

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري

The exploitation of agricultural land by concession in Algerian law

د/ قبايلي طيب

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية

kebtayeb2014@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2019/11/12 تاريخ القبول: 2020/03/13 تاريخ النشر: 2020/03/22

الملخص:

صدر القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، بموجبه تم إعادة النظر في نمط استغلال العقار الفلاحي وذلك بالتخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية وتبني فكرة استغلالها المؤقت عن طريق الامتياز، بهدف ضمان الاستثمار المنتج والاستغلال الأمثل لهذه الأراضي.

لقد أثار نظام استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز العديد من الإشكالات القانونية، الأمر الذي أدى بالسلطات العمومية إلى التدخل لمعالجتها وإيجاد الحلول القانونية الملائمة لها، قصد ضمان التطهير النهائي للوضعيات التي تُلحق ضرراً بالاستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية وتحقيق الأمن العقاري للمستغلين الحقيقيين.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، الانتفاع الدائم، الامتياز، الوضعيات الخاصة.

Abstract:

Law number 10-03, which specifies the conditions and modalities for the exploitation of agricultural land under the state's private property, was promulgated in 2010, in which a new way of exploiting agricultural land is planned, and to abandon the idea of usufruct in favor of temporary exploitation by concession and this, in order to guarantee a profitable investment.

The système of exploitation of agricultural property by concession has raised many legal problems, which has led the authorities to intervene to resolve them find appropriate legal solutions, to ensure the definitive purification of the conditions that rational exploitation of agricultural land and real estate security for the real exploiters.

Keyword: Agricultural land, right of perpetual enjoyment, concession, particular situations

مقدمة:

أراد المشرع الجزائري من خلال قانون 87-19¹، المعروف "بقانون المستثمرات الفلاحية"، إعادة تنظيم كيفية استغلال العقار الفلاحي، عن طريق خوصصة الإنتاج والحفاظ على ملكية الأراضي محلّ الاستغلال، حيث منح هذا القانون للمنتجين الفلاحيين حق انتفاع دائم على الأرض الفلاحية² بموجب عقد إداري مسجّل ومشهر بالمحافظة العقارية. مقابل ذلك، يدفع هؤلاء أتاوى سنوية للانتفاع، يُحدّد وعاؤها وكيفية تحصيلها قوانين المالية³. فضلا عن هذا، فإن الحق العيني العقاري (حق الانتفاع الدائم) يمتاز بأنه حق قابل للنقل، إذ ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث، كما أنه قابل للتنازل لصالح الغير، بالإضافة إلى القابلية للحجز عليه⁴.

بعد أكثر من عشرين سنة من سريان قانون 87-19، ظهر أن أنّه لم يحقّق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، إذ ترتّب عن منح حق الانتفاع الدائم عدّة خروقات وتناقضات كإهمال الأراضي وتحويلها عن تابعها الفلاحي⁵، بالإضافة إلى التنازل عن حق الانتفاع لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة

¹ القانون رقم 87-19 مؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر عدد 50، صادر بتاريخ 1987/12/09 (ملغى).

وعن أسباب لجوء المشرع إلى إصدار هذا القانون، راجع: جلالطة مبارك، "السياسات الزراعية في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 38، عدد 4، الجزائر 2001، ص 135، 136، متاح على الرابط: <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/97934>

² بموجب حق الانتفاع الدائم، تتجزأ ملكية العقار بين الدولة (مالكة الرقبة) والمنتج الفلاحي الذي له حق الاستعمال والاستغلال (مالك الانتفاع)، علماً أن هذا الحق يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني من عدّة نواحي أهمها؛ من حيث المال الذي يقع عليه، أسباب نشأته وانقضاءه وكذا من حيث العوض. أنظر في ذلك المادة 851 وما بعدها من الأمر 75-58 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج. ر عدد 78، صادر بتاريخ 1975/09/30، معدّل ومتمّم. راجع حول الموضوع: حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر 2011، ص 113.

³ راجع المادة 6 من القانون رقم 87-19.

⁴ راجع حول مميّزات حق الانتفاع الدائم المواد 6، 8 و42 من القانون رقم 87-19. أنظر كذلك:

* بن رقية بن يوسف، "شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 37، عدد 2، الجزائر 2000، ص ص 11-15، متاح على الرابط: <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/96986>

* عريشي أمير، "المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية"، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص 41.

⁵ أنظر بالتفصيل: الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظلّ التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص: قانون غقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016، ص ص 46-50.

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري واستعمال الممتلكات السطحية المتنازل عنها للمستفيدين في غير أغراضها و وجهتها، فضلا عن غياب المتابعة و الرقابة من جانب الإدارة⁶.

بناءً على هذا، صدر قانون 10-03 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة⁷، بموجبه تم إعادة النظر في نمط استغلال العقار الفلاحي وذلك بالتخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع وتبني فكرة الاستغلال المؤقت عن طريق الامتياز، بهدف ضمان الاستثمار المنتج والاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

على هذا الأساس، فإن مصير حق الانتفاع الدائم، الذي جاء به قانون 87-19، هو تحويله إلى امتياز وفقا لقانون 10-03، الأمر الذي يطرح إشكالية مدى نجاعة حق الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة؟

للإجابة على ذلك، سنحاول الإلمام بمختلف الإجراءات التي نصّ عليها المشرع لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز مبيّنا كيفية اتخاذها، آجالها والمصالح المعنية بها (المبحث الأول). ثم بيان مآل حق الامتياز حال حياة صاحبه أو بعد وفاته (المبحث الثاني). وأخيرا، التطرق لكفاءات منح امتياز الأراضي المتوفرة (المبحث الثالث).

المبحث الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

وفقاً لنصّ المادة 4 من قانون 10-03، وعلى خلاف مفهوم حق الانتفاع الدائم⁸، يقصد بالامتياز ذلك العقد الإداري الذي تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي جزائري يسمى "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها،

⁶ عامر سامية، عقد الامتياز وفقا لقانون 10-03، مذكرة ماجستير، تخصّص: القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص 11.

