

ثالثا: آثار عقد الامتياز

بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز

الالتزامات

- دفع الأتاوى
- الاستغلال الشخصي والمباشر
- حق الشفعة لباقي الأعضاء
- المحافظة على الوجهة الفلاحية
- استغلال الأملاك السطحية لأهداف ذات صلة بالنشاط

الحقوق

- حق الامتياز قابل لـ:
 - التنقل
 - التبادل
 - الرهن
 - الحجز
- الخروج من المستثمرة الجماعة
- اكتساب أكثر من حق الامتياز
- تشكيل تعاونية فلاحية
- البناء فوق المستثمرة الفلاحية
- إبرام عقد شراكة

أ- حقوق المستثمر صاحب الامتياز:

1-حق الامتياز: هو حق عيني عقاري يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد (م 4 من القانون رقم 03-10) وهنا تطرح فكرة الحقوق المكتسبة كون القانون القديم رقم 87-19 منح حق الانتفاع الدائم لمدة 90 سنة بموجب عقد إداري مشهر.

ولحق الامتياز خصوصيات: النقل - التنازل - الرهن - الحجز:

*قابل للنقل (م 13 من القانون رقم 03-10):

أي قابل للانتقال إلى الورثة الذين لهم أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم لتسوية وضعيتهم (م 25 من ق 03-10) وذلك إما بـ:

1-اختيار أحد الورثة لتمثيلهم في استغلال حصة مورثهم وتحمل الحقوق والأعباء المفروضة في عقد الامتياز ودفتر شروط الملحق به الممضي من قبل المورث.

2-التنازل عن حصة مورثهم طبقا للإجراءات المقررة في المواد 03-14-15-20-16 من القانون رقم 03-10 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له. رقم 10-326.

3-في حالة وجود قصر تُتبع إجراءات إدارة أموال القصر وفقا لقانون شؤون الأسرة الجزائري.

-في حالة انعدام الورثة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مدير أملاك الدولة لتنفيذ المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم واستصدار حكم قضائي بانعدام الوارث لتصبح أراضي متوفرة طبقا للمادة 17 من القانون رقم 03-10

ملاحظة:

في حالة تفويض الورثة أحدهم لتمثيلهم لا بد من ملف يتضمن طلب مرفق باستمارة معلومات مرفقة بالملحق المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وتحرير وكالة لدى الموثق موقعة من أغلبية الورثة.

-نسخة من الفريضة.

-نسخة من عقد الامتياز ويُعدّ عقد الامتياز في الشيوخ باسم كل الورثة تطبيقا للمادة 3/12 من

المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مع تحمل جميع مصاريف إعداد العقد.

*قابل للتنازل:

-التنازل دون مقابل لذوي الحقوق:

في حالتي العجز وبلوغ سن التقاعد (م 14 من القانون رقم 10-03) حيث يثبت العجز بشهادة طبية يسلمها طبيب محلف ويجب أن تكون المعاملة خالية من كل الديون المرتبطة بحق الامتياز لا سيما الأتاوة- القروض البنكية (ملحق المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 5 ديسمبر 2017 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة).

-التنازل بمقابل:

يجب أن يكون المتنازل له جزائري الجنسية فلاحا أو متكونا في المجال الفلاحي وليس له سلوك معادي للثورة التحريرية الكبرى (م 19 من القانون رقم 10-03)

وفي حالة التنازل بمقابل يجب أن يتضمن الملف شهادة تنازل موقعة من الورثة والمستثمر صاحب الامتياز الجديد.

- إيداع خمس مبلغ المعاملة لدى مفتشية أملاك الدولة تم يوقع المعنى دفتر الشروط ويتم إعداد عقد الامتياز باسمه للمدة المتبقية ويلغى عقد الامتياز القديم بمجرد إشهار العقد وترقيم المستثمرة وتعديل المعطيات في بطاقة التقييم المتعلقة بالمستثمرة القديمة.

(ملحق المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 5 ديسمبر 2017).

***قابل للرهن: (المادة 12 من القانون رقم 10-03)**

ويكون الرهن لمدة لا تفوق مدة عقد الامتياز وهو استثناء من القواعد العامة للرهن المنصوص عليها في القانون المدني والتي تشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون.

