

الفصل الثاني: الاستثمار في العقار الفلاحي

ويعد الاستثمار من العوامل الأساسية الهامة في تحقيق النمو الاقتصادي، وهو المحرك الأساسي للنشاط الاقتصادي لارتباطه الوثيق والمباشر بتكوين رأس المال وزيادة قدرات الاقتصاد الوطني في الإنتاج وبالتالي رفع مستوى المعيشة التي تسعى كل دولة إلى تحقيقه، كما يؤدي إلى تجديد الطاقات الإنتاجية للمجتمع ووسع هيكل الإنتاج في مختلف القطاعات من بينها القطاع الفلاحي، وعليه توجه معظم الدول ومن بينها الجزائر إلى ترقية وتعزيز الاستثمار الفلاحي وانتهجت سياسات عديدة من أجل دعم الاستثمار في المجال الفلاحي وترقيته،¹ وسوف نتناول في هذا الفصل.

المبحث الأول : ماهية الاستثمار الفلاحي .

المبحث الثاني: عقد الامتياز الفلاحي.

¹ حديد فاطمة، رافع و افاق الاستثمار الأجنبي في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة مولاي الطاهر سعيدة، ص3.

المبحث الأول: ماهية الاستثمار الفلاحي

يعتبر الاستثمار جوهر عملية التنمية الاقتصادية وعنصر حساس وأداة فعالة للنهوض، فأصبح موضوعاً من المواضيع التي تحتل مكانة بالاققتصاد وباقي المجالات الأخرى هامة وأساسية في أولويات الدراسات الاقتصادية والمالية والقانونية¹، كما سطرت له ترسانة من القوانين والسياسات من أجل النهوض به، وعليه قسمنا دراستنا في لهذا المبحث إلى مطلبين حيث نتناول في المطلب الأول مفهوم الاستثمار الفلاحي، أما المطلب الثاني فإنه يتضمن المخطط الوطني للتنمية الفلاحية وأثره على الاستثمار.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار الفلاحي

يعتبر الاستثمار الفلاحي أحد أهم أنواع الاستثمارات الحقيقية، بعد توفر المبالغ المالية وتوفير الموارد الطبيعية والموارد البشرية ذات الارتباط بالزراعة، مما يسمح بتحقيق دوافع الاستثمار سواء بالنسبة للمستثمر أو الدولة المقام بها الاستثمار، كما يزيد من حجم الإنتاج ويرفع من الإنتاجية، ويقلل من الفجوة الغذائية ويحقق الأمن الغذائي.

كما يأخذ الاستثمار الفلاحي نفس مفهوم الاستثمار على مستوى الاقتصاد الكلي، سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الاستثمار الفلاحي في الفرع الأول ثم نتناول المؤسسات العاملة في مجال تطوير الاستثمار الفلاحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار الفلاحي

قبل أن نتطرق إلى تعريف الاستثمار الفلاحي سوف نوضح المقصود بالاستثمار بصفة عامة، ثم المقصود بالاستثمار في المجال الفلاحي.

¹ شيخي فوزية، سياسة الاستثمار في الجزائر بين جدلية القطاع العام والقطاع الخاص، مذكرة ماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، سعيدة، 2014_2015، ص05.

أولاً: تعريف الاستثمار: لقد تعددت المفاهيم حول مصطلح الاستثمار فمنها ما هو اقتصادي ومنها ما هو قانوني وفيما يلي نقوم بسرد بصفة وجيزة مختلف هذه المفاهيم.

1: تعريف الاستثمار في الاصطلاح: يقصد به استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء المكائن والآلات والمواد الأولية، وإما بطريقة غير مباشرة كإشراء الأسهم والسندات،¹ والاستثمار هو عبارة عن تلك المصاريف التي من خلالها نتحصل على أرباح.

كما يعرف على أنه: استثمار لأموال في أموال سوف يتم الاحتفاظ بها فترة زمنية على أمل أن يتحقق من وراء هذه الأصول عائد في المستقبل.²

2: تعريف الاستثمار من الناحية الاقتصادية

تعددت تعاريف الاستثمار من الناحية الاقتصادية أهمها أنه يقصد بالاستثمار في معناه الاقتصادي بأنه توظيف النقود لأي أجل في أي أصل أو ملكية أو ممتلكات أو مشاركات يحتفظ بها للمحافظة على المال أو تتميته سواء بأرباح دورية أو بزيادات في قيمة الأموال في نهاية المدة أو بمنافع غير مادية وهو استعمال حصيلة الادخار من السلع التي لم تستهلك في عمل أو تفاعل منتج.³

كما يعرف الاستثمار على أنه جزء من الدخل يخصص بغية الحصول على عناصر الإنتاج الطبيعية خاصة الأموال طويلة الأجل بقصد زيادة أو تكوين رأس المال واستخدامه بهدف تحقيق الربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر أو غير مباشر، إنما يشمل

¹ قاسم نايف علوان، إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، 2012، ص29.

² رشيد حمريط، دور الاستثمار الفلاحي في دعم إيرادات الدولة- الزراعات الصحراوية- ولاية بسكرة نموذجاً، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2014، ص2.

³ عبد الستار أبو عزة، التوجه الإسلامي للاستثمار، دراسة منشورة في كلية الاقتصاد الإسلامي، قسم البحوث و الدراسات، بنك لطي الإسلامي، عدد 1995، 173، ص63، عن عبد الله عبد الكريم، ضمان الاستثمار في الدول العصرية، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص18.

إنشاء نشاط إنتاجي، أو توسيع طاقة إنتاجية قائمة، أو حيازة ملكية عقارية أو إصدار أسهم أو شراءها من الآخرين.¹

3: تعريف الاستثمار من الناحية القانونية:

ورد في هذا الصدد العديد من التعريفات لفقها القانون حيث عرف الاستثمار على أنه " : انتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدولة المضيفة بغية تحقيق ربح للمستثمر الأجنبي وبما يكفل زيادة الإنتاج والتنمية في الدولة المضيفة"².