⁷ القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15/08/2010، يحدّد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج. ر عدد 46، صادر بتاريخ 18/08/2010.

⁸ خلّص البعض إلى أن الطبيعة القانونية للانتفاع الدائم هو إيجار مؤبّد والمعروف في القانون الفرنسي بتسمية Bail emphytéotique والذي يرجع أصله إلى نهاية الإمبراطورية الرومانية، أين كان الإقطاع الرومان يمنحون أراضيهم للبور للفلاحين قصد خدمتها مقابل دفع ثمن زهيد كل سنة. راجع في ذلك، بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص 152.

سيما المباني والأغراس ومنشآت الري، بناءً على دفتر شروط، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوى سنوية⁹.

أما مجال تطبيق امتياز استغلال العقار الفلاحي، فيتمثل في تلك الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19، بمعنى أراضي المستثمرات الفلاحية التي كانت محل حق انتفاع دائم¹⁰، حيث ألزم المشرع، بموجب المادة 9 من قانون 10-03، أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹¹، قصد دراسة ملف الطلب وإعداد عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله.

المطلب الأول: إيداع ملف طلب التحويل

سبق الإشارة إلى أن المعنيين بإيداع طلبات التحويل هم أعضاء المستثمرات الفلاحية، سواء كانت جماعية أو فردية، حيث نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، الذي يُحدّد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية¹² على أنه يُودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، من كل عضو في مستثمرة فلاحية، علماً أن الأجل الممنوح لهؤلاء لا يتعدى 18 شهراً من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية¹³.

رغم هذا، فإنه لا يعني أن كل من استفاد من حق انتفاع دائم طبقاً لأحكام قانون 87-19 يمكنه إيداع طلب تحويل حقه إلى امتياز، حيث حصر المشرع فئة المعنيين بالتحويل، بموجب المادة 5 من قانون 10-03، في أعضاء المستثمرات الفلاحية أو ورثتهم، في حالة الوفاة، الذين يحوزون على عقد

⁹ من جانب آخر عرّفت المادة 3 من قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج. ر عدد 46، صادر بتاريخ 10/08/2008، الامتياز بأنه: "(..) عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية" إلا أن هذا التعريف جاء عاماً، لذلك ترك الأمر للقانون رقم 10-03 للتفصيل فيه ببيان نظامه القانوني الموضوعي والإجرائي من الإنشاء إلى الانقضاء.

¹⁰ راجع المادة 2 من القانون رقم 10-03.

¹¹ يتخذ هذا الديوان شكل المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ويعدّ أداة رئيسة لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي. راجع المواد 1، 5 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج. ر عدد 15، صادر بتاريخ 28/02/1996، معدل ومتّم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 22/10/2009، ج. ر عدد 61، صادر بتاريخ 25/10/2009.

¹² المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23/12/2010، يحدّد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج. ر عدد 79، صادر بتاريخ 29/12/2010.

¹³ راجع المادة 30 من القانون رقم 10-03.

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري

رسمي مشهر أو قرار استفادة من الوالي يثبت حقهم العيني العقاري. فضلا عن ذلك، يجب على هؤلاء أن يكونوا قد وقوا بالالتزامات المفروضة عليهم بمفهوم القانون رقم 87-19¹⁴.

في المقابل، أقصى المشرع، بموجب المادة 7 من القانون رقم 10-03، من الاستفادة من إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز الأشخاص الذين اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقاً للقانون أو الذين أسقط حقهم في الانتفاع بالطريق القضائي وكذا الأشخاص الذين تمّ إلغاء قرارات استفادتهم من طرف الولاية¹⁵.

انطلاقاً مما سبق، يثير موضوع تحديد فئة الأشخاص المعنيين بعملية التحويل مسألة قانونية في غاية الأهمية تتمثل في الحالة التي يكون فيها المستفيد من حق الانتفاع الدائم في قانون 87-19 والموفي بكل الالتزامات المفروضة عليه، يرفض تحويل حقه العيني العقاري إلى حق امتياز مؤقت وبالتالي لم يقدم طلب التحويل خلال الأجل القانوني المحدد في المادة 30 من قانون 10-03.

اعتباراً أن حق الانتفاع الدائم الناتج عن قانون 87-19 حق مؤبد، قابل للنقل والتنازل والحجز عليه ويحوز صاحبه عقداً رسمياً مسجلاً ومشهراً بالمحافظة العقارية، فإن المستفيد من هذا الحق العيني يتمتع بحق مكتسب لا يمكن حرمانه منه بحجة إلغاء القانون الذي كرسه.

بناءً على هذا، فإذا كان القانون الأساسي للدولة والمواثيق الدولية التي صادقت عليها بلادنا تحمي الحقوق التي يتمتع بها الشخص، فلا يمكن اتخاذ إجراءات إلغاء الحق المكتسب الذي يتمتع به صاحب حق الانتفاع الدائم، بالتالي نوافق الرأي القائل بأنه كان على الدولة تمليك هذا الشخص الأرض محلّ الاستغلال رقابةً وانتفاعاً¹⁶ وفقاً للقاعدة المنصوص عليها في الشريعة العامة التي تعتبر "الأرض ملك لمن يخدمها"¹⁷، إلا أن المشرع قرّر بموجب قانون 10-03 إلغاء هذا الحق المؤبد المكتسب وتحويله

¹⁴ تجدر الإشارة هنا أن المديرية العامة للأموال الوطنية قد أكدت على عدم ربط تسديد مؤخرات أتاوى حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز، مما يعني إعفاء المستفيد من هذا الالتزام مؤقتاً، راجع في ذلك، التعليمات الوزارية رقم 03085 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2011/04/11.

¹⁵ راجع، على سبيل المثال، قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 014397، الصادر بتاريخ 2005/02/01، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص ص 157-160.

¹⁶ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقاً للقانون 10-03، محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر 2011، ص 5.

¹⁷ راجع المادة 692 من القانون المدني.

