

مقياس: النظام القانوني للعقار الاستثماري

السنة الثانية ماستر قانون أعمال

كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة.

2021 /2020

د/ العايب ريمة

المحاضرة 1: مبادئ عامة حول العقار الاستثماري

انتهجت الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية سياسات متعددة تهدف في مجملها الى تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة، عملت خلالها في مجال الاستثمار على تشجيعه بنوعيه المحلي والاجنبي، خاصة وفق سياسة الانفتاح الاقتصادي، وبعد اعتماد هذا النهج اكتسبت خبرة لا يستهان بها في تشريع وتنظيم الاستثمارات ووجهت هذه الأخيرة لثلاث أهداف رئيسية:

- مشاريع خالقة لمناصب شغل " صناعة متوسطة أو صغيرة" بالإضافة إلى الصناعات التقليدية والحرف " توفر مناصب شغل على الأقل 10 مناصب كمشاريع وكالة تشغيل الشباب".
 - مشاريع تحقق التوازن الإقليمي بتحفيز المناطق المراد ترقيتها.¹
 - تشجيع التصدير إذ يعتبر مصدر العملة الصعبة، وهذا ما جُبد في مختلف قوانين المالية السنوية وقوانين الاستثمار المتعاقبة.
- إن العلاقة التي تربط العقار بقطاعات مختلفة متداخلة فيما بينها، وتتبادل التأثير والتأثر، فيعتبر البنية التحتية والركيزة الأساسية لانطلاق المشروعات الاقتصادية، لذلك ازدادت الرغبة في تنظيمه باعتباره أحد المكتسبات المالية الثابتة.

¹-منصوري زين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، العدد 2، ص 128،129.

يختلف استعمال العقار تبعا للأغراض والوظائف التي يستخدم فيه، فنجد عقار فلاحى، عقار صناعى، عقار سياحى. وبالتالي يعتبر العقار الحلقة الجوهرية للاستثمار والوعاء الأنسب لكل مبادرات الاستثمار.¹

تعريف العقار:

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683 ق م ج: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول "العقار بالطبيعة".

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار واستغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص.

أما العقار بحسب الموضوع ورد في المادة 684 ق م ج: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

تعريف الاستثمار:

عُرف الاستثمار بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار² حسب المادة 1:

1/ اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة.

2/ المساعدة في رأسمال مؤسسة في شكل مؤسسات نقدية أو عينية.

3/ استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية.

في حين عرّف القانون 09/16³ المتعلق بترقية الاستثمار في نص المادة 2 الاستثمار:

1/ اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل.

2/ المساهمات في رأسمال شركة.

¹ - خادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، سنة 2014/2015، ص 1.

² - الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، عدد الجريدة الرسمية 47.

³ - القانون 09 /16 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 3 أوت 2016، عدد الجريدة الرسمية 46.

وصدرت العديد من النصوص التنظيمية لهذا القانون نذكر من بينها: المرسوم التنفيذي 17/ 104¹ ، 19/ 166².

كفل المشرع الجزائري حرية الاستثمار في دساتيره المتعاقبة، وأكد على ذلك مؤخرا بموجب المرسوم الرئاسي 20/ 251 الذي يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور³ في المادة 61: حرية التجارة والاستثمار والمقابلة مضمونة تمارس في إطار القانون. بينما عرف صندوق النقد الدولي الاستثمار الأجنبي ب:

الاستثمار في مشروعات داخل بلد ما يسيطر عليه مقيمون في بلد آخر بنسب معينة. وعرف أيضا: الاستثمار هو ذلك الجزء المقطوع من الدخل القومي والمسمى بالادخار والموجه إلى تكوين طاقات إنتاجية قائمة وتجديدها بهدف مواجهة تزايد الطلب ويكون المستثمر مستعدا لتحمل درجة معينة من المخاطر.

وعرف أيضا بأنه: عقد بين طرفين المستثمر والدولة قصد تحقيق مصلحة مشتركة. وعرف أيضا: إضافة طاقات جديدة أو التوسع في مشروعات قائمة، وأو تجديد مشروعات انتهى عمرها الافتراضي⁴.

إن التنمية الاقتصادية مرهونة بمدى استقرار وجذب الاستثمارات خاصة الأجنبية من جهة، وإلزامية توفير الأوعية العقارية المخصصة لهذه المشاريع من جهة أخرى⁵. في حين تم تعريف مناخ الاستثمار بأنه:

¹ - يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة المؤرخ في 5 مارس 1017، عدد الجريدة الرسمية 16.

