

## ضمانات ومعوقات الشراكة في الاستثمارات الفلاحية

**Guarantees and obstacles to partnership in agricultural investments**

دلال لبادي(\*)

طالبة دكتوراه ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة 1

dalal1141@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2023/07/25 تاريخ القبول للنشر: 2023/08/13

\*\*\*\*\*

**ملخص:**

تتطلب ضرورة تحسين مناخ الاستثمار في قطاع الفلاحة تفعيل اتفاقات الشراكة بين أصحاب الامتياز وأصحاب رؤوس الأموال التي لجلها كان لابد من منح الضمانات اللازمة واحد الضمانات الأساسية هي توفير الاستقرار القانوني إذ مما يتطلب إطار قانوني واضح وشفاف يحمي حقوق وواجبات الشركاء في الشراكة حيث نص المشرع على عقد الشراكة في مادة واحدة من خلال القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية وذلك في المادة 21 كما نص في المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ويتضح أن المشرع الجزائري اجاز إبرام عقد الشراكة دون وضع أحكام خاصة تبين صبغته القانونية مما جعل القائمين على القطاع يعطون تفسيرات مختلفة الكلمات المفتاحية: الاستثمار، عقود، الشراكة، الفلاحية، المستثمرات

**Abstract:**

The need to improve the investment climate in the agricultural sector requires the activation of partnership agreements between concessionaires and owners of capital. To bring them, the necessary guarantees had to be granted. One of the basic guarantees is the provision of legal stability, as this requires a clear and transparent legal framework that protects the rights and duties of the partners in the partnership. Special provisions that show its legal character, which made those in charge of the sector give different interpretations

**key words:** Investment, contracts, partnership, agricultural, female investors

## مقدمة

إن الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للدولة يعد مطلباً استراتيجياً للجزائر التي حاولت من خلال سياساتها التشريعية المتعاقبة تحقيقه وتنوع أنماط استغلال العقار الفلاحي، وكانت آخر خطوة اتخذتها في هذا الإطار أو الاتجاه هي منح الخواص حق الانتفاع بهذه الأراضي عن طريق عقود الامتياز (ذات الطابع الإداري) المحددة المدة.

المنتفع لمختلف السياسات التي تبنتها الجزائر لتطوير الاستثمار الفلاحي منذ الاستقلال سيلاحظ أن أغلبها واجهت صعوبة في التطبيق والتجسيد على أرض الواقع للإشكالات التي كانت تطرحها والغموض الذي كان يكتنفها، مما كان يستدعي تغييرها في كل مرة عوضاً عن إصدار نصوص تنظيمية لتفسيرها، كما أدى عدم إصدارها أو إحجام الجهات المعنية عن إصدارها إلى وقف تنفيذ أو صعوبة تجسيدها أو تكريسها، ووصل الأمر إلى استحالة تطبيقها في بعض الحالات مما استوجب تغييرها.

بالنظر لكون الوعاء العقاري ثروة وطنية لا تتجدد قامت الجزائر بتبني نظام الخصخصة الجزئية للأراضي الفلاحية من خلال احتفاظها بملكية الأراضي مع منح حق الانتفاع لمدة أربعين سنة للخواص في إطار عقود الامتياز<sup>1</sup> في محاولة منها لفتح المجال أمام القطاع الخاص للمبادرة بالنهوض بالقطاع الفلاحي بهدف تحقيق الأمن الغذائي وتطوير الاقتصاد الوطني، لكن هذه الرؤية لم تتجسد على أرض الواقع بالنظر للصعوبات والعراقيل القانونية والمالية والتقنية وحتى الذهنية التي مازال يواجهها ويتعرض لها المستثمرين الفلاحيين أو أصحاب الاستثمارات الفلاحية عند تجسيد مشاريعهم، فأغلبهم يفتقر لأدنى الإمكانيات المادية والتقنية، الأمر الذي سيؤثر لا محالة على مردودية هذه المشاريع.

كحل لهذه الصعوبات وفي إطار سعيه لتحسين مناخ الاستثمار في المجال الفلاحي، قام المشرع بفتح باب الشراكة أمام المستفيدين من عقود الامتياز الفلاحي (أصحاب الاستثمارات الفلاحية) لتمكينهم من الاستفادة من رؤوس أموال الشركاء في تجسيد مشروعه الاستثماري حيث

قامت الحكومة باقتراح اتفاقيات الشراكة كحل لل صعوبات المالية والتقنية التي تصادف صاحب الامتياز الفلاحي عند إنجاز مشروع الاستثمار، بالنظر للأموال الضخمة أو التقنية العالية التي أصبح يتطلبها الاستثمار في القطاع الفلاحي في وقتنا الحالي بالنظر للتطورات التي يعرفها هذا المجال على المستوى العالمي وذلك بموجب المادة 21 من قانون 10-203<sup>2</sup>، كما تضمن هذا القانون العديد من الأحكام الجديدة كمنحه صفة المستثمر بناء على عقد امتياز فلاحي بدلا من وصف صاحب الامتياز بالفلاح وفقا للقوانين السابقة و الذي كان ينحصر هدفه من الاستثمار في تلبية حاجياته العائلية، على عكس المستثمر الذي يسعى لتحقيق أهداف مرتبطة بالسياسة الاقتصادية العامة للدولة والمساهمة في تحقيق الأمن الغذائي<sup>3</sup>.

