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 124.12 المؤرخ في 2012.3.19، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي صنف الأراضي الفلاحية في المادة 2 منه إلى⁽²³⁾ :

. المنطقة أ : تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية و شبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تساوي 600ملم أو تفوقها.

. المنطقة ب : تضم أراضي السهول التي يقل انحدارها عن نسبة 12% و التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 450ملم و 600ملم .

. المنطقة ج : تضم أراضي السهول التي يقل انحدارها عن نسبة 12% و التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 350ملم و 450ملم .

. المنطقة د : تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة في المناطق الجبلية التي تستفيد من كميات أمطار أقل من 300 ملم .

تحدد لجنة ولائية يرأسها مدير المصالح الفلاحية تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز بموجب مقرر صادر عنها و تتكون من ممثلي:

. مديرية أملاك الدولة.

. مديرية الموارد المائية.

. الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

. رئيس المجلس الشعبي الولائي وممثليه.

يعد رئيس اللجنة عند انتهاء الأشغال مقرر تصنيف الأراضي و يوجه نسخة منه إلى مدير أملاك الدولة للولاية وإلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل تبليغه إلى المستثمرين أصحاب الامتياز، والذين يمكنهم التظلم بشأن قيمة الإتاوة المحددة لدى لجنة وطنية يحدد تشكيلتها و عملها بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة.(24)

تقوم مديرية أملاك الدولة بالولاية بإرسال أوامر بالدفع إلى المستثمرين أصحاب الامتياز ونسخة لمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك لتسديد الإتاوة السنوية والتي يبدأ في حسابها من تاريخ التوقيع على عقد منح الامتياز وتفيد ضمن الحساب الخاص بمنتجات ومداخل أملاك الدولة.

الفرع الثاني-الالتزام باكتتاب تأمين

طبقا لما جاء في المادة 69 من القانون 16.08 المتضمن التوجيه الفلاحي اكتتاب عقود تأمين بناء على الأمر 07.95 المؤرخ في 1995.01.25 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04.06 المؤرخ في 2006.02.20 بالإضافة إلى المرسوم رقم 416.95 المؤرخ في 1995.12.09 ويشمل التأمين على ما يلي:

. التأمين من خطر الحريق والأخطار اللاحقة.

. التأمين من هلاك الحيوانات والأخطار المناخية.

. ضمان أخطار البرد، العاصفة، الجليد، ثقل الثلج والفيضانات.

. ضمان أخطار المباني والمحاصيل الزراعية.

. ضمان الأضرار التي تصيب المباني، الهياكل، السقوف، التجهيزات، العتاد، الزجاج، الخسائر التي تلحق النباتات المغروسة.

الخاتمة

بما أنه يتوجب علي المستثمر صاحب الامتياز أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له، والالتزام بتعهداته بالاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على اثمارها والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية ويعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية والاستثمار فيها تعسفا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية التي يؤديها استغلال الأراضي الفلاحية وقد نصت المادة 48 من القانون 25.90 المؤرخ في 1990.11.18 المتضمن التوجيه العقاري "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفية الاجتماعية . نستخلص النتائج التالية :

. الدولة تراهن على القطاع الفلاحي كبديل للمحروقات في تحقيق التنمية الوطنية . تسعى الدولة بكل الآليات المؤسساتية والقانونية لتشجيع المستثمر على الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

. تحرير حقوق المستثمر لتمكينه من إجراء تصرفات تكون في الأصل حكرا على المالك كتأسيس رهن عقاري على حق الامتياز بغرض الحصول على رأس مال لتحسين وتطوير إنتاجية ومردودية الأرض الفلاحية

. اغفال المشرع لأهم حق وهو التنازل لفائدة المستثمر متى أثبت كفاءته في استغلال الأرض الفلاحية ومساهمته في تحقيق الاكتفاء الذاتي إذ نجده نص على إمكانية التنازل تاركا الأمر احتماليا حسب إرادة الإدارة.

وعليه نقترح الاقتراحات التالية:

. النص صراحة على التنازل عن حق الامتياز والأرض الفلاحية الممنوح فوق وعائها هذا الحق بمرور 10 سنوات متى أثبت المستثمر كفاءته ونجاحه في تحويل الأرض الفلاحية إلى مورد اقتصادي في منتجات فلاحية ما يساهم في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية.