² - المؤرخ في 29 ماي 2019 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها عدد الجريدة الرسمية 37.

³ - المرسوم الرئاسي 20/ 251 يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور المؤرخ في 15 سبتمبر 2020 عدد الجريدة الرسمية 54

⁴ - أونيسي العياشي، مناخ الاستثمار و أهميته في جذب الاستثمارات، مجلة الحقوق والحريات، العدد 3 ديسمبر 2016، ملتقى دولي حول الضمانات القانونية للاستثمار في الدول المغاربية 22 ، 23 فيفري 2016 ، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 442ص 471.

⁵ - تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، دور العقار في التنمية وترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، العدد 1، ص 121.

مجلد الأوضاع القانونية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تكون البيئة الاستثمارية التي يتم على أساسها اتخاذ قرار الاستثمار.

المحاضرة 2: المحور الأول: استثمار العقار الفلاحي:

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر أنماطا عديدة من النصوص القانونية التي جسدت أسلوب الاستغلال الفلاحي للعقار، فصدرت عدة نصوص تشريعية بدايتها كان نظام التسيير الذاتي، ثم تعزز بصدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية¹ الذي وسع ملكية الدولة على حساب ملكية الخواص وعرف ادماج أراضي البلديات والعرش والأراضي الوقفية ضمن صندوق الثورة الزراعية، لكن مع تغير السلطة في الجزائر طرحت فكرة تشجيع الاستثمار في المناطق الصحراوية والأراضي القابلة للاستصلاح من خلال القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية²، ثم قانون المستثمرات الفلاحية 19/87، ثم قانون التوجيه العقاري، وصولا إلى حقبة صدور قانون التوجيه الفلاحي، وقانون الامتياز الفلاحي والنصوص التنظيمية.

النظام الأول: نظام التسيير الذاتي:

يعتبر مرحلة الإصلاح الزراعي الذي يهدف إلى تصفية الأراضي بعد الاستقلال، وإقامة نظام تعاوني زراعي وفي سبيل ذلك صدر الأمر 20³/62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، والمرسوم 63/ 388 المؤرخ في 10/ أكتوبر/ 1963 الذي جعل المزارع الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الوطنيين والأجانب ملك للدولة، وتم تأميم جميع أراضي المعمرين وإدماجها في إطار نظام التسيير الذاتي الذي تم تجسيده بموجب الأمر 68/ 653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة⁴ بعدما كان في بدايته مجرد مرحلة انتقالية من أجل حماية الأملاك الشاغرة، وتضمن هذا النظام أدوات جديدة للتسيير، تمثلت في ظهور جماعة العمال كفلاحين منتجين، بمعنى تطوير وضع العمال، فمُنحوا حق الانتفاع الدائم لمدة غير محددة، غير قابل للتصرف والحجز، لكن تحت وصاية مدير ممثل للدولة، وهذا ما يعد امتدادا للتسيير الإداري في القطاع الفلاحي⁵، حيث

¹- الأمر 73/71 المؤرخ في 8/ 11/ 1971 المتضمن الثورة الزراعية، عدد الجريدة الرسمية 97.

²- القانون 83/ 18 المؤرخ في 13/ أوت/ 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 34.

³- الأمر 62/ 20 المؤرخ في 24/ أوت/ 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، عدد الجريدة الرسمية 12.

⁴- الأمر 68/ 653 المؤرخ في 30/ أكتوبر/ 1968، عدد الجريدة الرسمية 15.

⁵- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر و التوزيع، الجزائر، 2019، ص 15.

تَمَنح الدولة مجموعة من العمال الجزائريين المشكلين للمزرعة المسيرة ذاتيا و بدون مقابل، استغلال فلاحى مكون من أموال منقولة وعقارية مدرجة ضمن الأملاك الخاصة للدولة في شكل حق انتفاع غير قابل للتنازل والحجز عليه.

أسباب فشل هذا النظام: نذكر من بينها:

-تدخل الدولة المباشر في التوجيه والمراقبة، ناتج عن هيمنة الإدارة المركزية على نظام التسيير الذاتي.

- تقلص دور الفلاح إلى مجرد عامل في القطاع الفلاحي، أدى إلى انقطاع الصلة بين الأرض والفلاح، وأفضى ذلك الى انخفاض الإنتاج.