وقد منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز هذا الحق بهدف تشجيع الاستثمار في العقار الفلاحي العمومي وضمان قرض تمويلي أمام المؤسسات المالية والمصرفية لمدة لا تفوق مدة الامتياز. حيث يتعين على المستثمر صاحب الامتياز استظهار عقد الامتياز المشهر وكذا الشهادة السلبية تثبت عدم تصرفه في حق الامتياز

ملاحظة: إن السماح بحق الرهن للعضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية الذي بحوزته عقد امتياز فردي قد يُضر بباقي الأعضاء إذا فضل الاستفادة من قيمة الرهن في تغيير النشاط.

***قابل للحجز: (المادة 13 من القانون رقم 10-03):**

ويشترط في الراسي عليه المزداد صفة الفلاح وعدم اكتساب أكثر من حق امتياز...

وأن لا تكون له مواقف معادية لثورة التحرير.

ويجب شهر حكم رسوا المزداد من أجل تفادي تصرف الفلاح المحجوز عليه بالتنازل أو إبرام عقد

شراكة مع الغير حسن النية.

2- حق الخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية:

بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي إطار احترام المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-11-1997 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية بتشكيل مستثمرة فردية تفاديا للنزاعات التي تنشأ بين المستفيدين في ظل القانون رقم 87-19 والذي كانت المادة 09 منه تلزم بالعمل في إطار جماعي وفي شكل أبدي.

في حالة عدم موافقة المستثمرين الشركاء على خروج المستثمر الشريك، يمكن لهذا الأخير اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة في هذا الإطار، يفصل القاضي في طلبه طبقاً لأحكام القانون رقم 10-03 والرسوم التنفيذية رقم 97-470 المؤرخ في 20-12-1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

ثم يتوجه المستثمر بملفه المتضمن (الحكم النهائي، عقد الامتياز، عقد القسمة معد من مهندس خبير عقاري معين من طرف القاضي)، لإمضاء دفتر الشروط مع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يرسل الملف بدوره إلى المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني مع تعديل عقود امتياز باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية. (المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05-12-2017.

3- الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز:

استثناء من المبدأ العام المقرر في المادة 16 من القانون رقم 10-03 وعدم إمكانية اكتساب أيًا كان أكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني فإنه يجوز ذلك في إطار تطبيق مبدأ تجميع المستثمرات الفلاحية الوارد في المادة 01 من القانون رقم 10-03 والمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 من أجل تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة وهو مبدأ يتناقض مع مبدأ التجزئة (حق الخروج من الشيوع) المقرر في ذات القانون.

4-الحق في تشكيل تعاونية فلاحية (المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326):

التعاونية الفلاحية شركة أشخاص مدنية تعمل تحت سلطة وزير الفلاحة (المادة 140 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18-12-1996 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية) هدفها تنظيم ودعم النشاطات الفلاحية من خلال تسهيل عمليات الإنتاج والتحويل والتسويق ومد المنخرطين فيها بالتجهيزات الفلاحية اللازمة لمستثمراتهم.

5-إبرام عقود الشراكة (المادة 21 من القانون رقم 10-03):

تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على: «يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرام عقد اتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03....»

وهو نص يتناقض مع المادة 21 من القانون رقم 10-03 التي تنص على: «أن عقد الشراكة يكون بين المستثمرة الفلاحية والشريك المستثمر والذي يجب أن يكون شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية أو شخصا معنويا خاضعا للقانون الجزائري ويكون جميع المساهمين فيه من جنسية جزائرية».

وطبقا للنصوص أعلاه عقد الشراكة عقد توثيقي رسمي يحرر بين يدي الموثق الذي يلتزم بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم استكمال إجراء الشهر الذي صدرت في شأنه التعليمات رقم 04538 المؤرخة في 24-04-2017 موجهة إلى مدراء الحفظ العقاري صادرة عن وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية تحثهم على عدم شهر هذا النوع من العقود كونها لا تمس بحقوق عينة عقارية، وتلتها التعليمات رقم 38 المؤرخة في 11-02-2018 موجهة إلى كافة الموثقين عبر التراب الوطني صادرة عن رئيس الغرفة الوطنية للموثقين تحثهم على التوقف مؤقتا عن تحرير عقود الشراكة الأمر الذي عرقل عملية الاستثمار في القطاع الفلاحي العام كون الشراكة أساسا تستهدف استقطاب أصحاب رؤوس الأموال من أجل عصنة وتطوير المستثمرات الفلاحية.

6-التعويض عن الأملاك السطحية المرتبطة بحق الامتياز :

يتم تعويض المستثمر صاحب الامتياز في كل حالات نهاية عقد الامتياز المقررة في المادة 26 من القانون 10-03، وتحدد إدارة أملاك الدولة قيمة التعويض، علما أنه في حالة الإخلال بالالتزامات يتم خصم 10% من أجل الإصلاح، كما تُخصم من التعويض الديون المستحقة لدى إدارة أملاك الدولة

والديون الجبائية والبنكية مع إمكانية الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة.