. تسهيل إجراءات الحصول على قروض بدون فائدة ويتم تسديدها تدريجيا بشكل دفعات سنوية يتم تحديدها حسب مساحة الأرض الفلاحية محل حق الامتياز ومردوديتها وفق جدول زمني يمتد إلى 30 سنة

. تفعيل آليات الرقابة وتطبيق عقوبات صارمة إدارية وجزائية على كل من يقوم بتحويل الوجهة الفلاحية للأرض أو استخدام المخصصات الممنوحة له لتنمية وعصرنة أدوات الفلاحة.
 . محاربة ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة والتي تعتبر مورد اقتصادي هام.

الهوامش

- (1) المادة 15 من المرسوم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2010.
- (2) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 ، السالف الذكر.
- (3) المادة 18 من المرسوم 326.10، السالف الذكر.
- (4) المادة 19 من المرسوم 326.10، السالف الذكر.
- (5) المادة 20 من المرسوم 326.10، السالف الذكر.
- (6) بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق بين عكنون، جامعة الجزائر، دفعة 2014.2015 ص45.
- (7) المادة 14 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15، يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد46 لسنة 2010.
- (8) بوعافية رضا ، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة1، 2017.2018، ص 253.
- (9) المادة 21 من المرسوم 326.10 ، السالف الذكر .
- (10) المادة24 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15، السالف الذكر .
- (11) المادة25 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.8.15 ، السالف الذكر .
- (12) قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية ملف رقم 240468 بتاريخ 2003.01.19 حيث جاء فيه : "يحق للأرملة الحلول محل زوجها في نفس حقوقه وواجباته في الاستغلال الجماعي للأراضي التابعة للأحكام الوطنية في المستثمرات الفلاحية تطبيقا لأحكام المواد 24.23 من القانون 19.87... " ، المجلة القضائية، العدد02 لسنة 2003، ص 227 .
- (13) المادة 19 من المرسوم 326.10، السالف الذكر .
- (14) المادة 12 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.8.15 ، السالف الذكر .

- 15) المواد 84،85،86 من القانون رقم 16.08 المؤرخ في 2016.08.03 ، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي،
الجريدة الرسمية العدد رقم 46 لسنة 2008 .
- 16) بريك الزبير، المرجع السابق، ص50.
- 17) بوعافية رضا، المرجع السابق، ص253.
- 18) المواد من 08 إلى 12 من المرسوم التنفيذي رقم 459.96 المؤرخ في 1996.12.18، يحدد القواعد التي
تطبق على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد رقم 81 لسنة 1996.
- 19) بوعافية رضا، المرجع السابق، ص253، ص254.
- 20) بوضبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون
الخاص، تخصص قنون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017.2018، ص268، ص269.
- 21) المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23، السالف الذكر .
- 22) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490.97 المؤرخ في 1997.12.20، يحدد شروط تجزئة الأراضي
الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84 لسنة 1997.
- 23) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 490.97، السالف الذكر.
- 24) المادة 03 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الملحق الثالث،
بالمرسوم التنفيذي رقم 326.10 ، المؤرخ في 2010.12.23 .
- 25) المادة 28 من القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15، السالف الذكر.

قائمة المصادر والمراجع

أولا-النصوص القانونية

1. القانون رقم 16.08 المؤرخ في 2016.08.03، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد رقم
46 لسنة 2008.
2. القانون 03.10 المؤرخ في 2010.08.15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك
الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010 .
3. . المرسوم التنفيذي رقم 459.96 المؤرخ في 1996.12.18 ، يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية،
ج ر العدد رقم 81 لسنة 1996 .
4. المرسوم التنفيذي رقم 490.97 المؤرخ في 1997.12.20 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة
الرسمية العدد رقم 84 لسنة 1997 .

5. المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 2010.12.23 يحدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2010.
6. المرسوم التنفيذي 124.12 المؤرخ في 2012.03.19 يحدد المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، العدد 17 لسنة 2012.

ثانيا-القرارات القضائية

- . قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية ملف رقم 240468 بتاريخ 2003.01.19، المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 2003.

ثالثا-الأطروحات والرسائل الجامعية

1. . سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص فنون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017.2018 .
2. . بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2017.2018 .
3. . بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق بين عكنون ، جامعة الجزائر ، دفعة 2014.2015 .