إلى حق امتياز مؤقت¹⁸. بل وأكثر من هذا، نصّ المشرع على إلغاء حق الانتفاع الدائم بمجرد عدم قيام المستفيد بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز في الأجل المقررة في المادة 1/30 من قانون 10-03.

هكذا، إذا لم يقم صاحب حق الانتفاع الدائم، العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو ورثته، بإيداع ملف طلب التحويل باسمه الشخصي، خلال الأجل المحدد، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹⁹، يطلب هذا الأخير من محضر قضائي إجراء اعدارين متباعيين بفترة شهر واحد لتمكين المستفيد من إيداع طلبه للتحويل. في حالة عدم الاستجابة لذلك، يعتبر المستثمر الفلاحي أو ورثته متخلياً عن حقه في الانتفاع الدائم²⁰، مما يترتب إسقاط هذا الحق بموجب قرار يشهر في المحافظة العقارية، يقوم الوالي باتخاذ²¹. وبالتالي تسترجع إدارة أملاك الدولة الأرض محل الانتفاع الدائم والممتلكات السطحية المرتبطة بها ليتم منحها عن طريق الامتياز لمستثمر فلاحي آخر عملاً بالمادة 3/30 من قانون 10-03.

في حالة إيداع ملف التحويل، فيجب أن يشتمل على جميع الوثائق و المستندات المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والمتعلقة أساساً بوثائق الحالة المدنية، السند المثبت لحق الانتفاع الدائم، استمارة تحويل حق الانتفاع إلى امتياز²²، تصريح شرفي بجرد مجمل الأملاك السطحية الموجودة فوق المستثمرة²³ ومخطط تحديد ورسم حدود المستثمرة الفلاحية أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي في حالة وجوده. بعد إيداع الملف كاملاً، يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسته واتخاذ الإجراءات اللازمة أمام الهيئة المعنية لتمكينها من إعداد عقد الامتياز.

¹⁸ راجع حول المسألة:

AHMED ALI Abdemalek, la législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre, in: "Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée", CIHEAM, Montpellier 2011. p. 47. Disponible sur: <http://om.ciheam.org/om/pdf/b66/00801372.pdf>.

¹⁹ نشير هنا أنه وفقاً لنصّ المادة 2/7 من قانون 10-03 و المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 لا يطبق هذا الإجراء على الأشخاص المطروحة قضاياهم لدى الجهات القضائية، إذ يؤجل العمل بتحويل حق انتفاعهم إلى حق امتياز إلى غاية الفصل النهائي في هذه القضايا.

²⁰ راجع نص المادة 2/30 و 3 من القانون رقم 10-03.

²¹ المادة 2/9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

²² أنظر الملحق الأول الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

²³ أنظر الملحق الثاني الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري
المطلب الثاني: دراسة ملف التحويل وإعداد عقد الامتياز

بعد إيداع ملف التحويل من قبل المستثمر الفلاحي لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً من طرف المدير الولائي للديوان، يقوم هذا الأخير بدراسته ليتحقق من مدى اشتماله على الوثائق المشترطة قانوناً. ففي حالة التأكد من ذلك، يتولى المدير الولائي للديوان والمستثمر القيام بشكليات التوقيع على دفتر الشروط²⁴ المنصوص عليه في المادة 4 من القانون رقم 10-03 و الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326²⁵ والمتضمن تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأموال السطحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

تجدر الإشارة في هذا المقام أنه إذا تطلبت دراسة ملف التحويل إلى معلومات تكميلية أو استحق تحقيقاً في الوثائق المقدّمة أو الوقائع المدلى بها، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال هذا الملف إلى لجنة ولائية²⁶ يرأسها الوالي لتمكينها من استكمال دراسته، عملاً بالمادة 6 من المرسوم التنفيذي 10-326. و هنا يجب أن نميّز بين حالتين وفقاً لما تنصّ عليه المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي.

تتمثل الحالة الأولى في قبول اللجنة الولائية لملف التحويل، إذ يقوم رئيسها بإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقاً بمحضر اللجنة قصد متابعة الإجراءات بالتوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز. أما الحالة الثانية، فتتعلق بحالة رفض الملف، فيقوم الوالي هنا بإعلام صاحب طلب التحويل، عن طريق رسالة مسببة مع إرسال نسخة منها للديوان، تتضمن رفض منح الامتياز الذي يمنح لطالب التحويل الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري لمباشرة دعوى الإلغاء ضدّ الوالي وفقاً للإجراءات والمواعيد المنصوص عليها قانوناً²⁷.

هكذا، بعد قبول ملف التحويل والتوقيع على دفتر الشروط من قبل المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز و المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقوم هذا الأخير، وفقاً للمادة 5 من المرسوم

²⁴ من الناحية العملية، يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممثلاً في المدير الولائي للديوان، إعداد دفتر الشروط وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، عملاً بالتعليمات الوزارية رقم 03085، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2011/04/11.

²⁵ راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

²⁶ حدّدت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 تشكيل اللجنة الولائية المكلفة باستكمال دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

²⁷ تُطبّق في هذه الحالة الإجراءات والمواعيد المنصوص عليها في المادة 815 وما بعدها من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر عدد 21، صادر بتاريخ 2008/04/23.

التنفيذي 10-326، بإرسال ملف التحويل كاملاً إلى إدارة أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الامتياز.

بما أن إيداع ملف التحويل يكون بصفة فردية، كما سبق الذكر، فإنه يتم إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي عملاً بنص المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي 10-326. في هذا الإطار، يقوم مدير أملاك الدولة للولاية، بعد تسلّمه ملف التحويل، بإبرام عقد إداري مع المستفيد (عقد الامتياز)، يتولى مدير أملاك الدولة إمضاه دون إمضاء صاحب الامتياز، إذ يعدّ "كافياً دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر والذي يجب إلحاقه بالعقد"²⁸.

بناءً على هذا، إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية، فلا تُطرح أية صعوبة، حيث يتم إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326. أما إذا تعلّق الأمر بمستثمرة جماعية، فيعدّ عقد الامتياز باسم كل مستثمر عضو على الشيوخ و بحصص متساوية. أما في حالة تقديم ملف التحويل من قبل ورثة المستفيد، فيتمّ إعداد العقد الإداري على الشيوخ باسم كل الورثة²⁹ وفقاً لحصة كل منهم كما هو منصوص عليه في أحكام الميراث³⁰.