7-الحق في البناء فوق المستثمرة الفلاحية. المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق

المرسوم الشخصي رقم 10-326)

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضروريا للاستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية مع مراعاة المقاييس المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن المؤرخ في 13 ديسمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطابقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات.

نصت على هذا الحق المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-360 بعبارة: «حق القيام بكل تهيئة أو تجهيز»، كما اشترطت الحصول المسبق على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما اعتبر المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي البناء دون رخصة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إخلالا بالالتزامات، يترتب عنه الفسخ الإداري لعقد الامتياز بمبادرة من الإدارة، حيث رتب المشرع عقوبات على كل تغيير للطابع الفلاحي للأراضي، وهو ما يتضح من نص المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 الذي تنص على: «يُعاقب بالحبس من 1 سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من 100 ألف إلى 500 ألف دينار جزائري لكل من يُغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا للمادة 14 من هذا القانون». حيث تمنع المادة 14 كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض أو ذات وجهة فلاحية، ذلك أن إلغاء تصنيف الأراض الفلاحية يخضع لإجراءات صارمة نصت عليها المادة 15 من ذات القانون وتتميز في ضرورة صدور مرسوم في مجلس الوزراء.

وقد حصر المشرع من خلال المادة 48 من قانون التعمير رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم حقوق البناء عندما يتعلق الأمر بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد بالبناءات الضرورية فقط، للاستغلال الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية.

كما اشترط ضرورة إدماج الأراضي ضمن مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غياب هذا الأخير نصت المادة 49 من نص القانون على ضرورة الحصول على ترخيص من وزير الفلاحة من أجل:

-البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

-البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات العمومية.

-التعديلات في البناءات الموجودة.

وفي إطار تصنيف المادة أعلاه صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، والذي ميز بين البناءات المعدة للتجهيز وتلك المعدة للسكن.

أولاً: المقاييس المطبقة على البناءات فوق الأراضي الفلاحية المعدة للتجهيز:

وتطبق تبعاً لمواصفات الأرض المقامة عليها. حيث يفرق القرار الوزاري بين البناءات فوق الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات العالية والمتوسطة والحسنة والأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الضعيفة:

فبالنسبة للصنف الأول (الأراضي ذات الإمكانات العالية والمتوسطة والحسنة) لا تخرج عن حالتين:

الحالة الأولى: بالنسبة للأراضي الفلاحية التي لا تزيد عن 5 هكتار، فإنّ حقوق البناء لا تتعدى $1/50$ من المساحة الإجمالية (5 هكتار).

الحالة الثانية: بالنسبة للأراضي الفلاحية التي تفوق مساحتها 5 هكتار، فإنّ حقوق البناء لا تتعدى أيضاً $1/50$ من المساحة الإجمالية، يضاف إليها 50 متر مربع لكل هكتار زائد عن المساحة الإجمالية.

أما بالنسبة للصنف الثاني (الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الضعيفة):

فلا تخرج عن حالتين:

1- إذا كانت مساحة الأرض الفلاحية لا تتجاوز 5 هـ، فإنّ حقوق البناء لا تتجاوز $1/25$ من المساحة الكلية مع زيادة 50 م² لكل هكتار.

2- المقاييس المطبقة على البناءات المعدة للسكن.

تحسب تبعاً لنوعية الأرض أيضاً:

أ- فإذا ألحق الأرض ذات إمكانات فلاحية عالية - متوسطة حسنة: فإنها لا تخرج عن ثلاث حالات:

الحالة الأولى: إذا كانت مساحة الأرض تقل عن 5 هـ، فإنّ حقوق البناء لا يتعدى $1/250$ من

المساحة الإجمالية للأرض.

الحالة الثانية: إذا كانت مساحة الأرض تتراوح بين 5 هـ و 10 هـ فإنّ حقوق البناء لا تتجاوز 1/250 من المساحة الكلية مع زيادة 20م² لكل هكتار زائد عن 5 هـ.

الحالة الثالثة: إذا كانت مساحة للأراض الفلاحية تفوق 10 هـ، فإنّ حقوق البناء لا تتجاوز 1/250 من المساحة الكلية مع زيادة 10م² لكل هكتار زائد عن 10 هـ.

