

تاريخ الإرسال: 2019/10/01 تاريخ القبول: 2019/11/09

تاريخ النشر: 2020/04/26

حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري Rights of the concessionaire's peasant investor in Algerian Legislation

ط. د عبد الرحمان توهامي Abderrahmanetoutou1@gmail.co

مخبر الموروث العلمي والثقافي لمنطقة تامنغست

د. جوادي الياس djouadi.ilyes@yahoo.com

المركز الجامعي لتامنغست (الجزائر)

الملخص:

عرفت عملية استغلال الأراضي الفلاحية تطوراً لافتاً من حيث الإطار التشريعي المنظم لها، وذلك باعتبار القطاع الفلاحي محركاً أساسياً للتنمية والاقتصاد في أي دولة، ولعل من أبرز وأهم هذه النصوص هو القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والذي جاء بنظام الامتياز. ومن هذا المنطلق حاولنا من خلال هذه الدراسة تحديد مختلف الحقوق التي جاء بها هذا القانون والنصوص التنظيمية الأخرى بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز.

الكلمات المفتاحية:

عقد الامتياز - المستثمر صاحب الامتياز - حقوق المستثمر - المستثمرة الفلاحية .

Abstract :

The exploitation of agricultural lands is a remarkable development in terms of the legislative framework that regulates it, considering that the agricultural sector is an essential engine for the development and economy of any country. The most

important of these texts is Law 10-03, which specify the terms and conditions of private agricultural lands of state's property, Concession system. It is in this context that we have tried through this study to determine the various rights that this law and other regulatory texts have for the concessionaire investor.

Keywords : Concession contract- the concessionaire investor- investor s'right- the agricultural investor.

1. مقدمة:

كان تكريس "حق الامتياز" كنمط وحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في القانون 08-16¹ المتضمن التوجيه الفلاحي، يحمل انطباعاً بتوجه الدولة نحو ايجاد سبل لتحسين وضعية العقار الفلاحي وتثمين الاستثمار فيه، بالاضافة الى السعي نحو تمكين المستثمرين الفلاحيين من مجموعة من الحقوق الناتجة عن هذا العقد، فقد نصت المادة 17 من القانون 08-16 بأنه "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة...". وهو ما أكدته المادة 03 من القانون 10-03² الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "يشكل الامتياز نمط استغلال الاراضي الفلاحية المحددة في المادة 2 أعلاه"، ويقصد بعقد الامتياز حسب المادة 04 من نفس القانون "هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية...".

ونظراً لإرتباط عقد الامتياز الفلاحي بشروط واجراءات قانونية متعددة، حددها المرسوم التنفيذي 10-326³، واختلافه عن بقية العقود التي تبرم بمجرد تطابق الارادتين، فان عقد الامتياز يقوم على ضرورة احترام دفتر شروط ملحق معد من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، وعلى أساسه ترتبط الدولة ممثلة في ادارة الاملاك الوطنية مع المستثمر صاحب الامتياز في عقد الامتياز.

ولذلك كان موضوع تحديد حقوق المستثمر صاحب الامتياز ذا أهمية بسبب عدم تساوي مراكز طرفي العقد، وظهور الدولة من موقع قوة في العقد، وفقاً للشروط التي تفرضها في دفتر الشروط.

وهو ما يدفعنا للتساؤل عن مجموعة الحقوق التي أقرها القانون للمستثمر صاحب الامتياز لضمان بقائه واستغلاله للارض الفلاحية؟ وجدوى تأكيد المشرع عليها في عديد النصوص القانونية؟

ينشأ عقد الامتياز الفلاحي متى تحققت جميع أركانه، وشروطه المنصوص عليها في القانون 10-03 والتي جاء تفصيلها في المرسوم التنفيذي 10-326، والمناشير الوزارية المشتركة المنظمة، ويترتب عن ذلك مجموعة من الحقوق للمستثمر تتعلق بحقه في الاستغلال الحر للاراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها(المطلب الأول)، وحق المستثمر في تجديد عقد الامتياز والتنازل عنه أو طلب فسخه(المطلب الثاني)، والحق في اتفاقات الشراكة لإستغلال مستثمرته والخروج من الشيع (المطلب الثالث).