يدفعنا هذا التوجه الجديد للمشرع للتساؤل عن مدى إمكانية تجاوز المشرع لإخفاقاته السابقة في وضع القواعد الكفيلة بتسيير القطاع الفلاحي بما يحقق الأهداف المرجوة منه؟ والسؤال الأهم هو هل المنظومة القانونية الجزائرية الحالية قادرة على تجسيد هذه الشراكة وتحقيقها دون إشكالات؟

للإجابة على هذه التساؤلات تم الاعتماد بالأساس على المنهجين الاستقرائي والتحليلي بالإضافة الى المنهج الوصفي، و قد تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين، المبحث الأول يتناول خصائص اتفاق الشراكة وإجراءات و ضمانات إبرامه بينما خصص المبحث الثاني لعرض المعوقات القانونية والعملية لتجسيد هذا العقد والإشكالات التي تترتب على إبرام هذا العقد في مجال الاستثمار الفلاحي المتعلق بعقد امتياز فلاحي.

## المبحث الأول: مفهوم وإجراءات الشراكة في المستثمرات الفلاحية

إن الاستثمار في المجال الفلاحي لا شك بوابة رئيسية لتحقيق الأمن الغذائي الذي تسعى له جميع الدول لكن دائما في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على الموارد لصالح الاجيال القادمة، وهذا ما دفع اللجنة الدولية للأمن الغذائي عام 2014 إلى وضع مبادئ من أجل الاستثمار المسئول في

الفلاحة والأنظمة الغذائية المعروفة بـ "CSA-IRA" من بينها الأطر القانونية التي يجب أن تراعيها كل دولة في هذا المجال<sup>14</sup>.

يقوم اتفاق الشراكة كأصل عام على التعاون والتحالف لانجاز مشروع معين، بهدف تبادل الخبرات والتكنولوجيا واكتساب مزيد من الخبرة، وزيادة فرص التوظيف، ومن ثم رفع الإنتاج وزيادة المردودية.

تعتبر عقود الشراكة شائعة في مجموعة متنوعة من القطاعات، بما في ذلك الأعمال التجارية والاستثمارات والمشاريع الزراعية لكن السؤال المطروح هل عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية عقد منظم محدد الأطر؟

### المطلب الأول : مفهوم عقد الشراكة.

يعتبر عقد الشراكة تجربة جديدة في مجال استغلال الأراضي الفلاحية، الهدف منها رفع آليات القدرة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية (فردية-جماعية) إذ يمر تكوين عقد الشراكة بعدة اجراءات قانونية سنحاول التطرق الى الإطار المفاهيمي للشراكة الفلاحية في النقطة الأولى وفي النقطة الثانية خصائصها

### الفرع الأول: تعريف عقد الشراكة

نص المشرع الجزائري على اتفاق الشراكة المتعلق بالاستثمار الفلاحي في مادة واحدة من قانون 10-03 وهي المادة 21 التي جاء فيها: "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 أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية. ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك"، كما أكدت أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 05/12/2017 المتضمن تحديد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة: "على انه يمكن للمستثمر إبرام اتفاق الشراكة ويكون سنويا او متعدد السنوات ويجب ان يتضمن هوية الاطراف

ومساهمة كل شريك وتوزيع المهام والمسؤوليات "كما نص على منع المستثمر الأجنبي في الاستثمار في المجال الفلاحي، في تناقض واضح مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الجزائري والمستثمر الأجنبي في مختلف المسائل المتعلقة بالاستثمار، ويرجح أن يكون السبب في هذا التمييز يرجع بالأساس لارتباط بملكية العقار بسيادة الدولة.

ضمن المشرع الجزائري عقد الشراكة بجملة من الضمانات القانونية والتي هي في حد ذاتها الخصائص التي يجب أن يتضمنها والمتمثلة في النقاط التالية

### الفرع الثاني: خصائص عقد الشراكة

يتعلق عقد الشراكة في مجال الاستثمار الفلاحي كأصل عام بتسيير مستثمرة فلاحية منحت في إطار عقود الامتياز، وبالتالي يتميز هذا العقد بأن إبرامه أو قيامه متوقف على وجود عقد امتياز ومن خلال التعريف المنصوص عليه في قانون 10-03 يمكن استخلاص أهم خصائص عقد الشراكة، والمتمثلة فيما يلي (الرسمية، الشهر، تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تحديد الحصص للأطراف).

#### أولاً: الرسمية

الشراكة عقد، وبالتالي ينبغي لقيامه توافر الأركان الموضوعية العامة التي حددها المشرع لإبرام العقود بشكل عام، والمتمثلة في التراضي، المحل والسبب، إضافة إلى الأركان الموضوعية الخاصة لإبرام عقد الشراكة بشكل خاص، والمتمثلة في تعدد الشركاء نية المشاركة، وما يتبعها من تقسيم للأرباح والخسائر بين الشركاء.

يشترط المشرع الكتابة الرسمية في اتفاقات الشراكة، مستبعداً بذلك الكتابات العرفية، وإضافة إلى الرسمية، بتأكيد المشرع على إلزامية إفراغ عقود الشراكة المتعلقة بمستثمرات فلاحية في محرر رسمي أمام موثق (الضابط العمومي)، وقد نص المشرع الجزائري على العقد الرسمي في المادة 324 فقرة 1 من القانون المدني، التي تنص على أن العقود التي يحررها الموثق تعتبر سنداً رسمية تنفيذية ولها الحجية في ما تضمنه ما لم يطعن فيها بالتزوير، إضافة إلى الرسمية نص المشرع كذلك على ضرورة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقود الشراكة المتعلقة بمستثمرات فلاحية، حتى يتمكن من ممارسة سلطة الرقابة عليها.