ب- وإذا كانت الأرض الفلاحية ذات إمكانيات ضعيفة فقد ميزت المادة 06 من القرار الوزاري أعلاه بين حالتين:

الحالة الأولى: وجود ضغوطات طبوغرافية بالأراضي الفلاحية:

*إذا كانت المساحة الكلية للأراض أقل من 1000م² فإنّ حقوق البناء لا تتجاوز 1/10 من المساحة الإجمالية للأرض.

-إذا كانت المساحة الكلية للأرض تفوق 1000م² تضاف 20م²، لكل 1000 م²، يزيد عن المساحة المرجعية المقدرة بـ 1000م².

الحالة الثانية: عدم وجود ضغوطات طبوغرافية:

-إذا كانت الأراضي بمساحة تقدر بـ 1000م²، فإنّ حقوق البناء لا تتجاوز 1/100 من المساحة الكلية أي لا تتجاوز مساحة 10م²، وهي حاصل قسمة 1000م² على 1/10.

-إذا تجاوزت المساحة الكلية للأرض الفلاحية 1000م²، فإنّ حقوق البناء لا يمكن أن تتجاوز 1/1000 من المساحة الكلية للأرض مع زيادة 20م² لكل 1000م² زائدة عن 1000م².

ويضاف إلى الضوابط المتعلقة بالبناء فوق الأراضي الفلاحية:

1- أن لا يتجاوز ارتفاع البناءات وأمتار يتم قياسها من أي نقطة من الأرض.

2- في حالة انتقال ملكية الأرض، سواء عن طريق الإرث أو الهبة أو البيع، فإنّ ذلك لا يترتب عليه إنشاء حقوق بناء لصالح المالك الجديد، إذا كان المالك الأصلي قد استعمل كل المساحات القابلة للبناء. أما إذا لم يستعملها فإنّ حقوق البناء تنتقل إلى المالك الجديد على الأرض.

3- مراعاة المعايير الأخرى من مواد بناء وشروط تهوية وأمن... الخ.

ثانيا: التزامات المستثمر صاحب الامتياز:

1-الاستغلال الشخصي والمباشر (م 22 من القانون رقم 10-03):

في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية يلتزم صاحب الامتياز بإدارة المستثمرة مباشرة وشخصيا.

أما في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية يتعين على الأعضاء تعيين ممثل لهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير يحدد فيها طريقه أو طرق مشاركة كل عضو في أشغال المستثمرة.

ويجد هذا الالتزام مصدره في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18-01-1990 وكذا المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 وهو تأكيد على الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بهذه الأراضي.

2-دفع الأتاوى (م 29 من القانون رقم 10-03):

حدد القانون رقم 10-71 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي للسنة 2010 مبلغ الأتاوى حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية والتي أشار إليها بالحروف أ- ب-ج-د. ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 الذي حدد المناطق المشار إليها بالحروف أ-ب-ج-د من قانون المالية أعلاه مستحدثا لجنة ولائية مختصة في عملية تصنيف الأراضي يرأسها مدير المصالح الفلاحية تضم:

- مدير أملاك الدولة.

- مسير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- مدير المواد المائية.

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

3-ممارسة حق الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية:

إذا تصرف أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية في حصته بالتنازل جاز لباقي الأعضاء ممارسة حق الشفعة بالأولوية على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (م 15 من القانون رقم 10-03 والمادة 18

من المرسوم التنفيذي رقم 10-326).

حيث يلتزم المتنازل بإخطار باقي الأعضاء كتابيا وإثبات ذلك بوصل استلام. ويلتزم باقي الأعضاء في المقابل بالرد بالموافقة أو بالرفض خلال 30 يوم ومنه يثبت حق الشفعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمرتبة ثانية في حالة فوات آجال الرد أو في حالة الرد السلبي.

ملاحظة: في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحي حق الشفعة مباشرة.

4-المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستعمال الأملاك الفلاحية لأهداف ذات صلة

بالفلاحة:

يجب أن تشغل أراضي المستثمرات الفلاحية وفقا طبيعتها وغرضها المتمثل أساسا في الإنتاج الفلاحي كما أشارت إليه المواد 23-29 من القانون رقم 10-03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق به. كما يجب استعمال مباني المستثمرة من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية وهو ما أكدته المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16: «يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية».

وقد استحدثت المشرع في المادة 13 من ذات القانون أدوات الرقابة على هذا الالتزام منها إنشاء فهرس ممتلكات العقار الفلاحي أو ذو الوجهة الفلاحية ويُسعمل كأساس لتدخل الدولة.