أما المشرع الجزائري فقد عرفه في القانون **03/01** المتعلق بتطوير الاستثمار الصادر في **20 أوت 2001**، حيث تناولت المادة الأولى والثانية منه تعريف الاستثمار، حيث نصت المادة الأولى منه على: "يشمل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات و لذلك الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتيازات والرخصة".

أما المادة الثانية فنصت على أنه:

- اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة .

- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمة نقدية أو عينية .

-استعادة النشاطات في إطار خصصة جزئية أو آلية.

¹ عبد الله عبد الكريم، المرجع السابق ، ص 19.

² محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2010/2009، ص7.

ثانياً: تعريف الاستثمار الفلاحي: يتمثل في مجموع ما ينفق في قطاع الفلاحة، وما تستقطبها الدولة من استثمارات أجنبية موجهة لهذا القطاع، ويعتبر الاستثمار الفلاحي من الأنشطة الواعدة لما تتيحه من فرص كبيرة وتحقيق عوائد مالية معتبرة وتحقيق الاكتفاء الذاتي باعتباره يشكل مجالاً خصباً وطاقة بديلة يمكن الاعتماد عليها عوض المحروقات وهو يتوقف على مدى تدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية، إلى جانب قوة المنتج الفلاحي المعروف وحجم الطلب عليه في السوق الفلاحة العالمية ومدى اهتمام الدولة بعنصر التسويق الفلاحي للتعريف بمنتجاتها.¹

أما فيما يتعلق بأهمية الاستثمار في الميدان الفلاحي فتظهر على المستوى الوطني وكذا على مستوى الفرد من خلال هذه النقاط:

- يساعد الفرد أي المستثمر في معرفة العائد المتوقع على الاستثمار.
- يساعد المستثمر في حماية المستثمر في حماية ثروته من المخاطر المختلفة سواء المخاطر المنتظمة أو غير المنتظمة.
- يساهم الاستثمار في زيادة العائد على رأس المال وتنميته من خلال زيادة الأرباح المحتجزة المتحققة من الاستثمار.
- زيادة الدخل.
- تساهم الاستثمارات الفلاحية في دعم اقتصاد الدولة لتوفير فرص عمل جديدة تساهم في الدخل الوطني للبلاد وكذا تحقيق الاكتفاء الذاتي في الجانب الفلاحي.
- دعم عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

¹ بن هني حيزية، معوقات الاستثمار السياحي في الجزائر، مخطط التهيئة السياحية 2055 _دراسة نموذجية لولاية الشلف_، رسالة ماستر، تخصص اقتصاد سياحي وفندقي، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2016/2015، ص12.

- زيادة الإنتاج و دعم الميزان التجاري وميزان المدفوعات.¹

وعليه فان معظم الدول تعنى عناية خاصة بإصدار التشريعات والتنظيمات المشجعة للاستثمار ولا سيما في القطاع الفلاحي، وكذا اللازمة لانتقال رؤوس الأموال بالنظر للانعكاسات الايجابية لذلك على الاقتصاد الوطني وكذا المستثمر، كما أنه من خلال هذا العرض الموجز حول أهمية الاستثمار تظهر التفرقة من حيث الطبيعة بينه وبين مختلف أنواع الاستثمارات الأخرى، كما تتجلى خصوصيته من حيث مساهمته في تنمية الاقتصاد الوطني.

أما بالنسبة لقانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 فنجد أنه نص في المادة الأولى إلى أن الهدف منه هو تحديد عناصر الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلد وتثمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية بتشجيع جهود مساهمتها في التنمية الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الريفي على العموم،² وهو الأمر الذي يعكس الأهمية البالغة للاستثمار في المجال الفلاحي.

الفرع الثاني: المؤسسات العاملة في مجال تطوير الاستثمار الفلاحي

بهدف تحقيق التنمية الفلاحية والريفية وتشجيع الاستثمارات وتحفيزها أنشأت وزارة الفلاحة والتنمية الفلاحية والريفية مجموعة من الهيئات والمؤسسات العاملة بصفة مباشرة أو بصفة غير مباشرة في المجال الفلاحي، تعمل على تشجيع وتحفيز الاستثمارات الفلاحية بهدف تجسيد سياسة الدولة الهادفة إلى تنمية و تطوير الاستثمار الفلاحي من أهم هذه المؤسسات نجد:

¹ قاسم نايف علوان، إدارة الاستثمار بين النظرية و التطبيق، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2012،

ص33

² انظر القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

أولاً: الوكالة العامة للاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز

تهدف إلى توسيع الإنتاجية عن طريق استصلاح الأراضي وترقية المقاولات الفلاحية في الجنوب التي تقوم بتهيئة البنية التحتية الملائمة للمستثمرين في المناطق المعنية¹

ثانياً: المديرية الجهوية للمصالح الفلاحية:

وهي مديريات التابعة لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية تساند وتدعم بكل إمكانياتها المستثمرين وذلك بهدف زيادة الإنتاج الفلاحي.

ثالثاً: المعاهد التقنية:

تساعد الفلاحين والمستثمرين في الميدان الزراعي وفي تربية الحيوانات من خلال توعيتهم وإطلاعهم على كيفية تربية وحماية حيواناتهم إلى جانب إعلامهم بتقنيات الري الحديثة بإرشادهم بضرورة مواكبة التقدم العلمي في هذا المجال.²

رابعاً: الصناديق الفلاحية:

بهدف إعطاء دفعة جديدة للتنمية الفلاحية والريفية وتشجيع الاستثمارات الخاصة وتحفيزها، أنشأت وزارة الفلاحة و التنمية الريفية مجموعة من الصناديق الفلاحية تعمل على دعم الفلاحين والمزارعين والعاملين في المجال الفلاحي وتقديم لهم كافة الخدمات والتسهيلات الضرورية لتطوير استثماراتهم في جميع الفروع الفلاحية سواء النباتية منها أو الحيوانية ودعم تنمية المناطق الريفية وكذا دعم وتنمية القطاع الصناعي الفلاحي من خلال دعم الاستثمار في الصناعات الغذائية.