بالتالي فعقد الشراكة عقد شكلي يتطلب فيه الرسمية مثله مثل عقد البيع العقاري وعقد

الرهن الرسمي والشركات التجارية، حتى يكون له حجية مطلقة وصفة السند التنفيذي<sup>5</sup>، كما يتوجب شهره.

عقد الشراكة المحرر يمكن إبطاله بمجرد تخلف ركن الإشهار، ويمكن لكل من له مصلحة وصفة أن يدفع بذلك، وهو ما يعني أن الرسمية غير كافية لتحقيق الأمن التعاقدي لعقد الشراكة المتعلق بمستثمرة فلاحية، فبالرغم من ترتيبه لأثار قانونية بين أطرافه، فأول ضمانته لعقد الشراكة وهي الرسمية أهدرها المشرع في القانون 10-03 بنصه على باقي الإجراءات فكان عليه تبنى الرسمية فقط لما توفره من استقرار في المعاملات والحجية المطلقة التي توفرها ولأن الشهر اجراء لاحق للعقد فالعقد صحيح، وهدف المشرع منه هو الإعلام.

حدد المشرع نطاق عقد الشراكة في المستثمرات الفلاحية من حيث الأشخاص، حيث اقتصره على المستثمر الوطني دون الأجنبي، الذي لا يمكنه أن يكون طرفا في عقد شراكة إلا إذا تعلق الأمر بمزارع نموذجية<sup>6</sup> ولا بد ان يكون العقد مشهر تحت طائلة البطلان اذ أثار إجراء شهر عقد الشراكة جدلا على الصعيد العملي من حيث الجهة التي يتم لديها الشهر لذا سنحاول في النقطة التالية كيف تتم عملية الشهر.

## ثانيا: الشهر

في هذا السياق جاءت التعليلة المشتركة رقم 1809 المؤرخة في 2017/12/05 لتنص على شهر عقود الشراكة في النشرة المحلية للولاية إلا ان هذه النشرة خاصة بنشر قرارات الوالي وقرارات المجلس الشعبي الولائي حسب نص المادة 120 من قانون الولاية. ذهب رأي اخر أن النشر يتم في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية "BOAL" إلا أن ذلك لا يستقيم مع الاعمال الفلاحية والتي تعد اعمالا مدنية حسب نص المادة 45 من قانون التوجيه العقاري.

رأي ثالث رأى أن شهر عقود الشراكة يتم في المحافظة العقارية، لكن هذا الرأي قوبل بالرفض لأن هذا العقد لا يتضمن نقل حقوق عينية او نقل ملكية حسب المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق

بالسجل العقاري، وهذا ما أكدته ارسالية مديرية املاك الدولة رقم 4538 المؤرخة في 2017/04/24 بناء على تعليمة صادرة من الغرفة الوطنية للموثقين رقم 38 مؤرخة في 2018/02/11 التي تؤكد على وجوب الترتيب في تحرير عقود الشراكة الشيء الذي دفع الموثقين الى الاحجام على تحرير مثل هذه العقود لان الموثق مسؤول على استكمال إجراءات نفاذ العقد الذي يحرره والذي قد تنجر عنه المتابعات القضائية.

ان شرط الشهر اصبح معوق للاستثمار من خلال امكانية ابطال عقد الشراكة من قبل المحاكم في حال تخلفه

### ثالثا: تحديد الحصص الشركاء

رغم أن اتفاق الشراكة يخضع من حيث الإبرام والصحة لقواعد القانون الخاص التي تقوم على سلطان الإرادة، إلا أن المشرع لم يمنح الحرية المطلقة للأطراف في تنظيم هذا العقد، بل قيدها بعدة ضوابط منها ضرورة تحديد مدة الشراكة، التي قد تكون سنة أو عدة سنوات، شريطة ألا تتعدى مدة عقد الامتياز<sup>7</sup> كما أخضع مساهمة الأطراف في هذه الشراكة إلى نص المادة 62 من الأمر 01-09 المتضمن قانون المالية لسنة 2009، التي استحدثت 3 مواد جديدة في الاستثمار لتعديل الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث تنص في المادة 4 مكرر 2 على أنه: "لا يمكن تحقيق الاستثمارات المنجزة من طرف الجزائريين المقيمين بالشراكة..... إلا في إطار مساهمة دنيا تعادل أو تفوق 34% من رأسمال الاجتماعي" فاصبح الاستثمار في الاستثمارات الفلاحية تحدد بـ 34% بالنسبة لصاحب الامتياز و66% بالنسبة للشريك، بعدما كان الأطراف يحددون نسبة الشراكة بـ 99% للشريك و 1% لصاحب الامتياز، ويأتي تحديد المشرع لنسبة الشراكة في إطار سعيه للقضاء على عقود البيع الصوري التي عادة ما تخفيها عقود الشراكة في مجال الاستثمار الفلاحي.<sup>8</sup>

**المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد الشركة والآثار المترتبة عليه**

يمر تكوين الشراكة بجملة من الإجراءات نص عليها المشرع، وتتمثل في التسجيل والشهر ثم التبليغ لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي ينجر عن هذا الأخير تسجيل عقد الشراكة ضمن البطاقة الوطنية للمستثمرة .