2.المطلب الأول: حق الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية والاملاك السطحية المتصلة بها:

نصت المادة 2 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والملحق بالقانون 10-326 على مجموعة من الحقوق المرتبطة بحق الامتياز .

1.2 الفرع الاول: الاستغلال الحر للارض والاملاك السطحية وتشييد البنايات:

عرفت المادة 3 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 في الفقرة الثانية الامتياز بأنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محدد مقابل دفع اتاوة سنوية، وجاءت المادة 4 من القانون 10-03 بتعريف يحمل تفاصيل أكثر لشروط وطريقة منح الامتياز، فبموجب العقد المبرم بين الدولة والشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية يمنح حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والاملاك السطحية المتصلة بها⁴، وقد كانت حرية الاستغلال مكرسة في ظل القانون 87-19 بموجب المادة 9 بقولها "تستغل الأراضي جماعياً وعلى الشبوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة"، ويتعين على اعضاء المستثمرة الفلاحية استغلال كل الاراضي استغلالاً أمثلاً بصفة جماعية وعلى الشبوع، والمحافظة على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها⁵، فللمستثمرة كامل الحرية في طريقة استغلال وانماء الأرض الفلاحية وكذا الاملاك السطحية، حيث أن هذا الحق مكفول للمستثمرة كشخص معنوي، أما اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية فلا يملكون هذه الحرية إلا في حدود الاتفاق الجماعي الذي يبرم بينهم⁶.

ولما كان حق الامتياز يمنح بشكل منفرد لكل مستثمر فلاحي حتى اذا كان الحق منبثقاً عن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في مستثمرة فلاحية جماعية⁷، فان حق الاستغلال المترتب ينشأ بشكل فردي ولمدة محددة أقصاها

أربعون(40) سنة قابلة للتجديد على عكس حق الانتفاع الدائم في القانون 87-19 الملغى.

وقد اشار القانون 10-03 إلى كيفية استغلال الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية في المواد 22-23 منه وكذلك في المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي ويتم الاستغلال من خلال:

- ادارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية
 - توفير الوسائل الكافية والمتناسبة مع قوام الاملاك الممنوحة له قصد إعطاء مردودية للاراضي الفلاحية والأملاك السطحية.
 - الالتزام بالتسيير المنتظم والدائم والمطابق لأحكام التشريع المعمول به.
 - المحافظة على الوجهة الفلاحية للارض.
 - استعمال مباني المستثمرة للأغراض التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية.
- إضافة إلى حق الاستغلال للاراضي الفلاحية والأملاك السطحية بامكان المستثمر صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لإستغلال أفضل للاراضي الفلاحية مع مراعاة إستيفاء الاجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الذي يعلم ادارة أملاك الدولة بذلك⁸، ويترتب عن البناء في الأراضى الفلاحية بدون رخصة من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الفسخ الاداري لعقد الامتياز بمبادرة من الادارة⁹.

وتختلف البناءات بين منشآت التجهيز والبناءات ذات الاستعمال السكني، وقد حصر قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29¹⁰ البناءات المسموح تشييدها على الأراضى الفلاحية في مادته 48، أما المادة 34 من القانون 90-25¹¹ المتضمن التوجيه العقاري فنصت على أنه " لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جداً و/أو خصبة طبقاً للمادة 33

أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء"

فمن هذه النصوص المذكورة وغيرها من التعليمات التي نظمت استغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقود الامتياز نلمس حرص المشرع الجزائري على الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الاراضي مع توفير الحماية القانونية لها.

2.2 الفرع الثاني: رهن حق الامتياز

بغية تمكين المستثمر صاحب الامتياز من قروض بنكية يستغلها في تنمية مستثمرته الفلاحية، أقر له المشرع الجزائري امكانية الاستفادة من رهن يكون على حق الامتياز، وهو مانصت عليه المادة 12 من القانون 03-10: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض..."، وتم النص كذلك على هذا الحق ضمن الحقوق التي عدتها المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي كمايلي " ... رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية، ويشمل الرهن أيضاً البنائيات الممكن تشييدها".