¹ محمد غردي، القطاع الزراعي الجزائري و إشكالية دعم الاستثمار في ظل الانضمام أي المنظمة العالمية للتجارة،

أطروحة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية و التجارية، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، 2011/2012، ص54

² منصور الزين، آليات تشجيع و ترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، أطروحة الدكتوراه في العلوم

الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005، ص95

وعلى المستوى الوطني ثم إنشاء وكالة ترقية الاستثمار التي تحولت في سنة 2001 إلى الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار، تعمل على مساعدة المستثمرين المحليين والأجانب في الإجراءات المطلوبة لانجاز مشاريعهم في أحسن الظروف وفي أقل مدة زمنية ممكنة.

الاستثمار في القطاع الفلاحي له خصائص ومتطلبات تجعله أكثر حساسية من الاستثمار في القطاعات الأخرى والذي عرف في الجزائر تطورات هامة مع بداية مطلع التسعينات حيث تبنت فيه الجزائر مجموعة من الإصلاحات الاقتصادية والسياسية من خلال توجهها إلى الاقتصاد السوق و تطبيق الهيكلية¹.

المطلب الثاني: المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية وأثره على الاستثمار الفلاحي

لقد حظي القطاع الفلاحي باهتمام كبير من قبل السلطة الاقتصادية والسياسية في الجزائر، حيث أولته عناية خاصة بين قطاعات الاقتصاد، تدعو من خلالها تشجيع الاستثمار الفلاحي بطرق ووسائل مواكبة لتطورات الدول المتقدمة تجسدت في شكل مخططات وبرامج تنموية وطنية، من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف وأهداف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية كفرع أول أما الفرع الثاني سنتناول فيه الأجهزة المنفذة للمخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية وأهدافه

لقد قامت الجزائر بإصلاحات هامة شملت إعداد بعض المخططات كالمخطط الوطني للتنمية الفلاحية الذي حاولت فيه جاهدة عصرنة القطاع الفلاحي وتحويله إلى قطاع منتج

¹ محمد غردي، المرجع السابق، ص99.

يساهم إلى جنب القطاع الصناعي وقطاع المحروقات في الدخل الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي والتقليص من البطالة.¹

أولاً: تعريف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية

هو عبارة عن آلية خاصة ترمي إلى ترقية التأطير التقني والمالي والنظامي، قصد الوصول إلى بناء فلاحية عصرية ذات كفاءة من خلال المحافظة والحماية والاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية، كذلك عن طريق استصلاح الأراضي والاستغلال الأفضل للقدرات الموجودة.²

كما يعرف على انه إستراتيجية كلية تهدف إلى تطور وزيادة فعالية القطاع الفلاحي وهو مبني على سياسة البرامج المتخصصة والمكيفة مع المناخ الفلاحي الجزائري، ويرجع ظهور هذه المخططات إلى هشاشة القطاع الفلاحي الذي عانى من التهميش أزيد من ثلاثة عقود وتكميلاً لمسار الإصلاحات وبرامج تنمية التي بدا تطبيقها في التسعينات.

ثانياً: أهداف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية

لقد أقر المشرع الجزائري في المادة 07 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي أن المخططات والبرامج الوطنية للتنمية الفلاحية والريفية من أدوات التوجيه الفلاحي، وهي في الحقيقة انشأت لتحقيق مجموعة من الأهداف تعد حافزا لتشجيع الاستثمار الفلاحي والمستثمرين والتي نص عليها المنشور الوزاري 332 المؤرخ في 18 جويلية 2000 تتمثل في:

¹ علي بن شيخ، بوعكاز عامر، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية وتأثيره على التنمية الريفية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017، ص45.

² كتفي سلطانة، تطبيق المخطط الوطني للتنمية الفلاحية (2000-2005) في ولاية قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة متنوري قسنطينة، 2006/2005، ص7.

- الحماية والاستعمال العقلاني والدائم للموارد الطبيعية.
 - إعادة تهيئة المساحة الفلاحية و تأهيلها من جديد.
 - ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي الخاص.
 - تحسين الإنتاجية وزيادة حجم الإنتاج الفلاحي.
 - تحسين مستوى المنافسة في الميدان الفلاحي.
 - تحديد المبادرات الخاصة في مجال التمويل وتصريف المنتجات.
- كما يتمحور المخطط الوطني للتنمية الفلاحية حول تحفيز وتدعيم المستثمرين الفلاحين من أجل:
- تنمية المنتجات الملائمة للمناطق الطبيعية بهدف تكثيف وإدماج الصناعات الغذائية حسب الفروع.
 - تكثيف أنظمة استغلال الأراضي في المناطق الجافة وشبه الجافة وتلك المهددة بالجفاف بتحويلها لصالح زراعة الأشجار المثمرة وزراعة الكروم وتربية المواشي وأنشطة أخرى ملائمة مع إنتاج الحبوب في المناطق المعروفة بقدرتها العالية.
 - تطوير الإنتاج الزراعي والحيواني كافة وكذلك المنتجات ذات الاستهلاك الرائع والمنتجات ذات المزايا النسبية والموجهة للتصدير.
 - تحرير المبادرات الخاصة في مجال التمويل وتصريف المنتجات.
 - تحسين شروط الحياة والمداخيل الفلاحية، والاستقرار السكاني.
 - تحسين الميزان التجاري الفلاحي، والتحضير لاندماج الفلاحة الجزائرية في المحيط العالمي وزيادة معدل نمو الزراعة الصناعية الزراعية.

- تحسين مساحة الأراضي الفلاحية المستغلة والمسقية، ومكافحة التصحر.
- كما يهدف إلى المحافظة على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة عن طريق نظام قانوني المطبق الحالي وهو عقد الامتياز الفلاحي وفقا للقانون رقم 10/03 بمختلف المراسيم التنفيذية له.

