

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الاخوة منتوري قسنطينة
كلية الحقوق

رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص

نظام - ل. م. د -

تخصص: قانون عقاري - فرع توثيق -

تحت عنوان

الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة

تحت اشراف:

د. بليمان يمينة

من اعداد الطالبة:

شعابنة ايمان

نوقشت في : 09/07/2017

أعضاء لجنة المناقشة:

- د. عياشي شعبان جامعة الاخوة منتوري قسنطينة..... رئيسا
د. بليمان يمينة جامعة الاخوة منتوري قسنطينة مشرفا و مقرا
د. مرامية حمى جامعة باجي مختار عنابة عضوا
د. حمادوش انيسة جامعة مولود معمري تيزي وزو عضوا
د. أمازوز لطيفة جامعة مولود معمري تيزي وزو عضوا
د. لعباني وفاء جامعة الاخوة منتوري قسنطينة عضوا

السنة الجامعية : 2016-2017 م

الفصل في

السياسة الأولى

احكام استثمار العقار الفلاحي التابع
للأملاك الخاصة للدولة .

السياج الثاني

الاطار القانوني للاستثمار الفلاحي
الخاص بالدولة.

ذات الحجة

السلمة ملحق رقم

(04)

الفصل السادس

الاهـلـاء

الى قرة عيناى ابي و امي

الى اخوتي و اخواتي

الى زوجي العزيز

الى ابني و فلدة حبيبي

الى كل افراد عائلتي

وأصدقائي

التشكر

اقتداءا برسول الله صلى الله عليه و سلم الذي حثنا على الشكر فقال:

« من اصطنع اليكم معروفنا فجازوه ، فان عجزتم فادعوا لهم حتى تعلموا انكم قد شكرتم ، فان الله يحب الشاكرين»

و حتى يتم شكري لله عز و جل، لا يسعنا و نحن في هذا المقام ، الا ان نتقدم بوسع الشكر و العرفان الى الأستاذة الكريمة الدكتورة بليمان يمينة التي بذلت كل مجهوداتها لتزويدنا بكل ما نحتاجه من معلومات و توجيهات كمؤطرة و مشرفة على هذا العمل المتواضع.

كما أتقدم بجزيل الشكر للأستاذ الكريم الدكتور شرفي عبد القادر الذي بذل مجهودات كبيرة لضبط هذا البحث بما يتماشى و معايير البحث العلمي . ولا يسعني أن انسى شكر الأستاذ الدكتور بو سابة عبد المجيد رحمه الله و اسكنه فسيح جنانه الذي لم يبخل عليا بما يملكه من معلومات تنفعني و تساعدني على وضع الخطوات الأولى لهذا البحث البسيط. كما اتوجه بجزيل الشكر الى أعضاء اللجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا البحث. اضافة الى ذلك اوجه عبارات الشكر لكل من ساعدني في انجاز هذا البحث من موظفين بالمصالح الإدارية التابعة للمديرية الفلاحية بولاية سكيكدة و كذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسكيكدة و بالجزائر ، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية ، الصندوق التعاضدي الفلاحي لبلدية الأربعاء بالجزائر العاصمة ، الى جانب موظفي الجهات القضائية على مستوى ولاية سكيكدة و الجزائر العاصمة.

مَنْ يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَلْ لَهُ مَخْرَجًا

قائمة

المراجع

الفصل

الأول

الفصل

الثاني

فهرس المواضيع

02	.....	مقدمة
08	.....	الباب الأول: احكام استثمار العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة
10	.....	الفصل الأول: أسس و مبادئ الاستثمار الفلاحي
85	.....	الفصل الثاني: تمويل الاستثمارات الفلاحية
140	.....	الباب الثاني: الاطار القانوني للاستثمار الفلاحي الخاص بالدولة
142	.....	الفصل الاول: شروط و كفيات منح عقد الامتياز الفلاحي
190	.....	الفصل الثاني: الحماية القانونية لأطراف عقد الامتياز الفلاحي
271	.....	الخاتمة

لقد أولت الدولة الجزائرية أهمية كبيرة للقطاع الفلاحي، حيث رسمت خطة عملية ترمي من خلالها إلى تحقيق التوازن و الاستقرار الغذائي و هذا بتشجيع الاستثمار الفلاحي و توفير التسهيلات اللازمة للفلاحين حتى يتمكنوا من تخطي الصعوبات التي يواجهونها ، و قد كان ذلك واضحا من خلال النصوص القانونية التي تم اصدارها منذ خروج المستعمر الفرنسي الى يومنا هذا. تجسدت في خضوع القطاع الفلاحي لمجموعة من الإصلاحات المتعاقبة تحت عناوين مختلفة: كانت بدايتها بجرد و تأميم الاملاك الشاغرة و انشاء لجان التسيير على مستوى المزارع التي كانت موجودة في المرحلة الانتقالية وفقا للمرسوم 63-388 الصادر في 22 مارس 1963. تلتها بعد ذلك مرحلة الثورة الزراعية الصادرة بالمرسوم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 و هي نتيجة حتمية لفشل التسيير الذاتي و عدم تحقيقه للنتائج المطلوبة ، و كان الهدف منه هو تحديد ملكية الارض و التأميم، اما الباقي منها فيتم توزيعها على الفلاحين ، و الغاء الضريبة على الاراضي ، الى جانب ذلك تجميع الفلاحين في تعاونيات الثورة الزراعية . الا انه في نهاية هذه المرحلة تم اعادة هيكلة القطاع الفلاحي فشمّل كل اشكال الملكيات الزراعية (المسيرة ذاتيا، التعاونيات الفلاحية و حتى تعاونيات القطاع الخاص) ، و ذلك بموجب التعليمات الرئاسية رقم 14 المؤرخة في 17 مارس 1981 و المرسوم رقم 77 الصادر في 15 اكتوبر 1981 محاولة بذلك اعادة المكانة الهامة للقطاع الفلاحي الجزائري و الرفع من الانتاجية. الا ان ضعف الانتاج الفلاحي في هذه المرحلة كان من اهم السلبيات التي دفعت بالمشروع الى اعادة النظر في السياسة الفلاحية المتبعة انى ذاك ، حيث تم تطبيق نظام الاستصلاح الفلاحي وهو اسلوب جديد للتسيير وفقا للقانون رقم 18-83 المؤرخ في 13/08/1983 الذي يساعد على خلق اراضي فلاحية جديدة تساهم في تنمية القطاع و تطوير الاقتصاد الوطني ، اما بإمكانيات الافراد الشخصية او من قبل الدولة من ثم تقدمها للفلاحين للعمل عليها مع التمليك بعد خمسة سنوات اذا اثبت نتائج ايجابية على العقار الفلاحي محل الاستصلاح. و في سنة 1987 قامت الدولة بإصدار قانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، يهدف الى ايجاد حل وسط بين الخصوصية و التملك العمومي، حيث اتى بالمصالحة بين المستثمرة الجماعية و التملك الفردي لوسائل الإنتاج مادامت الدولة تمنح للمستغلين الفلاحين حق امتلاك الممتلكات المكونة للذمة المالية للمستثمرة، ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل.

كما اقر هذا القانون كذلك التزامات ترمي إلى تحقيق أربعة أهداف :

- مقاومة المضاربة: عدم جواز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة، خلال السنوات الخمسة الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية.

- تجنب التجزئة : تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعة .

- تجنب القسمة الوراثية: في حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق الذين يحلون محل مورثهم، يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة .

- ضمان الاستغلال الجماعي: استغلال المستثمرة ضمن إطار جماعي أو فردي وبكيفية شخصية يعد التزاما بالاستغلال المباشر .

لكن رغم الايجابيات التي ترتبت عن المراحل السابقة الا ان صدور دستور 1989 بمختلف تعديلاته (1996 و 2016) فرض على الجزائر ضرورة تغيير نظامها الفلاحي بما يتماشى والمستجدات التي عرفتها الدولة الجزائرية خاصة و العالم بأكمله بصفة عامة ، بسبب انهيار اسعار البترول الى ادنى اسعاره في فترة نهاية الثمانينات من القرن الماضي وكذا في السنوات الاخيرة من القرن الحالي هذا من جهة و من جهة اخرى توجه الدولة الى تطبيق نظام اقتصاد السوق الذي يشجع على الملكية الخاصة و الاستثمار بنوعيه المحلي و الاجنبي . حيث فرض ذلك الغاء كل من نظام التسيير الذاتي و كذا الثورة الزراعية و حتى قانون المستثمرات الفلاحية ، هذا الاخير الذي تم الغاؤه بموجب عقد الامتياز الفلاحي الذي جاء به قانون 08-16 المؤرخ في 3 اوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي. و القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و مرسومه التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، كألية مستحدثة للاستثمار.

ان الاستثمار هو استخدام راس مال لاستحداث نشاطات جديدة ، او توسيع القدرات الانتاجية او اعادة التاهيل ، او اعادة الهيكلة قصد تحقيق ربح مستقبلي طبقا للامر 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم في مادته 02 . هنا نجد الاستثمار من المصادر الهامة التي تدعم التنمية الاقتصادية ، لما لها من اهمية في النشاط الاقتصادي خاصة ان هناك العديد من الدول التي حققت نجاحات عالية من جراء تطبيقها لهذه السياسة التنموية . و الجزائر من الدول التي تحاول حاليا تطبيقها على مختلف قطاعاتها اذ يعد العقار الصناعي و الحضري و السياحي سباقا في هذا المجال حيث تم تنظيم الاستثمار عن طريق عقد الامتياز في هذه القطاعات طبقا لنصوص قانونية متنوعة منها قانون 08-04 التي استتنت العقار الفلاحي من الخضوع لها و كانت له قوانينه الخاصة به التي تنظم شروط و كليات تجسيد الاستثمار فيه وفقا لعقد الامتياز، و يعد من قبيل الاستثمار الفلاحي انشاء مشاريع فلاحية متنوعة موجهة للإنتاج الفلاحي الزراعي او التحويلي و تربية المواشي و كذا اقتناء

مختلف المعدات و الاجهزة الفلاحية ، كلها تسعى الى تحصيل مركز تنافسي في السوق و تحقيق اكبر قدر ممكن من المبيعات ، و الاستمرار و النمو كما تسعى الى تحقيق اهداف اتجاه الاقتصاد القومي و المصلحة العامة للمجتمع ، اذ تساهم في حل المشاكل الاقتصادية و الاجتماعية كالتقليل من البطالة و المساهمة في تنشيط مستوى المنافسة كما تدفع للإبداع و التطوير و الابتكار و تقديم افضل المنتوجات للمستهلكين ، اضافة الى ذلك تساعد على التقليل من التبعية الغذائية للدول النامية . الا ان تحقيق هذه الاهداف مرتبط اساسا بتوفير الظروف الملائمة لاستثمار فلاحي امثل.

حاولت الدولة الجزائرية تحقيق اهداف الاستثمار الفلاحي من خلال مبادئ أساسية الزمت الفلاحين على العمل بها من اجل الاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي التي تتمثل في ضرورة تأطير الفلاحين و تأهيلهم من الجانب العلمي و التقني و البحث و التكوين و ارشادهم فلاحيا و كذا توعيتهم حول الطرق الجديدة للزراعة و الري المستحدث (الري بالتقنيات و التكنولوجيا الحديثة) . و عليه فان تحسين القطاع الفلاحي عن طريق الاستثمار مرتبط بعوامل مادية و اخرى فكرية تتمثل في:

- العوامل المادية: تتمثل في توفير الوسائل و الآلات اللازمة للفلاحة سواء تعلق الأمر بالعناية بالأرض من أسمدة و أدوية أو فيما يتعلق بالمنتوجات التي تقدمها أو الناتجة عن تربية المواشي (أبقار، معز، أغنام...) و الدواجن وغيرها مما يمكن الاستثمار فيه.

- العوامل الفكرية: تتمثل في السياسة و الطريقة المثلى لتجسيد فكرة الاستثمار في الواقع بعد الدراسات و الأبحاث ، و النظر إلى الموضوع من كل جوانبه الايجابية و السلبية قصد تفادي التأثير على الدولة سياسيا ، اقتصاديا و اجتماعيا. فالمستثمر الذي لا يملك المعرفة و المهارات الضرورية لتجميع المعلومات وتحليلها و التقرير بشأن الاستثمار الذي يناسبه فيها بناء على تلك المعلومات ، فإنه دون شك سيؤثر على نجاح مشروعه الاستثماري سلبا و يخاطر بأموال ضخمة قد ينتج عنها فشل المشروع الفلاحي.

و يعود اختياري لهذا الموضوع تحت عنوان الاستثمار في مجال العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة بالدولة لمجموعة من الأسباب:

- بيان مختلف القدرات و الإمكانيات الفلاحية التي تمتلكها الجزائر في المجال الفلاحي.
- معالجة المفاهيم الخاطئة و الشائعات التي تؤدي إلى نفور الشباب من فكرة الاستثمار الفلاحي.
- التعريف بالسياسة الجزائرية في المجال الفلاحي على الصعيد الدولي.
- العمل على تحليل ودراسة إستراتيجية الاستثمار الفلاحي.

- إزالة التناقضات و النفاض التي تحول دون التطبيق الأمثل لها.

- معرفة الطريق الذي ضبطه المشرع لتطبيق سياسة تنموية جديدة، و مدى توافقه مع الواقع الجزائري. كما يكتسي هذا البحث الوصول إلى الخروج بنتائج عملية و أثارها على أهم اهتمامات الجزائر المتمثلة في تحقيق الأمن الغذائي ، التقليل من نسبة البطالة و ولوج عالم المنافسة الاقتصادية الدولية.

إن هذه الأسباب دفعتنا إلى توجيه دراستنا و تخصيصها في مجال تنمية و تطوير العقار الفلاحي من خلال انتهاج سياسة الاستثمار ، ذلك بالبحث و التمعن في الكتب العلمية و الاستقصاء لدى مختلف الإدارات المسيرة للقطاع الفلاحي ، حتى نتوصل إلى حل مقنع و لما لا التغيير في النصوص القانونية التي لا تخدم القطاع المذكور سالفا وإضافة أفكار جديدة قد تؤدي إلى الدفع به إلى الأحسن.

كما ان دراسة هذا الموضوع يحقق العديد من الأهداف ، تتمثل في:

- البحث و الدراسة من اجل إثراء المكاتب العلمية و القانونية بمعلومات جديدة تتعلق بمجال القطاع الفلاحي و كيفية الاستثمار فيه.

- إيجاد سبل تعتمدها الجزائر لتحقيق الأمن الغذائي ، و الخروج من الفلاحة كنشاط تقليدي إلى نشاط اقتصادي يلقي اهتماما و دعما كبيرا كباقي القطاعات الاقتصادية الأخرى. وأيضا توضيح إمكانية الوصول بالاستثمار الفلاحي إلى تطوير المحال الصناعي و ذلك بتوفير المواد الأولية ، و خدمة التجارة بفتح أسواق كبرى للتعامل في المنتوجات الفلاحية ، وكذا الوصول إلى تصدير المنتوجات المحلية إلى الدول الأجنبية و تحقيق الاستثمار الدولي.

إن طبيعة الموضوع المتمثل في الاستثمار في مجال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة فرضت علينا ضرورة استعمال عدة مناهج للبحث : المنهج الوصفي ، و المقارن والمنهجين التحليلي النقدي. و للإشارة فان المنهج التحليلي النقدي يحتل المكانة الرئيسية في البحث ذلك راجع لحدثة الموضوع مما يضطرنا الى الاعتماد على تحليل النصوص القانونية. و بخصوص المنهج المقارن فقد ارتبط خاصة بمقارنة السياسة التي اتبعتها الجزائر في اطار القانون القديم ق 87-19 و القانون الجديد ق 10-03 ، وذلك للخروج بعدت أفكار تساعد على تدعيم و تحسين السياسة الفلاحية بالجزائر.

الاستثمار الفلاحي في الجزائر من المواضيع الحديثة ، كان معالجة اشكالياته المتشعبة ليس بالأمر الهين إذ واجهتنا عقبات متنوعة تتمثل في:

- قلة المراجع العلمية المتخصصة في مجال الاستثمار الفلاحي ، مما اضطرني إلى التركيز وبصورة كبيرة على الجانب الواقعي لهذه السياسة من خلال الوثائق الإداري و المجالات المتخصصة في المجال الفلاحي التي تحصلنا عليها من : وزارة الفلاحة و التنمية الريفية الموجود مقرها بالعاصمة الجزائر، و مختلف المصالح الإدارية المختصة في هذا الموضوع (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، البنك الفلاحي و التنمية الريفية ، مديرية أملاك الدولة)

المتواجدة بسكيكدة و الجزائر العاصمة ، إضافة الى الهيئات القضائية التي استفدنا منها بالأحكام و القرارات القضائية المتخصصة في الموضوع. هذا لا يعني أن جمع هذه الوثائق كان بالأمر السهل إذ واجهتنا بعض الصعوبات في استخراجها و السبب راجع بصورة رئيسية إلى طول الإجراءات الإدارية.

- ان المنهجية الصحيحة للبحث العلمي تفرض علينا ضرورة نقل المعلومة من مصدرها بالأمانة العلمية الا اننا صادفنا بعض المراجع التي لا تتوفر على سنة النشر او دار النشر مما اضطرنا الامر الا نقلها كما هي لأنها تخدم الموضوع بشكل مباشر.

- ان موضوع بحثنا من اهم مواضيع الساعة الذي يحتاج الى دراسات تفصيلية، الا انه هناك بعض المؤلفات المتوفرة في مكتبتنا القانونية تساعد على دراسة هذا الموضوع في بعض جوانبه نذكر منها:

- شرح قانون المستثمرات الفلاحية.

- منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير.

- شروط تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز.

اما عن الابحاث الجامعية فهناك مجموعة من مذكرات لنيل شهادة الماجستير التي تعالج جزئيات من هذا الموضوع تتمثل في:

- النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي -حالة المستثمرة الفلاحية.-

- الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية.

- تطبيق المخطط الوطني للتنمية الفلاحية (2000-2005) في ولاية قسنطينة – تقييم و نتائج.-

ان السياسة التي اتبعها المشرع لتنمية العقار الفلاحي يعترها الكثير من الغموض ، اذ يصعب تحديد تصنيفها ضمن سياسة الاستثمار ام الاستغلال ، كما ان اختيار عقد الامتياز كالألية قانونية لتسيير هذه السياسة يتطلب دراسته و تحليله من حيث مفهومه و شروطه و اجراءاته ، التي تختلف عن تلك التي اقرها المشرع الجزائري لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي و السياحي و الحضري . و اذا كان هذا العقد الوسيلة المثلى لتطوير العقار الفلاحي فهل يتماشى مع النظام السياسي و الاقتصادي المطبق في الدولة الجزائرية ، ان كل هذه الامور تجعلنا نحصر اشكالية موضوعنا في:

ما مدى نجاح الاستثمار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز .

للإجابة على هذه إشكالات المطروحة قسمنا دراستنا الى بابين: فالباب الاول خصصناه للبحث في احكام استثمار العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة. و ذلك في فصلين ، الفصل الاول تحت عنوان : اسس و مبادئ الاستثمار الفلاحي ، اما الفصل الثاني تضمن : تمويل الاستثمارات الفلاحية . اما عن الباب الثاني تم تخصيصه لدراسة الإطار القانوني للاستثمار الفلاحي الخاص بالدولة، مقسما الى فصلين ، في الفصل الاول قمنا بالبحث في شروط و كيفيات منح عقد الامتياز. اما الفصل الثاني تضمن التحليل و البحث في طرق الحماية القانونية لأطراف عقد الامتياز الفلاحي.

يعتبر الاستثمار واحد من اكثر اشكال النشاط الاقتصادي اهمية لأنه يسهم بدور مهم و هو ركن اساسي من اركان الحياة الاقتصادية لدى دول العالم ، اذ يمثل سببا بالغ الاهمية في تحقيق ادنى درجات التطور و التنمية الاقتصادية.