النظام الثانى: نظام الثورة الزراعية

يهدف هذا النظام إلى تأمين وتوزيع عادل وفعلي لوسائل الإنتاج، فبرزت الرغبة في إقامة الملكية الاشتراكية، بوضع ملكية وسائل الإنتاج بيد الشعب، وتثبيت حقوق صغار الفلاحين ومنحهم أراضي وتجهيزها بوسائل الإنتاج، بهدف القضاء على ما يعرف بعمالة الخماسة، وهذا منعا لاستغلال الانسان لأخيه الانسان، بينما احتفظت الملكية الخاصة بدور ثانوي ومحدود¹ نظرا للبعد للسياسي السائد آنذاك فيعتبر هذا القانون أداة لإعلان الاستقلال في شكل آخر².

تجلى أسلوب منح الأراضي الفلاحية في إطار هذا القانون في شكل عقود جماعية أو فردية، واستثناءا بواسطة قرار من طرف الوالي³، تُمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد ويمكن انتقالها الى فرع ذكر على عمود نسب مستحق⁴، إلا أن هذا الحق يخضع في هذا القانون لقواعد حماية المال العام الواردة في القانون المدني المادة 689⁵ وهي بمثابة

-سوسن بوصبيعات، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراه، قانون خاص، تخصص قانون عقاري، 2017/2018، جامعة قسنطينة، الجزائر، ص 3.

¹ - فقير فائزة، واجب الاستثمار، ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة ماجستير فرع عقود و مسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004/2005، ص 4

² - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 20.

³ - المرجع نفسه، ص 25.

⁴ - المادة 124 من الامر 73/71 المتضمن نظام الثورة الزراعية.

⁵ - المادة 689 ق م ج : «لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط ادارتها ، وعند الاقتضاء عدم التصرف فيها».

تأكيد ملكية الدولة لحق الانتفاع الدائم، وملكية الرقبة التابعة لها بخلاف ما ورد في قانون المستثمرات الفلاحية.

أسباب فشل هذا النظام: نذكر من بينها:

- الاتكال على الدولة بإهمال الأراضي.
- التعدي على ملكية الخواص إذ تم الاستيلاء على أراضي الخواص وضمها في صندوق الثورة الزراعية مما دفع الملاك للتظلم في المرحلة الأولى، فيما بعد تم استرجاع الملاك لأراضيهم في مراحل موالية.
- هيمنة مركزية التخطيط على تنفيذ قانون الثورة الزراعية¹.
- تنامي شعور الفلاح بملكية الدولة للأراضي الفلاحية، أثبت فشل التجربة بالنظر إلى الهدف المسطر لها وهو الإنعاش الفلاحي لتحقيق الإكتفاء الذاتي.
- نتيجة الأسباب السالف ذكرها برزت فكرة طرح إيجار أو بيع العقار الفلاحي، وحاولت السلطة توسيع الأراضي الفلاحية فعرضت تملك الخواص للأراضي التابعة لها والواقعة ضمن المناطق الصحراوية مقابل استصلاحها وتعميرها بموجب نظام استصلاح الأراضي.

النظام الثالث: قانون استصلاح الأراضي

بهدف توسيع نطاق الأراضي الفلاحية عرضت الدولة على امكانية تملك الخواص للأراضي التابعة لها والواقعة ضمن المناطق الصحراوية مقابل استصلاحها² و تعميرها بموجب القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية³، ويحدد مجال تطبيق هذا القانون على الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية، والسهبية بشرط توفر المياه، ولا يطبق على الأراضي التي خضعت للقانون 19⁴/87. وتمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضيها،

- المادة 688 ق م ج: « تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة إشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية».

¹- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 29.

²- المرجع نفسه، ص 33.

³- القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 24.

⁴-محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 34.

غير أنه إذا لم يتم الاستصلاح إلا جزئياً عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه، تتخذ إجراءات خاصة طبقاً لكيفيات تحدد بموجب المرسوم،¹ إذن آلية الاستغلال العقاري الفلاحي وفقاً لهذا القانون هي: عقد البيع، التنازل سابقاً تحت شرط فاسخ وهو انجاز مشروع الاستصلاح في أوانه.

أسباب فشل هذا النظام:

- عزوف الفلاحين عن هذا العرض بسبب فشل استغلال العقاري الفلاحي في المناطق الخصبة بسبب نقص التمويل، ناهيك عن المناطق الصحراوية، أضف إلى ذلك: الشرط الفاسخ.
- استغلال الإطار القانوني من قبل الانتهازيين في مجال العقاري الفلاحي.
- سوء تسيير بعض الصناديق المالية الخاصة بتدعيم القطاع الفلاحي.