يبقى أن المشرع، بموجب المادة 1/16 من قانون 10-03، منع على أيّ كان الحصول على أكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني، إلا أنه سمح استثناءً باكتساب عدّة حقوق امتياز، عملاً بالمادة 2/16 من قانون 10-03 و المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326، في حالة واحدة تتمثل في تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة³¹ لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة المرجعية³²، بعد تقديم المستثمر طلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الترخيص له بذلك.

²⁸ التعليمات الوزارية رقم 03085، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 11/04/2011، أكدت على الإجراء قصد تبسيط إجراءات إعداد عقد الامتياز.

²⁹ راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

³⁰ تُطبّق هنا قواعد الميراث المنصوص عليها في القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج. ر عدد 24، صادر بتاريخ 12/06/1984، معدّل ومتمّم،

³¹ تنصّ المادة 3/16 من القانون رقم 10-03 بأن: "يقصد في مفهوم هذا القانون بـ" المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى".

³² تُطبّق هنا الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20/12/1997، يحدّد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج. ر عدد 84، صادر بتاريخ 21/12/1997.

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري

بعد إعداد العقد الإداري الخاص بالامتياز في ثلاث نسخ وإتمام إجراءات التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع والشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يُسَلَّم المدير الولائي لأملاك الدولة نسختين منه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغ بدوره نسخة من العقد للمستثمر صاحب الامتياز، بعد استكمال إجراءات تسجيله بفهرس المستثمرات الفلاحية³³.

هذا، ورغم بساطة الإجراءات التي تحظى بها طريقة تحويل حق الانتفاع إلى امتياز، إلا أنه من الناحية التطبيقية، شهدت هذه العملية عدّة إشكالات قانونية أثرت سلباً على إتمام التكلّف بملفات التحويل، الأمر الذي استدعى تدخّل المصالح والهيئات المتدخّلة في تنظيم وتجسيد العملية إلى تشخيص هذه الإشكالات وإيجاد طرق لمعالجتها، بهدف وضع نظام مُوحّد للتكلّف بملفات التحويل التي تمثّل وضعيات خاصة أو تكون موضوع نزاع³⁴.

المبحث الثاني: مآل حق الامتياز

لا نقصد من مآل حق الامتياز الحالات التي ينقضي فيها³⁵، بل تلك الأوضاع التي يغيّر الشريك من وضعيته أو حالة التصرف في الحق أو انتقاله. فقد يكون حق الامتياز ممارساً على الشيوخ في إطار مستثمرة جماعية ويريد أحد الشركاء وضع حدّ لحالة الشيوخ والتمتّع بحق امتياز فردي في إطار مستثمرة فلاحية فردية، كما يمكن للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز أن يقوم بتحويل حقه لذوي الحقوق في حياته، فضلاً عن إمكانية انتقال حق الامتياز بعد الوفاة للورثة.

لقد أثارت الحالات الثلاثة السابقة إشكالات من الناحية العملية، الأمر الذي أدى بالسلطات العمومية للتدخّل لوضع مجموعة من التدابير التنظيمية لمعالجتها وتسوية الوضعيات الخاصة بالمستثمرين أصحاب الامتياز أو ذوي الحقوق.

³³ راجع المادة 15 من القانون رقم 03-10 والتعليمة الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/04/11.

³⁴ تدخلت السلطات العمومية في هذا الإطار، بصفة أساسية، بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11، وكذا بموجب تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2012/10/09. للتفصيل في الإشكالات المطروحة وكيفية تسويتها، راجع: قبائلي طيب، "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 4، عدد 2، 2013، ص. 51-55. متاح على الرابط:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/56256>

³⁵ لقد عدّدت المادة 26 من القانون رقم 03-10 حالات نهاية الامتياز وهي: عند انتهاء مدّة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها، بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء المدّة وفي حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته. راجع حول الموضوع: الوافي فيصل، مرجع سابق، ص. 78-79.

المطلب الأول: خروج الشريك من حالة الشيوخ

تنص المادة 2/11 من القانون رقم 10-03 على أنه: "غير أنه، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن المستثمر 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 في فيه طبقاً للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية".

انطلاقاً من النص أعلاه، سمح المشرع للمستثمر الفلاحي بتشكيل مستثمرة فردية للخروج من الشيوخ عن بقية أعضاء المستثمرة الجماعية وبالتالي تفادي حالات الانسداد التي قد تصلها المستثمرة نتيجة ما قد يقع من نزاعات بين الأعضاء، إلا أنه لا يسمح بالخروج من حالة الشيوخ عن طريق عملية التجزئة إلا في الحالات التي لا تؤثر على النجاعة الاقتصادية وتضمن تشكيل مستثمرات متجانسة، خاصة ما تعلق باحترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490³⁶.

من الناحية العملية، تتحقق حالة الخروج من الشيوخ إما ودياً بين أعضاء المستثمرة بموجب اتفاق أو قضائياً عن طريق الدعوى. ففي الحالة الأولى، بعد حصول صاحب الطلب لتشكيل مستثمرة فردية على موافقة أعضاء المستثمرة الجماعية من خلال شهادة تحمل توقيع أعضاء المستثمرة ترخص للطالب خروجه من حالة الشيوخ، يتم إعداد مخطط القسمة بالتراضي بموجب تقرير يعدّه خبير عقاري يبين من خلاله المستثمرات الجديدة، ثم يتقدم بطلبه أمام المدير الولائي للأراضي الفلاحية الذي يتأكد من توافر كل الشروط والوثائق المشترطة في الملف. وبعد التوقيع على دفتر الشروط، يُحال الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني وتعديل عقود امتياز الأعضاء الآخرين للمستثمرة³⁷.