اما الاستثمار من الناحية القانونية فيختلف من دولة الى اخرى و ذلك باختلاف قوانينها الداخلية. ففي الجزائر مثلا لا نجد في القوانين المتعلقة بالاستثمار تعريفا جامعاً مانعاً له، لانه في الحقيقة مسألة ضبط مفهوم الاستثمار ترجع لأهل الفقه والباحثين في العلوم القانونية. وما يستشف عن مفهوم الاستثمار حسب المادة 02 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم للأمر 08-06 المؤرخ في 15 ماي 2006 والأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 ماي 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 والأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 هو اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة او توسيع قدرات الإنتاج وإعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة. وكذلك يمكن تعريفه على انه المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية. كما انه يتمثل في استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية. كما يفهم من عبارة الاستثمار انها عمل او تصرف لمدة معينة من اجل تطوير نشاط اقتصادي، كل هذا العمل في شكل اموال مادية او غير مادية من بينها (الملكية الصناعية، المهارات الفنية، نتائج البحث) او في شكل قروض. و قد استنتجنا من خلال البحث و التحليل ان المفهوم القانوني للاستثمار يتغير بحسب الموضوع الذي يرتبط به فمثلا إذا ربطنا الاستثمار بالمجال الصناعي يصبح تعريفه كالأتي: توظيف الشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي وطني أو أجنبي للأموال واقتناء أصول بهدف إنشاء نشاطات صناعية جديدة، و توسيع قدرات الإنتاج الصناعي لتحقيق النفع الخاص للمستثمر والنفع العام للدولة .

ان المفاهيم السابقة للاستثمار تبين مدى اهمية الاستثمار في الحياة الاقتصادية للمجتمع و الدولة. و تختلف هذه الاهمية باختلاف الجهة التي تقوم بعملية الاستثمار ، فاذا تعلق الامر بالفرد فإننا نجده يساعد على حماية ثروته من انواع المخاطر المختلفة سواء المخاطر المنتظمة او غير منتظمة . كما يساهم في زيادة العائد على راس المال و تنميته من خلال زيادة الارباح المحققة من الاستثمار . اما اذا نظرنا الى اهميته على مستوى الدولة نجد انه يزيد من الدخل الوطني للبلاد، يخلق فرص عمل جديدة في الاقتصاد الوطني ، يقوم بدعم التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، كما يزيد من الانتاج و يدعم الميزان التجاري و ميزان المدفوعات.

ان الاستثمار في مختلف المجالات بصورة عامة و الاستثمار الفلاحي بصورة خاصة يهدف الى تحقيق التنمية الاقتصادية ، اذ يعد مجال جد واسع و متنوع منه: الاستثمار الزراعي، الاستثمار الحيواني و الاستثمار الصناعي الزراعي، التي يتم من خلالها انعاش الاقتصاد الوطني و خلق المنافسة الدولية من حيث السلع و الجودة ، تحقيق الاكتفاء الذاتي للخروج بالدولة من ازمة الفقر و البطالة ، لان مجال الفلاحية يفتح الابواب لليد العاملة الشابة لتفريغ طاقتهم الفكرية من خلال اقتراح مشاريع تنموية و استثمارية محققة للربح الخاص و المنفعة العامة، و ليس ذلك فقط بل تفتح المجال للمنافسة الخارجية.

غير ان الكثير من الباحثين و الدارسين للعلوم القانونية و الادارية يتساءلون عن سبب اهمال الدولة الجزائرية للثروة الفلاحية التي تزخر بها البلاد و توجيهها نحو المشاريع الاستثمارية ، على عكس الدولة المستعمرة التي احسنت استغلالها و نهبت ثرواتها في الحقبة الاستعمارية، هذا الاشكال اثار

الباب الأول: احكام استثمار العقار الفلاحي التابع لأملك الدولة الخاصة

انتباهنا و فتح المجال لدراسة مفهوم الاستثمار و انواعه و اهميته في تطوير القطاع الفلاحي . ومن اجل دراسته قسمنا هذا الباب الى فصلين في **الفصل الاول** سنتناول فيه اسس و مبادئ الاستثمار الفلاحي و في **الفصل الثاني** كيفية تمويل هذه الاستثمارات الفلاحية .

بعد خروج الجزائر من حرب مؤلمة لاستعادة استقلالها عقب 132 سنة من الاستعمار وجدت نفسها مجبرة على مواكبة التطورات الاقتصادية العالمية التي ترتبط بشكل واضح و محدد بامتلاك عناصر القوة الاقتصادية الذي يدور في نطاق التطور التكنولوجي ، من اجل إعادة بناء دولة جديدة مستقلة ، وتحقيق التنمية الشاملة و المستدامة. لدى نجد ان الجزائر ركزت تفكيرها و دراساتها حول كيفية الولوج ضمن عالم التجارة الدولية من خلال اللجوء إلى سياسة الاستثمار العقاري⁽¹⁾ بمختلف مجالاته الصناعي و السياحي و الفلاحي ، خاصة و أنها دولة من أغنى الدول من حيث الثروات الطبيعية و أجودها. إن تطبيق الجزائر لسياسة الاستثمار مر بعدة مراحل مختلفة و تدريجية من خلال تأطير و تقنين مبادئ الاستثمار سواء المحلي أو الأجنبي ، بما يوفره من ضمانات للمستثمر و كذا الطريقة و الإجراءات التي يتم من خلالها هذا الاستثمار مع احترام مختلف المبادئ الدستورية و الأحكام القانونية الخاصة التي تنظم هذا المجال ، بشكل يخدم أهداف التنمية المسطرة و يلبي حاجات و رغبات أفراد المجتمع. ففي الفترة ما بين 1963-1966 نجد ان قانون 63-277 وجه أساسا لرؤوس الأموال الإنتاجية و أعطى ضمانات عامة يستفيد منها كل المستثمرين الأجانب و بعض الضمانات الخاصة بالمؤسسات المنشأة عن طريق الاتفاق.⁽¹⁾ لكن عدم نجاح هذا القانون و صدور قانون 66-274 بهدف مضاعفة الطاقة الإنتاجية للدولة، فتح المجال لتوسيع الاستثمار في القطاعين السياحي و الصناعي، وكذلك تحقيق مشاريع استثمارية في إطار الشراكة.⁽²⁾ و بعد 1988 حدثت تحولات على صعيد المؤسسات الاقتصادية ، فتعاضد دور الاستثمارات العقارية و أصبحت من أهم مصادر التمويل في الدول النامية ، التي تمر بمرحلة انتقالية من الاقتصاد الموجه في ظل النظام الاشتراكي⁽³⁾ نحو اقتصاد السوق الحرة في ظل النظام الرأسمالي. إذ يلاحظ تغير نظرة العديد من الدول اتجاه الاستثمار الأجنبي محاولة بذلك تعزيز الاستثمار الوطني المحلي والتركيز عليه من اجل التنمية الاقتصادية. إن توسيع مشاركة الرأسمال الوطني في انجاز البرامج الاستثمارية الجديدة يستهدف التكفل بالأولويات التي تسطرها الدولة بعيدا عن التدخل الأجنبي عن طريق الاستثمار الذي يمثل جميع الفرص التي تتاح للمستثمر خارج حدوده الوطنية ، بغض النظر إذا كان الشخص طبيعيا أو معنويا ، و تكون هذه الاستثمارات إما مباشرة أو غير مباشرة . ويرتكز هذا النوع من الاستثمار على إدارة رؤوس الأموال في دولة ما ، ومن هنا نجد أن القدرة على الإدارة تمثل العنصر الأساسي المميز للاستثمار.

(1) قانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الاستثمار من المادة 03 الى 05 .

(2) قانون رقم 66-274 المؤرخ في 10 سبتمبر 1966 المتعلق بقانون الاستثمار المادة 07، 08.

(3) النظام الاشتراكي : من ابرز ما يميز النظم الاشتراكية هو ان اغلب النشاطات الإنتاجية تديرها الحكومة بنفسها أو بواسطة جهاز مركزي بدلا من تركه للمؤسسات الخاصة، وفي هذه الحالة تحل ملكية الدولة محل الملكية الخاصة لعوامل الإنتاج . اما عن النظام الرأسمالي فيتميز بالملكية الخاصة لعوامل الإنتاج، و بالحافز الشخصي الذي يقوده باعث الربح، و لهذا فان اغلب المؤسسات التي توجد في هذا النظام تتميز بشرعية الملكية الخاصة ، وجود مؤسسات خاصة و أهمية المنافسة تدني دور الحكومة في التسيير. راجع إسماعيل محمد هاشم ، مبادئ الاقتصاد التحليلي، (د.س) ، ص ص 30 ، 36.

لا سيما المساهمة في الاندماج الاقتصادي الوطني ، وتعويض الاستيراد و ترقية الصادرات من غير المحروقات ، والرفع من قيمة المواد الأولية المحلية عموما بمعنى آخر تقليص درجة تبعية الاقتصاد الوطني للأسواق الخارجية و تخفيض الضغوط المرتبطة بإشباع الحاجات الأساسية للأسواق الوطنية.(1)

تتمتع الدولة الجزائرية بثروات طبيعية و بشرية وافرة و متنوعة ، تجعل منها من أهم الدول التي قد يكون لها مستقبل اقتصاديا زاهرا ، هذا يبقى مرتبطا بحسن تطبيقها لسياسة استثمارية محكمة في القطاع الفلاحي يتماشى و المعايير العالمية . حتى يتسنى لنا تحديد ماهية الاستثمار في المجال الفلاحي ، يجب أولا أن نحدد المفاهيم الأساسية التي تتعلق بهذه السياسة الاقتصادية ، وتوضيح مختلف العناصر و الخصائص التي يتكون منها حتى نتمكن من المساهمة في التنقيف وإن صح القول الإرشاد الفلاحي من اجل الحصول على أحسن النتائج و أجود منتوجات فلاحية . وعليه قسمنا فصلنا إلى مبحثين : **خصصنا المبحث الأول:** لتحديد المفاهيم الأساسية المتعلقة بالاستثمار الفلاحي. و في **المبحث الثاني :** خصصناه لإبراز أنواع الاستثمارات التي يمكن تفعيلها في مجال العقار الفلاحي.

(1) المركز الوطني للسجل التجاري، يومين دراسيين ، أعمال الندوة الوطنية للسجل التجاري، يومي 07 و 08 ديسمبر لسنة 1994، ص 53.

المبحث الأول : ماهية الاستثمار الفلاحي.

لقد أصبح الترويج للاستثمار الفلاحي من القضايا التي توليها الدول العربية عامة و الجزائر خاصة أهمية كبيرة لجذب المنافسة ، لغرض توسيع نطاقها من الصعيد المحلي إلى الصعيد الخارجي ، حيث أنها تولي المستثمر عناية كبيرة إذ توفر له حماية و حوافز و امتيازات و كذا إعفاءات ضريبية في حالات معينة و لمدة لا بأس بها. كما أنها تسعى إلى تسهيل الإجراءات المعتمدة من أجل تحقيق الاستثمار في القطاع الفلاحي من الناحية الإدارية ، وأيضاً بالنسبة للقروض البنكية و الدعم من طرف الدولة. و عليه سنوضح بالدراسة و التحليل مختلف المفاهيم الأساسية التي ترتبط بالاستثمار الفلاحي من خلال تحديد مفهومه و خصائصه ، وعناصره و الأهمية التي يحققها هذا الاستثمار من الناحية العملية إلى جانب دراسة مختلف الأصناف و أنواع الاستثمارات التي تصلح لأن تكون دعامة للقطاع الفلاحي. من أجل ذلك قسمنا هذا المبحث الى أربعة مطالب كل واحد منها يتناول فكرة تستدعي منا الوقوف أمامها محاولين تفصيلها و التدقيق في مفهومها، **فالمطلب الاول** خصصناه لتناول مفهوم استثمار الفلاحي أما **المطلب الثاني** يتضمن ضبط المشروع الاستثماري الفلاحي ، و **المطلب الثالث** نوضح فيه المعوقات التي تحول دون نجاح المشاريع الفلاحية ، و **المطلب الرابع** سنتناول فيه الحلول المثلى التي تساعد على انجاح الاستثمار.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار الفلاحي.

على العموم يلاحظ أن اغلب الأشخاص الذين يلجون في عالم الاستثمار، تتجمع لديهم مجموعة من الأفكار الخاطئة، التي تؤدي إلى فشل مشروعهم الاستثماري ، لدى سنقوم من خلال هذا المطلب ضبط مفهوم الاستثمار الفلاحي ، الذي سنقسمه الى فرع اول يتضمن تعريف الاستثمار بوجه عام و ربطه بالمجال الفلاحي ثم تمييزه عن الاستغلال الفلاحي ، في فرع ثاني سنتناول اهداف الاستثمار الفلاحي و في فرع ثالث سنبين اصناف الاستثمار الفلاحي.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار الفلاحي.

يعتبر الاستثمار الفلاحي واحدا من اكثر أشكال النشاط الاقتصادي حداثة ، اذ يعتبر سبيلا بالغ الأهمية تعتمد عليه اغلب الدول كدعامة لتحقيق التطور و التنمية الاقتصادية . و من أجل ضبط مفهوم الاستثمار الفلاحي سنتناول تعريف الاستثمار اولا ثم تحديد مجاله المتمثل في العقار الفلاحي ثانيا.

أ- تعريف الاستثمار.

يستمد الاستثمار اصوله العلمية من علم الاقتصاد . كون مضمونه يشير الى التخصص الكفوء للموارد المتاحة و تقييمها. و يقصد به توظيف الاموال لفترة زمنية محددة، للحصول على تدفقات نقدية في المستقبل ، تعويضاً عن القيمة الحالية للاموال و مخاطر التضخم و تقلب تلك التدفقات.(1)

(1) ارشد فؤاد، التميمي . اسامة عزمي، سلام، الاستثمار بالاوراق المالية، سنة 2004، ص 16.

بذلك نجد ان الاستثمار ينطوي على تعظيم المنفعة أو زيادة الموارد ، ذلك ان توظيف مبلغ في عمل معين او استخدام مبلغ ما في نشاط ما يعني تشغيل لليد العاملة و ان ثمة مشروعا سيتم ، و هذا سينتج سلعة او خدمة تقوم بسد احتياجات المستخدمين لهذه السلعة او الخدمة ، كما ان هذا المشروع سوف يحرك الطلب على بعض المواد التي يتم استخدامها في انتاج السلعة المطلوبة . و عند انشاء المشروع يتطلب الامر ايضا ادخال الالات و المعدات و التكنولوجيا الحديثة ، و اعداد الافراد للتعامل معها الشئ الذي يعني رفع مستوى ادراك هؤلاء الافراد و وعيهم و مقدرتهم على التعامل مع وسائل تكنولوجية حديثة.(1)

اما عن التعريف القانوني للاستثمار فانه يتفاوت من دولة الى اخرى ، وذلك بتفاوت قوانينها الداخلية في تحديد مفهوم الاستثمار وضبط تعريفه ، فالجزائر مثلا من خلال ترسانة القوانين المتعلقة بالاستثمار لا نجد فيها تعريفا جامعاً للاستثمار لانه في الحقيقة مسألة ضبط مفهوم الاستثمار ترجع لاهل الفقه والباحثين في العلوم القانونية . وما يستشف عن مفهوم الاستثمار حسب المادة 02 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم للأمر 08-06 المؤرخ في 15 ماي 2006 والأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 ماي 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 والأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010. هو اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة او توسيع قدرات الإنتاج وإعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة. وكذلك يمكن تعريفه على انه المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية. كما انه يتمثل في استعادة النشاطات في إطار خصوصية جزئية أو كلية. كما يفهم من عبارة الاستثمار انها عمل او تصرف لمدة معينة من اجل تطوير نشاط اقتصادي ، كل هذا العمل في شكل اموال مادية او غير مادية من بينها (الملكية الصناعية ، المهارات الفنية ، نتائج البحث) اوفي شكل قروض. و قد استنتجنا من خلال البحث و التحليل ان المفهوم القانوني للاستثمار يتغير بحسب الموضوع الذي يرتبط به فمثلا إذا ربطنا الاستثمار بالمجال الصناعي يصبح تعريفه كالأتي :توظيف الشخص الطبيعي أوالشخص المعنوي وطني أوأجنبي للأموال واقتناء أصول بهدف إنشاء نشاطات صناعية جديدة،و توسيع قدرات الإنتاج الصناعي لتحقيق النفع الخاص للمستثمر والنفع العام للدولة .

ب- مجال الاستثمار.

يقصد بمجال الاستثمار هو نوع او طبيعة النشاط الاقتصادي الذي يوظف فيه المستثمر لامواله قصد الحصول على عائد . و حسب موضوع دراستنا الاستثمار في العقار الفلاحي الخاص بالدولة فان مجال الاستثمار فيه هو العقار الفلاحي ، الذي سنقوم بتناوله في هذه الفقرة كطريق يمهد لنا الوصول الى تعريف الاستثمار الفلاحي.

(1) مروان ،شموط . كنجو عبود، كنجوة .، اسس الاستثمار، سنة 2008، ص 10.

- تعريف العقار الفلاحي.

عرفت المادة 04 من ق 25-90 المتضمن التوجيه العقاري الاراضي الفلاحية على انها كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر او حيوان اويستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا وتحويله. و قد اعتمد المشرع الجزائري في تعريفه للملكية الفلاحية على الية تصنيف على معيار مرتبط بعدة عوامل قانونية تتمثل في: تركيبة التربة، المناخ، الانحدار، قابلية التربة للسقي وهي:

- الاراضي الفلاحية الخصبة جدا: و يقصد بها تلك الاراضي التي تكون طاقتها الانتاجية عالية و تربتها ذات تركيبة حسنة تكون مسقية او قابلة للسقي.
- الاراضي الفلاحية الخصبة: وهي الاراضي المتوسطة العمق غير مسقية الواقعة في المناطق الرطبة او شبه الرطبة و لا تحتوي على أي عائق طبغرافي.
- الاراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة: وهي بدورها تشتمل على اربعة انواع من الاراضي:

01/ الاراضي الفلاحية المسقية: هي الاراضي التي تحتوي على عوائق متوسطة طبغرافية و في العمق.

02/ الاراضي الفلاحية غير المسقية: هي ارض متوسطة العمق و نسبة الامطار فيها متغيرة و لاتحتوي على عوائق طبغرافية.

03/ الاراضي الفلاحية غير المسقية التي تحتوي على عوائق طبغرافية متوسطة في السطح و في العمق كثيرة و نسبة الامطار فيها متغيرة.

04/ الاراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة: هي الاراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة و عوائق في نسبة الامطار و عوائق في العمق و تكون معرضة للملوحة و الانجراف و بنية التربة هزيلة فيها امثلة : الجلفة ، واد سوف ، ورقلة... الخ .

و قد نصت المادة 48 من القانون التوجيه العقاري على انه: « يشكل عدم استثمار الاراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا للاهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوط بهذه الاراضي.

يشكل الاستثمار الفعلي المباشر او غير المباشر واجبا على كل مالك الحقوق العينية العقارية او حائزها او كل شخص طبيعي او معنوي يمارس الحيازة على هذه الارض و تعد ارض غير مستثمرة في مفهوم قانون التوجيه العقاري كل قطعة ارض فلاحية تثبت بشهرة علنية على انها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الاقل.»

و عليه فانه اذا ثبت ان مستغل الارض الفلاحية لم يقوم باستغلالها لمدة سنتين متتاليتين يعذر باعادة استثمارها و تقدم له سنة لذلك و اذا بقيت الارض على حالها غير مستثمرة فان الهيئات العمومية المكلفة بمتابعة هذه الاملاك (مديرية املاك الدولة ن مديرية الفلاحة) بالاجراءات التالية:

-توضع الارض الفلاحية حيز الاستثمار لحساب و على منفعة المالك تو الحائز الظاهر اذا كان المالك غير معروف.

-او تعرض الاراضي الفلاحية للتاجير او بيعها اذا كانت خصبة او خصبة جدا ، وهذه العملية تكون في حالة ما كان المالك او الحائز عاجز لاسباب قاهرة على استغلال الارض.

كما انه بالنظر الى هذه المادة نجد ان فكرة استغلال الارض الفلاحية هي فكرة يلتزم بها سواء الفلاحين المالكين الأصليين او من طرف غير المالكين (الحائزين) و بذلك نجد ام المشرع الجزائري ميز بين مالك الأرض و من يستغلها ، وبذلك جسد فكرة مبدأ « الارض لمن يخدمها»⁽¹⁾ و هي فكرة اشتراكية تعززت بجزئات خطيرة تصل الى فقدان حق الملكية بالبيع الجبري.

ان الربط بين مفهوم الاستثمار و العقار الفلاحي تجعلنا نستنتج مفهومنا للاستثمار الفلاحي و هو: توظيف الشخص الطبيعي من جنسية جزائرية للأموال المادية و المعنوية و اقتناء أصول قصد استحداث نشاطات فلاحية جديدة ، و توسيع قدرات الإنتاج الفلاحي و الحيواني وكذا الإنتاج الفلاحي الصناعي بما يخدم المصلحة الخاصة للمستثمر و المصلحة العامة للمجتمع. الملاحظ من خلال هذا التعريف المستنتج للاستثمار الفلاحي اننا استبعدنا فكرة الاستثمار الأجنبي .لان الجزائر من خلال قوانينها المنظمة للمجال الفلاحي و خاصة التابع للأموال الخاصة بالدولة تنص كشرط أساسي على أن يكون المستثمر متمتعاً بالجنسية الجزائرية و ذلك حسب المادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.⁽²⁾ وهذا راجع لأسباب سياسية و اقتصادية تركز أساساً على المحافظة على التراب الوطني من الضياع و التملك من طرف الأجانب ، و كذا السيطرة على تسيير الموارد و الثروات الخاصة بالدولة بمعنى السيطرة و التحكم في الاقتصاد و الوطني .