### الفرع الأول: التسجيل والإشهار

كل عقد يبرمه الموثق يجب أن يخضع للتسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع، ولكن المشرع لم يقرر بتحديد رسم خاص بعقد الشراكة في قوانين المالية المتعاقبة لذلك تخضع هذه المسألة للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 208 من قانون التسجيل برسم ثابت باعتباره عقد مدني وفقا لنص المادة 45 من قانون التوجيه العقاري، التي تعتبر الأعمال الفلاحية صراحة أعمالا مدنية.<sup>9</sup>

عموما نصت المادة 21 من قانون 10-03 على وجوب شهر عقد الشراكة تحت طائلة

البطلان، وهو ما أكد عليه أيضا المنشور الوزاري المشترك الذي يحمل رقم: 1809 المؤرخ في 05/12/2017<sup>10</sup>، لكن في غياب تحديد للجهة المعنية بالشهر،

اصطدم الموثقون عند قيامهم بتحرير عقود الشراكة برفض إشهار هذه العقود، الأمر الذي أوقعهم في حرج مع زبائنهم، مما أدى بأغليبيتهم إلى الامتناع عن تحرير<sup>11</sup> مثل هذه العقود، واكتفى الأطراف بإيداع عقود الشراكة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدون شهر، وهو ما يعد تناقض صارخ بين النص القانوني والجانب التطبيقي، فكان من الأنسب أن يكون الشهر لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لما له من سلطة الرقابة على المستثمرات الفلاحية.

### الفرع الثاني: التبليغ لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

نص المشرع على ضرورة تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد الشراكة المتعلق بمستثمرة فلاحية، لكنه لم يحدد وقت التبليغ، أي هل يتم التبليغ بعد إعداد العقد أو بعد استنفاذ كل الإجراءات المتعلقة به، كما أنه لم يبين الهدف من تبليغ الديوان الوطني للفلاحة، فهل الهدف منه مجرد الإعلام أم أن الأمر يتجاوز ذلك إلى الرقابة على العقد، لأن من صلاحيات الديوان الوطني



للأراضي الفلاحية مراقبة صاحب الامتياز والشريك عن مدى تطبيق الالتزامات والشروط التي

يقتضها قانون 03-10 خاصة فيما يتعلق بتغيير الوجهة الفلاحية

تطرح هذه المسألة بعض الإشكاليات خاصة فيما يتعلق بمدى إمكانية رفض الديوان لعقد

الشراكة، وحول مدى إمكانية التفاوض في شروط الشراكة المتعلقة بالعقد؟

بهذا الخصوص تشير الإحصائيات التي تم القيام بها على المستوى الوطني، إلى أنه لم يتم

رفض أي عقد شراكة على مستوى الديوان بالرغم من تخلف ركن الشهر، وهو ما يتماشى مع توجه

الدولة إلى تعزيز الشراكة مع القطاع الفلاحي، ومع مضمون الإرسالية الموجهة لمدرء الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية التي تطلب منهم مرافقة أصحاب الامتياز وإعلامهم بالواجبات المفروضة عليهم في

مسألة الشراكة، لتفادي إمكانية إلغاء عقد الشراكة<sup>12</sup>، بما في ذلك دفع الأتاوى، تحويل الوجهة

الفلاحية، عدم استغلال الأملاك السطحية لمدة سنة واحدة، البناءات غير الشرعية، التهيئة والبناء

بدون رخصة التصريح الكاذب وعدم التبليغ عن اتفاقيات الشراكة.<sup>13</sup>

مما تقدم تبين لنا أن خصائص الشراكة والتي كانت في حد ذاتها الضمانات القانونية التي

كرسها القانون 03-10 فعندما طبقت على أرض الواقع أصبحت هي في حد ذاتها من معوقات

الاستثمار، هذا فضلا عن المعوقات العملية .

**المبحث الثاني: المعوقات القانونية والعملية للشراكة الفلاحية في ظل المستثمرات**

### **الفلاحية**

إن تجربة عقود الشراكة في المستثمرات الفلاحية كانت محل منازعات أمام المحاكم بخصوص

مسائل قانونية أو إشكالات عملية، فيما بين أطرافها، أو بينهم وبين الجهات الإدارية، وتتعلق أغلب

هذه المنازعات بالآثار المترتبة على عقد الشراكة، فتم التطرق الى الاشكالات القانونية لعقد الشراكة

في المطلب الاول والاشكالات العملية في المطلب الثاني .

**المطلب الأول: الإشكالات القانونية لعقد الشراكة الفلاحية**

ان عدم وجود اطار قانوني واضح لعقد الشراكة يبين فيها المفاهيم وتحديد المسؤوليات نتج عنه جملة من المشاكل القانونية والتي سنحاول كشفها من خلال النقاط التالية:

### أولاً: الطبيعة القانونية لعقد الشراكة

ان عقد الشراكة عقد خاص لا يترتب عنه نشوء شخص قانوني جديد فبالرغم من توافر اركان الشركة المدنية إلا انه لا ينتج عنه الشخصية المعنوية وهذا ما تؤكده طريقة تعامل الديوان مع صاحب عقد حق الامتياز دون الشريك، وحتى في الزيارات الدورية للديوان للمستثمرة يتم الامضاء على محضر الزيارة من قبل صاحب حق الامتياز دون الشريك الشيء الذي دفع بهذا الاخير تحرير وكالات لصالحه للتمثيل امام مختلف الادارات التي يتعامل معها صاحب حق الامتياز لاسيما مع مديرية الفلاحة وتعاضدية الحبوب وغيرها، بل وحتى بطاقة الفلاح مسجلة باسم صاحب حق الامتياز دون الشريك وهذه ثغرة لازالت بدون معالجة فلا يمكن للمستثمر التصريح بالعمال لانه لا يملك الصفة .