الفرع الثاني: الأجهزة المنفذة للمخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية

من أجل الوصول إلى تحقيق أهداف المخطط يجب أن تكون هناك أجهزة فعالة لتحقيق ذلك وعليه فإن المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية رصدت له أجهزة مالية عدة كفيلة بتوفير التمويل اللازم لجميع برامج هذا المخطط هذه الأجهزة تتمثل في:

أولاً: الجهاز المالي

يعتبر المخطط الوطني للتنمية الفلاحية في الواقع تركيب مالي حيث أنه يحتوي على شبكة مالية متعددة ومتكاملة تتكون مما يلي:

1- الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية

نشأ بموجب قانون المالية لسنة 2000م هدفه تدعيم الاستثمارات في إطار تطوير الفلاحة وتمويل الفلاحين وأهم النشاطات التي من دعم الصندوق هي، تطوير الإنتاج والإنتاجية، تثمين المنتجات الفلاحية، التسويق والتخزين والتصدير، تطوير الري الفلاحي، حماية وتنمية الثروات الحيوانية والنباتية، المخزون الأمني، حماية مدا خيل الفلاحين،

دعم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة، تخفيض نسب فوائد القروض الفلاحية.¹

2- بنك الفلاحة والتنمية الريفية:

تأسس هذا البنك بموجب المرسوم 206/82 المؤرخ في 16/05/1982 وقد تولد عنه إعادة تنظيم البنك الوطني الجزائري، حيث أسندت مهمة تمويل القطاع الفلاحي بتنوع الأنشطة لإزالة كل العراقيل التي أوقفت تطور ونمو هذا القطاع خاصة تلك المتعلقة بالجان المالي ومن مهامه:

- يعتبر وسيلة الدولة في تحقيق الاستقلالية الغذائية من خلال تغطية جميع احتياجات النشاطات الفلاحية بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي.

- تمويل جميع الاستغلاليات الزراعية بما فيها التابعة للدولة أو الخاصة، كما يقدم مساعدات لجميع الأنشطة الأخرى التي تساهم في تطوير القطاع الفلاحي...

- يمنح القروض طويلة المدى لتمويل الاستثمارات الزراعية الكبرى كالري وتربية المواشي وقروض متوسطة المدى لشراء الآلات والأسمدة والمواد الكيماوية.

¹ زهير صيفي، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية ودوره في التنمية المحلية في الجزائر حالة ولاية البرج ، تاريخ الاطلاع، 2018-04-20،

http://ajas.journals.ekb.eg/article_3511_4073ce6d4e7f44ef1007ce604a13bd41.pdf

ثانيا: الجهاز الإداري: وأهمها مديرية المصالح الفلاحية، والغرفة الفلاحية.

1- مديرية المصالح الفلاحية

تعتبر مديرية المصالح الفلاحية من أقدم الهياكل الفلاحية حيث تعود تاريخ تأسيسها إلى العهد الاستعماري لكن بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم **195/90** المؤرخ في **1990/06/23** أعيد تنظيم المصالح الفلاحية و تحديد مهام كل مصلحة و من بين مهامها ما يلي:

- السهر على تطبيق النظام في جميع الميادين ذات النشاط الفلاحي.
- تقديم المساعدات التقنية للمؤسسات المحلية التابعة للقطاع الفلاحي.
- استعمال كل الأدوات والتدابير المنصوص عليها في سياسة المحافظة على الأراضي الزراعية والأراضية ذات الطابع الفلاحي (الرعوي والغابي).
- تحديد المعطيات الإحصائية وإعداد مختلف الملفات وهذا من أجل المتابعة والتقسيم للحالة العامة للقطاع الفلاحي.
- القيام بدفع وترقية الاستثمار الفلاحي.
- تحديد أهداف التنمية الفلاحية للولاية والوسائل التي يجب تجنيدها لتحقيق ذلك.
- القيام بجميع التدابير اللازمة التي من شأنها تحسين وتطوير العمل الفلاحي واقتراح حملات للتوعية والتحسيس بالتقنيات الفلاحية الحديثة.¹

¹ كتفي سلطنة، المرجع السابق، ص 23.

2- الغرفة الفلاحية:

ثم الإنشاء الرسمي للغرفة الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/118 المؤرخ في 1991/04/27 وهذا بعد انتخاب وتنصيب هيكلها: مجلس الإدارة للرئيس، وهي عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري وصنعت تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة بالإضافة إلى كونها عبارة عن منبر لتجمع ممثلي المصالح المهنية الفلاحية وهي متعامل مفضل للسلطات الإدارية والتقنية المحلية الوطنية في جميع الميادين المهتم بالفلاحة والتنمية الفلاحية وهي متعامل مفضل للسلطات الإدارية والتقنية المحلية الوطنية في جميع الميادين المضمنة بالفلاحة أو التنمية الفلاحية ويمكن تلخيص مهام الغرفة الفلاحية في:

- تنظيم أشكال التشاور والتنسيق والإعلام وتطويرها وهذا ما بين المشتركين فيما بينهم وبين المؤسسات العمومية التي تشتغل في محيط الإنتاج، التمويل، التموين، التوزيع والتحويل.

- تساهم في وضع السياسة الوطنية لتنمية النشاطات الفلاحية وتنويعها.

- تنظيم الأسواق والمعارض والمسابقات الفلاحية.¹

¹ كتفي سلطنة، المرجع السابق، ص27.

المبحث الثاني: عقد الامتياز الفلاحي

للعقار الفلاحي أبعاد اقتصادية واجتماعية وسياسية، حيث بادرت الجزائر على غرار الدول العربية في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية والمهياة لاستقبال مختلف الاستثمارات والنشاطات، من خلال ذلك قامت الجزائر بسن جملة من القوانين أهمها قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي أتى بأسلوب جديد يتمثل في عقد الامتياز الذي جاء بدوره كبديل لحق الانتفاع الدائم.