أما بالنسبة للمعاهدات الدولية فقد اختلفت في تعريفها للاستثمار ، فمثلاً لم تتعرض اتفاقية إنشاء المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار لتعريف مصطلح الاستثمار، و ذلك تشجيعاً لانتقال رؤوس الأموال عبر إيجاد الوسائل الكفيلة بتسوية المنازعات الاستثمارية ، و مد اختصاص المركز إلى الكثير منها، أما عن الاتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية فقد نصت على أن الاستثمار هو استخدام رأس المال العربي في إحدى مجالات التنمية الاقتصادية بهدف تحقيق عائد في إقليم دولة طرف غير دولة جنسية المستثمر العربي ، أو تحويله إليها لنفس الغرض وفقاً لأحكام هذه الاتفاقية.⁽³⁾

(1) المادة 01 من قانون الثورة الزراعية تنص على : « الارض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الارض الامن يفلحها ويستثمرها. »

(2) قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة حسب المادة 04 التي تنص على:« الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.....»

(3) عبد الله عبد الكريم، عبد الله ، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، سنة 2008 ، ص 19

- تمييز الاستثمار الفلاحي عن الاستغلال الفلاحي.

يختلف الاستثمار اختلافا جوهريا عن الاستغلال من حيث موضوعاتها و مدتها و من حيث القروض التي تمولها.

أ- من حيث موضوعاتها: نجد ان نشاطات الاستثمار هي تلك العمليات التي تقوم بها المؤسسات لفترات طويلة بهدف الحصول، إما على وسائل الإنتاج ومعداته وإما عقارات مثل الأراضي والمباني الصناعية و التجارية والإدارية، فهذا يعني أن الاستثمار إنفاق حالي ينتظر من ورائه عائد اكبر في المستقبل، ويتم هذا الإنفاق عادة مرة واحدة في بداية المدة، الأمر الذي يشكل عبئا ثقيلا على المؤسسات بصفة عامة وعلى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بصفة خاصة نتيجة للضعف أو النقص الكبير في مصادر التمويل والصعاب التي تواجهها في الحصول عليه، إن وجدت هذه المصادر خاصة وأن عائدات هذه الاستثمارات تكون متقطعة وتندفق خلال سنوات عمر الاستثمار⁽¹⁾. اما نشاطات الاستغلال فهي العمليات التي تقوم بها المؤسسة في الفترة القصيرة والتي لا تتعدى في الغالب 12 شهرا. ويوجه لتغطية الاحتياجات التي تبرز على مستوى حسابات المدنيين والدائنين والعلاقة بين مجموع هاته الكتل من الحسابات تشكل ما يعرف برأس المال العامل.⁽²⁾

ب- من حيث القروض التي تمولها:

مع وجود الاختلاف بين الاستثمار و الاستغلال من حيث نشاطاتها ، نجدها كذلك تختلف من حيث القروض التي تمولها ، اذ نجد ان الاستثمار يتطلب رؤوس اموال ضخمة فهو يتطلب بذلك لقروض طويلة الاجل ، اما عن نشاطات الاستغلال فلا تتطلب رؤوس اموال كبيرة لدى يتم تمويلها عن طريق قروض قصيرة الاجل. و فيما يلي سنتناول مفهوم كلاهما:

- القروض الطويلة الاجل:

هي القروض التي تزيد آجالها عن خمس سنوات وقد تصل إلى عشر سنوات أو عشرين سنة، تمنح لتمويل الأنشطة والعمليات ذات الطبيعة الرأسمالية، أو بناء المصانع، وإقامة مشاريع جديدة⁽³⁾ تقدم مثل هذه القروض عادة من البنوك المتخصصة مثل البنوك العقارية التي تمنح قروضا قد تصل إلى عشرين عام، وذلك لتمويل عمليات البناء واستصلاح الأراضي وإقامة مشروعات الري والصرف، إلى جانب البنوك الصناعية والزراعية، فالأولى تقدم قروضا تتراوح مدتها بين 3 إلى 10 أعوام، بغرض إقامة المباني، المستودعات وشراء الآلات ومعدات الإنتاج... الخ.⁽⁴⁾

(1) عبد الغفار ،عبد السلام .، ادارة المشروعات الصغيرة.، سنة 2001 ،ص 70.

(2) الطاهر ،لطرش.، تقنيات البنوك.، سنة 2000 .، ص 57.

(3) عبد المعطي رضا ،الرشيد .، ادارة الائتمان.، سنة 1999 ،ص 104.

والصرف، إلى جانب البنوك الصناعية والزراعية، فالأولى تقدم قروضا تتراوح مدتها بين 3 إلى 10 أعوام، بغرض إقامة المباني، المستودعات وشراء الآلات ومعدات الإنتاج... الخ. (1) أما الثانية فهي لا تختلف كثيرا عن سابقتها من البنوك المتخصصة فهي تمنح قروضا طويلة الأجل لتطوير القطاع الزراعي وذلك مقابل ضمانات عينية (الرهن العقاري، الرهن الحيازي) ونشير هنا انه كثير ما تراعي البنوك (البنوك الصناعية) أوضاع الصناعات الصغيرة من نواحي أسعار الفائدة والضمانات، كذلك كثيرا ما تقدم لها المشورة والنصح وتقوم بإجراء دراسات الجدوى لها بدون مقابل أو بمقابل رمزي . ونتيجة لارتفاع المخاطرة في تقديم مثل هذه القروض، فإن البنوك بمختلف أنواعها تتشدد وتتخذ إجراءات وقائية، مثل أن تطلب من طالب القرض تعهد بعدم ممارسة أي نشاط آخر قد يؤثر على قدرته على السداد، أو تطلب ضمانات إضافية كالعقارات والأراضي.

- قروض قصيرة الاجل:

هذا النوع من القروض يوجه لتغطية الاحتياجات التي تبرز على مستوى حسابات المدنيين والدائنين والعلاقة بين مجموع هاته الكتل من الحسابات تشكل ما يعرف برأس المال العامل، الذي يمكن تمويله بصيغ أهمها: القرض الموسمي حيث أن أنشطة الكثير من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تكون غير منتظمة على طول دورة الاستغلال، حيث تكون دورة الإنتاج ودورة البيع موسمية، مما يجعل النفقات تتزامن مع الفترة التي يحصل أثناءها الإنتاج، وتقوم ببيع هذا الإنتاج في فترة لاحقة، ويمكن أن نورد أمثلة على هذه العمليات مثلا نشاطات إنتاج وبيع المحاصيل الزراعية، ففي هذا المثال تحصيل قيمة مبيعاتها تكون بعد جني المحصول. وهنا تظهر مشكلة التمويل أو نقصه بسبب الفترة الفاصلة بين عمليتي الإنتاج والبيع أو التسويق وتحصيل قيمة المبيعات، لذا عمدت البنوك إلى تقديم وتكييف نوع خاص من القروض لمثل هذه النشاطات، وهذه القروض تسمى بالقروض الموسمية، وهي تستعمل لمواجهة الاحتياجات الناجمة عن النشاط الموسمي، ونشير إلى أن البنك لا يقوم بتمويل كل التكاليف الناجمة عن هذا النوع من النشاط وإنما يمول جزء فقط منها، وبما أن هذا النوع من القروض تعتبر قروض استغلال مدتها لا تتجاوز السنة وهي عادة ما تمتد لمدة 9 اشهر. ولكن قبل أن يقدم البنك القرض للمؤسسة فهو يشترط عليها أن تقدم له مخططا للتمويل، يبين زمنيا نفقات النشاط وعائداته وعلى أساسه يقوم البنك بتقديم القرض، وتقوم المؤسسة أثناء تصريف الإنتاج (بتسديد هذا القرض وفقا لمخطط الاستهلاك الموضوع مسبقا)(2).

من خلال ما سبق نستنتج ان المشرع الجزائري حينما اتى بالاحكام التي تنظم كيفية استغلال الاملاك الفلاحية الخاصة بالدولة و وفقا لعقد الامتياز ، وفقا للقانون رقم 10-03 و مرسومه التنفيذي 10-326 اخطأ في اختيار المصطلح القانوني المناسب الذي يعبر عن قيمة عقد الامتياز. اذ كان يفترض استبدال مصطلح استغلال الاراضي الفلاحية ب مصطلح استثمارها ، لان الطبيعة القانونية لهذا العقد

(1) محمد عبدالعزيز عجمية، إيمان عطية ناصف، التنمية الاقتصادية- دراسات نظرية وتطبيقية، سنة 2000 ، ص 185.186

(2) الطاهر، لطرش، تقنيات البنوك، سنة 2000 .، ص ص 57، 62، 63، 64، 65، 67.

في جوانب معينة كموضوعاته التي ترتبط باقامة مشاريع فلاحية كبرى تساهم في التنمية الاقتصادية للدولة و مدته التي حددت باربعين سنة (40) قابلة للتجديد و هي مدة طويلة تتماشى و حجم هذه المشاريع من حيث امكانية تجسيدها و تحقيق نتائجها . نجد كل هذا يقربها من نشاط الاستثمار و يجعلها بعيدة كل البعد عن نشاط الاستغلال الذي لا يتطلب تكلفة كبيرة و لا مدة طويلة لتجسيده. اذن كان يفترض ان يكون عنوان القانون تحديد كفيات استثمار الاملاك الفلاحية الخاصة التابعة للدولة. اذ نجد ان المستثمر الفلاحي يحتاج إلى أموال قصد التوسع في أعماله و ذلك لتمويل تجهيزات إضافية من الآلات و المعدات الضخمة أو للتوسع في استثماراته و في هذه الحالة لا يستطيع الاعتماد على مصادر التمويل قصير الأجل ، و ذلك نظرا لأن هذا الاستثمار لا يستطيع تغطية تكاليفه و إعطاء أرباح قبل مرور فترة زمنية ليست بالقصيرة ، و في حالة لجوء هذا المستثمر إلى التمويل قصير الأجل لتمويل تجهيزاته واستثماراته فإنه سيضطر إلى تصفية هذه التجهيزات لتسديد القروض القصيرة الأجل في مواعيدها ، و اما اللجوء إلى الاقتراض من جهة أخرى لتسديد القروض الأولى . و يتبين لنا ذلك من خلال لجوء المستثمر الفلاحي في حالة مشروع فلاحي ضخم الى قرض التحدي الذي سنتناوله في الفصل الثاني تحت عنوان تمويل الاستثمار الفلاحي ، اذ ان هذا النوع من القروض يساعد على تمويل المشروع الاستثماري باموال ضخمة ، في حين ان القروض الموسمية لا نجدها من اهتمامات المستثمرين بل يلجأ اليها الفلاحين الذي يقومون بنشاطات استغلال فقط اذ لا تتطلب اموال طائلة .

الفرع الثاني: الأهداف المرجوة من الاستثمار الفلاحي .

بعد ان توصلنا إلى تحديد مفهوم الاستثمار الفلاحي، لا يكون لنا بعد ذلك إلا توضيح مختلف الأهداف و الغايات التي يمكن أن ترجع على صاحب حق الامتياز و الدولة بالفوائد و الأرباح التي تلبى مختلف احتياجاتهم، ليكون لنا بصمة فعالة في تطوير المجتمع ، خصصنا هذا الفرع لتوضيح مختلف اهداف الاستثمار التي تساعد على جذب الأفراد لهذا المجال ، و توضيح القيمة الفعلية له، وكذا التشجيع على التنوع في المشاريع الاستثمارية، و من اجل الإلمام بالغاية من الاستثمار يجب التمييز بين الاستثمار العام و الاستثمار الخاص وذلك لان الأهداف من النوع الأول تختلف بعض الشيء عن الأهداف في الاستثمار الخاص. لدى سنتناول اولا اهداف الاستثمار العام و فثانيا اهداف الاستثمار الخاص.

أ- أهداف الاستثمار الفلاحي العام.

إن لمشاريع الاستثمار الفلاحي أهمية كبيرة للاقتصاد الوطني ، حيث أنها تمثل دعامة للتنمية الاقتصادية . ولا يقتصر دور الدولة في تمويل المشروعات الاستثمارية فقط بل لها دور هام في السهر على تحقيق المصلحة العامة من خلال تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية و عليه سنقوم بإبراز مختلف أهداف الاستثمارات.

- الأهداف الاقتصادية للاستثمار الفلاحي.

تسعى الأهداف الاقتصادية للاستثمار الفلاحي العام بصورة أولية إلى تحقيق الصالح العام للمجتمع و سنوضح ذلك فيما يلي:

- المساهمة في تحقيق خطة التنمية الاقتصادية القومية:

لقد أولت الدولة اهتماما كبيرا بمؤسسات القطاع العام منذ الاستقلال باعتبارها قاعدة الانتاج الأساسية في إطار تطبيق النظام الاشتراكي، و قد تمثل هذا الاهتمام المتزايد في الاستخدامات الاستثمارية الهائلة التي توفرها لهذا القطاع، ولقد انعكست آثار هذه الاستثمارات الهائلة التي تم تنفيذها بشركات القطاع العام على الطاقة الإنتاجية لهذه المؤسسات ، كما أنها حققت قيمة إضافية صافية إلى الاقتصاد القومي. لكن مختلف الإصلاحات التي شهدتها المؤسسات العمومية الذي كان الغرض منها تحسين وضعيتها و بالتالي تحسين الاقتصاد الوطني. إن أول عملية دخلت ضمن إطار الإصلاحات هي إجراءات إعادة الهيكلة العضوية ، والمالية في بداية الثمانيات ، و قبل استكمال هذه المرحلة و خاصة إعادة الهيكلة المالية تبعتها قوانين 1988 بما حملت من إجراءات و التي لم تقتصر على المؤسسة العمومية الاقتصادية فحسب، بل مست الجوانب الأخرى للاقتصاد الوطني ككل⁽¹⁾. فبدخول هذه المؤسسات مرحلة الاستقلالية تم إنشاء صناديق المساهمة و صدور قانون النقد والقرض وقانون الاستثمار ، كانت هذه القوانين عبارة عن أرضية أساسية للدخول في سوق الاقتصاد الحر وفتح الأبواب في وجه القطاع الخاص من اجل الاستثمار إلى جانب القطاع العام على الرغم من أن هذه الأخيرة تمثل الكفة الراجحة لعملية الاستثمار و التنمية الاقتصادية.

- خلق قاعدة رأسمالية لتنمية أصول المجتمع.

ان تحقيق هذا الهدف يتطلب التركيز على مجموعة من الأمور المهمة في مجال الاستثمار تتمثل في:

- المشروعات الاستثمارية التي تخدم المجتمع وتزيد من قاعدته الإنتاجية، وتعتمد على المقومات الاقتصادية و الاجتماعية لضمان زيادة في معدلات التنمية بمعدلات تفوق معدلات الزيادة السكانية حتى يكون للتنمية مردود حقيقي يشعر به المواطن.

- وضع أولويات للمشروعات التي تقوم بها قطاعات الدولة المختلفة من خلال توزيع هذه المشروعات حسب الأولويات.⁽²⁾

- تجميع المدخرات المحلية و توجيه استثمارها .

من ابرز العقبات التي تواجه جهود التنمية الاقتصادية في اغلب البلدان النامية هو نقص المدخرات المحلية و تدبير التمويل بشكل عام، و في بحسب وضع البلدان النامية أصبح من الأمور الملحة و من أهداف خطط التنمية الاقتصادية مسالة تجميع الموارد المالية و زيادة معدلاتها ، و من هنا عملت بعض الدول النامية في إدخال الجهاز المصرفي و المالي في نطاق القطاع العام.⁽³⁾

(1) مجلة العلوم الإنسانية ، العدد رقم 01 نوفمبر 2001 جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر، ص 35.

(2) مدحت ، حسنين ، البيان المالي عن مشروع الموازنة العامة للدولة للسنة المالية 2004 - 2005 ، سنة 2004 ، ص 22.

(3) السيد محمد ، الجوهري ، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، سنة 2009 ، ص 41.

-الأهداف السياسية للاستثمار الفلاحي.

يقصد بالأهداف السياسية التي يحققها الاستثمار الفلاحي العام، هي تلك الأهداف التي يتم من خلالها استكمال الدولة لسيادتها على أرضها و ثرواتها الطبيعية، و كذلك تحقيق قدرتها على تسيير نشاطاتها التجارية مما يضمن الاستغلال المحلي للثروات ،ورفع مستوى المعيشة للمجتمع دون تدخل أيدي أجنبية في ذلك،وتتضح هذه الأهداف فيمايلي:

- الاستثمار الفلاحي العام لمواجهة النفوذ الأجنبية.

بالرغم من حصول اغلب الدول النامية على استقلالها السياسي إلا أنها لا تزال تعاني من التبعية الاقتصادية و خاصة التابعين للدولة المستعمرة ،حيث نجد أن هذه البلدان تعاني من التدخل الأجنبي الاقتصادي في جميع المجالات الصناعية ومجال المحروقات والموارد المعدنية ،وهذه حقيقة تنطبق على الدولة الجزائرية إلا أن هذه الأخيرة بعد حصولها على الاستقلال السياسي عمدت إلى تطبيق نظام اقتصادي ذا مبادئ اشتراكية تمكن الدولة من السيطرة على جميع الموارد والمؤسسات الاقتصادية.

-الاستثمار و مواجهة نفوذ مصالح الطبقة الإقطاعية.

يلعب القطاع العام دورا هاما في تصفية الآثار السلبية الماسة بالاقتصاد الوطني التي خلفتها السيطرة الاستعمارية، حيث استخدمت هذه البلدان القطاع العام كوسيلة لتصفية نفوذ مصالح الطبقة الإقطاعية و الرأسمالية الاحتكارية و التي ارتبطت مصالحها بالمصالح الأجنبية⁽¹⁾.

وبهذا تمكنت العديد من الدول النامية من التحكم في شؤونها و السيطرة عليها في الداخل و الخارج و تحرير إرادتها القومية ، كالدول الآسيوية التي أصبحت من أهم الدول بروزا في العالم في الوقت الحاضر ، من خلال نجاح التجربة الاقتصادية فيها، و منها نذكر (اليابان، ماليزيا و الدول الملقبة بالنمور الأربعة : كوريا الجنوبية، هونج كونج، تايوان، سنغافورة).

ان هذه الدول أن تحقق نجاحا غير عادي في جميع المجالات الصناعية و الزراعية مما نتج عنه تحسين مستوى المعيشة بدرجة كبيرة فمعدل العمر ارتفع من 68 سنة في عام 1960 إلى 81 سنة عام 1990 ، كذلك انخفضت نسبة السكان الذين يعيشون في فقر مدقع (المعاناة من نقص في الحاجات الأساسية مثل الماء الشروب و الطعام و المأوى) من 58% عام 1960 إلى 18% في اندونيسيا عام1990.⁽²⁾ ويرجع نجاح هذه الدول في تنميتها الاقتصادية إلى وضع مخططات تنموية (خطة خماسية) (1990 /86) عمادها حفز نشاط القطاع الخاص لاعتباره المحرك الأساسي للنمو ،و في سبيل تحقيق ذلك تم التركيز على العناصر التالية:

(1) زكي ، شافعي، التنمية الاقتصادية ، (د.س.)، ص ص31-32.

(2) أسامة محمد احمد، الفولي ،اساسيات الاقتصاد الدولي ، مقال منشور بمجلة دراسات اقتصادية. العدد الثاني ، دار الخلدونية ، الجزائر سنة 2000 ، ص 62.

- تحسين مناخ الاستثمار من خلال تخفيض الضرائب على أرباح الشركات وتخفيف القيود.
- اتخاذ العديد من الإجراءات لدعم و تقوية الجهاز المالي والمصرفي و لزيادة كفاءة الأسواق المالية.
- وضع سياسة لسعر الصرف لتأمين القدر المناسب من المنافسة.
- اتخاذ موقف متحفظ حيال الاقتراض الخارجي والإصرار على سداه ، مع إعادة تمويل الدين القائم⁽¹⁾.

ب- أهداف الاستثمار الفلاحي الخاص.