### ثانياً: قصور النصوص المنظمة لعقد الشراكة

إن قصور النصوص المنظمة لعقد الشراكة انجر عنها اشكالات نذكر اهمها: التناقض بين قانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326 حول من يمكنه ابرام عقد شراكة هل المستثمرة الفلاحية (سواء كانت فردية او جماعية) ام المستثمر الفردي حسب نص المرسوم التنفيذي السالف الذكر نتج عنه اشكالية ابرام عقد شراكة مع مستثمرة فلاحية جماعية , فمشكلة الشراكة في المستثمرات الفلاحية الجماعية والتي تكون محل ابطال اذا لم يتم ابرامها مع كل الشركاء على اساس عدم امتلاكها للشخصية المعنوية والاتفاقية المبرمة بين الشركاء هي اتفاقية غير ملزمة للغير ليجد الشركاء في الشراكة مع المستثمرات الجماعية في وضعية غير قانونية لتصبح معوق الشراكة الشيء الذي قلص هذا النوع من الشراكة واقتصرت على المستثمرات الفردية وهذا يشكل عرقلة للاستثمارات التي تتطلب مساحات شائعة لا تتوفر عليها المستثمرات الفردية

### ثالثاً: الابطال لتخلف ركن الشهر

إن أول إشكال يصطدم به أطراف الشراكة هو إمكانية إبطال عقدهم بسبب تخلف ركن الإشهار، الذي فرضه المشرع بموجب نص المادة 21 من قانون 03-10، رغم أن الهدف من الشهر هو

الإعلام، وهنا يظهر تناقض المشرع، فهو من جهة يفرض الصبغة الرسمية في إبرام عقد الشراكة لإعطاء استقرار في المعاملات، ومن جهة أخرى يجعل هذه العقود الرسمية محل إبطال إذا ما تخلف ركن الشهر فيها، وهذا التناقض هو السبب الرئيسي في احجام الموثقين عن تحرير هذه العقود، لأنه سيبقى مسئولاً عن عدم نفاذ عقده، لأنه مثله مثل القاضي يتقيد بالقانون لنفاذ عقده.

كما أن المشرع لم يوضح أين يتم الإشهار لذلك ظهر اتجاه يرى أن يتم الشهر على مستوى المحافظات العقارية، لكن هذا الاتجاه غير صحيح كذلك لأن الشراكة اتفاق بين صاحب الامتياز والشريك ولا تتضمن نقل للملكية أو لحق عيني، فهي ليست إيجار أو تنازل، وهو أكده المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05، كما أن ملكية الرقبة في عقد الامتياز الفلاحي تبقى للدولة، وبالتالي لا يمكن إخضاع عقد الشراكة المتعلق بمستثمرة فلاحية لعملية الشهر المنصوص عليها في نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهو ما أكدته التعليمات الصادرة عن مديرية أملاك الدولة التي تحمل رقم 4538 المؤرخة في 2017/04/24.

هذا من جهة ومن جهة أخرى يبقى اتفاق الشراكة عقد خاص لا يمكن أن يترتب عنه إنشاء شخص قانوني جديد، فبالرغم من توفر عقد الشراكة على الأركان الموضوعية والخاصة لعقد الشركة المدنية، إلا أنه لا ينتج على عقد الشراكة شخص معنوي جديد، وهذا ما يؤكد تعامل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مباشرة مع صاحب الامتياز دون الشريك في تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز، وحتى في الزيارات الدورية للمستثمرة التي يقوم بها الديوان في إطار الرقابة على الشراكة، الأمر الذي دفع الشركاء إلى إبرام عقود وكالة بينهم وبين أصحاب الامتياز، حتى يتمكنون من تمثيل المستثمرة أمام مختلف الإدارات، وبشكل خاص أمام الديوان، فيما يتعلق بتسديد الأتاوى والحصول على التراخيص المسبقة لبناء الأملاك السطحية<sup>14</sup>.

#### رابعا: وفاة صاحب حق الامتياز وعدم مواصلة الشراكة مع الخلف العام

من المعلوم ان الشراكة التزام شخصي مرتبط بشخصية الطرف تنتهي بوفاته ففي حالة وفاة صاحب حق الامتياز يجد الشريك نفسه امام خيارين إما انتهاء الشراكة وما مصير امواله، او التفاوض من جديد مع الورثة وابرام عقد الشراكة جديد وهنا حتما ستطرأ تغييرات على الالتزامات و الشروط التي تضمنها العقد الاول مما يجعل الشريك يساير الاوضاع الجديدة لانقراض استثماره

ولذلك ارتى الموثقين الى الاجتهاد وتضمين عقودهم شرط استمرار الشراكة بوفاء احد الطرفين مع الخلف العام كمحاولة منهم لاستقرار المعاملات