المحاضرة 3:

النظام الرابع: قانون المستثمرات الفلاحية:

صدر القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم² في ظل التوجه الاشتراكي المجسد في دستور 1976 فألغى الأمر 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي وكذلك المواد من 858 إلى 866 ق م المتعلقة بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التي تمنحها الدولة، وأتى بنمط جديد للاستغلال في شكل حق الانتفاع الدائم لمدة 99 سنة بمقابل و تمنح بصفة جماعية كأصل، و استثناء بصفة فردية، بواسطة عقد إداري مشهر، من أجل استغلال أمثل ورفع الإنتاج وخدمة الاقتصاد³، من خلال مفهوم جديد تمثل في المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية لها حق استغلال هذه الأراضي التابعة للدولة، غير أن هذا القانون لم يلغ الأمر 73/71 بينما ألغى بموجب القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

إلا أنه اصطدم بصعوبات ومشاكل أثرت على العقاري الفلاحي وبالتبعية على الاستثمار الفلاحي منها:

- ضعف آليات الرقابة، من خلال:

¹ - المادة 11 من القانون 18/83 المتعلق باستصلاح الأراضي.

² - القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، عدد الجريدة الرسمية 50.

³ - فقير فائزة، المرجع السابق، ص 8.

✓ عدم تفعيل إجراءات الاسقاط والتجريد، وذلك باستبعاد تطبيق أحكام المادة 28 من قانون المستثمرات الفلاحية، والمرسوم 51/90 الذي من المفروض أنه يبين كيفية تطبيق هذه المادة، إلا أنه لم يطبق واقعياً¹.

✓ عدم متابعة المستفيدين المخالفين.

- التقاعس في استعمال حق الشفعة.
- الأراضي المهملة أو التي حولت إلى نشاط غير فلاحى حيث أصبح حق الانتفاع الدائم بموجب هذا القانون قابلاً للتنازل عكس النظم السابقة، لهذا أصدر رئيس الحكومة مقرر رقم 01/2005 تتضمن تجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية.
- المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.
- تأزم الوضعية المالية والهيكلية للكثير من المستثمرات الفلاحية بتراكم الديون وانسحاب أعضاء المستثمرة الفلاحية أو غيابهم الفعلي.

كل هذه الصعوبات واجهت تحقيق الأهداف المسطرة للقانون 19/87 رغم أنه اعترف للمستفيد بحق الانتفاع الدائم الذي يورث خلافاً للقواعد العامة لحق الانتفاع الذي ينتهي بوفاء المنتفع، وبالتالي كان من المفروض التزام المنتفع باستغلال الأرض الفلاحية أو حيازتها لتحقيق تنمية للاقتصاد، ونتيجة تدهور القطاع الفلاحي صدر القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

النظام الخامس: قانون التوجيه العقاري

تخلى القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم² عن السياسة الفلاحية المنتهجة، وألغى الأمر 71/73 المتعلق بالثورة الزراعية، وتم استحداث أسلوب وآليات جديدة مغايرة تماماً للأساليب السابقة في ظل التسيير الذاتي، كما ألغى هذا القانون الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، حيث تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71³، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة و المستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها.

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 60.

² - ق 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، عدد الجريدة الرسمية 49.

- الامر 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90، عدد الجريدة الرسمية 55.

³ - المادة 71 من القانون 25/90، ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

يعتبر القانون 25/90 الإطار المرجعي لتنظيم العقارات الفلاحية وكيفية استعمالها واستغلالها والتصرف فيها، وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية، وأورد التصنيف القانوني للملكية العقارية حيث صنفها إلى أراضي وقفية، وأملاك خاصة وأملاك وطنية¹.

الأملاك الوطنية:

تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها².

تدخل الأملاك العقارية والحقوق العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، وتتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.³

الأملاك الخاصة:

الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري وأو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.⁴ ويضمن الدستور و الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري⁵، لكن بشرط أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون.

الأملاك الوقفية:

هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء أكان التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.⁶

¹ - المادة 23 من القانون 25 /90 المتضمن التوجيه العقاري.

² - المادة 25 من القانون 25/90.

³ - المادة 24 من القانون 25/90.

⁴ - المادة 27 ق 25/90.

⁵ - المادة 29 من الق 25/90.

⁶ - المادة 31 من الق 25/90.

وعرفت الأملاك الوقفية أيضا بالقانون 91/10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم¹ على أنه:

«الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير».

بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية، يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية²، حيث يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي³، إذ يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو عائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما⁴، وتعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين متعاقبين على الأقل⁵، وتعين هيئة معتمدة خاصة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية تسمى " لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية"، وإذا ما ثبت عدم استثمار أرض فلاحية، ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها خاصة إذا كانت خصبة جدا، وإذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة⁶ تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

- أو عرض الأرض للتأجير.