فمن خلال هذه النصوص يتضح أن الرهن ينصب على حق الامتياز وليس على حق الملكية، باعتبار أن حق الرقبة يبقى دائماً ملكاً للدولة ولا يمكن رهنه ولاجزه ولا بيعه بالمزاد العلني¹².

وبالمقابل فإن المادة 884 في فقرتها الثانية من الامر 75-58¹³ المتضمن القانون المدني الجزائري نصت على "...وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه"، وهو المبدأ الذي خالفته المادة 12 من القانون 03-10، ومكنت المستثمر صاحب الامتياز من رهن حقه في الامتياز

بالرغم أنه غير مالك للأرض الفلاحية محل الرهن، ومرد هذا الاجراء هو تسهيل حصول المستثمرين أصحاب حقوق الامتياز على القروض المناسبة التي تسمح لهم بتمويل مشاريعهم الاستثمارية من جهة ومن جهة أخرى منح البنوك ضمانات أكبر لإسترجاع المبالغ المقترضة¹⁴.

إن رهن المستثمر لحقه لا يعد عائقاً في حالة المستثمرات الفلاحية الجماعية، وذلك لإرتباط الرهن بعقد الامتياز الفردي لكل مستثمر حسب نص المادة 6 من القانون 10-03 في فقرتها الثانية: "...وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبخصص متساوية"، وفي حالة عدم تسديد المستثمر لدينه سواء كان الدين ناتج عن الرهن أو عن دين آخر مترتب عن التزامات لم يتم الوفاء بها، فان حق الامتياز قابل للحجز عليه وهو مانصت عليه المادة 13 من القانون 10-03، وبالتالي تطبق عليه اجراءات الحجز على العقار المنصوص عليها في المواد من 721 إلى 765 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

3.2 الفرع الثالث: الحق في توريث حق الامتياز

منح المشرع لورثة المستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية سواء كانت المستثمرة فردية أو جماعية، فقد نصت المادة 13 من القانون 10-03 على امكانية توريث حق الامتياز، وفصلت المادة 25 من نفس القانون في أحكام انتقال هذا الحق للورثة في أجال سنة واحدة ابتداءً من تاريخ وفاة مورثهم وذلك من أجل:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود ورثة قصر¹⁵.

- يمكن للورثة إختيار اللجوء للتنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم وهذا لتجنب النزاعات بين الورثة وهذا التصرف يعد بمثابة بيع لحق الامتياز .

- أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.

وفي حالة انقضاء المدة المنصوص عليها، ولم يقم الورثة باختيار أحد هذه الاجراءات المبينة أعلاه فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يخطر الجهة القضائية المختصة من أجل استصدار حكم التصريح بشغور هذه الأملاك وبالتالي أيلولتها للدولة¹⁶، وفي هذا الصدد جاء القرار الوزاري المشترك رقم 1809 بتاريخ 05 ديسمبر 2017 لينظم حق الورثة في الاستمرار باستغلال الأراضي الممنوحة شريطة تسوية وضعيتهم في أجل سنة واحدة بعد وفاة مورثهم وذكر بالحالتين اللتين تمكن انتقال حق الامتياز لهم.

أما في حالة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فان ممثل الورثة هو من يقدم الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب توكيل أمام الموثق، ويعد عقد الامتياز في الشيوخ وبإسم كل الورثة وتبين فيه الحصص المحصل عليها¹⁷.

3.المطلب الثاني: حق المستثمر صاحب الامتياز في تجديده أو التنازل عنه أو طلب فسخه

1.3 الفرع الاول: تجديد عقد الامتياز:

ربط تعريف حق الامتياز في القانون 10-03 بفكرة الاستغلال المؤقت للأراضي الفلاحية، فقد حددت المادة 4 مدة الاستغلال بأربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وهو ما جاء به قانون التوجيه الفلاحي 08-16 من قبل في مادته الثالثة، وبالتالي فان المشرع جعل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مؤقت وتخلى عن فكرة تآبيد حق الانتفاع الذي عرفته القوانين السابقة.