### خامسا: عدم إمكانية الحجز على حق الامتياز من طرف الخواص

كأصل عام لا يمكن الحجز على اموال الدولة وجاء الاستثناء في عقد الامتياز على انه يمكن رهنه وحجزه الا من طرف المؤسسات المالية حسب المادة 12 من قانون 03-10 والتي تجد عدة اشكالات خاصة بعملية الحجز من طرفها :

1. تقييم حق الامتياز من قبل الخبير بناء على الوعاء العقاري وليس لحق الاستغلال للمدة المتبقية كان من الافضل اسناد هذا التقييم للديوان لأنه على معرفة بطبيعة الاراضي ومدى خصوبتها على حسب تقسيم الاراضي الفلاحية حسب قانون التوجيه العقاري
2. في حالة بيع حق الامتياز يمكن ان يكون المشتري لا تتوفر فيه الشروط المطلوبة اصلا للاستفادة من عقد الامتياز.
3. في حالة البيع لحق الامتياز واستيفاء الدائن لأمواله يرجع الفارق للمدين الذي هو صاحب حق الامتياز ليبقى الديوان الوطني معلقا تجاه ديون صاحب حق الامتياز وتتمثل في الاتاوى ومصاريف التبليغ للمحضر القضائي وغيرها.
4. الجهات القضائية لا تلجأ إلى أحكام بالحجز على حق الامتياز من طرف الخواص وذلك تطبيقا لنص المادة 44 من قانون التوجيه الفلاحي والمادة 12 من القانون 03-10 الذي هو من حق المؤسسات البنكية .

هذه الإشكالات القانونية الناتجة عن قصور النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعقد الشراكة في مجال الاستثمار الفلاحي، ترتب عليها العديد من الآثار من الناحية العملية.

المطلب الثاني: الإشكالات العملية لعقود الشراكة ضمن المستثمرات الفلاحية

يترتب على عقود الشراكة كأصل عام وعقود الشراكة المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية التزامات تعاقدية تتضمن حقوق والتزامات لإطرافها، أولها المشاركة في العمل الفلاحي المنصوص عليه في نص المادة 22 من قانون 10-03 والمنشور الوزاري 1809، التي فرض من خلالها المشرع ضرورة أن تتم الإدارة بصفة مباشرة وشخصية وعدم إمكانية الإعفاء من العمل، لكن الواقع يخالف ذلك، حيث نجد أن صاحب الامتياز يتنازل كلياً على المشاركة في العمل الفلاحي، وهو ما يظهر في غياب بصفة دائمة عن العمل في المستثمرة الفلاحية، وبالمقابل يبرم عقد وكالة مع الشريك لتمثيله أمام مصالح الديوان في كل ما يتعلق بتنفيذ التزاماته أو بالإمضاء على المحضر المتعلق بمدى تنفيذ الشراكة للالتزامات المنصوص عليها في قانون 10-03 الذي تعدده مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمناسبة زيارتها الميدانية للمستثمرة الفلاحية، وهذا ما يرجح وجود بيع صوري خصوصاً بعد الثراء الفاحش الذي يظهر على أصحاب عقود الامتياز.

في بعض الحالات يمتد نطاق الوكالة التي يبرمها صاحب عقد الامتياز مع الشريك إلى تمكينه من الحق في التصرف في نسبة المشاركة والمقدرة بـ34%، مع العلم أن المشرع أصر في أكثر من نص إن الشراكة في المستثمرات الفلاحية لا تخضع لقانون الاستثمار، ولا تكون إلا في إطار الشراكة الوطنية، وهو ما يشكل تناقض بين التشريعات التي تحكم الشراكة، كما تجدر الإشارة إلى أن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الذي أحالنا عليه المنشور الوزاري قد عدل أكثر من مرة بموجب قوانين المالية لسنوات 2010، 2012، 2013، 2012 أين تم الاستغناء على قاعدة 66/34 وتعويضها بقاعدة 51/49 إلا أنه لم يصدر منشور جديد بهذا الخصوص، ويعد تحديد نسبة المشاركة بشكل عام تدخل صارخ في إرادة الأطراف، لأن العقود بما فيها عقد الشراكة تقوم بالأساس على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين .

هناك إشكالية أخرى يطرحها التنظيم القانوني لعقود الشراكة في مجال الاستثمار الفلاحي، وهي عقود الشراكة المبرمة مع مستثمرة فلاحية جماعية إذ تعتبر معوق قانوني وعملي في نفس الوقت حيث لا يعقل إبرام عقود منفردة مع كل شريك خصوصاً إذا كان الشريك يحتاج مساحة كبيرة لاستثماره على اعتبار أن المستثمرات الجماعية تتشكل من قطع أراضي فلاحية تكون وحدة فلاحية ذات مساحة معتبرة، حيث يظهر الإشكال هنا في كون المستثمرة الفلاحية لا تمتلك الشخصية

المعنوية المستقلة التي تتيح لها التعاقد والتقاضي، حيث نص المشرع في نص المادة من قانون 10-03 على إمكانية إبرام اتفاقية بين <الشركاء في المستثمرة الفلاحية وهي غير ملزمة للغير، فكيف يمكن للمستثمر إبرام عقد الشراكة في هذه الحالة؟ ومع من؟

ترتب على هذا الإشكال تقليص نطاق الشراكة، وانحصارها في المستثمرات الفلاحية الفردية نتيجة لقصور النصوص القانونية في هذا الشأن، وتفضيل الشريك لعدم المغامرة بأمواله في ظل إنعام الضمانات القانونية، بالتالي يتوجب على المشرع أن يعيد الاعتبار إلى مركز الشريك في عقد الشراكة المتعلق بمستثمرة فلاحية، لأنه يحتل المركز الأضعف في العقد، حيث لا يتضمن هذا الأخير أي ضمانات قانونية لحماية حقوقه خصوصا في حالة فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة لمديرة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط (انظر ملحق الإخلال بالالتزامات).