في هذا السياق سنحاول تبيان مفهوم عقد الامتياز في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فنخصصه لشروط و إجراءات منح الامتياز.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

لقد نص المشرع الجزائري على الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في عدة قوانين، ولتحديد مفهومه سننترق من خلال هذا المطلب إلى تعريف عقد الامتياز الفلاحي في الفرع الأول ، ثم نتناول خصائصه في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث نتناول فيه أطراف عقد الامتياز الفلاحي.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي

جاء تعريف عقد الامتياز الفلاحي في قوانين مختلفة وعليه سننتناول في هذا الفرع مختلف التعريفات التي جاءت بها تلك القوانين للامتياز الفلاحي.

أولاً: تعريف عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97.¹

عرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم

483/97 على أنه: "تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأراضي

متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار

الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهلية".²

ثانياً: تعريف عقد الامتياز في إطار القانون رقم 16/08

عرف المشرع الامتياز في قانون التوجيه العقاري من خلال نص المادة 2 منه بقوله:

"...الامتياز: هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات

الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية.."

كما عرفه في نص المادة 17 على انه: "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية

التابعة للأملك الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأملك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص".

¹ انظر المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة لاملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية و اعبائه و شروطه ، ج ر عدد 83 الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

² انظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97، السالف الذكر.

ثالثا: تعريف الامتياز في إطار القانون رقم 03/10.

لقد نص المشرع في المادة 3 من القانون رقم 03/10 على انه: "يشكل الامتياز نمط

استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 2 أعلاه"

كما جاء في المادة 4 منه ما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا

طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص 'المستثمر صاحب الامتياز'، حق

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية

المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون 40

سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها

بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون ب. 'الأمالك السطحية' مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة

الفلاحية و لاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري".

وقد جاء هذا التعريف مفصلا وشاملا لكل عناصر عقد الامتياز مقارنة بباقي التعريفات

التي وردت في القوانين السابقة الذكر.

وقد حصر هذا التعريف الملتزم في الشخص الطبيعي فقط، وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية لأن تكون طرفا في عقد الامتياز، كما اشترط أن يكون الملتزم جزائري الجنسية، وبذلك يكون قد استبعد الأجانب.¹

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

يمكننا استخلاص خصائص عقد الامتياز من خلال التعاريف السابقة التي تعرضنا لها، وهي كالتالي:

أولاً: عقد الامتياز عقد إداري

بالنظر إلى نص المادة 4 من القانون رقم 03/10 والتي تنص "... الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب الموضوع المستثمر صاحب الامتياز".²

من خلال العناصر التي جاءت بها المادة السابقة نجدها، تصب في مقومات العقد الإداري والذي مفاده، إن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة) بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره واستغلاله، وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه وذلك بتضمين العقد.³

¹ أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص21.

² انظر المادة 04 من القانون رقم 03/10، المتضمن القانون الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

³ بريك الزويبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014/2015، ص17.

المشرع لم يتطرق إلى تكوين عقد الامتياز بين الدولة والأشخاص المعنويين والأشخاص الأجانب وموضوع الامتياز هو تسيير واستغلال الأرض الفلاحية.

ثانياً: عقد الامتياز منشئ لحق عيني

نصت المادة 12 من القانون رقم 03/10، على ما يلي: " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يحول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تامين رهن يقتل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

من خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري كونه يقع على العقار بطبيعته ويخول لصاحبه الحق في استعمال و استغلال العقار، لكنه دون التصرف فيه والحق العيني يتميز عن الحق باعتبار هذا الأخير يتكون من ثلاث عناصر وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف غير أن حق الامتياز يشتمل على حق الاستعمال وحق الاستغلال وبنزع هاذين العنصرين من حق الملكية لا يبقى إلا حق التصرف وبالتالي تصبح الملكية مثقلة بحق الامتياز ملكية غير كاملة تسمى الرقبة.¹

وأهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا هو امكانية رهنه كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي²، وهذا ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 12 من القانون 03/10.³

¹ عبد الرزاق احمد المنصوري، المرجع السابق، ص02-12.

² بريك الزويير، المرجع السابق، ص17.

³ انظر المادة 12 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

ثالثا: عقد الامتياز محددة المدة:

يعتبر عقد الامتياز من العقود المحددة المدة، حيث منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز مدة 40 سنة قابلة للتجديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وهذا بموجب نص المادة 04 من القانون رقم 03/10¹.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري أعطى للمستفيد الحق في طلب تجديد هذا العقد عند انتهاء المدة القانونية، ويكون ذلك قبل 12 شهرا من نهاية مدة العقد ويودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فحق الامتياز له خصوصية من حيث تأقيت الحق مع الإبقاء على إمكانية استخلافه، فجاء الحق وسطا بين اعتبار شخص المستثمر محل اعتبار من جهة، وعدم توقف استغلال الأراضي الفلاحية في حالة وفاة أو نسخ عقد احد المستثمرين لوظيفة الأرض الفلاحية من جهة أخرى.²

رابعا: عقد الامتياز عقد معاوضة:

الامتياز هو عقد بعوض، أي يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما، حيث تلتزم الدولة بمنح حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد للمستثمر صاحب الامتياز، من أجل استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بالمقابل يدفع المستثمر صاحب الامتياز إتاوة سنوية، يتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية، حيث تدفع الإتاوة في شكل أقساط وفي أجالها المحددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة

¹ انظر المادة 04 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

² خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، رسالة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر3، الجزائر 2011/2012، ص 19.

المختصة إقليمياً، من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تقديمها من طرف المستثمر صاحب الامتياز.¹

خامساً: عقد الامتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية:

يعد الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية، بناء على دفتر الشروط في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، يهدف من خلاله إلى رفع مستوى إنتاج القطاع الفلاحي، من خلال تشجيع الاستثمار، وذلك بعصرنة وسائل الإنتاج و تحسين مداخل المنتجين أصحاب الامتياز وظروفهم المعيشية من أجل تحقيق الاكتفاء الذاتي.²

الفرع الثالث: أطراف عقد الامتياز الفلاحي

من خلال نص المادة 04 من القانون 03/10 نجد أن المشرع قد أوضح لنا طرف عقد الامتياز الفلاحي وهما المستثمر صاحب الامتياز، والدولة باعتبارها مالكا لحق الرقبة.