ويجدد الامتياز الفلاحي بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 12 شهراً على الأقل قبل انقضائه وهو ماجاء في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326، وفي حالة عدم تجديد مدة الامتياز بعد مضي الاجل المقرر قانوناً فإن جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر تعاد إلى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون 10-180¹⁸.

2.3 الفرع الثاني: التنازل عن حق الامتياز:

أبقى المشرع الجزائري على حق التنازل عن الامتياز بعد أن ألغى القانون 87-19 بموجب المادة 34 من القانون 10-03، إلى جانب نصه على إمكانية التوريث والحجز لهذا الحق كما رأينا سابقاً، وذلك من خلال المواد 13-14-15-16 من القانون أعلاه، والمواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي 10-326، وهو ما يعكس أهمية هذه العملية التي تتم في شكلين مختلفين:

أولاً: التنازل لذوي الحقوق:

نصت المادة 14 من القانون 10-03 على أنه "يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي الحقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد"، فيستخلص من هذا النص أن للمستثمر صاحب الامتياز حق التنازل بدون مقابل لأحد ذوي الحقوق لما تبقى من مدة عقد الامتياز بشرط توفر حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد أو تحقق الحالتين معاً، ويقصد بالعجز كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانوناً، أو في إطار ممارسة مهمة وطنية انتخابية أو دائمة تحول دون المشاركة الشخصية للمستثمر صاحب الامتياز ومباشرة أعمال المستثمرة الفلاحية، وعند تحقق العجز يعين المستثمر على نفقته شخصاً من ذوي الحقوق للإحلال محله في إدارة وتسيير المستثمرة¹⁹.

وتتم عملية التنازل لذوي الحقوق بتقديم طلب إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية من طرف المستثمر صاحب الامتياز، يكون مرفقاً بملف يتضمن:

- شهادة موقعة بصفة مشتركة من المستثمر صاحب الامتياز من جهة وأحد ذوي الحقوق من جهة أخرى تثبت ارادة الطرفين في تحويل الحق وقبوله بالمجان.
- وثيقة تثبت صلة القرية بين الطرفين
- وثيقة تثبت العجز البدني للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل.
- عقد الامتياز

وكإتمام لهذا الاجراء يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر الشروط مع المكتسب لأجل اعداد عقد إمتياز للمدة المتبقية والغاء عقد المتنازل وتعديل عقود المستثمرين الآخرين اذا كانت المستثمرة جماعية.

ثانياً التنازل بمقابل للغير:

يمكن للمستثمر التنازل للغير عن حق الامتياز بمقابل، على أن يتم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية موضحاً مبلغ التنازل وهوية المتنازل له، وفي حالة المستثمرة الجماعية فإن الديوان يقوم باخطار باقي أعضاء المستثمرة كتابياً بموجب وصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة والتي يجب الافصاح عنها خلال مدة 30 يوم²⁰.

إذا أبدى بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية عن رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المتنازل عنه بمقابل، فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعلم المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بضرورة مباشرة الاجراءات الشكلية للتنازل²¹، في حالة عدم رد أعضاء المستثمرة الفلاحية الآخرون في الآجال المحددة، أو ردهم بالسلب عن حقهم في ممارسة الشفعة حيال التنازل عن حق الامتياز، فإن الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية يمارس بدوره حق الشفعة من خلال إعلام المستثمر صاحب الامتياز²².

أما إذا لم يمارس حق الشفعة من الأعضاء الآخرون في المستثمرة ولا من الديوان الوطني فإنه يرخص للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز بمقابل وذلك بعد موافقة الوالي، وفقاً للإجراءات الشكلية المنصوص عليها في القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية²³، وفي كلتا الحالتين السابقين للتنازل فإنه لا يبقى الامتياز الا لمدة حق الامتياز المتبقية.

3.3 الفرع الثالث: فسخ عقد الامتياز:

قد تتجه ارادة المستثمر صاحب الامتياز إلى انهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته القانونية المحددة بـ 40 سنة، وقد نصت المادة 26 من القانون 10-03 على أنه: "تنتهي مدة حق الامتياز:

-

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز..."