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

بالنسبة للجزءين الأول والثاني المنصوص عليه في المادة 51 ق 25/90 فيطبقان في الحالة التي يكون فيها المالك عاجزا عجزا مؤقتا لأسباب قاهرة عن استغلال الأراضي، ويمكن أن يطرأ هذا الاجراء بمجرد

¹ - القانون 91/10 المؤرخ في 8 ماي 1991 ، المتضمن قانون الأوقاف ، عدد الجريدة الرسمية 21.

² - المادة 33 من الق 25/90.

³ - المادة 48 ف1 من الق 25/90.

⁴ - الفقرة 2 من المادة 48 من القانون 25/90.

⁵ - المادة 49 من الق 25/90.

⁶ - المادة 51 من الق 25/90.

تبليغ الإنذار وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع، كما يمكن أن يتقدم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء هذه الأراضي ممارسا حقه في الشفعة¹.

نستخلص من خلال دراستنا لهذا القانون أنه:

- حدد القوام التقني والنظام القانوني للملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية².

- اعترف القانون 25/90 بحق الملكية الخاصة عكس النظم القانونية السابقة، لكنها ملكية مقيدة، حيث نص قانون التوجيه العقاري على ارجاع الأراضي المؤمنة لملاكها الأصليين، كما كانت أراضي العديد من المستثمرات محل ارجاع، مما شكك المستفيدين في قيمة الحقوق الممنوحة لهم لتتحول قضية هؤلاء من التعامل مع الأرض ووسائل الإنتاج إلى البحث عن وسيلة لتملك الأرض³.

المحاضرة: 4

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري حدد كيفية استغلال العقار الفلاحي الوقفي كصنف من أصناف الملكية العقارية، فقد خصّ الأراضي الصالحة للزراعة بعقد المزارعة الذي عرف في نص المادة 26 مكرر 01 ق 07/01 مؤرخ في 25 ماي 2001 المعدل للقانون رقم 91/10 المتعلق بالأوقاف⁴، وهذا العقد يستثمر به الملك الوقفي إذا كان هذا الملك أرضا زراعية خالية من الزرع أو الشجر، أما الأراضي المغروسة بالأشجار فخصّها بعقد المساقاة الذي عُرِف في الفقرة 2 من المادة 26 مكرر 01 من القانون 07/01، ويرجع مصدر هذين العقدين إلى الشريعة الإسلامية وهي عبارة عن إيجارات فلاحية ذات طبيعة خاصة، أما الأراضي الفلاحية البور فخصّها بعقد الحكر⁵، إلا أن هذا الصنف لا يدخل في نطاق تطبيق عقد الامتياز كما سيلي توضيحه.

أثبت الواقع من خلال ما تم إفادته في ثنايا هذه النظم القانونية، أن مشكل العقار الفلاحي المملوك للدولة يكمن في الاستغلال، ولا علاقة له بمن يملك الأرض، حيث توجد دول عريقة بقيت هي المالكة للأراضي الفلاحية لكن تم استغلالها من قبل الغير في إطار منظم، لذا تم التفكير في قانون جديد تحافظ على ضوئه

¹ - المادة 52 من الق 25/90.

² - المادة 1 من الق 25/90.

³ - سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق، ص 4، 5.

⁴ - القانون 07/01 المؤرخ في 25 ماي 2001 المعدل للقانون رقم 91/10 المتعلق بالأوقاف، عدد الجريدة الرسمية 29.

⁵ - درار عبد الهادي، المجمع السابق، ص 39.

- سوسن صبيعات، المرجع السابق، ص 142.

الدولة على الملكية، وتم تكريس الامتياز كنظام بديل وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة.

عرّف القانون 25/90 المعدل والمتمم الأراضي الفلاحية أو العقارات ذات الوجهة الفلاحية بموجب المادة 4 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري: «الأرض الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله»، وقد أُنْتُقِدَ في كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي، وأورد مصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي.¹

خصائص العقارات الفلاحية:

- إن الأراضي الفلاحية أراضي منتجة، فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية.
- يجب أن تنتج بتدخل الانسان، عن طريق الحِث، الغرس، السقي.
- إن العقارات الفلاحية يكون إنتاجها سنويا أو خلال عدة سنوات، ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الانسان والحيوان.