أما في الحالة التي يتم فيها الخروج من الشيوخ عن طريق الدعوى القضائية، فتتحقق في الوضع الذي لا يوافق فيه المستثمرون الشركاء على شريكهم من الشيوخ، إذ يمكن لهذا الأخير اللجوء إلى القضاء للفصل في طلب إنهاء حق في الشيوخ وتشكيل مستثمرة فردية وفقاً لأحكام القانون المدني ومقتضيات القانون رقم 10-03، بعد الأمر بإجراء خبرة يحددها المهندس الخبير العقاري. وإذا استجاب القاضي

³⁶ راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

³⁷ راجع ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، مؤرخ في 2017/12/05، يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ص 2.

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري للطلب، يتم التوقيع على دفتر الشروط وإتباع نفس الإجراءات لإعداد عقد الامتياز الجديد وتعديل عقود الشركاء الآخرين³⁸.

المطالب الثاني: التنازل عن حق الامتياز خلال حياة المستثمر الفلاحي

سمح القانون رقم 10-03 لصاحب الامتياز التنازل عن حقه بالمجان لأحد ذوي الحقوق للمدة المتبقية من الامتياز وذلك في حالة العجز و/أو التقاعد³⁹، إلا أن هذا النص القانوني لم يبيّن كيفية تحقيق التنازل من الناحية التطبيقية، لذلك وضّح المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017 مشتملات ملف التنازل والإجراءات الأخرى المتعلقة بإعداد عقد الامتياز.

في هذا الإطار، يقدّم المستثمر الراغب في التنازل طلباً أمام مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية مرفقاً بشهادة يوقّعها بالاشتراك مع أحد ذوي الحقوق المتنازل له تثبت إرادتهما في تحويل حق الامتياز واكتسابه بالمجان، فضلاً عن تقديم وثيقة الحالة المدنية تثبت صلة القرابة بين الطرفين، وفي حالة العجز تقديم شهادة طبية يسلمها طبيب محلف تثبت حالة العجز⁴⁰.

بعد التأكد من توافر كلّ الشروط، يتم التوقيع على دفتر الشروط وإرساله إلى مديرية أملاك الدولة مرفقاً بملف التنازل من أجل إعداد عقد الامتياز للمتنازل له عن المدة المتبقية وكذا إلغاء عقد المتنازل⁴¹.

المطلب الثالث: انتقال حق الامتياز في حالة وفاة المستثمر الفلاحي

تنص المادة 13 من القانون رقم 10-03 على أن: "يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والوريث والحجز، طبقاً لأحكام هذا القانون"، بالتالي أسّس النص مبدأ انتقال حق الامتياز بعد وفاة صاحبه إلى الورثة للمدة المتبقية من الامتياز.

لتجسيد هذا الانتقال، نصّت المادة 25 من ذات القانون على حق الورثة في الاستمرار لاستغلال الأرض الممنوحة لمورثهم شريطة تسوية وضعيتهم في أجل سنة واحدة من تاريخ الوفاة، وخلال هذه الفترة مكّنه المشرع من ثلاثة خيارات؛ يمتثل الخيار الأول في اختيار الورثة واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق

³⁸ راجع ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، مذكور سابقاً.

³⁹ تنص المادة 14 من القانون رقم 10-03 على أن: "يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز، و/أو بلوغ سن التقاعد".

⁴⁰ راجع ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، ص 3.

⁴¹ تجدر الإشارة إلى أنه لا يتم إعداد هذه العقود إلا بعد التأكد من أن عملية التنازل خالية من كلّ الديون المرتبطة بحق امتياز المتنازل، خاصة ما تعلق بالأتاوى والضرائب والقروض البنكية.

وأعباء مورثهم في المستثمرة مع احترام أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، والخيار الثاني هو التنازل عن الامتياز لأحدهم بمقابل أو بالمجان، أخيراً إمكانية التنازل كلية على حقوقهم.

إذا ما قرّر الورثة تفويض أحدهم لتمثيلهم، يجب أن يقدم الوكيل ملفاً يتضمن كل الوثائق المشترطة والثبوتية⁴² أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد التأكد من جميع الشروط يتم توقيع دفتر الشروط واتخاذ الإجراءات المعتادة لإعداد عقد الامتياز في الشيوخ باسم كل الورثة للمدة المتبقية من طرف إدارة أملاك الدولة⁴³.

أما في الحالة التي يتنازل الورثة على الامتياز لأحدهم، فيتم إعداد العقد باسم هذا الأخير صاحب الامتياز الجديد⁴⁴، مع الإشارة إلى أنه في حالة عدم اتفاق الورثة على التنازل أو عدم أو عدم الاتفاق على الخيار الأول، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بعد توجيه اعدارين للورثة عن طريق محضر قضائي لتسوية وضعيتهم، يقوم بإخطار الجهة القضائية المختصة لطلب تعيين وارث لتمثيل باقي الورثة.

يبقى في الأخير أن نشير إلى الفرض الذي لا يوجد فيه ورثة لصاحب حق الامتياز المتوفي، ففي هذه الحالة يقوم المدير الولائي للأراضي الفلاحية بإخطار مدير أملاك الدولة بالوضعية طالباً منه اللجوء إلى القضاء لإثبات حالة غياب الورثة واعتبار المال العقاري شاغراً⁴⁵، على أن يضع الديوان الأرض المعنية موضع استغلال إلى غاية صدور الحكم القضائي القاضي بانعدام الوارث⁴⁶.

المبحث الثالث: امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة

لا يقتصر منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة فقط على تحويل حق الانتفاع الدائم الناتج عن قانون 87-19 إلى حق امتياز، بل يمكن الحصول على هذا الامتياز عن طريق الترشح، إذ تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية

⁴² يتضمن الملف على الخصوص حسب المنشور الوزاري المشترك رقم 1809؛ عقد امتياز المتوفي، الفريضة، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للوكيل ووكالة يعدها الموثق بوقعها أغلبية الورثة يُعين فيها الوارث الممثل لباقي الورثة وتحمل حقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة.

⁴³ وذلك تطبيقاً للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326.