- إن هناك مقولة يتداولها عامة الناس تقول بان (صاحب المال جبان) بمعنى ان صاحب المال يخاف على أمواله ، فهو يريد أن يبقي أمواله بدون نقصان. قد تبدو هذه المقولة على درجة من البساطة إلا أن فيها الكثير من المصادقية.
- فلا شك في أن كل مستثمر يهتم بالحفاظ على رأسماله بالدرجة الأولى ، و يسعى إلى عدم تبديد ثروته و لهذا يحاول أن يوجه استثماراته وفقا لذلك⁽²⁾.
- الاستثمار الفلاحي الخاص يحقق عدة أهداف منها استمرارية الدخل و زيادته ،ضمان السيولة اللازمة و على رأس هذه الأهداف :المحافظة على رأسالمال الأصلي للمشروع و تحقيق العائد الملائم.

-المحافظة على رأسالمال الأصلي للمشروع .

- من المنطقي ان يلجأ المستثمر إلى اختيار المشروع الذي يتوفر لديه رأسالمال الذي يمكن من خلاله تنفيذه ،فلو كان أمام المستثمر على سبيل المثال عدد من المشاريع على النحو التالي:
- مصنع تعليب الأغذية.
 - مصنع إنتاج زراعي.
 - مصنع إنتاج زراعي صناعي.
 - إنتاج حيواني.

نفترض أن المشروع الأول يتطلب تجسيده ، والحصول على النتائج الجيدة خلال سنة رأسمال معتبر ،أما المشروع الثاني فهو يتطلب مهلة أطول وبرأسمال اكبر والمشروع (ج) يتطلب الآلات ورأسمال اكبر ، فان المستثمر يلجأ إلى توظيف أمواله في المشروع الأول (أ)، وذلك للحفاظ على رأسمال و استعادته في مدة زمنية قصيرة مع الحصول على الفائدة الناتجة عن تشغيل و تحريك أمواله.

(1)أسامة محمد احمد، الفولي ، المرجع السابق ، ص 65.

(2) مروان ، شموط ، كنجو ، عبد كنجو، أسس الاستثمار، سنة 2010 ، ص 12.

- تحقيق العائد الدائم.

يمثل الربح أهم الدوافع التي تدفع المستثمر للتخلي عن أمواله و وضعها في يد أشخاص آخرين قد يكونون بنك أو مصنع أو مزرعة... الخ ، و لا شك في أن العائد الذي يحصل عليه المستثمر يشكل أهم المعايير التي يتخذ بموجبها المستثمر قراره في الاستثمار.(1)

الفرع الثالث: أصناف الاستثمار الفلاحي.

حتى تتمكن الجزائر من تحقيق التنمية الاقتصادية و موكبة الدول المتقدمة في المجال الفلاحي عمدت في سياستها الفلاحية الى فتح نطاق واسع يسمح بتنوع الاساليب الاستثمارية و التي تختلف بحسب معايير تقسيمها . و في هذا الفرع سنتناول اولاً انواع الاستثمار حسب معيار الجنسية نجد ، و ثانياً انواع الاستثمار بالنظر الى الشخص القائم به و ثالثاً نتناول انواعه من حيث المدة الزمنية.

أ- أنواع الاستثمارات بحسب معيار الجنسية .

ان معيار الجنسية في الجزائر يلعب دوراً هاماً في تحديد المستفيد من المشروع الاستثماري و يضم هذا المعيار نوعين من الاستثمار هما الاستثمار الوطني و نوع اخر هو الاستثمار الاجنبي ،لذا سنقوم في هذا الفرع بتوضيح الوجهة التي اتخذتها دولة الجزائر في الاستثمار الفلاحي التابع لاملاكها الخاصة ، هل يفتح المجال للاستثمار الاجنبي ام يهدف الى تشجيع الاستثمار المحلي و الوطني (منتج فلاحي مئة بالمئة 100% جزائري).

- الاستثمار المحلي و الوطني.

يشمل الاستثمار المحلي جميع الفرص المتاحة للاستثمار في الاسواق المحلية ، أي انه جميع الاموال المستثمرة بالداخل و بعبارة اخرى توجه مدخرات الاقليم من طرف مؤسسة او فرد يقوم به في دولة ما الى تكوين راسمال حقيقي جديد أي الى زيادة الاصول الراسمالية المختلفة(2).

- الاستثمارات الاجنبية .

هي جميع الفرص المتاحة للاستثمار في الاسواق الاجنبية مهما كانت ادوات الاستثمار المستعملة(3) . و تعد هذه الاستثمارات كاحدى الوسائل المهمة في تنمية الاقتصاد الوطني للدول منذ زمن بعيد .

(1) مروان، شموط، كنجوعيد، كنجو .، المرجع السابق، ص 13.

(2) محمد ، مطر، ادارة الاستثمارات .، سنة 1999 ، ص 21.

(3) عبد العزيز فهمي ، هيكل، موسوعة المصطلحات الاقتصادية والاحصائية، سنة 1986، ص 249.

و قد تطورت بشتى صورها و اشكالها بعد الحرب العالمية الثانية . واخذت الاستثمارات الخارجية منذ تلك الفترة تتطور و بشكل سريع ، حيث اخذت اشكالا مختلفة⁽¹⁾ و تنقسم الاستثمارات الاجنبية الى شكلين اساسين الاستثمار المباشر و الاستثمار غير المباشر.

ب- أنواع الاستثمارات بحسب الشخص القائم به .

تنقسم الاستثمارات بحسب القائمين به الى نوعين: الاستثمار العمومي و الاستثمار الخاص و الاستثمار المختلط.

- الاستثمارات العمومية.

هي استثمارات تقرر في قانون المالية لكل سنة مالية من طرف السلطة التشريعية ، و تطبق خلال السنة المالية من طرف السلطة التنفيذية ، و تهدف الى تحقيق المنفعة العامة بالدرجة الاولى تم الربح بالدرجة الثانية ، كالمصانع الكبرى الوطنية للانتاج الغذائي ، و السدود لتزويد المزارع بمياه السقي الخ.

- الاستثمارات الخاصة.

هي الاستثمارات التابعة للخواص سواء كانوا افرادا او مؤسسات ، و هي تهدف الى تحقيق المنفعة العامة بالدرجة الثانية.

- الاستثمارات المختلطة.

هي الاستثمارات تنجز باتفاق بين القطاع العام و الخاص بسبب ضخامة تكاليفها ، و كبر حجمها و اهميتها في التنمية الاقتصادية مثل المحروقات.

ج- أنواع الاستثمارات بحسب المدة الزمنية⁽²⁾ .

ينقسم هذا النوع من الاستثمارات الى :

- استثمار طويل الاجل.

تتجاوز مدة توظيف الأموال وفقا لهذا النوع من الاستثمارات خمس سنوات فقد تصل إلى خمس عشرة سنة أو أكثر ويتمثل في تأسيس المشروعات، إيداع الأموال لدى البنوك والاكنتاب في أوراق مالية طويلة الأجل كالأسهم و يكون الغرض تحقيق عائد مرتفع من خلال الاحتفاظ بالأصول المستثمرة لفترة طويلة نسبيا.

(1) لخصيري، حامد العربي .، تقييم الاستثمارات .، سنة 2000، ص 29.

(2) مروان ، شموط ، كنجو ، عبد كنجو، اسس الاستثمار .، سنة 2008، ص 18.

- استثمار قصير الاجل.

مدة توظيف الأموال قصيرة الأجل لا تزيد عن سنة كأن يقوم احد المستثمرين بإيداع أمواله لدى البنك لمدة لا تزيد عن سنة أو يقوم بشراء أدونات الخزانة أو سندات قصيرة الأجل صادرة عن مؤسسات مختلفة يهدف إلى توفير السيولة النقدية إضافة إلى تحقيق بعض العوائد و تتميز بتوافر سوق لتداولها و تتميز أيضا بسهولة تحولها إلى نقدية و سرعته.

المطلب الثاني: ضبط المشروع الاستثماري الفلاحي .

ان عملية تقييم المشاريع الاستثمارية تتصل بمعايير اقتصادية اي انها تتم على اساس الجدوى الاقتصادية (التسويقية ، الفنية ، المالية ، الاجتماعية و القانونية)، ان توجه الدولة نحو دعم و تنمية و ترقية المشاريع الاستثمارية في مختلف الميادين (الصناعية ، حضرية ، الفلاحية)، و هذا ليس بالامر الهين ،اذ يتطلب بصفة اولية تقييم هذه المشاريع من جميع النواحي الاقتصادية (الفنية و الهندسية، المالية، الاجتماعية ، القانونية، التسويقية ، التسويقية).ان الهدف الرئيس من دراسة جدوى اي مشروع استثماري فلاحي هو تحديد ما اذا كان من الممكن اتخاذ قرار استثماري باقامة المشروع او التخلي عنه⁽¹⁾ لدى تعد هذه المرحلة القاعدة الرئيسية للوصول الى تحقيق النتائج الايجابية المرجوة في تنفيذ المشروع و هو تحقيق الربح بالنسبة للمشاريع الخاصة و المنفعة العامة بالنسبة للمشاريع العامة. وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد مفهوم المشروع الاستثماري في الفرع الأول أما في الفرع الثاني سنتناول المراحل دراسة و اعداد المشروع الاستثماري الفلاحي ووضعه حيز التطبيق.

الفرع الأول: مفهوم المشروع الاستثماري.

من خلال هذا الفرع سنتناول مفهوم المشروع الاستثماري من حيث تعريفه ، انواعه ، اهدافه وخصائصه.

أ- تعريف المشروع الاستثماري.

ان المشروع الاستثماري بصفة عامة له عدة تعاريف فهناك من عرفه بأنه: «مجهود يتم القيام به بهدف تحقيق و انجاز هذا المشروع خلال فترة زمنية في حدود ميزانية موضوعية غالبا ما تكون كبيرة نسبيا⁽²⁾».

و هناك من عرفه بأنه «تجمع انساني يهدف من خلال العمل الجماعي الى انتاج سلعة او تقديم خدمة ،خلال فترة زمنية معينة و في مكان معين،متبعا في ذلك طريقة معينة للانتاج وتنظيما خاص للعمل⁽³⁾».

(1) عبد المطلب ، عبد الحميد، دراسات الجدوى لاتخاذ القرارات الاستثمارية .، سنة 2002، ص 18.

(2) محمد توفيق ، ماضي، ادارة و جدولة المشاريع .، سنة 2000، ص 01.

(3) عادل احمد ، حشيش ، سوزي عدلي راشد، اساسيات علم الاقتصاد .، سنة 2000 . ص 120.

و عرفه البعض بأنه: «قرار استثماري يهدف الى خلق تيار من الانتاج على امتداد فترة زمنية معينة⁽¹⁾».

و عرفه البعض الآخر بانه: «كيان تنظيمي مستقل يديره منظم او اكثر يقوم بدمج و مزج عناصر الانتاج المتاحة بنسب معينة و باسلوب معين ، بهدف انتاج سلعة او خدمة تطرح في السوق لاشباع حاجات خاصة او حاجات عامة خلال فترة معينة⁽²⁾».

ان الملاحظ من هذه التعاريف أن المشروع الاستثماري انها تشترك في مجموعة من العناصر هي:

-طبيعة المشروع سواء كان تحويلي او تحويلي.

-طبيعة المنتج سواء كان سلع او تقديم خدمة.

-امتزاج مختلف عوامل الانتاج.

-تحديد الفترة الزمنية و موقع المشروع.

- تحقيق الربح سواء الخاص او العام او كلاهما.

ان هذا المفهوم المحدد للمشروع الاستثماري ينطبق على مفهوم المشروع الاستثماري الواجب التطبيق في المجال الفلاحي، اذ يجب ان تحدد كل العناصر السابقة الذكر حتى نكون امام مشروع استثماري حقيقي. ان تنفيذ المشروع الاستثماري يتطلب دراسات عديدة لمختلف جوانبه خاصة من ناحية التمويل و تقديم الضمانات التي توفر الحماية لمختلف اطراف العقد الاستثماري ، أي بين المستفيد من عقد الامتياز و الدولة صاحبة ملكية الرقبة و في كثير من الاحيان يتدخل طرف ثالث كتمويل للمشروع الفلاحي المعروض من طرف المستثمر (البنك ، تاجر ، كفيل عيني ، شريك في المشروع .)

ب- انواع المشاريع الاستثمارية الفلاحية.

ان المشروع عبارة عن استثمار حقيقي لزيادة الطاقة الانتاجية او المساعدة على زيادة الانتاج في المجتمع ، وتلك الزيادة اما ان تكون في شكل سلعة او منتج عادي مثل مشروعات الانتاج الفلاحي بمختلف انواعه الزراعي او الصناعي. و عليه يمكننا تقسيم المشاريع الفلاحية الى عدة اقسام وفقا لعدة معايير اهمها نوعين اساسيين هما: معيار الملكية و معيار النشاط الاقتصادي.

(1) طلاوي، كدراوي، تقييم القرارات الاستثمارية .، سنة 2008، ص ص 13،14.

(2) اوسرير ، منور، بن حاج ، جيلالي، مفراوة ، فتحة، دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية .، مقال منشور بمجلة اقتصادية شمال افريقيا .، العدد السابع .، الجزائر، ص330.

- المشاريع الاستثمارية بحسب معيار الملكية.

تنقسم المشاريع الاستثمارية على اساس الملكية الى ثلاث انواع هي:

- مشروعات خاصة: اي يمتلكها القطاع الخاص او افراد من المجتمع و بالتالي تعود الخسارة و الربح على مالكيها . و هنا نجد ان المشروع الاستثماري ، يكون معيار الربحية فيه اهم المعايير عند تنفيذ المشروع.

- مشروعات عامة: و هي التي تعود ملكيتها للدولة و بالتالي يعود النفع منها على جميع افراد المجتمع ، اذا تمخض عنها النفع ، و يتحمل جميع افراد المجتمع الخسارة اذا ما منيت هذه المشروعات بالخسارة.

- مشروعات مختلطة: اي التي تعود ملكيتها للدولة و الافراد معا على اساس المشاركة⁽¹⁾ . هذا النوع من المشروعات يتناسب و طريقة الدولة في استثمار الاراضي الفلاحية التابعة لاملاكها الخاصة حيث انها تقوم بتوفير حصة ما لتشجيع المستثمر الفلاحي الخاص للولوج في مثل هذه المشروعات (توفير الاراضي الفلاحية، الدعم الفلاحي، تسهيل عملية التمويل) حتى يسمح لان يحتل معيار الربحية النسبة الاكبر في المشروع و حتى يكون هذا الامر المحفز الرئيسي لمخاطرة المستثمر الخاص في مثل هذه المشروعات.

- المشاريع الاستثمارية بحسب معيار النشاط الاقتصادي.

تنقسم هذه المشاريع بحسب معيار النشاط الاقتصادي الى ثلاث انواع رئيسية:

مشاريع النشاط الاولي (الزراعي)، مشاريع النشاط الصناعي و مشاريع نشاط الخدمات.

- مشاريع النشاط الاولي (الزراعي)⁽²⁾: تشتمل هذه المشروعات في هذا المجال على مشاريع استغلال الاراضي الفلاحية او استصلاحها الى جانب استخراج المياه او انشاء قنوات الري و بناء السدود ، و بدراسة جغرافيا الجزائر نجد انها تتمتع بشساعة المساحات التي تسمح بتجسيد هذا النوع من المشروعات بصورة كبيرة . وذلك في مختلف مناطقها الشمالية او الداخلية او الجنوبية.

- مشاريع النشاط الصناعي: تشتمل هذه المشروعات مختلف النشاطات الصناعية⁽³⁾ مثل:

(1) محمد حسين، الوادي، حسين ، سمحان، ابراهيم ، خريس .، دراسة الجدوى الاقتصادية والمالية .سنة 2010 ،ص 27.

(2) كما تصنف مشاريع النشاط الفلاحي ضمن المشاريع القابلة للقياس وذلك لانها تنتج منتجات او تولد منفعة قابلة للتقييم النقدي ، و هي غالبا ما تكون منتجات لها اسواق تحدد فيها اسعارها . كما يلاحظ ان هذه المشروعات قد لا يباع كله في السوق و انما قد يستهلك منه جزء ذاتيا. انظر عبد القادر محمد عبد القادر ، عطيه، دراسة الجدوى التجارية و الاقتصادية و الاجتماعية مع المشروعات، لسنة 2000، 2001، ص 09.

(3) محمد حسين ، الوادي ، حسين، سمحان، ابراهيم ، خريس، مرجع سابق .، ص 29.

مشروع الصناعات الغذائية و لاشك ان البلدان تختلف من حيث تنوع هذه المشروعات حيث ان العالم اصبح الان حسب تطورها التكنولوجي و حسب الدراسات العلمية من ناحية اخرى، و راي ان الجزائر لا تدخل ضمن دائرة الدول المتقدمة صناعيا و حتى انها لا تليق لان تكون دولة صناعية و ما يؤكد ذلك هو التطور التاريخ للصناعة بالجزائر و الذي يوضح بصورة اساسية ضعفها في هذا المجال.

- المشاريع الاستثمارية بحسب الحجم.

يمكن تقسيمها الى نوعين هما : مشاريع استثمارية صغيرة و مشاريع استثمارية كبيرة.

- المشاريع الاستثمارية الصغيرة: تتميز هذه المشاريع باعتمادها على تكنولوجيا بسيطة.بالاضافة الى تقديمها انتاج في فترة قصيرة نسبيا. كما انها لا تحتاج لراس مال كبير، لذلك فان طريقة التمويل تكون بسيطة و بالتالي فمن الممكن ان تمول من صاحب المشروع في حد ذاته.و تكون نسبة المخاطرة فيها صغيرة و لا تتطلب الى مستويات عالية من الخبرة، كانشاء مصنع لانتاج الجبن أو مصنع صغير لتعليب الالبان.

- المشاريع الاستثمارية الكبيرة: على عكس ما يتميز به المشروع الصغير فان هذا النوع من المشاريع يتطلب تكنولوجيا معقدة و بالتالي مستويات عالية من الخبرة ، كما تحتاج الى راس مال كبير و بالتالي تكون معقدة و تزداد مخاطرها و تحتاج للتمركز في مناطق محددة⁽¹⁾ لتنفيذ المشروع من امثلتها مشروع تربية المواشي من ابقار و اغنام و دواجن و اعادة تحويلها الى مادة غذائية مصبرة ، او مشاريع انتاج الاعلاف الحيوانية و الأسمدة للحد من ظاهرة استيراد هذه المواد الاساسية في القطاع الفلاحي.

ج- اهمية المشاريع الاستثمارية الفلاحية.

يعتبر تحديد انواع المشاريع الاستثمارية نقطة جوهرية لتحديد الهدف من كل نوع .و من هذا المنطلق سنقوم بتوضيح اهداف المشاريع الفلاحية الخاصة و المشاريع الفلاحية العامة و كذا المشاريع المختلطة.

- اهداف المشاريع الفلاحية الخاصة :

ان الهدف المسطر للمشروعات الفلاحية العامة هو تحقيق المنفعة العامة⁽²⁾ للمجتمع .و حسب ماجاء به أحد الفقهاءالذي يرى أن قيام الدولة بنشاط أو عدم قيامها به و تركه لافراد هو الفاصل في اعتباره محققا لمنفعة عمومية أم لا،فليس النشاط الإداري فقط هو الذي يحقق المنفعة العمومية .

(1) شقيري ، نوري موسى، اسامة عزمي، سلام، دراسة الجدوى الاقتصادية و تقييم المشروعات الاستثمارية ، سنة 2009، ص 21.

(2) براهيمى ، سهام، فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية، مجلة الشريعة و القانون،مقال منشور بالعدد الخامس و الخمسون، السنة السابع و العشرون. يونيو 2013، كلية القانون، جامعة الامارات العربية المتحدة، ص 347، 348.

وري الأرض مثلا يحقق منفعة عمومية سواء قام به الفلاح أم قامت به الإدارة ، و بالتالي فإنه ما يلزمه من شق الترع والقنوات وغيرها كلها تحقق المنفعة العمومية، كما أن الأفراد ليسوا وحدهم الذين يسعون الى تحقيق الكسب المادي. فالهدف الرئيسي لتحقيق المنفعة العامة هو: حماية المجتمع و حفظ كيانه ، تقدم المجتمع و رقيه ، الا ان هذا الهدف ليس الوحيد و بالتالي هناك اهداف اخرى يمكن رصدها للمشروع العام في مقدمتها تحقيق الربح حتى يضمن الاستمرار و البقاء في مجال الاعمال وذلك يعد ضرورة حتمية ترتبط بسياسة الدولة الجزائرية التي لازال تتمسك بمجموعة من مبادئ النظام الاشتراكي الذي ينادي بتقديم الدعم لسد الاحتياجات الاساسية لافراد المجتمع خاصة الغذائية منها. و توسيع المشاريع التي تخدم الاقتصاد الوطني. (انظر الشكل(1-2): أنواع المشاريع الاستثمارية).