أولاً: المستثمر صاحب الامتياز:

عرفت المادة 04 من القانون 03/10 المستثمر صاحب الامتياز على أنه شخص طبيعي جزائري الجنسية³ وأن يكون عضو فهي مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية،⁴ وحائز على عقد إداري مشهد في المحافظة العقارية، أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87، والمتمثلة في دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها و دفع الإتاوة.

¹ انظر المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 79 المؤرخة في 2010/12/23

² انظر المادة 20 من القانون رقم 03/10، الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، السلف الذكر.

³ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، السلف الذكر.

⁴ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، سنة 2001.

- أن لا يكون من المقص بين بسبب خرقهم لأحكام تشريعية وتنظيمية وكان موضوع إسقاط حق عن طريق القضاء، أو ثم إلغاء استفادتهم بموجب قرار ولائي.¹
- أن يقدم المستثمر تصريح شرقي مصادق عليه متضمنا ج ردا محينا لأملك المستثمرة الفلاحية وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 17/87.
- وفي حالة إخلاله بالتزامه للإدارة الحق في فسخ العقد بإرادتها المنفردة حسب المادة 08 من فئة الشروط الم لحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 03/10، حيث يتم التحقق من إخلاله بالتزامه عن طريق تحقيق من طرف لجنة ولائية، يتأسسها الوالي بعد إرسال الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²
- ثانيا: الدولة مانحة للامتياز.

تقوم الدولة بإبرام عقود الاستغلال وتسيير المرافق العامة تحت مسمى عقود الامتياز، على اعتبارها هي حافظة للثروات الطبيعية ومواردها، فهي تعتبر من الأموال العامة، وعليها حسن استغلالها، ولها أن تمنح امتيازاً لأي مورد من مواردها لفترة محددة بما يحفظ المصالح الوطنية وعليه نقول أن الدولة هي الطرف الأصيل في عقد الامتياز الفلاحي، وعليه لا بد من إعادة النظر في السياسات المنتهجة من طرف المشرع الجزائري، حيث تخلى عن التشريعات القديمة وذلك بإصداره للقانون 16/08، وأعاد الاعتبار للدولة بتجسيده للقانون 03/10 باعتبارها مالكة للأرض الفلاحية التابعة للأملك الخاصة، و فرضها لرقابتها على هذه الأراضي التي تعتبر من أخ صرب وأجود الأراضي، فإذا كان

¹ انظر المادة 07 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و المحدد لكيفيات تطبيق القانون كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

² انظر المادة من المرسوم التنفيذي 326/10 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فالدولة تملك الرقابة عليها، بمعنى انه على المستثمر مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض واحترام تخصيصها.¹

كما أنه تم تحديد مدة العقد وذلك تقاديا لنتائج السياسات السابقة التي كانت فيها الدولة المالك الذي لا يملك ، و يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت تصرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره منظم سياسات العقارية الفلاحية، وله سلطة التعاقد مع المستثمر الفلاحي.²

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الامتياز

من خلال هذا المطلب سوف نوضح شروط وإجراءات منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي في إطار القانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة ، ومرسومه التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، فالمنح لا يكون عشوائيا حيث هناك إجراءات وشروط وأجال، وهي كقيود بالنسبة للمستفيدين والإدارة³، لذا سنتناول في هذا المطلب، الشروط الواجب توفرها في عقد الامتياز كفرع أول، أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى الإجراءات التي يقوم عليها هذا الأخير.

الفرع الأول: شروط عقد الامتياز

هناك شروط يجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا ، وأخرى مرتبطة بالأرض محل الامتياز.

¹ بريك الزويبر، المرجع السابق، ص30 .

² انظر المادتين 05 و 06 من القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، السالف الذكر.

³ خالد جروني، المرجع السابق، ص19.

أولاً: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

اشترط المشرع الجزائري أن يكون صاحب الامتياز شخص طبيعياً، يتمتع بالجنسية الجزائرية وفقاً للقانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة فإنه لا يمكن الاستفادة من الامتياز إلا بتوافر شروط معينة وهي:

1: أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً

وفقاً للقانون 03/10 نجد أن المشرع الجزائري اشترط على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون شخصاً طبيعياً، حيث استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم وعيه فإنه سار على منهج يختلف عن الامتياز في مجال الأراضي الاستصلاحية وعليه يمكن تبرير ذلك لكون الامتياز امتداد للمستثمرات الفلاحية والتي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، حيث لا يمكن تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمتها الطبيعية للشخص المعنوي.¹

2: أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتعاً بالجنسية الجزائرية وأن لا يكون قد سلك سلوكاً معادياً أثناء الثورة

نصت المادة 04 من القانون رقم 03/10، على أنه يمنح الامتياز للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية،² و بالتالي لا يجوز للأجانب والأشخاص المعنوية بمفهوم هذه المادة الاستفادة من هذه الأراضي.

1 جيبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص

القانون العقاري، كلية الحقوق، البلدة، 2011

2 انظر المادة 05 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السالف الذكر.

إلا أن القانون رقم 16/08، والمرسوم التنفيذي رقم 06/11 من المادة 20 منه قد أدرج الأشخاص المعنوية.

كما اشترط المشرع الجزائري في الشخص طالب منح الامتياز، أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني،¹ واشترط أيضا أن لا يكون لأي كان أن يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، إلا في حالة تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى عن طريق التنظيم.

كما سيتخلص من هذا الشرط من النزعة الوطنية التي بغرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة خاصة الفلاحية، حيث على المستثمر صاحب الامتياز أن لا يكون قد اتخذ سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية وذلك حسب ما نصت عليه المادة 19 من القانون 03/10.²

3: أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم للامتياز

إذا منح الامتياز بموجب تحول حق الانتفاع الدائم لامتياز فيجب أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفردية والجماعية الذين استفادوا من القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

كما اشترط القانون 03/10 بموجب المادة 05 منه على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية وقرار من الوالي المختص إقليميا.³

1 انظر المادة 19 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السالف الذكر.