النظام السادس: القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة²

إن أول قانون كرس الامتياز كأداة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة، هو قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08³ بموجب المادة 17 منه، ويعتبر من أبرز الوسائل القانونية التي عوّلت عليها المشرع كتقنية إدارية عقدية مرنة تبرم بين الفلاح المستثمر والإدارة المانحة لهذه الأراضي تحت مراقبة مباشرة للدولة عبر آليات الرقابة الإدارية، لاسيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وباقي المؤسسات الرقابية⁴، وأورد القانون 16 /08 بموجب المادة 47 تعريفا للمستثمر الفلاحي: «يعتبر في مفهوم هذا القانون المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة و يستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك»، و أحال إلى تشريع لاحق يحدد شروط و

¹- درار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مجلة القانون والمجتمع والسلطة، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، مجلد 08، عدد 2، 2019، ص 34.

²- القانون 03 /10 المؤرخ في 15 /08 /2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 46.

³- الق رقم 16 /08 المؤرخ في 03 /08 /2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، عدد الجريدة الرسمية 46.

⁴- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 88.

كيفية الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي، وهو النص التنظيمي الذي لم يصدر، ناهيك أن القانون 10/03 لم يشترط بطاقة المستثمر الفلاحي و لا بطاقة الاعتراف بصفة الفلاح.¹

أكد القانون 10/03 بموجب المادة 03 منه أن الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية، لأن القانون 08/16 أحال إلى النص التشريعي "10/03"، بينما ورد تعريف حق الامتياز بموجب المادة 4 من القانون 10/03 ب: «الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديد و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية»، وأكدت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10/326 على مدة عقد الامتياز المحدد ب 40 سنة قابلة للتجديد.

ينص القانون على مجموعة من الشروط الواجب توافرها في المتقدم للاستفادة من الامتياز سواء كان مخاطبا بصفته مستثمرا جديدا أو بصفته محولا لحق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، كما توجد شروط يجب توافرها في الوعاء العقاري محل عقد الامتياز، لأن القانون 10/03 يخاطب صنفين من المستفيدين:

الشروط الواجب توافرها في المستثمر للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

- أن يكون شخصا طبيعيا.
 - أن يكون جزائري الجنسية.²
 - أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.³
- شملت كذلك المادة 2 من القانون 10/03 مجال تطبيق هذ القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87.

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يمنح الامتياز أيضا لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 و الحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.

¹- سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 156.

²- حسب المادة 4 من القانون 10/03.

³- المادة 19 من القانون 10/03.

- أو قرار من الوالي.

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكرين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87¹.

يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 5 أعلاه، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، بهدف ذلك يُمنح المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا³.

بينت المواد 2، 3، 5، 6، 7، 8، 9 من المرسوم التنفيذي 326 / 10 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁴، طريقة دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بالتفصيل.

باستقراء المادة 5 من القانون 03/10 نجد نوعين من العقود المشهورة: عقود توثيقية مشهورة، وعقود إدارية مشهورة، ويقودنا هذا إلى طرح تساؤل حول العقود الرسمية غير المشهورة التي تحرر لدى موثق وليس بإشراف إدارة أملاك الدولة، ما مصير استفادة أصحاب هذه العقود في ظل أحكام القانون 03/ 10؟ إذا علمت أنه يقضى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص:

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/ أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم⁵.

نصت التعليم رقم 16 المؤرخة في 18 / 01 / 2005 على تجميد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 19/87، إذن ما مصير العقود التوثيقية التي أبرمت

¹ - المادة 5 من القانون 03/10.

² - المادة 9 فقرة 1 من القانون 03/10.

³ - المادة 30 فقرة 1 من القانون 03/ 10: «يمنح المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية».

⁴ - المرسوم التنفيذي 326 / 10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، عدد الجريدة الرسمية 79.

⁵ - المادة 07 من القانون 03/10.

قبل هذا التاريخ والتي لم تشهر أو كان التنازل بموجب عقود عرفية؟ رغم أن القانون 03/10 يقصي من الاستفاة الحائزين لعقود خرقا للقانون حسب استقراءنا للمادة 7 منه، غير أن بعض الفلاحين أثبتوا في الواقع جدارتهم في خدمة الأرض، لهذا حرصت الدولة على تسوية وضعيتهم بإصدارها تعليمة مشتركة رقم 454 بتاريخ 11 ديسمبر 2012 عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية المتعلقة بمعالجة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية المستحدثة بموجب القانون 03/10 ، وفي هذا الاطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

نستنتج أن التعليمة عارضت كل النصوص القانونية التي تنص على رسمية المعاملات العقارية وشهرها في المحافظة العقارية وهنا مخالفة لقاعدة توازي الأشكال.