⁴⁴ إذا كان التنازل بمقابل اشترط المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 أن يتم إيداع خمس مبلغ المعاملة لدى مفتشية أملاك الدولة.

⁴⁵ وذلك تطبيقاً للمادة 51 من قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر عدد 52، صادر بتاريخ 1990/12/02، معدّل ومتمّم.

⁴⁶ يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه المهمة لضمان استمرار نشاط المستثمرة، فإذا كان الأمر يتعلق بمستثمرة فردية، يمكن للديوان إلحاق المستثمرة بمزرعة نموذجية أو هيئة فلاحية، راجع المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، مؤرخ في 2017/12/05، ص 5.

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري

المتوفرة عن طريق إعلان الترشح عملاً بالمادتين 17 من قانون 10-03 و 1/25 من المرسوم التنفيذي 10-326.

في هذا الإطار، لم يُفصل قانون 10-03 ولا نصّه التنظيمي في إجراءات إعلان الترشح وكيفية، لذلك ورد في المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017 إجراءات تطبيق حق الامتياز في هذا المجال.

المطلب الأول: مجال تطبيق منح امتياز الأراضي المتوفرة وإجراءات إعلان الترشح

تنص المادة 17 من القانون رقم 10-03 على أنه: "تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشح (...)". كما وردت المادة 1/25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بنفس العبارات على أن إعلان الترشح يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يتمثل محلّ الامتياز عن طريق الترشح في الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها المتوفرة. ويقصد من ذلك تلك الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة للمستثمرين الفلاحين، حيث يدخل ضمن هذا المفهوم الأراضي الفلاحية الآتية:

* الأراضي التي لم تُمنح بعد لاستغلالها عن طريق الامتياز، حيث تعد من الأراضي الفائزة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19.

* الأراضي التي لم يقم أصحاب حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز في الآجال المحددة.⁴⁷

* الأراضي التي توفي مستثمروها ولم يقم الورثة خلال مدة السنة من الوفاة من تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها قانوناً.⁴⁸

* الأراضي التي تم إسقاط حق الامتياز عن أصحابها جزاءً لإخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم قانوناً.⁴⁹

⁴⁷ بمعنى عدم الامتثال المدة المحددة كأجل لتقديم طلب التحويل وفق ما تنص عليه المادة 30 من القانون رقم 10-03

وهي مدة 18 شهراً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.

⁴⁸ وهي الالتزامات المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم 10-03.

⁴⁹ يترتب عن الإخلال بالالتزامات فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية عملاً بالمادة 28 من القانون رقم 10-03، مع الإشارة إلى أنّ المادة 29 من ذات القانون قد نصت على هذه الإخلالات 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 وعدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.

تجدر الإشارة في هذا المقام أن المادة 17 من قانون 10-03 نصّت على الإمكانية المتاحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلان الترشّح لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع ضرورة احترام المادة 15 من نفس القانون. وبالرجوع إلى هذه المادة، نجد أن الأمر يتعلّق بتنازل المستثمر الفلاحي عن حقه العيني العقاري (حق الامتياز)، حيث يمكن لأصحاب امتياز نفس المستثمرة، وعند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة⁵⁰. في الحالة التي يمارس فيها الديوان هذا الحق، يُطبّق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الامتياز عليها وفقا لما تتضمنه المادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326.

هكذا، تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محلّ إعلان ترشّح، يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يدرج مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين إحداهما باللّغة العربية و أخرى باللّغة الفرنسية. فضلا عن هذا، يُلصق ذات الإعلان على مستوى مقرّات ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد هذه الأراضي⁵¹.

أما عن مُشمّلات إعلان الترشّح، فقد حدّدها المنشور الوزاري المشترك المذكور أعلاه، إذ يجب أن يتضمن على الخصوص التعيين الدقيق والمفصّل لأماكن المواقع وقوائم الحقوق الواجب منحها، مضمون ملف الترشّح⁵² ومكان إيداعه وأخيرا بيان التاريخ الأقصى لإيداع الملفات.

المطلب الثاني: الأشخاص المعنيون بالترشّح

بالرجوع إلى نصّ المادة 4 من قانون 10-03، نجد أن الامتياز يمنح للشخص الطبيعي المتمتّع بالجنسية الجزائرية. بمفهوم المخالفة، لا يمكن للشخص المعنوي الجزائري والشخص الأجنبي، مهما كانت طبيعته القانونية، أن يستفيد من حق امتياز استغلال العقار الفلاحي. أما بالنسبة لشرط الجنسية الجزائرية، فنجد كل النصوص المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية تشترط ذلك، على عكس النصوص الخاصة بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

⁵⁰ راجع، حول عملية التنازل وممارسة حق الشفعة، المواد 17 إلى 22 من المرسوم التنفيذي 10-326.

⁵¹ راجع ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، ص 6.

⁵² يحتوي ملف الترشّح على: طلب مرفق باستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، مشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة وكل وثيقة أخرى تدعّم الطلب. راجع: ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، ص 7.

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري

حيث لم تُمَيِّز بين الوطني و الأجنبي أو بين الشخص الطبيعي والمعنوي⁵³. ولاشك أن اشتراط الجنسية يرجع إلى النزعة الوطنية من أجل حماية الأراضي الفلاحية لما لها من أهمية لضمان الأمن الغذائي.

فضلا عمّا سبق، يتضمن نصّ المادة 19 من قانون 10-03 شرطا لاكتساب حق امتياز على أرض فلاحية يتمثل في عدم اتخاذ الشخص المعني سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني، ذلك حفاظا على العقارات الفلاحية المملوكة للدولة من الأيدي غير النظيفة.

يبقى أن أشير إلى أن المادة 17 من قانون 10-03 قد منحت الأولوية للاستفادة من حق الامتياز عن طريق الترشح لبعض الفئات، حيث جاء النصّ القانوني بالصيغة الآتية:
" (...) و تعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعدّدين،
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم،
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها".