² انظر المادة 20 من نفس القانون .

³ انظر المادة 05 من نفس القانون.

كما نجد المادة 07 من القانون 03/10 قامت باستثناء بعض الأشخاص من تطبيق هذا القانون وهم: الذين حازوا على الأراضي الفلاحية المذكورة أو الذين اجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن القضاء الذي ألغى الولاية قرارات استفادتهم.¹

ثانيا: شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز

حدد المشرع الجزائري شروطا متعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز وهذا ما سنوضحه.

1: أن تكون الأراضي الفلاحية خاضعة للقانون 19/87

نص المشرع في المادة 02 من القانون رقم 03/10، على أنه لا بد أن تكون هذه الأملاك خاضعة للقانون رقم 19/87²، مما يفهم أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاضعة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية لانجاز مهمة تتعلق بتطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية و البحث والتكوين و/أو الإرشاد، أو الأراضي الواجب استصلاحها في المناطق الصحراوية أو شبه الصحراوية غير معنية بهذا القانون.

2: أن تكون الأرض غير مخصصة لتسيير مرفق عام:

يعتبر الامتياز كما سبق الذكر أسلوب تسيير الأملاك الوطنية العمومية، و بمعنى أصح أسلوب تسيير المرافق العمومية أخضعه المشرع لتسيير بعض الأملاك الوطنية الخاصة،

¹ انظر المادة 07 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

² انظر المادة 02 من نفس القانون .

وبالتالي الأرض الفلاحية المعنية بالقانون رقم 03/10 ليست مخصصة لتسيير المرفق العام.¹

3: الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة

بالإضافة لاستغلال الأراضي الفلاحية، اشترط المشرع الجزائري أيضا استغلال الأملاك التابعة للمستثمرة الفلاحية، ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.²

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز

أولا: منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

جاء القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بحق الامتياز كنمط جديد لاستغلال هذه الأراضي عوضا عن حق الانتفاع الدائم الذي كان مقررا بموجب القانون 19/87، ويثبت حق الامتياز بموجب عقد يحرر من طرف إدارة أملاك الدولة ويتم شهره بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان، بناء على دفتر شروط يعد مسبقا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد هذا العقد باسم كل مستثمر في الشيوخ و بحصص متساوية وهو حق عيني عقاري مؤقت لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، يمكن نقله وتوريثه والحجز عليه كما يمكن رهنه كضمان من أجل الحصول على قروض بنكية.

من خلال ما سبق شرحه، فلن المشرع حدد إجراءات طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وفقا لما سيأتي بيانه.

¹ أسيا هتشان، المرجع السابق، ص34.

² نفس المرجع، ص35.

وفقا للقانون 03/10 فإنه يتم الحصول على الامتياز وفق طريقتين، إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز وذلك بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية وإما عن طريق الترشح بالحصول مباشرة على الامتياز وذلك من خلال:

1: إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

يودع ملف التحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في ظل القانون 17/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹، خلال 15 شهرا من صدور القانون في الجريدة الرسمية.

أ- **مكونات الملف:** تطبيقا للقانون 03/10 صدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الذي نص في المادة 02 على مكونات الملف كما يلي:

- استمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 326/10.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية.
- نسخة من مخطط رسم الحدود أو مستخرج مخطط مسح الأراضي.

¹ انظر المادة 09 الفقرة 01 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، السالف الذكر.

وفي حالة أن المستثمرة الفلاحية غير مزودة بمخطط تحديد الحدود، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعنى إعداد أو تحسين المخطط، وعملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها.¹

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جزءا معيناً لأملاك المستثمر، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87.

- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ب- **أجال تقديم الملف:** حددت الآجال بـ **18 شهرا** من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اعدارين عن طريق محضر قضائي ومدة كل اذار شهر واحد، وعند انقضاء المدة يعتبر المستثمر أو وريثه في ح ك المتخلين عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز²، وتسترجع الأراضي الفلاحية للأملاك السطحية من قبل إدارة أملاك الدولة.

ج- **الهيئة التي تستلم الملف:** يقدم الملف الخاص بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي **87/96** المؤرخ في **1996/02/24** المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: **339/09** المؤرخ في **2009/10/22**

¹ مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2013/2012.

² انظر المادة 30 الفقرتين 1 و 2 من القانون رقم 03/10، الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

والذي مقره بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية و لديه فروع على مستوى المديريات الولائية للفلاحة.

2: دراسة الملف

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة كل ملف حدى، وبعد ذلك يقوم بإجراء التشكيلات المتعلقة بدفع الشروط، ويقوم بعد ذلك بإرسال هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية للمشروع عقد الامتياز باسم كل مستثمر، ولكن قد تكون الوثائق الواردة غير تامة فيقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها، ولها أن تستعين بكل شخص بإمكانه مساعدتها في ذلك، وبعد استكمالها لدراسة يمكن الإشارة إلى حالتين:

الحالة الأولى: إذ تم قبول الملف يرسله الوالي متبعا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإجراء الشكيلات المتعلقة بتوقيع دفتر الشروط تم يرسله بعد ذلك إلى إدارة الأملاك الوطنية لإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

الحالة الثانية: إذا تم رفض الملف يعلن الوالي الشخص المعني بواسطة رسالة معدلة ويرسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن الطعن في الرفض لدى الجهة القضائية المختصة.¹

3: إعداد عقد الامتياز و شهره

فبعد قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية حيث يقدم باسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، تتولى إدارة الأملاك الوطنية إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، وفي الحالة المتعلقة بمستثمرة فلاحية

¹ انظر المواد من 05 إلى 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

جماعية فلن أملاك الدولة تقوم بإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ و بحصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة يعد الامتياز في الشيوخ و باسم كل الورثة.¹

