

المحور الثاني: استغلال العقار الفلاحي المملوك للدولة في الجزائر عن طريق عقد الامتياز

إن أول نص قانوني مهد لصدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05/08/2010 المكرس لعقد الامتياز الفلاحي هو المادة 17 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي⁽¹⁾ والتي تنص على: «يُشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأُملاك الخاصة بموجب نص تشريعي».

حيث يُشكل قانون التوجيه الفلاحي القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية في الجزائر⁽²⁾.

وبالفعل تم تجسيد النص أعلاه بصدور القانون رقم 10-30 المؤرخ في 15 أوت 2010، المكرس لعقد الامتياز الفلاحي والذي ألغى بموجب المادة 34 منه القانون القديم رقم 87-19 المتعلق بالانتفاع الدائم على المستثمرات الفلاحية.

ورد تعريف عقد الامتياز في كل من:

- المادة الثالثة من القانون رقم 18-06.

- المادة الرابعة من القانون رقم 10-03.

أولاً: تعريف عقد الامتياز بموجب المادة 03 من القانون رقم 18-06:

«الامتياز عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محدودة مقابل رفع أتاوى سنوية»⁽³⁾.

(1) _ ج.ر. رقم 46 مؤرخة في 10 أوت 2008.

(2) _ جاء في المادة 01 من القانون رقم 16-08 المؤرخ في 13 أوت 2008: «يهدف هذا القانون إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحقيق الأمن الغذائي للبلاد وتتمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية...».

(3) _ يشكل نمط الامتياز الذي حددته المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي أبرز الوسائل القانونية التي عول عليها المشرع كتنقية إدارية عقدية مرنة تُبرم بين الفلاح المستثمر والإدارة المانحة للأراضي تحت رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والمؤسسات الأخرى للرقابة. وتطبيقاً للمادة 18 من نفس القانون لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأُملاك الخاصة للدولة إلا: - في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.

- في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به.

- بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأُملاك الخاصة بالدولة، تحدد شروط وكيفيات منح الأراضي للاستصلاح التابعة للأُملاك الخاصة للدولة عن طريق التنظيم.

تعريف عقد الامتياز بموجب المادة 04 من القانون رقم 10-03:

«ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخص طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص **المستثمر** صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة وكذا **الأمالك السطحية**، المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية، تضبط كيفيات تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية».

ماذا يقصد بالأمالك السطحية؟

الجواب: هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما المباني والأغراس ومنشآت الرأي.

إذن: حق الامتياز وارد على:

-الحقوق العينية العقارية المشكلة للمستثمرة الفلاحية

- الأملاك السطحية المملوكة للمستثمرة الفلاحية⁽¹⁾

إذن: حق الامتياز هو حق عيني عقاري مرتبط أساسا بحق الانتفاع كعنصر جوهري من عناصر حق الملكية يُخول لصاحبه سلطتي استعمال واستغلال الأملاك العقارية أعلاه (الأراضي + الأملاك السطحية)⁽²⁾.

ملاحظة 1: استغنى المنتج من خلال التعريف أعلاه (م4) عن مصطلحاته التقليدية:

العامل --> قانون التسيير الذاتي في الفلاحة.

المستفيد --> قانون الثورة الزراعية.

المنتج --> قانون المستثمرات الفلاحية.

واستعمل مصطلح المثمر --> قانون المستثمرات الفلاحية.

ويستعمل مصطلح المستثمر --> القانون 10-30.

فكلمة مستثمر: لها وقع نفسي على شخصية المستغل كونها تزرع فيه روح المخاطرة وثبت فيه الأسلوب

المكثف والحديث وهي كلمة تتلائم مع قوانين الاستثمار والتوجهات الحديثة للجزائر الجديدة.

⁽¹⁾ _ تشمل الأملاك السطحية على الخصوص مباني الاستغلال، مباني التربية، السكنات، تجهيزات الري والاستغلال، والحصاد، والسقي، الآلات الخاصة بالأدوية والزرير.

انظر: محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص134.

⁽²⁾ _ المرجع نفسه، ص102.

ملاحظة 2:

ينتهي حق الانتفاع في القانون المدني الجزائري (م 852) بموت المنتفع ولا يورث لذوي حقوق المنتفع، على خلاف تنظيم حق الانتفاع في مجال استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة، حيث يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد في ظل القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15-08-2010 بعدما كانت يمنح لمدة 99 سنة كاملة قابلة للتجديد في ظل القانون القديم الملغى رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

وهنا تثار مسألة مدى مساس هذا القانون الجديد بمبدأ الحقوق المكتسبة للمنتجين المستفيدين من حق الانتفاع الدائم، طالما أن هذا الأخير يتمتع بحصانة العقد الإداري المشهر الذي يجب أن يخضع لرقابة القضاء المختص.

ملاحظة 3:

من أهم مستجدات القانون رقم 03-10 هي الفسخ الإداري للعقد، وبالإرادة المنفردة للإدارة، بعدما كان يتم الفسخ عن طريق القضاء في ظل القانون الملغى رقم 87-19 (المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 326 المؤرخ في 23 فيفري 2010)، علما أنه في حالة الفسخ الإداري للعقد تؤول جميع الأملاك إلى الدولة -كما سيأتي بيانه لاحقا- وبالنسبة للأملاك السطحية تمنح الدولة تعويض تُحدده إدارة أملاك الدولة.