- اهداف المشاريع الاستثمارية الخاصة :

ان الهدف الرئيس الذي يسعى المستثمر الخاص الى تحقيقه هو الربح ، الذي يقصد منه الفرق بين حصيلة المبيعات و تكاليف الانتاج، و يندرج ضمن تكاليف الانتاج كل النفقات التي يتحملها المشروع. لكن بالرغم من كون الربح الهدف الاساسي لكل مشروع استثماري خاص الا انه يوجد اهداف اخرى كثيرة تكون موضع اهمية نذكر منها:

- تحقيق اقصى قدر ممكن من المبيعات كوسيلة لحصول المشروع على شهرة كبيرة في الاسواق حتى لو ادى هذا الى عدم توزيع ارباح عالية على المساهمين.

- حماية النشاط الرئيس من خطر توقف الانتاج⁽¹⁾ مثال ذلك: انشاء مؤسسة لانتاج الطماطم الصناعية بانشاء وحدات انتاجية مستقلة تقوم بتصنيع قطع غيار للالات التي تحتاجها حتى لا تتعرض لخطر توقف الانتاج بسبب عدم توريدها في الوقت المناسب.

- اهداف المشاريع الاستثمارية المختلطة:

بعد ان حددنا الاهداف عامة و خاصة للمشاريع الاستثمارية ، نجد ان للمشاريع مختلطة كذلك اهدافها الخاصة بها تتلائم و طبيعتها و تتمثل في:

- العمل على التقليل من مخاطر الاستثمار و ذلك من خلال توزيع الاعباء على المشاركين بالاضافة الى الاستفادة من ذوي الخبرة و التجربة.

- الاستفادة من فكرة الدعم و الامتيازات خاصة بالنسبة للمشروعات ذات الاموال الضخمة.

- اقامة علاقات اقتصادية متكافئة وتعزيز الروابط.

(1) سمير محمد، عبد العزيز، الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية، سنة 2005، ص 15.

- مواجهة المشكلات الاقتصادية بصورة مشتركة والعمل على تحقيق الاستقلال الاقتصادي⁽¹⁾.

د- خصائص المشاريع الاستثمارية الفلاحية.

ان اي مشروع استثماري يتميز بمجموعة من الخصائص تتمثل في كون :

- النشاط الاستثماري ينطوي على مجموعة من الانشطة و يؤدي الى وجود منتجات و هو يلوح كفرصة سرعان ما يتحول الى فكرة متميزة فنيا و اقتصاديا و اجتماعيا.

- ضرورة وجود سوق خاصة بالمشروع حيث يتم تصريف الانتاج فيها او لا بد ان يكون للمشروع الاستثماري طلب على منتجاته.

- المنظم الذي يقوم بالمزج بين عناصر الانتاج.

- الربح و العائد على الاستثمار كهدف مسطر بالاضافة الى اهداف اخرى و بالتالي يشمل العائد هنا العائد المادي و العائد الاجتماعي.

- الاستقلالية النسبية للمشروع حيث يتمتع المشروع بشخصية معنوية اعتبارية⁽²⁾.

- **المخاطرة:** كل مشروع استثماري يتعرض الى درجة معينة من المخاطر لذلك فان اي قرار استثماري يجب ان يأخذ بعين الاعتبار عنصرين اساسيين هما المرودية و الخطر و هذا الاخير يمكن ان يكون:

-خطرا اجتماعيا: تدهور المناخ الاجتماعي الذي يصاحبه انخفاض في الانتاج.

- خطرا اقتصاديا: ارتفاع اسعار المواد الاولية او احد عوامل الانتاج كما هو الحال بالنسبة لارتفاع اسعار الحليب.

-خطرا سياسيا: كالتامين و المصادرة مثلا⁽³⁾.

-خطرا ماليا: و الذي يرتبط بفكرة الاستدانة لتمويل المشروع (القروض).

و يجدر الاشارة الى ان كفاءة المشروع الاستثماري بمدى قدرته على تحقيق اقصى عائد و تحقيق الكفاءة الانتاجية و حسن استخدام الموارد المتاحة و رفع مستوى التكنولوجيا المستخدمة و تحقيق قيمة مضافة مرتفعة و هو ما يؤكد على ضرورة اعداد دراسة جدوى للمشروع المراد تجسيده.

(1) محمد ، قويدري ، اسس دراسة الجدوى ومعايير تقييم المشروعات الاستثمارية ، فرع التحليل الاقتصادي، سنة 1997، ص 04.

(2) عبد المطلب ، عبد الحميد، دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية ، سنة 2002 ، ص 19، 20.

(3) GUIDE JNORBERT, Finance d'entreprise Ed: D'organisation ,PARIS , 1997,P 297.

الفرع الثاني: مراحل دراسة و اعداد المشروع الاستثماري الفلاحي.

كما سبق و بينا ان اتخاذ اي قرار استثماري يتطلب دراسته من كل الجوانب وفقا للمعايير و الشروط المطلوبة ، من اجل ضمان نجاحه بنسبة تفوق عن الخسائر المحققة . و عليه سنتناول بالدراسة مفهوم دراسة المشروع الاستثماري و اهميته اولا و المراحل التي يجب ان يمر بها لدراسة هذا المشروع و التي تساعد المستثمر على وضع الخطوط العريضة لمستقبل مشروع هوالنتائج التي يحققها ، خاصة واننا نلاحظ ان اغلب المستثمرين يجسدون استثمارات هم على اسس هشة ليست معمقة الدراسة مما ينتج عنها التسبب في خسارة هائلة تفوق الربح ، و عادة ما يتواطأ في هذا الامر المسؤولون في الادارة حيث يقومون بتقديم الموافقة على مشاريع لا يتوقع من تجسيدها اضافة افكار و نتائج اجابية خاصة للنفع العام.

أ- مفهوم دراسة المشروع الاستثماري.

هناك العديد من التعريفات الفقهية لفكرة دراسة المشروع الاستثماري من اهمها ذلك التعريف الذي يجعل من دراسة الجدوى مجموعة الاختبارات و التقديرات المعدة و المنفذة بهدف معرفة مدى قبول المشروع او رفضه ، و ذلك بالاعتماد على توقعات التكاليف ، و توقعات الفوائد المباشرة و غير المباشرة طول العمر الافتراضي للمشروع محل الدراسة⁽¹⁾. ان هذا التعريف يتميز بنقص في تحديد انواع الاختبارات والمجالات الواجب القيام بهامن اجل معرفة مدى قبول ورفض تجسيد المشروع . كما انه تعريف يقوم على افتراضات وتوقعات فقط، الا انه يبقى مفهوم مشترك بين جميع المجالات الفلاحية منها او الصناعية او السياحية . كما تعرف على انها :عبارة عن سلسلة الانشطة والمراحل المتتابعة والمكونة من الدراسات والبيانات التي تفضي في التحليل النهائي الى اقرار انشاء مشروع معين من عدمه سواء كان هذا المشروع جديد او توسيع في مشروع ، او احلال مشروع بدل مشروع قائم⁽²⁾.

ان عملية دراسة الجدوى تتميز بطابعها الفكري والعلمي اكثر منه نظري لذا نجد ان المشرع لم يقم بضبط مفهومها وترك الامر للباحثين الفقهاء من اجل الاجتهاد في هذا الامر.

وعلى هذا الاساس يمكننا اقتراح تعريف لدراسة الجدوى على انها القيام بمجموعة من الاختبارات في مختلف جوانب المشروع الاستثماري المالي، التسويقي، الفني والهندسي والقانوني وكذلك البيئي، وضبط تقديراتها القائمة على مجموعة من الافتراضات والتوقعات على امتداد العمر الافتراضي للمشروع، وذلك بهدف الوصول الى فكرة تنفيذ او عدم تنفيذ هذا المشروع.

من خلال تحديد مفهوم دراسة الجدوى يمكننا ان نستخلص خصائصها واهدافها وانواعها.

(1) قروفي ، امين.، دراسة جدوى المشاريع الصناعية .، سنة 2002، ص 03.

(2) نبيل، شاك.، اعداد دراسات الجدوى وتقييم المشروعات .، سنة 1998، ص 18.

- خصائص دراسة الجدوى.

تتميز دراسة الجدوى بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

- في كل مرحلة من مراحل دراسة الجدوى يتم استخدام مجموعة من الاساليب والادوات التحليلية التي تختلف من دراسة الى اخرى.
- دراسة الجدوى تشكل تكاملا واضحا و دقيقا بين الابعاد و الدراسات المتخصصة ، وتتميز بالتسلسل في شكل مراحل متتالية⁽¹⁾.
- تستند على اساس جدي ، اي انها لا تتعدى لدراسة مشروعات قائمة ، لانه من غير المعقول ان تسفر نتائجها عن الغاء المشاريع القائمة⁽²⁾.
- تتميز بتنوع الخبرات التي تظهر عبر مختلف مراحل دراسة المشروع.

-اهداف دراسة الجدوى.

ان الهدف الاساسي من دراسة الجدوى لاي مشروع هي اتخاذ قرار الاستمرار في تنفيذ من عدمه و ذلك على ضوء ما كشفت عنه الدراسة من النتائج ،بالاضافة الى ذلك اهداف فرعية اخرى نذكر منها:

- تحديد مدى الحاجة الى منتجات المشروع.
- توافر عوامل الانتاج الاساسية.
- تقدير حجم الاستثمار المطلوب و تكلفة التشغيل.
- اختيار المشاريع التي تساعد على حل المشاكل الاقتصادية و البيئية.
- تعظيم الثروة من خلال تعظيم الربح الذي يتم من خلاله تعظيم القيمة التسويقية للمنتوج و العائد الاجتماعي.

- انواع دراسة الجدوى.

ان اتخاذ اي قرار استثماري تسبقه مجموعة من دراسات الجدوي التي تبين مدى وجود السوق التي يتم فيه تسويق المنتجات ، و ايضا توافر المواد الاولية و اليد العاملة و النسبة الاساسية اللازمة الى غير ذلك من العناصر الاخرى مثل مصادر التمويل .و على العموم فان هذه الدراسات

(1) اوسرير ، منور، بن حاج ، جيلالي، مفراوة ، فتيحة، دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية .، مقال منشور بمجلة اقتصاديات افريقيا .، العدد السابع .، الجزائر، ص 331. من موقع www.univ-chlef.dz

(2) جلال ، الكدراوي ، تقييم القرارات الاستثمارية .، 2008، ص 28.

تساعدنا على تحقيق التنمية المستدامة⁽¹⁾، والوصول الى تحقيق هذا الهدف تجد العديد من اصناف وانواع دراسات الجدوى التي تختلف بحسب طبيعة المعيار منها:

- التصنيف بحسب المنفعة: اي ان تصنيفها مستمد من معيار المنفعة اذا كانت عامة او خاصة. فاذا كانت دراسة الجدوى تهتم بتقييم الفرص الاستثمارية المتاحة من وجهة نظر ملاك او المستثمر الخاص. و الذي يهدف الى تحقيق اقصى حجم من الارباح الخاصة تسمى بدراسة الجدوى الخاصة. اما اذا كانت دراسة الجدوى تهتم بتقييم الفرص الاستثمارية المتاحة من وجهة نظر المجتمع ككل و الذي يهدف الى تحقيق اقصى حجم من الربحية القومية تسمى بدراسة الجدوى القومية⁽²⁾ او العامة.

- التصنيف التحليلي : حيث تصنف بحسب نوعية الدراسة و مراحلها و طريقة تحليلها اذ نجد ان هناك درجة مبتدئة و دراسة جدوى تفصيلية. و اهم هذه التصنيفات هو التصنيف الوظيفي اذ يرتكز على الوظيفة الاساسية التي تقوم عليها الدراسة و بذلك فهي تصنف دراسة الجدوى الى:

- دراسة جدوى اقتصادية.

-دراسة جدوى بيئية.

-دراسة جدوى فنية و هندسية.

-دراسة جدوى قانونية. و هذا التصنيف محدد من طرف التعاون الاقتصادي و هي منظمة تابعة للامم المتحدة⁽³⁾.

- التصنيف التحليلي : حيث تصنف بحسب نوعية الدراسة و مراحلها و طريقة تحليلها اذ نجد ان هناك:

-دراسة جدوى اولية و ابتدائية

-دراسة جدوى تفصيلية.

-الدراسة الاولى و الابتدائية (دراسة الفكرة و الفرصة)

(1) مفهوم التنمية المستدامة: ان التنمية كلمة مثقلة بالقيم ولا يوجد اجماع بشأن معناها فهي تعرف بطريقة معيارية، لكونها قوة موجهة نحو اهداف اجتماعية مميزة وهذه القوة الموجهة تشتمل على قائمة من الصفات التي ترمي الى تحقيقها او بلوغ حدودها القصوى . ومن ثم تبلور مفهوم معاصر للتنمية ينصرف الى انها: عملية مجتمعية واعية ودائمة موجهة وفق ارادة وطنية مستقلة من اجل ايجاد تحولات هيكلية واحداث تغيرات سياسية واجتماعية واقتصادية تسمح بتحقيق نمو مطرد لقدرات المجتمع المعني وتحسين مستمر لنوعية الحياة فيه. انظر كتاب اعمال المؤتمرات المنظمة العربية للتنمية الادارية جامعة الدول العربية ، المنظر والاقتصادي للتنمية المستدامة ، المؤتمر العربي الخامس للادارة البيئية، المنعقد في الجمهورية التونسية في سبتمبر لسنة 2006. 2007، ص 24.

(2) احمد فريد مصطفى، دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية، 2009، ص 23.

(3) عبد السلام قحف، اسماعيل سيد، اقتصاديات الاعمال، سنة 1992، ص 275.

قبل القيام باجراء دراسة جدوى لا بد من توافر مجموعة من المعلومات الموضوعية محل للدراسة. كما يجب ان يتوفر لديك قدر من البيانات التي يمكنك الاعتماد عليها ، وذلك من خلال وسائل بسيطة (دائرة من الاصدقاء ، اللجوء الى مستشارين او مختصين في المجال كاللجوء مثلا الى الاداريين لمصالح مديريات الفلاحة الذين لديهم افكار عن مشاريع للاستثمار في المجال الفلاحي التي تتوفر على فرص نجاح كبيرة ، و يمكن في هذه المرحلة المبكرة عمل دراسة تسويقية للتأكد من وجود امكانية تسويق المنتج المراد انتاجه. فاذا لم توجد هذه الامكانية فقد تم توفير تكاليف الدراسة الشاملة ، اما اذا وجدت امكانية فيترتب عليه مواصلة دراسة الجدوى و استخدام ماتم من دراسة السوق في اتمام دراسة الجدوى⁽¹⁾، ومن المسائل التي تعالجها هذه الدراسة:

- دراسة أولية عن الطلب المحلي و الأجنبي المتوقع على منتجات المشروع ومدى حاجة السوق لها.
- دراسة أولية عن التكاليف الإجمالية للمشروع سواء كانت تكاليف رأسمالية أو تشغيلية.
- دراسة أولية عن مدى جدوى المشروع فنيا بتحديد احتياجات المشروع من الأيدي العاملة و المواد الأولية.
- دراسة أولية عن المواقع البديلة للمشروع المقترح و اختيار أفضلها.
- دراسة أولية عن مصادر تمويل المشروع سواء كان التمويل ذاتي أو من مصادر أخرى.
- دراسة أولية عن العوائد المتوقعة (الإيرادات) للمشروع المقترح.
- الدراسة التفصيلية.ان هذه المرحلة تمثل المرحلة المعمقة لتقييم المشروع الاستثماري و تهدف الى مساعدة متخذ القرار للوصول الى اتخاذ قرار استثماري نهائي معقول ، و بصفة عامة فان المستثمر يضمن تحقيق و نجاح مشروعه في هذه المرحلة بصورة اساسية و ذلك طبعا اذا تمت بمعايير دقيقة و عميقة. كما يمكن تعرفها على انها : «مرحلة التقييم التي تسمح باختيار مشروع من المشاريع المقترحة وذلك على اساس معايير مختلفة من اجل تحقيق الاهداف المنشودة في اطار الظروف المحيطة سواء كانت داخلية او خارجية⁽²⁾.و من خلالها تستطيع المصالح الادارية المعنية اتخاذ قرار نهائي لتجسيد المشروع او التخلي عنه نهائيا». ومن مكونات دراسة الجدوى التفصيلية ما يلي:

-الدراسةالتسويقية.

-الدراسة الفنية.

-الدراسة المالية.

-الدراسة البيئية⁽³⁾.

(1) خليل محمد خليل ، عطية ، دراسات الجدوى الاقتصادية ، سنة 2008 ، ص 06.

(2) جلال ، الكدراوي ، تقييم القرارات الاستثمارية ، سنة 2008 ، ص 39.

(3) موفق عدنان عبد الجبار ، الحميري ، اساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة ، سنة 2010 ، ص 244 ، 244.

بناء على الواقع المعاش في الجزائر ارى ضرورة اضافة دراسة دقيقة من الناحية القانونية لتنفيذ هذا المشروع ، ذلك أنه في كثير من الاحيان قد تكون القواعد القانونية من العوامل الاساسية التي تؤدي الى عرقلة تنفيذ المشروع ، وكذا تمنع من وصوله الى تحقيق نجاحاته التي يهدف اليها. و يظهر هذا في تلك الاجراءات القانونية الطويلة المفروضة على المستثمر من اجل اما الاستفادة من أرض فلاحية موجهة للاستثمار أو من أجل تمويلها لتحقيق هذا المشروع.

ب- مراحل دراسة جدوى المشروع الفلاحي. (الشكل (1))⁽¹⁾

بالرغم من تعدد مفاهيم دراسة المشروع الا ان مفهومها الواسع ينصرف الى تتبع المشروع الاستثماري منذ وضع فكرة المشروع الى غاية اتخاذ القرار النهائي بقبوله او رفضه . و على هذا الاساس نجد انه يتضمن مجموعة من الخطوات ترتبط بصورة اولية مع المحيط البيئي و الاقتصادي الذي يتواجد فيه المشروع ، اذ ان تقييم المشروع المتواجد في الدول المتقدمة يختلف عن ذلك المتواجد بالدول النامية.

- فكرة المشروع:

هي دراسة أنماط الاستهلاك و الإنتاج أو بيانات الصادرات من مجموعة الأفكار التي تم الحصول عليها من المصادر المختلفة ، ويمكن تحديد مجموعة الأفكار الجديرة بالاعتماد على المؤشرات التالية:

- مدى توافق رأس المطلوب للمشروع المقترح مع الإمكانيات المالية للمستثمر.
- هل المشروعات المقترحة تدخل ضمن المشاريع المسموح بها حيث إن الدولة لا تسمح للأفراد أو الشركات الخاصة بإقامة بعض المشاريع لدواعي أمنية أو لتأثيرها على البيئة.
- مدى توافق المشاريع المختارة مع القيود التي تضعها الدولة كقيود تحويل العملة أو قيود الاستيراد مثلا.
- محاولة الاستفادة من قوانين الاستثمار كالإعفاءات الجمركية أو الإعفاءات من الضرائب لمدة معينة لبعض المشاريع.

- تعريف عام بالمشروع:

ويتضمن تعريفا عاما بالمشروع و مقوماته و وصف المنتجات أو الخامات التي سوف ينتجها المشروع ، و ذلك بهدف تحديد مسار المستثمر في مشروعه و ضبط أهداف المشروع الفلاحي المراد تنفيذه.

- دراسة الجدوى المبدئية:

تتطلب دراسة الجدوى التفصيلية جهدا كبيرا ووقتا طويلا و تكاليف طائلة يتعين إجراء

(1) انظر الملحق رقم (1)، ص 281.

دراسات مبدئية بسيطة للمشاريع التي يتم اقتراحها في مرحلة التعرف وتهدف الدراسة المبدئية للتأكد من عدم وجود عوائق جوهرية أمام المشروع و التأكد من أنها تستحق إجراء جدوى تفصيلية.

- دراسة الجدوى التفصيلية:

تبدأ دراسة الجدوى التفصيلية إذا كانت نتائج الدراسة المبدئية مشجعة أي أن هناك جدوى من إقامة المشروع و يقصد بها دراسة المشروع من النواحي : التسويقية ، الفنية ،القانونية و المالية وعلى أساس هذه الدراسة يتم اتخاذ القرار بتنفيذ المشروع.

- تقييم المشروع:

يهدف تقييم المشروع الاستثماري إلى اتخاذ القرار بتنفيذه أو رفضه بالاعتماد على طرق تقييم المشاريع الاستثمارية التي تتضمنها الدراسة المالية و إذا كان القرار هو تنفيذ المشروع فانه يتم إعداد تقرير المشروع الاستثماري الذي يتضمن ما يلي:

- مدخل عن الشركة وطبيعة المنتجات الفلاحية و المؤسسين.