أما عن اجراءاته فتبدأ بتقديم المستثمر طالب الفسخ لإشعار موجه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك قبل انقضاء مدة الامتياز بسنة كاملة على الأقل²⁴، ومتى تقرر فسخ عقد الامتياز الفلاحي يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسترجاع الأراضي الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز وكذلك جميع الأملاك السطحية المتصلة بها²⁵، كما يتم تقييم الأملاك السطحية المنجزة من طرف صاحب الامتياز في ظل احترام الطابع الفلاحي للأراضي، وهذا حتى تتمكن ادارة الأملاك الوطنية من تحديد التعويض المناسب للمستثمر طبقاً لأحكام المادة 26 من القانون 10-03 وفي حالة اخلال المستثمر بالالتزامات التي رتبها عقد الامتياز فانه تطرح

نسبة 10% كتعويض عن الأضرار، ويمكن الطعن في مبلغ التعويض لدى الجهة القضائية المختصة.

4. المطلب الثالث: الحق في انشاء اتفاقات شراكة أو الخروج من الشبوع:

بهدف الزيادة في انتاج المستثمرة الفلاحية وتثمين قدراتها الانتاجية، يلجأ المستثمر صاحب الامتياز إلى إبرام اتفاقات شراكة مع مستثمرين آخرين، كما بإمكانه أن يشكل مستثمرته الفردية من خلال خروجه من الشبوع وفقاً لإجراءات معينة.

1.4 الفرع الأول: الحق في انشاء اتفاقات شراكة:

قصد تمويل المشاريع الاستثمارية الفلاحية يلجأ المستثمرون أصحاب حقوق الامتياز إلى إبرام عقود شراكة، سواءً كمستثمرات جماعية منح لها القانون 10-03 الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد²⁶، أو كمستثمرات فردية بناءً على مايستخلص من نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326: "يمكن المستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03..."، وتكون هذه المستثمرة الفردية ممثلةً بشخص طبيعي يبرم عقد الشراكة في ظل أحكام القانون المدني الجزائري.

وقد بينت المادة 21 من القانون 10-03 صفة الشركاء المحتملين في المستثمرات الفلاحية وهم:

- الأشخاص الطبيعيين الجزائريين.
 - الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، مع تمتع جميع المساهمين فيه بالجنسية الجزائرية (الشركات الوطنية)
- ويتم عقد الشراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر، يتكفل بنوثيقه موثق وبيبلغه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهي الاجراءات التي أشار

المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 إلى استيفائها، إلى جانب ضرورة احترام نسب المشاركة التي يستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز والمحددة بموجب أحكام الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009²⁷.

وتطرق المرسوم التنفيذي 10-326 إلى كيفية الشراكة لإستغلال هذه الأراضي في إطار الشراكة ضمن عقود سنوية أو متعددة السنوات ويجب أن تذكر فيه البيانات التالية:

- هوية الأطراف واسم الشركة وجميع المساهمين فيها.
 - التحديد الدقيق لمساهمة كل شريك من الشركين والبرنامج المسطر للاستثمار.
 - توزيع المهام والمسؤوليات بين الشركاء مع التزام المستثمرين أصحاب الامتياز بادارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً.
 - تحديد كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
 - مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية²⁸.
- لا يمكن اعتبار الشراكة مهما كانت كفاءتها وتنظيمها شكلاً من الاجار أو تنازلاً وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الانتاج، قصد تحقيق الزيادة والنتمين والرفع من القدرات الانتاجية للمستثمر²⁹.

2.4 الفرع الثاني: خروج المستثمر صاحب الامتياز من الشروع:

للمستثمر العضو في مستثمرة فلاحية جماعية الحق في تشكيل مستثمرته الفردية، طالما كان ذلك يساهم في الحد من النزاعات والخلافات التي قد تؤدي إلى عرقلة الاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية، فالقانون 10-03 سمح بذلك في نص مادته 11 في فقرتها الثانية: "... غير أنه ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة

الفلاحية يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية..."، وتطرق دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 إلى حق المستثمر في الخروج من الشيوخ في حالة المستثمرة الجماعية بقصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية³⁰، مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-97-490³¹ الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ومن أهم الشروط الواجب احترامها عندما يقرر المستثمر الخروج من الشيوخ مايلي:

- إحترام ديمومة المستثمرة الفلاحية بالنظر إلى المساحة المرجعية المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المذكور اعلاه.