باستقراء أيضا المادة 5 من القانون 03 / 10 نجدها تستلزم حياة العقد الإداري المشهر فموجبه يثبت حق الانتفاع الدائم، في حين أن قرار الوالي ما هو إلا إجراء أولي يسبق إعداد العقد الإداري، ويعتبر رخصة استغلال فقط¹، بل أن الجهات القضائية رفضت الاعتراف بقرارات الاستفاة في حالة النزاعات إذ يجب الاثبات بعقد رسمي.

إعداد عقد الامتياز:

القاعدة:

لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

استثناء:

غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد أكثر لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويقصد في مفهوم هذا القانون ب " المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى².

¹ - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 161.

² - المادة 16 من القانون 03/10.

بالنسبة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز :

تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ بحصص متساوية¹.

وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة².

بالنسبة لعقد الامتياز :

تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية³ المتوفرة بأي صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه، وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
 - الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و / أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.
 - تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم⁴.
- وتطبقا لذلك نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 على: «تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ - المادة 6 من القانون 03 / 10.

² - المادة 12 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 326/10.

³ - عرفت الأملاك السطحية الفقرة 2 من المادة 4 ق 03/10: يقصد في مفهوم هذا القانون ب " الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما المباني والاعراس ومنشآت الري.

⁴ - المادة 17 من القانون 03/10.

تحدد كميّات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة»، وبالفعل صدر القرار الذي يحدد كميّات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المتوفرة¹.

المحاضرة رقم 5:

آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب حق الامتياز

إن عقد الامتياز وكغيره من العقود، متى نشأ صحيحاً فإنه يرتب حقوقاً² والتزامات بالنسبة لطرفي العقد.

حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز:

حق الامتياز المادة 3 ق 16/08، المادة 4 ق 03/10

لا يمكن أياً كان أن يكسب أكثر من حق إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويقصد بالمستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة " كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير متفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى³.

وتطبيقاً لهذه الأحكام نصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10 على: " لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي 490/97" الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁴.

يعتبر حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها من أهم الحقوق التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز فهو يخوله عدة صلاحيات منها:

¹ - القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كميّات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المتوفرة، عدد الجريدة الرسمية 44، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013.

² - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 56.

³ - المادة 16 ق 03/10.

⁴ - المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، عدد الجريدة الرسمية 84.

- حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها،
- القيام بكل تهيئة و / أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك¹.
- التنازل عن حق الامتياز،
- قابلية التوريث "الانتقال إلى الورثة"،
- إمكانية توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز،
- إمكانية الخروج من الشيوع بتشكيل مستثمرة فردية،
- الحق في إبرام عقد شراكة.

حق التنازل عن الامتياز

«يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل طبقاً للقانون»².

يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد **للمدة المتبقية** من الامتياز في حالة العجز و / أو بلوغ سن التقاعد.

في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به.³

يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز **إعلام** الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.

يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به.⁴

¹- المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

²- المادة 13 ق 03 /10

³- المواد 14، 15 ق 03/10

⁴- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10.

عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين يوما¹.

عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل².

في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

في حالة ما إذا لم يختار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10.

وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية³.

حق التوريث:

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإن وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية موضوع الامتياز⁴، ففي حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.
- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 326/10.

² - المادة 19 من المرسوم 326/10.

³ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁴ - المادة 24 من القانون 03/10.

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة¹.

الحق في إبرام عقد شراكة:

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، وتبعا لذلك يمكن للمستثمرة 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 بذلك²، وتحدد المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 كفيات الشراكة لاستغلال الأراضي الممنوحة.

حق الرهن:

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 القرض³، باستقراء المادة نستنتج أنه وخلافا للقواعد العامة التي تخول للمالك الرهن، فإنه وفقا لهذا القانون رغم أن المستثمر ليس بمالك رقبة للأرض محل الامتياز، إلا أن ذلك جائز قانونا ومخول للمستثمر رهن الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القرض فقط على عكس القواعد العامة.

حق الخروج عن الشيوخ، أو تشكيل مستثمرة فلاحية فردية:

بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.

غير أنه، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية⁴.

¹- المادة 25 من القانون 03/10.

²- المادتين 20، 21 من القانون 03/10.

³- المادة 12 من القانون 03/10.

⁴- المادة 11 من القانون 03/10.

الحق في طلب التجديد:

حسب المادة 4 من القانون 03/10 فإن مدة الامتياز 40 سنة قابلة للتجديد، وتطبقا لهذه المادة نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 على: «.... يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه».