يَتَبَيَّن من النصّ أعلاه أن المشرع أراد، بالدرجة الأولى، التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية، حيث أعطى الأولوية في منح الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية المتّصلة بها المتوفرة للفئة الأولى. وفي حالة عدم وجودها أو لم تطالب بذلك، فيتمّ منح الامتياز على هذه الأراضي للمستثمرين أصحاب الامتياز المجاورين لها، بهدف توسيع مستثمراتهم التي يجب في جميع الحالات أن تكون ضمن قطعة واحدة بمفهوم نصّ المادة 16 من قانون 10-03، فضلا عن مراعاة أحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326، حيث يجب أن لا تفوق مساحة المستثمرة الفلاحية المُشكّلة من قطعة واحدة 10 أضعاف مساحة المستثمرة المرجعية.

ثم تأتي الفئة الثالثة من المعنيين بالترشّح ذوي الأولوية للحصول على امتياز استغلال الأراضي المتوفرة وهي فئة المؤهلين علميا و/أو تقنيا مثل المهندسين و التقنيين في الفلاحة والذين يقدمون مشاريع للاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية عن طريق تعزيز قدراتها الإنتاجية وعصرنة تنظيم نشاطها.

⁵³ يجب أن يكون الشخص هنا خاضعا للقانون الخاص وفقا للأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008، يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموالك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر عدد 49، صادر بتاريخ 03/09/2008، معدّل بالقانون رقم 11-11 المؤرخ في 18/07/2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج. ر عدد 40، صادر بتاريخ 20/07/2011، معدّل ومنتّم بالقانون رقم 12-12 المؤرخ في 26/12/2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج. ر عدد 72، صادر بتاريخ 30/12/2012.

بعد أن يودع المعنيون بالترشح ملفاتهم المتعلقة بطلب الحصول على حق الامتياز وفقا لإعلان الترشيح الذي يقوم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تتولى لجنة خاصة بدراستها والفصل فيها، ممّا يتعيّن التطرّق لكيفية عمل هذه اللجنة.

المطلب الثالث: دراسة ملفات الترشيح وإعداد عقد الامتياز

من أجل دراسة ملفات المعنيين بالترشح، أنشأ المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 لجنة خاصة تتولى هذه المهمة، إذ ورد في ملحقه أنه تتم دراسة طلبات منح امتياز الأراضي المتوفرة من طرف لجنة خاصة يرأسها الوالي أو ممثله وتتكوّن من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله،
- مدير أملاك الدولة للولاية أو ممثله،
- المدير الولائي للديون الوطني للأراضي الفلاحية،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

يتولى الديون الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة

هكذا، تتولى هذه اللجنة الخاصة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة المحددة بموجب إعلان الترشيح، مع مراعاة الأولوية التي منحتها أحكام المادة 17 من قانون 03-10 .

عند دراسة اللجنة لطلبات الترشيح المقدّمة من الأشخاص الذين لديهم المؤهلات العلمية و التقنية، بمعنى الفئة الثالثة من الترتيب الذي جاءت به المادة 17 من قانون 03-10، فإنها تدرس في الحقيقة مشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة، إذ تتولى تقييم مدى نجاعته ثم تفصل فيه إيجابا أو سلبا. أما في الحالة التي يتعدّد فيها المرشّحون من هذه الفئة، فقد وضع المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 مجموعة من المعايير التي تبني على أساسها لجنة دراسة الملفات قرارها بالمنح أو بالرفض.

في هذا الإطار، تعتمد اللجنة، وفق ما تضمنه المنشور الوزاري المشترك، على معايير تتعلّق ببرنامج الاستثمارات المزمع إنجازها في المستثمرة الفلاحية والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرة المالية لصاحب الطلب. كما تعتمد على معيار إحداث مناصب الشغل وآجال الإنجاز وإنتاج البذور والشتائل والنباتات المخصّصة للتكاثر.

عند إتمام اللجنة من دراسة كل ملفات طلبات منح الامتياز، تُحرّر محضرا لعملية التقييم، يوقّعه الوالي أو ممثله، يحدّد قائمة المرشحين المقبولين. وبناءً على المحضر المعدّ من طرف اللجنة الخاصة، يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بتوقيع دفتر الشروط مع المرشّح المقبول وفقا لأحكام المادة 4

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري
من القانون رقم 10-03، ثم يرسله مع الملف الإداري إلى مدير أملاك الدولة للولاية قصد إعداد عقد
الامتياز وأداء شكلية الإشهار العقاري والتسجيل⁵⁴.

خاتمة:

انطلاقاً من دراسة بعض جوانب حق امتياز الأراضي الفلاحية لتابعة للأملاك الخاصة للدولة أن
الامتياز المؤقت يُشكّل النمط الوحيد لاستغلال هذه الأراضي عملاً بالمادة 3 من القانون رقم 10-03،
على خلاف ما نتج عن القانون رقم 87-19، أين منح المشرع حق انتفاع دائم للمنتج الفلاحي لضمان
استغلال مؤبد للعقار الفلاحي.

بناءً على هذا، فعلى الرغم من أن " قانون المستثمرات الفلاحية " مكنّ المستثمر الفلاحي من حق
عيني عقاري مؤبد، فيعدّ ذلك من الحقوق المكتسبة، إلا أن المشرع قرّر إلغاء هذا الحق بتحويله إلى حق
امتياز محدد المدّة من دون تحديد مدّته القصوى، بل قرّر المشرع إلغاء حق الانتفاع بمجرد عدم قيام
المستثمر الفلاحي بإيداع طلب تحويل حقه في الانتفاع إلى حق امتياز خلال الأجل القانوني المنصوص
عليه في المادة 30 من القانون رقم 10-03.

هكذا، يتمتّع المستثمر صاحب امتياز استغلال الأرض الفلاحية والممتلكات السطحية المتّصلة بها
بحق عيني عقاري، يخوّله جميع الصلاحيات المخوّلة لصاحب الملكية باستثناء حق التصرف في الأرض
محلّ الامتياز، إذ يعدّ هذا الحق الذي يمثّل ملكية الرقبة حقاً للدولة دون سواها.