- موافقة المستثمرين الشركاء الآخرين.

وعلى أساس هذين الشرطين يتحدد طريق المستثمر للخروج من الشيوخ ان كان بشكل ودي أو من خلال اللجوء إلى القضاء.

أولاً: في حالة الطريقة الودية:

إذا كان انفصال المستثمرة الجديدة عن المستثمرة الفلاحية الأم لا يؤثر على ديمومة هذه الأخيرة وفقاً لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وصاحب ذلك موافقة أعضاء المستثمرة الجماعية على خروج المستثمر الشريك صاحب طلب الخروج من الشيوخ فإن المعني بوجه طلباً بذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويرفقه بالوثائق التالية:

- عقد الامتياز

- تصريح أو شهادة بالموافقة من بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية لفائدة المستثمر العضو بانشاء مستثمرة فردية.

- مخطط القسمة بالتراضي وتقرير الخبرة يعده مهندس خبير عقاري يبين من خلاله المستثمرات الجديدة الناتجة عن التقسيم.

كما يوقع المستثمر المعني دفتر الشروط ليرسل الملف كاملاً إلى مديرية أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز الجديد وتعديل عقود امتياز أعضاء المستثمرة الآخرين، وتقع جميع المصاريف المرتبطة بأعداد العقد وتسجيله وإشهاره العقاري وكذلك المصاريف المرتبطة بالاجراءات الأخرى على عاتق الطالب³².

ثانياً : في حالة اللجوء إلى القضاء

قد يلجأ المستثمر الشريك طالب الخروج من الشيوخ إلى القضاء في حالة رفض المستثمرون الشركاء لذلك، وفي هذا الصدد يفصل القاضي في طلب تشكيل المستثمرة الفردية طبقاً لأحكام القانون المدني والقانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية مع مراعاة الشروط السابق ذكرها.

وبناءً على الحكم القضائي التنفيذي الذي يقضي بالموافقة على طلب المستثمر تشكيل مستثمرته الفردية يُعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفتر شروط جديد يوقع من قبل المستثمر المعني، ويحول الملف إلى مديرية أملاك الدولة لأجل اعداد عقد امتياز جديد للمعني وتعديل عقود امتياز أعضاء المستثمرة الآخرين³³.

5. الخاتمة:

إن النتائج المخيبة التي تترتبت عن تطبيق القانون 87-19 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، دفعت بالمشروع الجزائري إلى ايجاد نظام مغاير لإستغلال الأراضي الفلاحية، ف جاء القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي لأجل توجيه الفلاحة

الوطنية بما يسمح بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي وتأمين الوظائف الاقتصادية والبيئية والاجتماعية التي قد تلعبها الفلاحة، وأهم مااستحدثه القانون المذكور هو تغيير حق الاستغلال من الطابع المؤبد إلى الطابع المؤقت(المحدد المدة) مقابل دفع اتاوة سنوية وهو ما يعرف بعقد الامتياز .

ومن خلال تناولنا في هذه الدراسة لحقوق المستثمر صاحب الامتياز في ظل القانون 10-03 وما تبعه من نصوص تنظيمية، وجدنا ارادة لدى المشرع في تدارك النقائص والثغرات التي كانت في القانون الملغى 87-19، ومحاولة ازالة العراقيل التي أدت إلى تدهور الكثير من الأراضي الفلاحية وتغيير وجهت الآلاف من الهكتارات من الأراضي الزراعية واستغلالها في مشاريع غير فلاحية.