لا يكون أمام الشريك في مثل هذه الوضعية إلا الرجوع على صاحب الامتياز بالتعويض المدني وغالبا ما يكون هذا الأخير معسر ماديا، وليس لديه ملاءة مالية، الأمر الذي دفعهم أصلا لإبرام عقد الشراكة لتمويل مشاريعهم، بالتالي سيكون صاحب الامتياز عاجزا لا محالة عن تعويض الشريك على ما صرفه لتحقيق استثماراته، مع العلم أنه لا يمكن كذلك اللجوء إلى الإكراه البدني ضد صاحب الامتياز بعد انضمام الجزائر إلى اتفاقية حقوق الإنسان التي نص عليها في تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 بالتالي يتوجب على المشرع إعادة تنظيم عقد الشراكة المتعلق بالاستثمار الفلاحي بما يحقق مصلحة للطرفين .

لم ينظم المشرع الجزائري كذلك الآثار التي تترتب على إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية مع الشريك، مع العلم أن صاحب الامتياز دائما في مركز قوة بما أن عقد الامتياز باسمه وإنجاز الاستثمارات سيكون على مستوى مستثمرته، وهو ما يمثل قيمة إضافية لهذه المستثمرة، على خلاف الشريك الذي يكون في أغلب الأحيان في مركز ضعيف لأنه لا يملك الضمانات القانونية التي تحقق الحماية اللازمة لأمواله المستثمرة، وغالبا ما يتوجه الشريك للقضاء لإلزام صاحب الامتياز بتنفيذ التزاماته خاصة التزامه بالعمل المشترك في المستثمرة، فأحيانا يتراجع صاحب الامتياز عن عقد الشراكة ضمنيا، لكن الشريك يستطيع فسخ عقد الشراكة إلا باللجوء إلى القضاء وتقديم

ما يثبت الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في عقد الشراكة، ويصل الأمر في بعض الأحيان إلى المحاكم الجزائية لتنفيذ الأحكام القضائية، فاصبح عقد الشراكة في مجال الاستثمار الفلاحي بشكله الحالي لا يوفر أي حماية للشريك (الطرف الضعيف في العقد).

## خاتمة

إن تجربة الشراكة المنصوص عليها في قانون 03-10 لم توفر للاقتصاد الوطني القيمة المضافة المنتظرة، ولم تجلب التقنية والتكنولوجيا التي أصبحت تميز النشاط الفلاحي اليوم على المستوى العالمي كما لم تستطع أن تكون ضمانا لاستقطاب المستثمرين، لأنها لم تحقق الحماية اللازمة لأموال الشريك نتيجة لقصور التشريعات والتنظيمات الحالية، وافتقادها للفعالية والتخطيط الاستراتيجي المطلوب في مثل هذه الحالات، حيث تم النص على عقد الشراكة في مادة واحدة فقط من قانون 03-10، دون تبيان الشروط والالتزامات والمسؤوليات التي تقع على أطراف العقد، الأمر الذي جعل منه عقد صوري في الكثير من الأحيان، يتم إبرامه لإخفاء عقد بيع أو عقد إيجار حق الامتياز الذي تمنحه الدولة لصاحب الامتياز، وهو ما يعد خروجاً عن الهدف الأساسي الذي سمحت لأجله الدولة بإبرام عقود الشراكة في مجال الاستثمار الفلاحي، وهو تهمين القدرات الإنتاجية ورفع الإنتاج لتحقيق الأمن الغذائي وهذا ما نص عليه في قانون 03-10، ولتجاوز النقص والتناقض الذي يميز النصوص القانونية التي تنظم مسألة الشراكة في المستثمرات الفلاحية نقترح ما يلي:

أولاً: يتوجب على المشرع تبني أطر جديدة تحمي مصلحة الطرفين (صاحب الامتياز والشريك) وتحقق لهما الأمن القانوني والتعاقد، وذلك بوضع نظام قانوني ينظم عملية الشراكة في المجال الفلاحي ويحدد الحقوق والمسؤوليات المترتبة على استغلال الأراضي الفلاحية، لتجاوز التناقضات التي تميز النصوص الحالية، كخطوة أولى لتحقيق الاستقرار في المعاملات. ثانياً إذا ارادت ثانياً: يتوجب على الحكومة توفير الضمانات القانونية الكافية لتشجيع الاستثمار في القطاع الفلاحي واستقطاب المزيد من الأموال لهذا القطاع، ولن يتأتى ذلك إلا بفرض الرقابة القبلية للديوان الوطني للفلاحة على عقود الشراكة المتعلقة بعقود الامتياز لحماية الشريك من تدليس صاحب الامتياز في حالة إخلاله بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط، والذي قد يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز

بالإرادة المنفردة لمديرية أملاك الدولة، على أن تقابل هذه الرقابة القبليّة التي يمارسها الديوان بالتزام مديرية أملاك الدولة بالتعويض في حالة الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز لكل من صاحب الامتياز والشريك على استثماراتهم التي حققوها على الأرض الممنوحة من الديوان، ويجدر الذكر أنه من شأن الرقابة القبليّة لعقد الشراكة أن تساهم كذلك في حماية الأراضي الفلاحية من الاستثمارات التي تغير من طابعها الفلاحي قبل يتم تجسيد هذه الاستثمارات على أرض الواقع لتفادي الخسائر.