أما عن إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فرغم بساطة هذه الإجراءات إلا أن
وتيرة إتمام العملية عرفت تأخراً عن الموعد المقرّر لها وفقاً لنصّ المادة 32 من قانون 10-03 باعتراف
من السلطات العمومية ذاتها⁵⁵، ويرجع ذلك أساساً إلى العدد الهائل من الإشكاليات القانونية التي تثيرها
ملفات التحويل الخاصة ببعض المستثمرين الفلاحيين، الأمر الذي أدى إلى التدخّل بموجب مناشير أو
تعليمات لمعالجة هذه الحالات الخاصة وإيجاد الحلول القانونية الملائمة لها، أو من خلال تبيان إجراءات
تطبيق قانون 10-03 قصد ضمان التطهير النهائي للوضعيات التي تُلحقُ ضرراً بالاستغلال العقلاني
للأراضي الفلاحية وتحقيق الأمن العقاري للمستغلين الحقيقيين.

فضلاً عن هذا، تشير إلى أن قائمة الأراضي الفلاحية المتوفرة لم يتم إعدادها بصفة نهائية، الأمر
الذي يجعل وجود أوعية عقارية هامة غير مستغلة، لذلك على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على

⁵⁴ أنظر ملحق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، ص 7.

⁵⁵ راجع النقطة 2 من المنشور الوزاري المشترك رقم 750 مؤرخ في 2018/07/18، يتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

المستوى الولائي الإسراع في تعيين وإحصاء هذه الأراضي بهدف إتمام عملية منح الامتياز بشأنها في أقرب الآجال حتى تتحقق النجاعة المرجوة.

ما يُلاحظ كذلك، من خلال هذه الدراسة، هو أن حق الامتياز الذي جاء به قانون 10-03 حطي بوسائل وهيئات حمائية ورقابية لم يعرفها قانون 87-19، ذلك من خلال الدور المنوط للديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية لدراسة ملفات التحويل أو اللجنة الخاصة بمنح الأراضي المتوفرة وهنا تتبين نجاعة نمط الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي، ذلك من خلال المحافظة عليه وخدمته من طرف أصحاب المهنة.

في هذا الإطار، على هذه الأجهزة، خاصة ما يتعلّق منها بالديوان، ضمان القيام بدورها الرقابي لبلوغ الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي والمحافظة على وجهته الفلاحية، ذلك من خلال تفعيل آليات الرقابة وتزويد الهيئات المكلفة بها بما يلزم من وسائل مادية وبشرية. كما يتعيّن الاعتماد على الإرشاد الفلاحي للمستثمرين أصحاب الامتياز لما له من تأثير إيجابي على تكوينهم وتنمية قطاعهم، الشيء الذي سيساهم حتمًا في تعزيز الأمن الغذائي للمجموعة الوطنية.

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً/ قائمة المصادر:

1- النصوص القانونية والتنظيمية:

- 1- الأمر 75-58 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر عدد 78، صادر بتاريخ 30/09/1975، معدّل ومتمّم.
- القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج. ر عدد 24، صادر بتاريخ 12/06/1984 معدّل ومتمّم،
- 2- القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08/12/1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر عدد 50، صادر بتاريخ 09/12/1987 (ملغى).
- 3- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر عدد 52، صادر بتاريخ 02/12/1990، معدّل ومتمّم.
- 4- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر عدد 21، صادر بتاريخ 23/04/2008.
- 5- قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج. ر عدد 46، صادر بتاريخ 10/08/2008.
- 6- الأمر رقم 08-04 مؤرخ في 01/09/2008، يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر عدد 49، صادر بتاريخ 03/09/2008، معدّل بالقانون رقم 11-11 المؤرخ في 18/07/2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج. ر عدد 40، صادر بتاريخ 20/07/2011، معدّل ومتمّم بالقانون رقم 12-12 المؤرخ في 26/12/2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج. ر عدد 72، صادر بتاريخ 30/12/2012.
- 7- القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15/08/2010، يحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج. ر عدد 46، صادر بتاريخ 18/08/2010.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج. ر عدد 15، صادر بتاريخ 28/02/1996، معدّل ومتمّم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 22/10/2009، ج. ر عدد 61، صادر بتاريخ 25/10/2009.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20/12/1997، يحدّد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج. ر عدد 84، صادر بتاريخ 21/12/1997.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23/12/2010، يحدّد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج. ر عدد 79، صادر بتاريخ 29/12/2010.
- 11- المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، مؤرخ في 05/12/2017، يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- 12- المنشور الوزاري المشترك رقم 750 مؤرخ في 18/07/2018، يتعلق بتطهير العقار الفلاحي.
- 13- التعليمات الوزارية رقم 03085، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية بتاريخ 11/04/2011.
- 14- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11/09/2012.
- 15- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المؤرخة في 09/10/2012.

ثانياً/ قائمة المراجع

أ- الكتب:

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

2- حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر 2011.

ب- الرسائل الجامعية:

1- الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظلّ التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016.

2- عامر سامية، عقد الامتياز وفقا لقانون 10-03، مذكرة ماجستير، تخصص: القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012.

ج- الاجتهاد القضائي:

1- قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 014397، الصادر بتاريخ 2005/02/01، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص. ص 157-160.

د- المقالات في المجلات:

1- بن رقية بن يوسف، "شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، مجلد 37، عدد 2، الجزائر 2000، ص. ص 8-32، متاح على الرابط: <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/96986>

2- جلالطة مبارك، "السياسات الزراعية في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، مجلد 38، عدد 4، الجزائر 2001، ص. ص 105-141، متاح على الرابط: <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/97934>

3- عريشي أمير، "المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية"، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص. ص 39-45.

4- قبايلي طيب، "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 4، عدد 2، 2013، ص. ص 45-65، متاح على الرابط: <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/56256>

و- المحاضرات:

بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، محاضرات ألقيت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر 2011.

Article:

AHMED ALI Abdemalek, la législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre, in: "Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée", CIHEAM, Montpellier 2011, pp. 35-51
Disponible sur: <http://om.ciheam.org/om/pdf/b66/00801372.pdf>