- وصف المشروع الاستثماري ويحتوي على ملخص الجدوى التفصيلية بجوانبها المختلفة.

- معلومات مختلفة عن الخطوات التي تم اتباعها في سبيل تنفيذ المشروع.

- تنفيذ المشروع:

يتضمن تنفيذ المشروع الاستثماري تأسيس الكيان القانوني للمؤسسة و إقامة المصنع وتركيب الآلات و المعدات اللازمة و شراء الأصول الثابتة الأخرى و تدريب العاملين للحصول على الخامات اللازمة وبعدها يبدأ النشاط العادي للمشروع و فيما يلي سنتناول في المطلب الثالث المعوقات التي تحول دون تنفيذ الاستثمار الفلاحي .

المطلب الثالث: معوقات الاستثمار الفلاحي.

تواجه التنمية الزراعية في مختلف الدول العربية مجموعة من المعوقات التي تحد بصورة كبيرة من نسبة النمو الإنتاجي ، ومن الرقعة الزراعية. تتعدد و تنتوع هذه المعوقات التي يمكن اعتبارها سلبيات تعرقل عملية الاستثمار بحسب المعطيات و المتطلبات الانمائية للدولة و أوضاعها الاقتصادية العامة. إن البحث و الدراسة في معوقات الاستثمار الفلاحي في الجزائر يتصنف الى عدة مجموعات رئيسية يتمثل أولها في المعوقات الطبيعية و القانونية و التي سنتناولها في الفرع الاول و ثانيها المعوقات السياسية و الاقتصادية التي نتناولها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المعوقات الطبيعية و القانونية للاستثمار الفلاحي.

رغم ما تتوفر عليه الدولة الجزائرية من مقومات طبيعية و بشرية و مادية الا ان قطاع الفلاحة يعاني من مشاكل و معوقات مثل الموجودة في عامة الاقتصاديات الدول النامية منها المعوقات الطبيعية و القانونية التي سنتناولها في هذا الفرع.

أ- المعوقات الطبيعية : تتضمن المعوقات الطبيعية العديد من الجوانب يأتي في مقدمتها تلك المعوقات المرتبطة بالتربة الزراعية، و الموارد المائية، حيث تعد هذه العوامل ذات أهمية أساسية في تحديد مستوى الإنتاج الفلاحي و جودته. ان العلاقة المترابطة بين الزراعة و عوامل البيئة الطبيعية تتأثر بمختلف التغيرات و التفاعلات الطبيعية، إذ نجد أن الإنتاج الفلاحي له علاقة تلازمية بنوعية التربة و مدى ملائمتها لاستقبال نوع معين من المحاصيل الزراعية. و عليه فان ملوحة التربة و الانجراف و التعرية و وعورة التضاريس و الفقر في العناصر الغذائية، تمثل العطل الأساسية التي تقلل من فاعلية الإنتاج الفلاحي، كذلك من أهم العوائق الجديدة التي ظهرت في الوقت الراهن هي الزحف العمراني في معظم الدول العربية الذي أدى إلى ضياع مساحات واسعة و أجود الأراضي الزراعية مما يؤثر بشكل ملموس على الإنتاجية الزراعية من ناحية، و تقلص من محصلة الجهود المبذولة للتوسع الزراعي من ناحية أخرى⁽¹⁾.

قبل كل شيء يجب أن نضع تعريفا محدد للفظ التربة و تمييزه عن الأرض لأنه بالرجوع الى القوانين التي تنص على تنظيم العقار الفلاحي نجدها تستعمل بصفة عامة لفظ الأرض سواء في تعريفه أو في تصنيف الأراضي . يتضمن المناخ و التربة physical environment هي نظام بيئي فيزيائي (Land) ان الأرض و النظام الهيدرولوجي و الغطاء النباتي للدرجة التي تؤثر على احتمالات استخدام الأرض وهي تشمل النشاط البشري في الماضي و الحاضر مثلا: عمليات الاستصلاح أو إخلاؤها من أشجار أو نباتات المستنقعات و كذا العمليات التي قد تتلف الأرض مثل التملح و غيره⁽²⁾. أما التربة فقد نشأ مفهوم حديث لها نتيجة الدراسات العلمية المكثفة على مدى عقدين من الزمن ويمكن النظر الى التربة بمنظورين: **المنظور الأول:** يعامل التربة على أساس أنها جسم طبيعي نشأ طبيعيا نتيجة عوامل التجويف الطبيعية و البيوكيميائية.

(1) مجلة ربع سنوية ، الزراعة والتنمية. المنظمة العربية للتنمية الزراعية، العدد الثالث ، السنة الثالث عشر (جويلية، اوت، سبتمبر)، سنة 1994 ، ص 16.

(2) عبد المنعم ، بلع، تقويم وتثمين الأراضي الزراعية ، سنة 1999 ، ص 12.

المنظور الثاني:

يعامل التربة على أنها بيئة طبيعية لنمو النبات.

(وهذين المنظورين يوضحان أن الأتربة يمكن دراستها من وجهة النظر (Pedology)

و أيضا من وجهة النظر الإيديولوجية البيولوجية (edaphology)⁽¹⁾.

لذا كان من المفروض على المشرع عند حديثه عن الخصوبة أن يضيف مصطلح التربة لأنها المصطلح الدقيق المعبر عنه . فالأرض مصطلح واسع يشمل عدة مفاهيم كما سبق ذكرها. وعلى هذا الأساس يمكن تعديل المادة 05 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل و المتمم المتضمن التوجيه العقاري لتصبح كالاتي: تصنف الأراضي الفلاحية بحسب طبيعة تربتها إلى أرض خصبة جدا و أرض خصبة و متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة.

ب- المعوقات القانونية: ان الحديث عن العراقيل الادارية يقصد به جانب الفساد الاداري (رشوة ، محسوبية) الى جانب نقص الخبرة الفنية التي تستطيع الوصول الى تحديد نوعية المشروع الاستثماري المقدم ، وكذا صعوبة فهم الموظفين لخلفيات المشروع . اما عن العراقيل القانونية تتمثل في: تعدد القوانين و كثرة تعديلاتها ، وكذا عدم التطبيق الأمثل لهذه النصوص القانونية. و الملاحظ في الجزائر انها من أكثر الدول التي تتسم بسرعة التغيير في نصوصها القانونية في فترة زمنية وجيزة مما يترتب عنه عن هذا عدم تحقيق الأهداف المرجوة منها ، و ينطبق هذا على مختلف الاصلاحات التي مست التنظيم القانوني المتعلق بالقطاع الفلاحي في كفاءات استثماره واستغلاله وطرق تسييره. تجسد ذلك في سلسلة القوانين التي نظمت العقار الفلاحي عقب الفترة الاستعمارية بدءا بقانون 62-166 المؤرخ في 31/07/1962 و مرسوم 1963 الذي تبنى نظام التسيير الذاتي في المجال الزراعي ثم تم تعميمه على جميع المشاريع الصناعية و الاقتصادية الى غاية تطبيق الامر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المنشئ لنظام الثورة الزراعية ، ثم إصدار قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية و حق الانتفاع الدائم، ثم تطبيق سياسة جديدة وفقا للقانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الموافق ل23 ديسمبر 2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، وهذا الأسلوب الجديد سوف يتم مناقشته في الفصول الموالية وتوضيح الآثار المترتبة عنه إلى جانب مدى فعاليته في الجزائر.

(1) Pedology: هي كلمة مشتقة من اللفظ اليوناني Pedon و يعني التربة Soil. و تعرف بأنها دراسة التربة كجسم طبيعي ، و في دراسة التربة من هذا المنظور لا يتم التركيز على الاستخدام العملي للتربة و إنما يتم دراسة نشأة الأتربة و تقسيمها و وصفها في الحالة الطبيعية و هذه الدراسات ذات لأهمية كبيرة للمزارع و أيضا لمهندسي الطرق و الإنشاءات.

Edaphology: هي كلمة مشتقة من اللفظ اليوناني Edaphos ويعني أيضا التربة Soil و تعرف بأنها دراسة التربة كبيئة لنمو النبات و فيها يتم التركيز على دراسة أسباب و معوقات إنتاجية التربة و البحث عن الوسائل اللازمة للحفاظ على التربة و تعظيم إنتاجها أي أن الهدف الرئيسي في هذه الدراسة هو إنتاج الغذاء و الألياف من التربة. المرجع نفسه ، انظر عبد المنعم بلبع ، الارض و الانسان ، 1973 ، ص 02.

هذه التقلبات المفاجئة أدت إلى تخوف أصحاب رؤوس الأموال من استثمار أموالهم في هذا المجال بالرغم من كونه يمثل القاعدة الأساسية للاقتصاد الوطني الجزائري لأنها من أغنى الدول فلاحيا. يؤدي الاستقرار القانوني و التشريعي إلى تشجيع قيام مشروعات كبرى التي تعالج قطاعات معينة تساهم فعلا في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية في الجزائر. ان عدم وجود قانون موحد يضبط مجال العقار الفلاحي قد يكون له تأثير سلبي على عملية الاستثمار الفلاحي ، و يفتح مجالا كبيرا للتأويلات و التفسيرات الخاطئة للقانون ممل ينتج عنه نزاعات تصعب طويلة المدى. كذلك من أهم العوائق التي قد تحول بين المستثمر وتوجهه نحو الاستثمار الفلاحي هو تغيب عنصر الحماية القانونية للمستثمر و مشروعه الاستثماري بمختلف أنواعه منها التأمينات على الكوارث الطبيعية لان المشاريع الفلاحية تعتبر من أكثر المشاريع عرضة للكوارث الطبيعية. ويفسر هذا النقص و العزوف بعدم الوعي الكامل للفلاحين بالمتطلبات الواجبة لنجاح الفلاحة و توسيع معلوماتهم حول الإرشاد الفلاحي.

الفرع الثاني: المعوقات السياسية و الاقتصادية للاستثمار الفلاحي.

الى جانب المعوقات الطبيعية و القانونية ، نجد ان الوضع السياسي و الاقتصادية الذي يسود الدولة الجزائرية يؤثر حتما على مردودية القطاع الفلاحي ، لدى سنحاول في هذا الفرع تناول اهم المعوقات السياسية و الاقتصادية التي قد تعرقل حسن تسيير هذا القطاع القاعدي لهذه الدولة.

أ- **المعوقات السياسية :** ان نجاح المشروعات بمختلف أنواعه الفلاحية ، الصناعية و الحضرية تكون عادة رهنا للتقلبات السياسية و المخططات التي ترسمها الدولة لتسيير مجال معين. و بالرجوع الى الفترات السابقة نجدها تتميز من حيث الأهمية النسبية لحجم الاستثمار في القطاع الزراعي و ذلك طبعا راجع للنظام السياسي المطبق في تلك الفترات و المتمثل في النظام الاشتراكي الذي يكرس وحدة الأملاك و يتبنى مبادئ الاقتصاد الموجه الذي تجسد في تطبيق مجموعة من المخططات (المخطط الثلاثي ، المخطط الرباعي الأول، المخطط الرباعي الثاني). و الجدول رقم (01) يوضح لنا العلاقة المرتبطة بين حجم الاستثمار و هذه المتغيرات السياسية⁽¹⁾. يلاحظ من خلال البيانات المشار إليها في هذا الجدول أن حجم الاستثمار في قطاع الزراعة كان قليلا واخذ يتناقص خلال خطط التنمية إذ تراجع من 17.59% خلال المخطط الثلاثي إلى نحو 10.89% خلال المخطط الرباعي الثاني، في حين النسب في القطاع الصناعي مرتفعة بكثير عن القطاع الزراعي و في تزايد مستمر ففي المخطط الثلاثي سجلت 52.07% و 43.35% خلال المخطط الرباعي الثاني. هذا يتم تفسيره بتوجه الدولة نحو مواكبة الدول الأوروبية في التطور الصناعي بدل اهتمامها بالقدرات الفلاحية المتوفرة لديها و التي لا تتطلب قدرات مالية كبيرة لكنها قد تؤدي إلى تحقيق إنتاج كبير يحقق الاكتفاء الذاتي و يفتح المجال للمنافسة الدولية ، كما قد ينتج عنه تحقيق النجاح و التطور في مجالات أخرى. و كذلك نستنتج أن الوضعية السياسية كانت في تلك الفترات تزيد من وزن القطاع العام (تطبيق النظام الاشتراكي) مقارنة بالقطاع الخاص.

ب- **المعوقات الاقتصادية:** تضم المعوقات الاقتصادية جوانب عديدة أهمها :

(1) انظر الملحق رقم (1)، ص 281.

- انخفاض معدلات الادخار.

ان ضعف الادخار يعد من أهم العوامل المؤثرة على التنمية الاقتصادية بصفة عامة و الزراعية على وجه الخصوص، إذ أن انخفاض الادخار تقلل من تطور الاستثمار. و قد ينتج عن هذا الضعف انتشار ظاهرة تقليد الأنماط الاستهلاكية في البلدان الصناعية، و أيضا إلى انخفاض مستويات الدخل، و في هذه الحالة تتفاعل النتيجة مع السبب، إذ أن المستوى المنخفض للدخل يؤدي إلى انخفاض الادخار وهذا يؤدي إلى انخفاض حجم الاستثمار الذي يحد من نمو الدخل. و الملاحظ أن الدول العربية التي تملك قاعدة عريضة من الموارد الزراعية غير المستغلة كالجائر و السودان و الصومال و موريتانيا. يؤثر هذا الانخفاض الحاد في مستويات مدا خيلها الى ضعف ادخارها. و أما الدول التي تتميز بالدخول المرتفعة فإنها تقتدر إلى الموارد الزراعية و المناخ الملائم لذلك كما هو الحال في معظم دول الخليج العربية، و من ثم فان النمط التوزيعي للموارد الزراعية الطبيعية والبشرية و المالية للدول العربية يعد نمط غير متكامل و بالقدر الذي سبب حالة من الانفصام في استغلال هذه الموارد.⁽¹⁾ لكن هذا المشكل يمكن معالجته من وجهة نظري من خلال إحداث نوع معين من الشراكة بين هذين النوعين من الدول و ذلك في إطار فكرة التكامل الاقتصادي⁽²⁾ بحيث الدول صاحبة الدخل المرتفعة تكون الممولة لرؤوس الأموال من اجل الاستثمار في الدول التي تعاني من ضعف الادخار و لكنها تملك الأرض الخصبة لنجاح الاستثمار.

- الاختلالات التسويقية.

ترجع الاختلالات التسويقية لأسباب ذاتية تتعلق بتطور الأسواق من ناحية الإنتاج أو التوزيع أو لأسباب يرجع معظمها إلى تعطيل الآليات المساهمة في تنظيم جهاز الأسعار التي تفقد تنظيم حركة الأسواق. و من أهم هذه الاختلالات التسويقية ارتفاع الهوامش التسويقية و تدهور نصيب الإنتاج الزراعي من الأسعار السوقية لمنتجاته رغم انخفاض الخبرة في مواسم الإنتاج، هذا إلى جانب الارتفاع الملحوظ في نسب الفاقد و التالف التسويقي لمعظم المنتجات الزراعية⁽³⁾ ينتج

(1) محمد حمدي، سالم، مجلة الزراعة و التنمية في الوطن العربي، مجلة ربع سنوية، من إصدار المنظمة العربية للتنمية الزراعية، العدد الثالث، السنة 13 (يوليو، أغسطس، سبتمبر) سنة 1994، ص 17.

(2) مفهوم التكامل الاقتصادي: يمكن تلخيص مفهومه بأنه:

- عملية تقارب تدريجي بين الدول.

- عنصر يسهل التنمية و يخفف التبعية الى حد امكانية الغائها.

- عملية تتم اصلا بين بلدان ذات انظمة متجانسة سياسيا و اقتصاديا. و يتم التكامل على مراحل متعاقبة و متفاوتة من حيث الدرجة، اهمها: اقامة مناطق تبادل حر، الاتحاد الجمركي، السوق المشتركة، الاتحاد الاقتصادي. كما يفترض التكامل الاقتصادي ضرورة توحيد السياسة المالية و النقدية و الاجتماعية، و هذا انشاء سلطة تعلق فوق سلطان الدول الاعضاء و تلتزم الدول بقراراتها. انظر موسى ابراهيم، السياسة الاقتصادية و الدولة الحديثة، 1998، ص ص 180.181.

(3) محمد حمدي، سالم، المرجع نفسه، ص 17.

عن هذه التشوهات في الأسواق إلى سلبيات منها العزوف عن الاستثمار في القطاع الفلاحي، وهناك أمثلة كثيرة تشكل عائقا أمام التنمية الزراعية و تطويرها، ترجع أساسا إلى طبيعة المجتمع و الإنتاج ، فالمجتمعات التقليدية التي تنتشر فيها نظم الاقتصاد المعيشي المعتمد على الزراعة. وكذا المجتمعات القبلية لأنها تنعدم من التخصيص الإنتاجي و تفاوت الإنتاج و تدني معدلات التبادل و تضعف بالتالي الوظيفة الاقتصادية للسوق منها: معوقات مهارية كندرة مهارة العاملين و ندرة التأهيل العلمي و الخبرة العلمية، ايضا معوقات التكلفة المتمثلة في ارتفاع تكاليف الإنتاج ، كما نجد معوقات التسويق المحلي و التسويق الخارجي ، و كذا معوقات التمويل التي تظهر من خلال عدم وجود ضمانات كافية للتمويل و ارتفاع سعر الفائدة و الكلف ، و عدم كفاية السوق المانحة و عدم وجود برامج متخصصة. و هناك كذلك معوقات الضرائب و الرسوم منها الضرائب المرتفعة و المتعددة (عبء ضريبي مرتفع في بداية انطلاق المشروع) و الازدواج الضريبي و الغموض في القوانين الضريبية⁽¹⁾.

المطلب الرابع: مقومات تفعيل وتحديث الاستثمار الفلاحي.

ان السلبيات التي قد تعيق تطور الفلاحة الجزائرية وتؤثر على انتاجها كما و نوعا دفعت بالدولة الى ضرورة تدارك الامر عن طريق اصدار قوانين تنص على ضرورة تأطير الفلاحين و تأهيلهم العلمي والتقني و البحث و التكوين و الارشاد وذلك بحسب احكام المواد من 73 الى 82 من قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي. كما خصصت الدولة يوما وطنيا للارشاد الفلاحي و هو الفاتح من اكتوبر الذي يتزامن مع انطلاق الموسم الفلاحي (حملة الحرث و البذر) من اجل تحفيز و تنشيط اعمال التنمية الفلاحية . و من خلال هذا المطلب سنقوم بدراسة و توضيح المسائل التي يتضمنها معنى الارشاد الفلاحي في فرع اول ، و في فرع ثان دوره في تحديث الفلاحة و عصرنتها من اجل زيادة المردود الفلاحي.

الفرع الاول: الارشاد الفلاحي وسيلة لتطوير الفلاحة الجزائرية.

ان تنمية و تطوير المجال الفلاحي يعتبر اهم المتطلبات التي تتطلع اليها مختلف المجتمعات سواء كانت متقدمة او نامية على حد سواء. لما لها من اهمية في الاقتصاد الوطني بصفة عامة. و في هذا الفرع سنوضح كيف يمكن للارشاد الفلاحي و التكنولوجيا الحديثة ان يساعد على التنمية الفلاحية.

أ- مفهوم الارشاد الفلاحي في التشريع الجزائري.

تعتبر العوامل المادية و البشرية في الدول العربية من اهم العناصر التي يجب توفرها لتحقيق تنميتها الاقتصادية عامة و الفلاحية خاصة لذا نجدها تسعى في الاستثمار الفلاحي الى توفر الاطارات الفلاحية المؤهلة و القادرة على تحمل المتاعب و الصعوبات و المعوقات التي قد تواجه المستثمر الفلاحي اثناء تجسيد مشروعه الاستثماري ، فالتنمية لا تقوم على الجانب المادي فقط و انما يتطلب

(1) منصور، يزين .، واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر .، مقال منشور بمجلة اقتصاديات شمال إفريقيا .، جامعة الشلف . العدد الثاني .، صص 141-142.