ثالثاً: نقترح أن يتضمن عقد الامتياز بنداً ينص على أنه في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته خصوصاً في حالة البيع الصوري أو الإيجار الصوري لعقد الامتياز، فإن حق الامتياز يحول تلقائياً إلى الشريك الذي يستغل فعلياً قطعة الأرض، وهو ما من شأنه أن يردع صاحب الامتياز ويجعله يتأنى ويفكر مطولاً قبل الإقدام على إبرام عقد شراكة صوري، لأن تصرفه هذا سيحرمه من حق الامتياز إذا ما تم كشفه ويحوّله للشريك، فعقد الامتياز يعتبر سند رسمي حائز لحجية ما تضمنه حتى يكون حجة ضد الطرف المخل ولا يعتد بجهد هذا الأخير للقانون.

رابعاً: يجب فتح المجال أمام جميع المستثمرين للحصول على حقوق الامتياز في مجال استثمار الأراضي الفلاحية، وذلك بعدم اشتراط ضرورة توفر صفة الفلاح في كل من يرغب في استغلال الأراضي الفلاحية وفي ذلك تدعيم لتبني المشرع لفكرة المستثمر الفلاحي بدلاً من فكرة الفلاح المنتج، ومن شأن ذلك المساهمة في القضاء على البيوع والإيجارات الصورية وعلى عدم استغلال الأراضي الفلاحية من قبل أصحاب الامتياز وبقائها مهملة دون استغلال، وسيؤدي تبني هذا التوجه كذلك إلى الاستفادة من الأراضي التي تم استرجاعها من قبل مديرية أملاك الدولة من خلال إعادة توزيعها على من سيستثمر فيها فعلياً.

## قائمة المراجع

### القوانين

- 1- القانون 19-87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحيين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50.

- 2- القانون المدني المعدل والمتمم المؤرخ في 2005/06/30 للامر 58-75.



- 3- لقانون 10-03 المؤرخ في المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة  
للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد46 الصادرة بتاريخ 01أوت2010  
المراسيم التنفيذية  
- المرسوم التنفيذي رقم10-326 المؤرخ في 05/12/2017 المتضمن تحديد كيفيات  
تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة  
القرارات

القرار الوزاري المشترك رقم1809 المؤرخ في 05/12/2017 الصادر عن وزارة الداخلية  
والجماعات المحلية والتهيئة  
العمرانية  
المؤلفات

- 1- د. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي،  
الطبعة الخامسة، 1991،.  
2- د. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، 1999،  
3- د. عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان،  
مصر، 2002، ص 188 .  
4- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون  
الجزائري وعلى ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس  
الدولة، الدار البيضاء، الجزائر، بيت الافكار للنشر والتوزيع، 2019  
5- د. ناصر لباد، مدخل إلى القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، 2023.

#### التعليمات

تعليمة رقم 38 المؤرخة في 11/02/2018 صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين

#### الرساليات

الإرسالية الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحمل رقم 763 المؤرخة في 09 جوان 2016

- 1 أنظر حول عقود الامتياز، من حيث مفهومها وأركانها وخصوصيتها، أنظر خاصة،  
- د. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ريحانة، الجزائر، 1999، ص 356 وما بعدها.  
- د. ناصر لباد، مدخل إلى القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، 2023، ص 197 وما بعدها.  
- د. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991، ص 108 وما بعدها.  
- د. عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، مصر، 2002، ص 188 وما بعدها.
- 2 القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة،  
الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 01 أوت 2010  
3 قانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين  
الفلاحين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 50

José Graziano da Silva Directeur général de la FAO, Un environnement juridique 4 favorable à l'investissement responsable dans l'agriculture et les systèmes alimentaires, NOTE D'ORIENTATION JURIDIQUE À L'INTENTION DES PARLEMENTAIRES EN AFRIQUE, No. 5, ONU , [www.fao.org/3/ca3522fr/ca3522fr.pdf](http://www.fao.org/3/ca3522fr/ca3522fr.pdf)

- 5 لكن رغم ذلك يبقى السؤال مطروح حول مدى قدرة هذا السند الرسمي على توفير الحماية القانونية اللازمة لأطرافه
- 6 وهذه الجزئية لا تتعلق بموضوع دراستنا المحصور في الشراكة الوطنية في المستثمرات الفلاحية.
- 7 المرسوم 10-326 السالف الذكر
- 8 سنتطرق لاحقا لهذه المسألة في المبحث الثاني المتعلق بالإشكالات العملية.
- 9 القانون المدني المعدل والمتمم المؤرخ في 30/06/2005 للامر 75-58
- 10 القرار الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017 الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية
- 11 تعليمية رقم 38 المؤرخة في 11/02/2018 صادرة عن الغرفة الوطنية للموتقين
- 12 الإرسالية الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحمل رقم 763 المؤرخة في 09 جوان 2016
- 13 أنظر المادة 4 من دفتر الشروط.
- 14 محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري وعلى ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الدار البيضاء، الجزائر، بيت الافكار للنشر والتوزيع، 2019، ص 45