إن جملة الحقوق التي أقرها القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لفائدة المستثمرين أصحاب الامتياز سواءً في المستثمرات الفردية أو الجماعية، تعتبر كفيلة بأن تضمن المناخ الاستثماري الجيد، لهم ولشركائهم، ومن أهم الايجابيات التي جاء بها هذا النظام من الاستغلال هي:

- الاستغلال الحر للاراضي الفلاحية والأملاك السطحية وامكانية تشييد البناءات، وتمكين المستثمر صاحب الامتياز من تجديد عقده، أو التنازل عليه وتوريثه، وتقديم عقود الامتياز كضمانات للقروض.
- تمكين أعضاء المستثمرات الفردية والجماعية من ابرام عقود الشراكة مع مستثمرين يخضعون وجوباً للقانون الجزائري.
- امكانية خروج المستثمر من الشيوخ وانشاءه لمستثمرة فردية، أو فسخ عقده في حالة ما تبين له عدم قدرته على تسيير المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية.

إلا أن المشرع لم يضع إطاراً تنظيمياً لإستغلال ما قد يقدمه المستثمر الأجنبي اذا ما اتاحت له فرصة الاستثمار في القطاع الفلاحي، وذلك لما يعرفه هذا القطاع من تطور على المستوى العالمي، فيمكن الاستفادة من الامكانيات والخبرة الميدانية المتطورة في بعض البلدان، والاسهام في زيادة الانتاج الوطني ومشاركة أصحاب الامتياز في استغلال أراضيهم الفلاحية بشكل أفضل، بالإضافة إلى نقص الدراسات الاستشرافية التي توجه المستثمرين للتخصص في انتاج محاصيل معينة تبعاً لحاجة الإقتصاد الوطني.

6.الهوامش:

¹- القانون 08-16 المؤرخ في 03/10/2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، بتاريخ 10/08/2008، العدد 46.

²- القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، ج ر، بتاريخ 18/08/2010، العدد 46.

³- القانون (ملغى) 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، 1987، العدد 50.

⁴- حسب المادة 4 من القانون 10-03، المؤرخ في 15/08/2010، فان الأملك السطحية هي "مجموع الأملك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لاسيما منها : المباني و الأغراس و منشآت الري".

⁵- أنظر المادة 18 من القانون 87-19، مرجع سابق

⁶- حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر، 2016-2017، ص 227.

⁷- أنظر المادة 6 من القانون 10-03، مرجع سابق

⁸- أنظر المادة 2 من الملحق المتضمن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 10-326

- المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 79، الصادرة في 2010/12/29.
- ⁹ - أنظر المادة 8، المرجع السابق.
- ¹⁰ - القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، بتاريخ 1990/12/02.
- ¹¹ - القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، بتاريخ 1990/11/18.
- ¹² - مداخلة السيد: هارون محمد، (مدير فرعي للشهار العقاري - وزارة المالية) تحت عنوان: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية، ص 09 تم تحميلها من موقع المجلس الشعبي الوطني يوم 2019/06/13 .
- http://www.apn.dz/AR/images/actualite_speciale_2/jp-com-agriculture-17-12-2018/haroun-mohamed.pdf
- ¹³ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، 1975/09/30.
- ¹⁴ - شيخ محمد زكرياء، "آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، عدد خامس، مارس 2018، ص 60.
- ¹⁵ - حرش محمد، "الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري"، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، السادس الثاني 2016، العدد 16، ص 164.
- ¹⁶ - حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 165.
- ¹⁷ - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق.
- ¹⁸ - أنظر المادة 5 من الملحق المتضمن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- 19- شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص58
- 20- حرش محمد، المرجع السابق، ص164
- 21- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق.
- 22- أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق
- 23- أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق
- 24- أنظر المادة 2 من الملحق المتضمن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- 25- شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص62
- 26- أنظر المادة 20 من القانون 10-03، المرجع السابق
- 27- الأمر 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر، العدد 44، بتاريخ 26 يوليو 2009.
- 28- أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق
- 29- أنظر المنشور الوزاري المشترك رقم 1809/ أ.و.، المؤرخ في 2017/12/05 ، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- 30- أنظر المادة 2 من الملحق المتضمن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 84، الصادرة بتاريخ 1997/12/21.
- 32- أنظر الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809/ أ.و.، المؤرخ في 2017/12/05 ، ص 2 و3.
- 33- أنظر الملحق التابع للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809/ أ.و.، المؤرخ في 2017/12/05 ، ص 2.