حدد المرسوم أهم البيانات التي يجب ذكرها في العقد و من بينها مدة الامتياز حيث حددت بأربعين **40 سنة** قابلة للتجديد، حيث يكون بإيداع طلب خطي من طرف المستثمرين لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اثنا عشر **12** شهرا قبل تاريخ انقضائه، وبعد ذلك ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل، و يقع عبء تحمل مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية على عائق صاحب الامتياز،² و المشرع في المرسوم التنفيذي **326/10** قد خالف أحكام القانون رقم **03/10** التي تنص بأنه تعفى إجراءات الأعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.³

وفي الأخير فلن كل تصريح كاذب يصدر من صاحب الملف ينج ر عنه أحد الجزاءين إما رفض ملف التحويل إذا قبل إعداد عقد الامتياز، وفي حالة إذا لم يكتشف التصريح الكاذب إلا بعد إعداد عقد الامتياز فيتم فسخ هذا الأخير.⁴

أما بالنسبة لشهر: وبعد استكمال الإجراءات ترسل إدارة أملاك الدولة العقد إلى المحافظة العقارية لشهره،⁵ حيث يهدف إجراء الشهر إلى تثبيت ملكية العقار بما في ذلك حق

¹ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السالف الذكر.

² انظر المادتين 14 و 15 من نفس المرسوم .

³ انظر المادة 08 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد كفاءات شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

⁴ انظر المادة 25 من نفس المرسوم .

⁵ انظر المادة 793 من القانون رقم 58/75 المتضمن للقانون المدني، السالف الذكر.

الامتياز لصالح الشخص المستفيد وإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة محل امتياز، لتقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد المشهر بعد تسجيله ¹ إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتبليغه لصاحب الامتياز.

ثانيا: منح الامتياز عن طريق الترشح

لا يتم منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم فقط بل يمكن الحصول عليه عن طريق الترشح ²، حيث تمنحه إدارة أملاك الدولة بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة.

في هذا الإطار فان القانون 03/10 ونصه التنظيمي لم يفصلا في إجراءات إعلان الترشح وكيفية هذا وفقا للمادة 25 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10 حيث نصت على أنه: " تحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة".³

¹ انظر المادة 13 من القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، السالف الذكر .

² قبائلي الطيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال الحق الفلاحي، المحلية الاكاديمية للمبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية المجلد 08، عدد 02، 2013، ص56.

³ انظر قرار وزارة الفلاحة و التنمية الريفية رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11، يحدد كفاءات إعلان الترشح و اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، الجريدة الرسمية عدد 44، سنة 2013.

1: إعلان الترشح للحصول على امتياز استغلال الأراضي المتوفرة

يتبين من خلال نص المادة 25 فقرة 1 من القانون 03/10، أن محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية التي لم يتم أصحاب حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز وكذا الأراضي التي تم إسقاط الانتفاع عليها.¹

نصت المادة 17 من القانون 03/10 على إمكانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلان الترشح لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع ضرورة احترام المادة 15 من نفس القانون، بالرجوع إلى هذه المادة نجد أن الأمر يتعلق بتنازل المستثمر الفلاحي عن حقه العيني العقاري حيث يتدخل أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند الضرورة عن طريق ممارسة حق الشفعة في هذه الحالة يطبق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الامتياز عليها ذلك وفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 326/10.

بهذه الطريقة تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان الترشح، يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إدراجها مرة واحد على الأقل في يومين وطنيتين احدهما باللغة العربية والأخرى باللغة الفرنسية.

أما من مشتملات إعلان الترشح يجب أن يتضمن على الخصوص التحديد الدقيق والمفصل للتوعية العقارية الواجب منحها عن طريق الامتياز وأماكن تواجدها، محتويات ملف الترشح ومكان إيداعه وأخيرا بيان نهاية أجل الإيداع.²

¹ قبائلي الطيب، المرجع السابق، ص56.

² انظر المادة 4 من قرار وزارة الفلاحة و التنمية الريفية رقم 1344، السالف الذكر.

2: دراسة ملفات الترشح

أنشأ القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2012/11/11 لجنة خاصة تتولى دراسة ملفات المعنيين بالترشح ولقد قامت المادة 05 من هذا القرار بتحديد تشكيلتها.¹

تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة طلبات الحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب إعلان الترشح مع مراعاة الأولوية التي منحتها المادة 17 من القانون 03/10.

حيث تعتمد هذه اللجنة الخاصة عند دراسة طلبات الترشح المقدمة على معايير مختلفة بحسب الفئة المقدمة لطلب الترشح.

عند الانتهاء من دراسة ملفات طلبات منح الامتياز التي قامت بها اللجنة الخاصة، تحرر هذه الأخيرة محضرا بإشغالها وفقا لما جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11، ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تقوم بإعداد القائمة الاسمية للمترشحين المقبولين التي تعرض على الوالي المختص إقليميا للتخصيص بمنحهم حق الامتياز،² أخيرا يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية ببناء المحضر المعد من طرف اللجنة الخاصة بتوقيع دفتر الشروط من المرشح المقبول الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 04 من القانون رقم 03/10، ثم يقوم الديوان بإرساله مع ملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الامتياز.³

¹ انظر المادة 05 من قرار وزارة الفلاحة و التنمية الريفية رقم 1344، السالف الذكر.

² قبايلي الطيب، المرجع السابق، ص 60 .

³ نفس المرجع، ص 60.

ملخص الفصل الثاني

من خلال دراستنا في هذا الفصل المتعلق بالاسثمار الفلاحي يمكن أن نستنتج أن المشرع الجزائري لم يدخر جهدا في إعطاء موضوع الاستثمار في الميدان الفلاحي حقه كذلك من التنظيم، من خلال إصدار جملة من التشريعات والتي كان أهمها قانون التوجيه الفلاحي **16/08**، والقانون رقم **03/10** الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.