الحق في طلب الفسخ المسبق:

تنتهي مدة حق الامتياز:

-.....،

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،¹

المحاضرة: 6

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

-دفع الإتاوة السنوية. المادة 4 ق 03/10، المادة 29 من القانون 03/10، المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

-إدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا المادة 22 فقرة 1 من القانون 03/10، كما نصت المادة 48 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25: « يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيابة ذلك... »

- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي المادة 23 ق 03/10، حيث يكون استغلال الأراضي الفلاحية بصفة منتظمة ومطابقة للقانون 03/10 وكذا البنود الواردة في دفتر الشروط، وباستقراء المادة 29 من القانون 03/10 فإنه يمنع:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك السطحية.

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة

¹ - المادة 26 من القانون 03/10.

- التأجير الباطن للأرض الفلاحية...

وتطبيقا للقانون 03/10 أكدت المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 على صور الاخلال بالالتزامات وتتمثل في:

- يلتزم باستغلال الأراضي الفلاحية والاملاك السطحية بهدف إعطاء مردودية.

تنص المادة 28 من القانون رقم 03/10 على جزاء الاخلال بالالتزامات :

«يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الادارية».

وهناك التزامات يؤدي الاخلال بها إلى المسؤولية الجزائية مثل تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية المعاقب عليها قانونا بالحبس من سنة إلى 05 سنوات وغرامة مالية من 100000 دج إلى 500000 دج، بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي 16./08

منازعات العقار الفلاحي

المنازعات التي تؤول لاختصاص القضاء العادي

تتمثل منازعات العقار الفلاحي في:

- حماية حق الامتياز من التعدي المادي.

- النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية المادة 22 و 23 ق 03 /10، المادة 513 ق إ م و إدارية.

تتجسد هذه النزاعات في:

✓ النزاعات حول تقسيم الأرباح: إن نزاع ينجم عن تقسيم الأرباح يرفع أمام القضاء العادي.

✓ النزاعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية حيث نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: « ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية ».

- النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

تنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية « ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها واستغلالها » بشرط الغير الخاضع للقانون الخاص، أي إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعياً أو معنوياً خاضع للقانون الخاص فإن الاختصاص بنظر النزاع سيؤول للقضاء العادي.

- الدعاوى الناجمة عن مخالفة أحكام حق الشفعة الإدارية

تُمارس الشفعة الإدارية من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتعد الشفعة من أهم الحقوق التي تمارسها الدولة في حالة التنازل أو في حالة الوفاة، وأي نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة، كإبطال عقد تنازل سيؤول للقضاء العادي، أي القسم العقاري، طبقاً للمادة 512 فقرة 6 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 515 ق 1 م و إدارية.

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

دعاوى الإلغاء

إلغاء القرار الإداري:

✓ -دعوى إلغاء قرار إسقاط حق الامتياز المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10

✓ دعوى إلغاء قرار الفسخ الإداري

يمكن فسخ عقد الامتياز إدارياً طبقاً للمادة 28 فقرة 2 من القانون رقم 10-03 بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية والعقدية، وحسب الفقرة 3 من نفس المادة ترفع الدعوى خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ المستثمر صاحب الامتياز بقرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دعاوى التعويض

✓ دعوى التعويض في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المادة 30 ق 03/10.

✓ دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

حسب المادة 2 ف 3 من المرسوم التنفيذي 05/248

✓ دعوى التعويض عن نهاية حق الامتياز إما بالفسخ الإداري أو بطلب الفسخ المسبق أو بانقضاء الأجل دون تجديد

المادة 26 من القانون رقم 10-03

- المنازعات المتعلقة بعدم دفع الاتاوة المادة 29 ق 10/03 فقرة أخيرة

يجوز لإدارة أمالك الدولة إقامة دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية من أجل استيفاء مبلغ الإتاوة بعد اعذار المستثمر، ولها فضلا عن ذلك أن تطلب فسخ العقد إذا لم يتم الوفاء بها لسنتين متتاليتين.

- دعوى التشكيك في الملكية أو دعوى استحقاق حق الملكية

تعتبر دعوى التشكيك في الملكية من أهم الدعاوى التي تطرح في مجال المنازعات الإدارية من جانب الغير ضد الإدارة المانحة، فقد يدعي الغير أنه يملك الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار حق الامتياز مؤسسا طلبه على عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، وفي هذه الحالة عليه أن يوجه الدعوى ضد الدولة ممثلة في شخص مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية لأنها مالكة الرقبة، حسب المادة 10 والمادة 125 ق 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.