شروط الاستفادة من عقد الامتياز في ظل القانون رقم 03-10:

حسب المادة 05 من القانون أعلاه، يمنح الامتياز إلى:

أعضاء المستثمرات الفلاحية (الجماعية والفردية)، الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر.

- قرار من الوالي.

ويجب أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87:

إذا يشترط في المستفيد:

1- يجب أن يكون المنتج الفلاحي قد وفى بالتزاماته في ظل القانون رقم 87-19⁽¹⁾.

- كل منتج فلاحى سابق حائز على: (عقد رسمي مشهور، قرار من الوالي)

⁽¹⁾ بالنسبة لتكييف مسؤولية المنتجين الفلاحيين، انقسم الكتاب الجزائريون إلى فريقين: الأول يرى أنها مسؤولية ذات طابع تقصيري، والثاني يرى أنها مسؤولية ذات طابع تعاقدى (للتفصيل أكثر انظر: عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 219).

2-حيازة المنتج الفلاحي على عقد رسمي مشهر أو على قرار من الوالي:

تنص المادة 12 من القانون رقم 87-19 على: «يسلم المنتجين عقد إداري...» وتضيف المادة 33 من نفس القانون: «تُعد المستثمرة مكونة قانونا عند تاريخ الحفظ العقاري ونشر العقد الإداري».

غير أنه توجد إجراءات سابقة على تسليم العقد الإداري الخاضع لإجراء الشهر تتمثل في الإجراءات السابقة لتسليم العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم:

- صدور قرار استفادة من الوالي لكل شخص تتوفر فيه شروط الاستفادة المنصوص عليها في المادة 10 من القانون رقم 87-19 وأهمها:

*الجنسية الجزائرية.

*عدم المعادة للثورة التحريرية.

*أن يكون المستفيد من العمال الدائمين أو من مستخدمي التأثير في المجال الفلاحي.

(الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق).

- إبرام اتفاقية تعاون مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR BANC) وجماعة المنتجين تتعلق بتسديد مبلغ الممتلكات التي تنازلت عنها الدولة على سبيل التملك إلى المنتجين الفلاحيين (يعين المنتجون ممثل لهم عن طريق وكالة).

إذن: يفهم مما تقدم أن العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية هو عقد مركب من محلين:

-**المحل الأول:** حق الانتفاع الدائم وهو ملك للدولة العقد ليس بيع (لا يوجد ثمن بل أتاوى، بالإضافة إلى إمكانية إسقاط حق الانتفاع في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته).

-**المحل الثاني:** الممتلكات السطحية وهي ملك للمستفيدين (عقد بيع).

ملاحظة 1:

طالما أن القانون رقم 87/19 يسمح بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم، فقد يكون الشخص اكتسب هذا الأخير بموجب عقد توثيقي مشهر.

ملاحظ 2:

هنالك مستثمرات فلاحية ليست حائزة على عقود إدارية مشهرة، بل تحوز فقط قرارات استفادة من الوالي عند تاريخ صدور القانون رقم 10-03 والسبب يرجع إلى:

- تماطل مصالح مسح الأراضي في القيام بإعداد المخططات البيانية للقطع الأرضية المحددة في قرار المنح.

-التغيير المستثمر في تشكيلة أعضاء المستثمرات الفلاحية.

2- عمل شخصي موجه إلى الطلبة:

طالما أن قرار الاستفادة الصادر من الوالي هو مجرد إجراء أولي -كما هو موضح أعلاه- يسبق منح العقد الإداري، فعلى أي أساس تسمح المادة 9 من القانون رقم 10-03 للحائزين على قرارات من الوالي -المشار إليهم في المادة 5- بإيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز؟ هل قرار الاستفادة الصادر من الوالي ينقل الحقوق العينية العقارية؟ وبمعنى آخر هل تنشأ المستثمرة الفلاحية قانونا بموجب قرار من الوالي؟

3- شروط الاستفادة بالنسبة للمستثمرين الجدد غير المعنيين بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى

حق امتياز:

ويقصد بهم المستفيدون من عقد الامتياز لأول مرة، والذي لم يسبق لهم أن استفادوا في ظل القوانين السابقة، مثل:

-الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها (المادة 17 من القانون رقم 10-03).

-ويشترط فيهم: -الجنسية الجزائرية، -عدم المعادة للثورة التحريرية، -الاستغلال المباشر والشخصي⁽¹⁾.

(1) _ تنص المادة 7 من القانون 10-03 على إقصاء فئة معينة من الاستفادة من حق الامتياز:

-الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 واجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق أو أملاك سطحية خرقا للقانون والتنظيم.

-الذين كانوا موضوع إسقاط حقوق عن طريق القضاء.

-الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

-كما أضافت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 حالة أخرى وهي المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة، الذين لم يسووا وضعيتهم خلال الآجال، حيث نصت على جزاء إسقاط الحق بقرار من الوالي.