الامر ضرورة تكوين و تدريب و ارشاد مسبق للمستفيد من الاراضي الفلاحية المسخرة لتجسيد المشاريع الفلاحية. يعتبر الارشاد الفلاحي مرجع هام للمعلومات ذات الطابع التقني و العلمي و ملتقى تبادل المعارف و الخبرات التي تمثل واجهة عرض لتجسيد اهداف برامج و مخططات سياسات التجديد الفلاحي و الريفي المنتهجة من قبل وزارة الفلاحة و التنمية الريفية حيث نجد المادة 72 و المادة 75 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 توضح لنا ان الارشاد وسيلة لتاهيل الفلاحين مهنيا تتم بالتنسيق و التكامل مع مخططات و برامج التوجيه الفلاحي. ان التدقيق و التحليل في المواد من 73 الى 81 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 نستنتج ان الارشاد الفلاحي وسيلة تربوية فلاحية تتم بطريقة مباشرة مع الفلاح و ذلك باشتراك الاجهزة و الهيئات ، البحث ، التكوين بغرض مضاعفة الانتاج الفلاحي و تحسين نوعية المنتجات .

- واقع و دور الارشاد الفلاحي.

ان اغلب تجارب في التنمية في دول العالم الثالث فاشلة لعدم تقدير الاهمية البالغة لقطاع الزراعة كأساس للتنمية الشاملة ، و عدم تطوير التقنيات الفلاحية ، بالاضافة الى التوجه نحو التنمية الصناعية كأساس لتطوير الاقتصاد الوطني .

ان فعالية الارشاد الفلاحي يتوقف حقيقة على المعلومات التي توفرها مراكز البحث و نقل التكنولوجيا لتمكين المزارعين من الحصول على التقنيات الحديثة فنيا و اقتصاديا ، و كفاءات تسييرها و اكتسابهم المهارات اللازمة لاستخدامها. و عليه نجد انه عندما نربط نجاح فكرة الارشاد الفلاحي بالكم الهائل من المعلومات الفلاحية المحصلة نجد اننا بطريقة غير مباشرة نتحدث على ضرورة توافر اليد المؤهلة لاصال هذه المعلومات و المتمثلة في المرشدين الفلاحيين الذين يعملون بهيكل البحثو التكوين و التنمية ذلك بحسب المادة 80 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16. الا ان هذا الامر غير كاف اذ يجب ان يوفر لهم مؤهلات كافية و محفزات تدفعهم للقيام بهذه المهمة . و المقصود بالمحفزات توفير ظروف عمل جيدة من الناحية المادية و المعنوية . و هذا ما لا يتوفر في السياسة الفلاحية الجزائرية حيث لم تولي اهتماما كبيرا لمسألة الوسيط (المرشد الفلاحي) القائم على اصال المعلومات للفلاحين ، الذي يبرز اساسا في(1):

(1) باشي ، احمد، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الاصلاح، مقال منشور بمجلة الباحث، العدد 02 ، سنة 2003 ، ص 114.

- نقص معدات العمل و مستلزماته.

- ضعف الرواتب و الحوافز.

هذا بالنسبة للمرشد الفلاحي ، فمن وجهة نظره هو كمرشد فيرى ان مسألة عدم فعالية الارشاد الفلاحي ترجع الى عدم وعي الفلاحين و الامية مما يصعب افهامهم و اقناعهم ، و أما الفلاحين فانها ترجع الى أن تدابير الارشاد الفلاحي لا تتطابق في اغلب الاحيان و الواقع الذي يعيشه الفلاح. لكننا نظن ان عدم وجود استراتيجية واضحة تجعل كل من المرشد الفلاحي و الفلاح في تواصل مستمر ، من خلال بخلق مراكز للبحث و هياكل تنظيمية لا تقوم على الفوارق بين الاطارات المؤهلة و الفلاحين ، خاصة وان الفترة الحالية تشهد توجه معتبر للشباب المتعلم للاستثمار في القطاع الفلاحي . لذا فالمطلوب فقط تنفيذ المهمة الارشادية بطريقة اكثر تحضرا و عقلانية . حيث يفضل ان يتم التكوين ميدانيا بحيث يتكفل كل مرشد بمجموعة من الفلاحين وذلك في موقع اراضيهم ، مع توفير كل ما يلزم للمرشد الفلاحي مما يمكنه من أداء مهمته على اكمل وجه. و يلاحظ أنه بالرغم من النقص الذي شهدته الجزائر من ناحية الارشاد الفلاحي الا ان المشاهد هو عودتها بطريقة جديدة من الممكن في راي الدولة الجزائرية انها قد تكون لها صدى و تلقى استجابة من قبل الفلاحين ، و ذلك من خلال تنظيم الارشاد الفلاحي و ضبطه في نصوص قانونية حتى تظفي عليه طابع الالزامية و هذا ما يمكن ان نستنتجه من المواد القانونية التي خصصت لمسألة التاطيرو البحث الفلاحي و الارشاد في قانون التوجيه الفلاحي حيث نجد المشرع يؤكد على ضرورة توفير وسائل البحث و تأهيل اليد العاملة البشرية و توفير الوسائل التكنولوجية من اجل تحسين الانتاج.

فمن اللزوم ان تشبع الفلاحين بالارشادات الفلاحية قبل تجسيدهم للاستثمارات الفلاحية. و حتى تبرز اهمية الارشاد الفلاحي تم ادخاله في اطار برنامج تكوين المؤهلات البشرية و التجهيزات التقنية PRCHAT وذلك في اطار البرامج الوطنية للتنمية الفلاحية PNDA الصادرة بناء على القرار رقم 916 المؤرخ في 2008/11/17 المتضمن ضبط و مراقبة برامج التجديد الفلاحي و الريفي. الذي يكتف عملية الارشاد الفلاحي بناء على تعليمات وزير الفلاحة و التنمية الريفية. حيث تنوعت هذه الارشادات بين البرامج التلفزيونية ، و برامج الاداعة ، و المقالات و التظاهرات و الايام المفتوحة و التحسيسية⁽¹⁾ و قد خصصت الدولة لذلك يوم وطنيا للارشاد الفلاحي و هو يوم الفاتح من اكتوبر الذي ينزامن مع افتتاح الدورة الفلاحية.

(1) انظر الملحق رقم (1) ، ص 281 .

الفرع الثاني: مكننة و عصرنة القطاع الفلاحي.

ان التطور التكنولوجي مس مختلف القطاعات الاقتصادية وساعد على تحسين انتاج في مجمل هذه القطاعات منها القطاع الفلاحي الذي كان له نصيب من هذا التطور في مجال وسائل الانتاج وكذا وسائل الري الحديثة التي سنعمل على توضيح النقاط المتعلقة بها في هذا الفرع.

أ- وسائل الانتاج الفلاحي الحديثة.

ان السلطات الفلاحية تسعى الى تشجيع الفلاحين و المستثمرين الى اقتناء المكينات و الآلات الفلاحية الحديثة و ذلك من خلال تقديم الدعم الفلاحي فيما يخص الات الحصد و الدرس و البذر.... الخ و الجرارات بمختلف انواعها. و كذا مختلف الاسمدة و المبيدات و الادوية الخاصة بالاعشاب الضارة و الحشرات. وقد اثبت علميا ان استعمال مثل هذه الوسائل يزيد من الانتاج و يوفر اليد العاملة بالاضافة الى زيادة الدورات الانتاجية نتيجة للتخصيب الاصطناعي عن طريق استعمال الاسمدة الكيماوية. ففي الفترة الماضية كانت الدول النامية تعتمد في زيادة انتاجيتها من الاغذية الاساسية عن طريق خلق اراضي جديدة ، الا انه يتعين على الدول مستقبلا ان تعتمد على الطاقة الانتاجية بدلا من اضافة اراضي جديدة لان الانجازات التكنولوجية الحديثة، تتيح للدول النامية فرصة افضل لتحقيق الزيادة اللازمة في الطاقة الانتاجية. كما اننا نرى ضرورة اللجوء الى فكرة تنويع النشاطات الفلاحية في المساحة الواحدة و ذلك من خلال اقامة المنشآت العمودية مثلا نصف هكتار من الارض الفلاحية لانشاء منشأة يتم تقسيمها كالاتي:

- الطابق الاول: حاضنة دواجن.

- الطابق الثاني: تربية الصيصان.

- الطابق الثالث: مدبحة الدواجن غير البيوضة .

- الطابق الرابع: تغليف لحوم الدواجن من اجل اخراجها الى السوق كسلعة. و بهذا نكون امام منشأة تتوفر على دورة كاملة لانتاج الدواجن متوفرة على التقنيات العالية دون استهلاك مساحة كبيرة من الارض.

ب- الري الفلاحي.

يلعب الماء دورا هاما في تنمية القطاع الفلاحي ، فالملاحظ في اغلب الاحيان انه اينما توفرت المياه بمختلف انواعها (امطار ، سدود، انهار) تواجدت اراضي فلاحية خصبة و اينما قلت وفرت المياه تكون خارج المناطق الفلاحية . و لكن هذا لا يعني عدم وجود ثروة المائية بل ان سوء استغلالها هو ما يؤدي الى ضياعها دون الاستفادة منها. لهذا تهتم اغلب الدول تقوم بدراساتها و بحوثها حول المشاريع التي تهدف الى تخزين المياه و الحفاظ عليها قدر الامكان من اجل استعمالها في مجال الري و السقي الفلاحي، وكذا من اجل توفير مياه الشرب سواء للانسان او الحيوان . و يتجسد من خلال انجاز مشاريع السدود مثل سد بني هارون في ولاية ميلة الذي يعد من اكبر السدود في افريقيا. و مشاريع التنقيب و استخراج المياه الجوفية و حفر الابار .. الخ و هذا فقط بغرض الحفاظ على الاراضي الفلاحية و تحسين انتاجيتها لان الارض بقدر الاعتناء بها بقدر ما

تزيد من غلتها. اولت الدولة الجزائرية كغيرها من الدول النامية اهمية بالغة لتوسيع المساحات الفلاحية المجهزة بتقنيات الري و ذلك في اطار برامج التجديد الفلاحي و الريفي و مخططها التنموي للسنوات القادمة (2010-2014) الذي يهدف الى الاقتصاد في المياه و تحقيق فلاحية عصرية ، من خلال توسيع المساحات المروية التي تتوقع الدولة الجزائرية ان تصل الى 1640000 هكتار مع حلول 2014 . مع انشاء مساحات جديدة مروية تصل الى 700.000 هكتار الى جاني المساحات الموجودة و التي تقدر بـ: 940.000 هكتار سنة 2010. و هذه التوقعات مرتبطة بنسب المساحات المروية التي تم تسجيلها سنة 2012 خلال الثلاث الاشهر الاخيرة التي تراوحت ما بين 11 الى 15 بالمئة كل ثلاث أشهر ، اما عن نسبة التجسيد للسنة ككل فقد تراوحت ما بين 39 الى 42 بالمئة و ذلك في مختلف المناطق الشرق ، الوسط، الغرب، الجنوب . إن الملاحظ من خلال دراسة هذا الجدول ⁽¹⁾ هو ان توسيع المساحات المروية لثلاثة الاشهر الاخيرة من سنة 2012 . هو أن كل الولايات حققت نمو منتظم من 13000 هكتار فقط ، وهو ما يعادل نسبة 15% الاهداف على المستوى الوطني ، اما عن التوسع الكلي لسنة 2012 يقدر بـ: 41634 هكتار بمعنى 47% من الاهداف الوطنية بحسب تقسيم الجهات المضبوطة في الجدول. ان توفير المياه لا يكفي اذ يجب ان يكون الفلاح متشعبا بالمعلومات التي تتعلق بكيفية الري و السقي المتطلبة لكل نوع من انواع الانتاج الفلاحي حتى يتمكن من الوصول الى تحقيق هدفه المرجو في تلك السنة الفلاحية ، و اقصد بكلامي هذا ضرورة استعمال طرق الري الحديثة و المرتبطة بوسائل التكنولوجيا كالري الموضعي (الري بالتنقيط) و الري السطحي و الري بالرش..الخ. يعد الري بالتنقيط من أحدث وسائل الري المطبقة حاليا في الدول المتقدمة ، فهي تقنية تهدف الى توزيع المياه بالقرب من الجذور ، بكميات قليلة و بصفة مركزة و مترددة تمكن من تزويد النباتات بالحاجات اليومية من المياه مما يساعد على الحصول على منتج وافر و ذو جودة عالية . فاذا قارنا الري بالتنقيط مع غيرها من تقنيات الري كالري السطحي و الري بالرش نجد انها تعمل على تزويد النبات بالماء لتلبية حاجاته لمدة طويلة تتعدى في بعض الاحيان اسبوعا كاملا، بحيث يستفيد منها النبات بشكل مفرط في الايام الاولى التي تلي عملية الري مع تسجيل نقص في اخر الدورة السقوية مما يؤدي الى ضعف في كمية و جودة المنتج اضافة الى ضياع كبير في المياه و الاسمدة(2).

من خلال تعريف الري بالتنقيط يمكننا ان نستخلص مميزات و خصائصه و التي تتمثل في:

- الاقتصاد في استعمال المياه.

(1) انظر الملحق رقم (1) .، ص 281 .

(2) وزارة الفلاحة و الصيد البحري بالمملكة المغربية .، دليل الفلاح .، من اعداد مومن محمد، الري الموضعي ، ص 04.

- لا تروي الارقة محددة من التربة.
- يستعمل بكميات قليلة و بضغط منخفض .
- لا يبيلل اوراق النبات.
- يمكن من توزيع المخصبات مع مياه الري (الري المخصب)
- يمكن من استعمال تقنيات اوتوماتيكية.
- تبخر محدود للمياه.
- تحسين الانتاج كما و نوعا. و هو يتلاءم مع جميع انواع التربة و الزراعات المعتمدة وحالات المياه المتوفرة واشكال القطع الأرضية⁽¹⁾.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للملكية الفلاحية التابعة للدولة.

إن اهتمام الجزائر بتعزيز المجال الحضري لتوسيع مساكنها و مصانعها و مياها المرفقية و طرقاتها... الخ يفرض عليها ضرورة توفير الماء خاصة الصالحة للشرب للغسيل و البناء و الصناعة... الخ، و بالموازاة مع ذلك فان الفلاحة تحتاج الى الأرض التي تمثل ركيزة أساسية للزراعة و خاصة الأراضي السهلية الخصبة، إلى جانب احتياجها للماء بمختلف أنواعه (المياه الجوفية، مياه الأودية ، مياه الأمطار...) وهذه الأخيرة لا يمكن الاعتماد عليها بصورة كية انه في حالة نقصها يتم اللجوء إلى الزراعة السقوية. لذا نجد أن هناك منافسة شديدة بين المدينة و الريف ، بالتالي منافسة على المياه و الأرض . ومن اجل خلق توازن بين الطابع الحضري و الفلاحي يجب على الجزائر إن تكون حذرة في إتباع سياستها التنموية بحيث تعمل على المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية من عملية التحويل و ادراجها في المحيط العمراني (تحويل عقار فلاحي إلى عقار قابل للبناء).

بالرجوع إلى واقع الفلاحة في الجزائر يمكن القول بان ظاهرة العجز الغدائي كانت منعدمة في الفترة الاستعمارية إذ كانت تصدر بما قيمته 1.1 مليار دينار جزائري سنويا من المواد الزراعية أي ثلث قيمة الصادرات الكلية الجزائرية ، وكانت هذه الصادرات تعطي قيمة الواردات الغذائية المقدرة بحوالي 0.7 مليار دينار جزائري في السنة اما القطاع الخاص فكان يوفر 25% من المدخول الداخلي الخام الزراعي بينما قطاع التسيير الذاتي المتكون من الأراضي التي استحوذها المعمرين و المسترجعة يوفر 3/4 الإنتاج الزراعي الخام، و هذا راجع إلى الحركة الصناعية التي امتصت عدد كبير من البطالين في الريف، و ذلك بتوفير التجهيزات الفلاحية من آلات و معدات و أدوية بغرض تحسين و رفع الإنتاج الفلاحي أما عن فترة 1970-1980 فقد ألتفتت الدولة إلى الاستثمار في مجالات أخرى (مجال الصناعة ، مجال الخدمات ..)، لذا شهدت نموا مذهلا قدر بمعدل 8%

(1) وزارة الفلاحة و الصيد البحري بالمملكة المغربية .، المرجع السابق.، ص 05.

سنويا، و صعد عدد العاملين في هذه القطاعات من 7.1 مليون عامل عام 1966 إلى 3.4 مليون عام 1990 مما نتج عنه ارتفاع عالي لنسب استهلاك المواد الغذائية و خاصة استهلاك اللحوم و البيض والسكر والألبان و الزيوت نتيجة نمو عدد السكان و العاملين و التزايد السكاني الذي فاق 03% سنويا بين عام 1970 و 1990.

إن توجه الدولة إلى مواكبة تطورات العالم جعلها تزيد من اهتمامها بالعقار الفلاحي و تنظيم هذا المجال و كفيات الاستثمار فيه و ذلك من خلال إصدار نصوص قانونية ترى فيها فعالية و نجاحا . من اجل دراسة السياسة المطبقة في مجال الاستثمار الفلاحي التي تهدف إلى تحسين هذا القطاع و الزيادة من إنتاجيته. يجب أولا تحديد ماهية الملكية الفلاحية من حيث مفهومها و أصنافها و تمييزها عن باقي المجالات المشابهة لها كالمكية الغابية **في المطلب الاول** حتى نتوصل إلى وضع حدود للملكية الفلاحية التي يمكن أن تكون محل استثمار عن طريق عقد الامتياز المقرر في القانون 10-03 ثم نتناول التكييف القانوني للملكية الفلاحية الخاصة للدولة **في مطلب ثاني . و في مطلب ثالث** نستعرض طرق تكوين الاملاك الفلاحية الخاصة التابعة للدولة .

المطلب الأول: مفهوم الملكية الفلاحية الخاصة بالدولة.

إن للملكية الفلاحية أهمية في الجزائر اذ تمثل ركيزة أساسية من ركائز الاستقرار الاقتصادي لهذا حازت اهتماما و تركيزا في الآونة الأخيرة ، من خلال وضع ترسانة من النصوص القانونية التي تهدف إلى ضبط سياسة الاستثمار في المجال الفلاحي و تحدد كفيات تنظيمه ، بنية معالجة معوقات التنمية لتحقيق الانتعاش الفلاحي عن طريق الاعتماد على مخططات و برامج وطنية لتنمية الريفية. و حتى نتمكن من ضبط مفهوم المكية الفلاحية التابعة للدولة و تحديد طبيعتها القانونية ، و ازالة الغموض عنها بما يسهل لكل مستثمر طريقه في عملية الاستثمار ، يجب علينا ان نقوم بدراسة مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة وما يميزها عن الاملاك العمومية ، بالاضافة الى البحث و الاجابة عن الاسباب التي دفعت المشرع لادراج الاملاك الفلاحية ضمن الاملاك الوطنية الخاصة و عدم تصنيفها في الاملاك العامة.و ذلك من خلال هذا المطلب الذي قسمناه الى فرعين ، خصصنا الفرع الاول لتوضيح مفهوم الملكية الفلاحية الخاصة بالدولة من حيث تعريفها و اصنافها و خصائصها ، و في الفرع الثاني نحاول فيه توضيح الطبيعة القانونية لهذه الأملاك .

الفرع الأول: مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة .

حسب المادة 18 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل و المتمم بالقانون 08-14 صنف المشرع الجزائري الملكية الفلاحية التابعة للدولة ضمن الاملاك الوطنية الخاصة .و على هذا الاساس فان كلا منهما يخضع لنفس الضوابط القانونية . لدى سنقوم في هذا الفرع بتحليل النصوص القانونية التي تنظم الاملاك الوطنية الخاصة للوصول الى تحديد مفهومها و خصائصها.

أ- مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة في ظل الدستور .

تملك الدولة و الجماعات المحلية – الولاية و البلدية – بصفتها أشخاص معنوية، أملاك عقارية و منقولة تكون ذمتها وتشكل ما نسميه "بالأملاك الوطنية". ان قانون الأملاك الوطنية الجزائري مستوحى من القانون الفرنسي، لكنه ينفرد بعدة خصوصيات مصدرها تاريخي من جهة و تطور

التشريع العقاري بعد الاستقلال من جهة ثانية الذي سنتطرق له بالدراسة بغرض تحديد الطبيعة القانونية للاملاك الفلاحية التابعة للدولة.

أخذ مفهوم الاملاك الوطنية في الجزائر مسارا مغايرا لمفهوم الملكية التابعة للخواص ، وذلك راجع لكون النظام القانوني المتعلق بالاملاك الوطنية مر بعدة مراحل و تطورات منذ الاستقلال نظرا لارتباط الوثيق بين الملكية بصفة عامة و النظام السياسي و الاقتصادي المطبق في البلاد. حيث انتقلت الجزائر من تطبيق فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع باعتبارها دولة اشتراكية تتدخل في تسيير وتنظيم كل المجالات حيث جسدت ذلك في مجموعة من النصوص القانونية منها: مرسوم مارس 1963 الخاص بالتسيير الذاتي في (صناعي ، الفلاحي) نتيجة المغادرة الجماعية للفرنسيين ، المرسوم المتعلق بالاملاك الشاغرة 1962-1963 و الامر 06 ماي 1966 .

حسب المادتين 17 و 18 من دستور 23 نوفمبر 1989 المعدل و المتمم فان الاملاك الوطنية تتكون من الاملاك العمومية و الخاصة التي تمتلكها كل من الدولة و الولاية ، و البلدية. هتان المادتين لم تصلا الى تحديد مفهوم دقيق للاملاك الوطنية بل قاما بالاخذ بمبدأ ازدواجية الاملاك الوطنية ، و بالتالي ازدواجية الملكية (العامة و الخاصة) وتبنى ايضا مبدأ الاقليمية⁽¹⁾ التي لا تدخل ضمن الاملاك الوطنية سوى الاملاك التابعة للأشخاص المعنوية المتمتعة باقليم أي الدولة ، البلدية والولاية. وعليه استبعدت من ممارسة حق الملكية الادارية المؤسسات الاقتصادية التي عملا بهذا المبدأ لا يمكنها ان تستعمل هذه الاملاك الا عن طريق التخصيص او العقد وخاصة عقد الامتياز. فحسب المادة 17 من الدستور " الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية تشتمل على باطن الأرض ، المناجم و المقالع ، الموارد الطبيعية للطاقة ، الثروات المعدنية الطبيعية و الحية ، مختلف مناطق الأملاك البحرية الوطنية ، المياه و الغابات. أيضا مشكلة من النقل بالسكك الحديدية ، البحرية و الجوية ،- البريد و الإتصالات وكذا أملاك أخرى يحددها القانون." مفهوم الملكية العامة جاء في شكل ضيق بحيث أن الأملاك تعتبر محمية بالدستور فهي ليست ملك لأي شخص معنوي بصفة خاصة تمكنه من التصرف المطلق لكونها غير قابلة للتصرف مطلقاً. هذا المفهوم لا يجب خلطه مع الأملاك العامة التي تدخل ضمن الأملاك التابعة للأشخاص العموميين. نعتبر أن هذا المفهوم ضيق بحكم أنه لا يشمل كافة الأملاك العامة لكونه أقصى الأراضي الفلاحية، أملاك المؤسسات العمومية ، الأملاك المختلفة التي تشكل تقليديا الملك الخاص ، لكن بخلاف ذلك لنا أن نقول بأن بعض أملاك الأشخاص المعنوية يمكنها أن تكون ملكية خاصة لهؤلاء ، و من جهة أخرى يمكننا أن نقول بأن بعض أملاك الأشخاص المعنوية يمكنها أن تكون ملكية خاصة. فالمشرع قد تبني هاته الفكرة وذلك بالتركيز في المادة 02 " ...الأملاك الوطنية تغطي جميع الأملاك و الحقوق العقارية والمنقولة المستغلة على شكل ملكية عامة أو خاصة من طرف الدولة وجماعاتها المحلية." وهذا يعني أن الأشخاص العامة تمتلك نوعين من الأملاك الوطنية . تملك نوع من الأملاك يعتبر كملكية عامة ونوع ثاني حتى ولو أنه ملك عمومي يبقى أقرب إلى الملكية الخاصة.

(1) استفتاء 28 نوفمبر 1996 المتضمن دستور 1996 المعدل لدستور 1989 في مادته 05 التي تنص على ان الجماعات الاقليمية للدولة هي البلدية والولاية.

اما المادة 18 من الدستور تنص على انه : " تحدد الأملاك الوطنية بموجب القانون، وتشتمل على الأملاك العمومية والخاصة للدولة ، للولاية و البلدية. يخضع تسيير الأملاك الوطنية للقانون." جاءت بفكرة جديدة تخالف القانون الصادر بتاريخ 1984/06/30 ، فالمشرع أعاد النظر في مبدأ وحدوية الأملاك الوطنية و عاد بنا إلى التقسيم القديم ملك وطني عمومي/ملك وطني خاص. ان مفهوم الأملاك الوطنية في الجزائر تم تكريسه بعدة نصوص قانونية لاسيما قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 الذي يشتمل على جميع الأملاك التابعة للأشخاص العمومية، في مفهومه الواسع مع تعيين مجموع الأملاك الوطنية العامة والوطنية الخاصة التابعة للدولة ، الولاية والبلدية .وعليه فالأملاك الوطنية لا يمكنها إلا أن تكون ملكا للدولة، الولاية والبلدية إستنتاجاً لمبدأ الإقليمية المكرس دستورياً.

ان تطبيق مبدأ الإقليمية أو صاحب حق الملكية على ملك الدولة يجعل من الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري أو الصناعي والتجاري، وكذا المؤسسات العمومية مقصاة من مجال الأملاك الوطنية، فهي إذا مصالح تخصص لها الدولة والجماعات المحلية أملاكها. المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري يمكنها أيضا أن تكون صاحبة ملكية على أملاك خاصة بها والتي لا تدخل ضمن قانون الأملاك الوطنية بحكم طابعها القانوني نظام تسييرها فهل أملاك المؤسسات العمومية الاقتصادية تشكل ملحقات للأملاك الوطنية ؟ أملاك المؤسسات العمومية هي بطبيعة الحال أملاك عمومية لكنها مقصاة من الملك الوطني فهي ملك للمؤسسات العمومية خلال كامل فترة حياتها الإجتماعية وبالمقابل تبقى مساهمات الدولة في رأس مال هاته المؤسسات تشكل جزء من أملاكها الخاصة. نظرا لغياب الاجتهادات الفقهية و القضائية بالجزائر في محاولة ضبط مفهوم الاملاك الوطنية فان المشرع حاول تبسيط و توضيح هذا المفهوم من خلال اعتماد مجموعة من المعايير نص عليه في القانون المدني و تشريع الأملاك الوطنية.

ب- مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون المدني.

حسب المادة 688 و 689 من القانون المدني⁽¹⁾ نجد أن المشرع الجزائري اخذ بالمعيار المزدوج وهو معيار التخصيص للمنفعة العامة و معيار التخصيص لخدمة مرفق عام. لكن المعاب على هذه المادة انها لم تميز بين الاملاك العامة و الاملاك الخاصة حيث نصت على المصطلح التالي(اموالا للدولة) و هو مصطلح عام يضم فكرة وحدة الاملاك وهي مستمدة من الفكر الاشتراكي. لدى يفترض الغاء هذه المادة ، او تعديلها بتغيير مصطلح اموال الدولة بمصطلح الاموال العامة فتصبح المادة كالتالي: تعتبر اموالا عامة للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل و بمقتضى نص قانوني للمصلحة العامة او لادارة او مؤسسة عمومية او لهيئة لها طابع اداري. وعليه نجد ان القانون المدني الجزائري اخفق في وضع مفهوم للاملاك الوطنية من خلال تمييزه بين الاملاك العامة و الخاصة. على عكس الدولة الفرنسية التي بدأت تغير في توجهها من وحدة الاملاك الى ازدواجيتها شيئا فشيئا حتى توصلت الى الاعتماد على معيار عدم قابلية الاملاك العامة للتملك في المادة 25 من القانون المدني الفرنسي التي تنص على: « املاك الميري، كالاستحكامات و الأمن

(1) الأمر 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم .

وغير ذلك لا تقبل ان تكون ملكا لاحد..» و كذلك المادة 26 التي اعتمدت على معيار التخصيص للمنفعة العامة حيث نصت على: « كذلك الحال بالنسبة للاموال المعدة للمنفعة العمومية كالطرق و القناطر و الشوارع و المدن و غير ذلك..»

ج- مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة في ظل قانون الاملاك الوطنية.

ان المادة 12 من القانون الاملاك الوطنية اعتمدت على معيار الاستعمال من قبل الجمهور مباشرة او عن طريق مرفق عام او بحسب الغرض المخصص للملك اما المادة 04 منه وفقا للتعديل الجديد لقانون الاملاك الوطنية تحت رقم 14-08⁽¹⁾ التي تنص على الاملاك الوطنية سواء كانت عامة او خاصة فهي غير قابلة للاكتساب بالتقادم و لا للحجز و وجه الاختلاف بينهما هو ان الاملاك العمومية غير قابلة للتملك و الاملاك الخاصة تقبل التملك (امكانية الدولة التصرف فيها في حدود ما ينص عليه القانون). اما المواد 15،16،17،18 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 فقد انتهجت معيار التعداد للاملاك العمومية و الاملاك الوطنية الخاصة، و الملاحظ في هذه المواد انها قسمت الاملاك العمومية الى املاك طبيعية و اخرى اصطناعية ، وذلك راجع الى الاجراءات المتبعة لفصل الملك الاصطناعي العمومي عن الملك العمومي الطبيعي (اقتناء الملك الطبيعي تعيين الحدود ، اقتناء الملك الاصطناعي التصفيق) على عكس الاملاك الوطنية الخاصة التي لا تخضع لهذين الاجرائين ، بل تتم بطرق الاقتناء الاخرى و هي الهبات، الوصايا، الايلولة، الاملاك الشاغرة الى جانب التخصيص او الغاء التصنيف ضمن الاملاك العمومية. لكن اذا ما اعتبرنا ان هذا هو الحل للتمييز بين الملك العام والملك الخاص فهذا يجعل من هذه الاملاك موضوعا على سبيل الحصر و ليس على سبيل المثال. ليس من المعقول ان يكون السبب الوحيد للمشرع الجزائري لوضع و تحديد الاملاك الوطنية العمومية و الخاصة هو التمييز بينها بل هناك أسباب أخرى تذكر منها:

1- هروب المشرع من إشكالية عدم وجود مفهوم محدد للاملاك الوطنية بصورة عامة و مفهوم للاملاك الوطنية الخاصة بصورة خاصة.

2- إلزام الدولة و الأفراد باحترام القواعد العامة للاملاك الوطنية.

03- إلزام القاضي بالتطبيق الحرفي للقانون، و في ظل غياب مفهوم دقيق للاملاك الوطنية حاولنا وضع مفهوم لكل من الاملاك الوطنية العمومية و الاملاك الوطنية الخاصة، فالاملاك الوطنية العمومية: هي مجموعة الاملاك العقارية و المنقولة التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العمومية للأشخاص، سواء عن طريق الاستعمال المباشر أو من خلال تخصيصها لمرفق عام وهي غير قابلة للتملك الخاص ، و لا للحجز و لا للتقادم ، و تكتسب عن طريق تعيين الحدود والتصفيق ، ويتم تسييرها وفقا للنصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بها.

(1) قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008. حسب المادة 40 التي تنص على:.....

و اما الأملاك الوطنية الخاصة:هي مجموعة الأملاك العقارية و المنقولة التي لا تدرج ضمن الأملاك العمومية و تهدف الى تحقيق منافع مالية و تمليكية إلى جانب تحقيق المنفعة العمومية ، غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فهي تقبل الحجز تكتسب و يتصرف فيها بمختلف التصرفات القانونية في إطار و الحدود القانونية المنظمة لها. بالنتيجة فان للدولة و الجماعات الإقليمية ملكية فلاحية خاصة تشبه ملكية الخواص، بحيث يمكن لها ان تتصرف فيها من اجل تسييرها كاي صاحب ملكية عادي على ان تسييرها يتميز بطابع خاص يتمثل في كون الادارة هي المسييرة و المراقبة وفقا لقواعد الادارية و شروط الالزامية. كما هو الحال بالنسبة لتسيير الملكية الفلاحية في اطار قانون 87-19 المتضمن حق الانتفاع الدائم على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الفلاحية الخاصة للدولة الملغى بموجب قانون 03-10 الذي يهدف الى التحول من فكرة الانتفاع الدائم الى فكرة عقد الامتياز المؤقت. وطبعا هذا التسيير يخرج هذا النوع من الاملاك من دائرة تصرف الدولة فيها بتصرفات اخرى منها الناقلة للملكية طيلة فترة الامتياز. و عليه يمكن تعريف الملكية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على انها مجموعة الاملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي التي لا تدرج ضمن الأملاك العمومي و تهدف الى تحقيق منافع مالية و تمليكية إلى جانب تحقيق المنفعة العمومية ، غير قابلة للتقادم و لا للحجز و يتصرف فيها بمختلف التصرفات القانونية في إطار و الحدود القانونية المنظمة لها.فهي بذلك تخضع لنظام قانوني خاص يتمتع بالازدواجية (القانون المدني و القانون العام) ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك. ان هذه الاخيرة تطرح اشكالا يتمثل في : ما هو هدف المشرع من تصنيف الاملاك الفلاحية ضمن الاملاك الوطنية الخاصة اذا كانت غير قابلة للتنازل عنها للمستثمر الفلاحي في ظل السياسة الاستثمارية الجديدة المتمثلة في عقد الامتياز الفلاحي ، حيث انها في هذه الحالة لا تختلف عن كونها ملكا عموميا في شئ اذ يصبح كل منهما غير قابل للتصرف و لا للحجز و لا للتقادم. بالنظر الى القوام التقني للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية حسب المادة 03 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 - 11-1990 المعدل و المتمم بموجب الامر رقم 95-16 المؤرخ في 25/09/1995 فانه يشتمل زيادة على الاملاك الوطنية الخاصة على:الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية ، الاراضي الرعوية او ذات الجهة الرعويةالخ.

لو تصورنا ان كل الاملاك الفلاحية الخاصة للدولة قابلة للاكتساب بالتقادم فان هذا سيؤثر سلبا على الوعاء العقاري للدولة، الذي تهدف من خلال استثماره الى تحقيق الصالح العام. لذلك فان ضمانات المصلحة تفرض علينا ضرورة استثنائها من هذا الحكم. اما عن الحجز فانه يقع على اموال المحجوز عليه التي يملكها الشخص المدين (المستفيد من حق الانتفاع) ، اما بالنسبة للدولة باعتبارها مالكة رقبة فان كانت مدينة اتجاه اشخاص القانون العام او اشخاص القانون الخاص، فانه لا يجوز الحجز على ملكية الرقبة ، حتى و ان كانت غير مستغلة من قبل الافراد ذلك لعدم جواز التشكيك في الذمة المالية للدولة⁽¹⁾.

(1) اسماعيل ، لشامة، النظام القانوني الجزائري للنوعية العقاري. دراسة وصفية و تحليلية . سنة 2002 ، ص

حسب ق 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تنص على ان لاراضي العرش الفلاحية اولوية قبل تطبيق الثورة الزراعية من تخصيص فردي على الاراضي الزائدة المتوفرة ، وذلك في اطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها احكام القانون رقم 87-19 الملغى بموجب القانون 03-10 المتعلق بعقد الامتياز، فان هذا يؤكد فكرة ان الاراضي الفلاحية المستغلة في اطار قانون 87-19 الملغى بموجب القانون 03-10 هي اراضي عرشية.

عرفت المادة 04 من ق 90-25 الاراضي الفلاحية على انها كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر او حيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا او تحويله. واعتبار اراضي العرش اراضي فلاحية لها اهمية اقتصادية كبيرة و يترتب على ذلك مجموعة من النتائج تتمثل في:

أ- ان الشخص المنتفع بالملكية الفلاحية يعد فلاحا.

ب- وجود العديد من الهيئات التي تشرف على القطاع الفلاحي ،حيث تتنوع هذه الهيئات ذات الطابع المركزي المتمثلة في الوزير الاول، وزير الفلاحية والتنمية الفلاحية، وزير المالية ، وزير الري و وزير التخطيط . وهيئات ذات طابع قاعدي: مديرية المصالح الفلاحية التي تعتبر المشرف الاول محليا على القطاع الفلاحي ،الغرفة الفلاحية ،مديرية املاك الدولة ،ادارة المسح، اضافة الى الهيئات ذات الطابع الخاص من بينها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ج- فرصة الاستفادة من القروض الفلاحية، ان المبدأ هو ان الشخص لا يمكنه الاستفادة من القروض البنكية الى اذا كان مالكا ،لكن الاستثناء يرد هنا فصاحب حق الامتياز او الانتفاع في اراضي العرش ذات الوجهة الفلاحية يمكنه الاستفادة من القروض من طرف بنك الفلاحة و التنمية الريفية او الديوان الوطني للتعاون الفلاحي او القرض الفلاحي التعاوني في حالة دعم المشاريع الجماعية.

د- تمويل مشاريع السكنات الفلاحية: تم النص على مشروع السكنات الريفية بموجب التعليم الوزاري المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 حيث حددت هذه الاخيرة شروط واجراءات الاستفادة من هذه السكنات ،وتتولى الدولة مهمة الدعم المالي لانجاز مشاريع السكنات الريفية في شكل مبلغ مالي يقدم لحائز ارض العرش المستفيد في شكل دفع اقساط.

هـ - التمثيل النقابي: لقد تاسس العديد من الهيئات النقابية بهدف حل المشاكل المتعلقة بالقطاع الفلاحي، على راسها الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين و فروعته المختلفة (الاتحاد الولائي للفلاحين الجزائريين) و تناول هذا الاخير مشكلة تملك الدولة للاراضي و عمل جاهدا على تقديم حلول بشأن الاشكالات القانونية المتعلقة بها⁽¹⁾.

(1) نعيمة ، حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، سنة 2010، ص 84.

الفرع الثاني: اصناف الملكية الفلاحية الخاصة بالدولة.

ان المشرع الجزائري اعتمد في تصنيف الملكية الفلاحية وفقا لقانون التوجيه العقاري على معيار مرتبط بعدة عوامل قانونية تتمثل في: تركيبة التربة، المناخ، الانحدار، قابلية التربة للسقي وهي:

01/ الاراضي الفلاحية الخصبة جدا: و يقصد بها تلك الاراضي التي تكون طاقتها الانتاجية عالية و تربتها ذات تركيبة حسنة تكون مسقية او قابلة للسقي.

02/ الاراضي الفلاحية الخصبة: وهي الاراضي المتوسطة العمق غير المسقية الواقعة في المناطق الرطبة او شبه الرطبة و لا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

03/ الاراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة: وهي بدورها تشتمل على اربعة انواع من الاراضي وهي:

أ - الاراضي الفلاحية المسقية: و هي الاراضي التي تحتوي على عوائق متوسطة طبوغرافية و في العمق.

ب- الاراضي الفلاحية غير المسقية: و هي ارض متوسطة العمق و نسبة الامطار فيها متغيرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

ج- الاراضي الفلاحية غير المسقية التي تحتوي على عوائق طبوغرافية متوسطة في السطح و في العمق كثيرة و نسبة الامطار فيها متغيرة.

د- الاراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة: و هي الاراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة و عوائق في نسبة الامطار و عوائق في العمق و تكون معرضة للملوحة و الانجراف و بنية التربة هزيلة فيها مثل الأراضى الواقعة في ولايات : الجلفة ، واد سوف ، ورقلة... الخ

وقد نصت المادة 48 من القانون التوجيه العقاري على انه: « يشكل عدم استثمار الاراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا للاهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الاراضي. يشكل الاستثمار⁽¹⁾ الفعلي المباشر او غير المباشر واجبا على كل مالك الحقوق العينية العقارية او حائزها او كل شخص طبيعي او معنوي يمارس الحيازة على هذه الارض و تعد الارض غير مستثمرة في مفهوم قانون التوجيه العقاري كل قطعة ارض فلاحية تثبت بشهرة علنية على انها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الاقل».

(1) الاستثمار وفقا للمادة 48 من قانون التوجيه العقاري يقصد بها الاستغلال، بمعنى القيام باعمال ونشاطات تشتمل الارض الفلاحية ، ويجب التفرقة بين الاستغلال و الاستثمار الاقتصادي الذي يستعمل في مجال التنمية الاقتصادية حسب المحالات التي تحددها السلطة العمومية (الامر 03-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية، العدد 47، سنة 2001).

و عليه فانه اذا ثبت ان مستغل الارض الفلاحية لم يقم باستغلالها لمدة سنتين متتاليتين يعذر باعادة استثمارها و تقدم له سنة لذلك و اذا بقيت الارض على حالها غير مستثمرة فان الهيئات العمومية المكلفة بمتابعة هذه الاملاك (مديرية املاك الدولة ن مديرية الفلاحة) بالاجراءات التالية:

- توضع الارض الفلاحية حيز الاستثمار لحساب و على نفقات المالك و هو الحائز الظاهر اذا كان المالك غير معروف.

- او تعرض الاراضي الفلاحية للتاجير او بيعها اذا كانت خصبة او خصبة جدا ، وهذه العملية تكون في حالة ما كان المالك او الحائز عاجز لاسباب قاهرة عن استغلال الارض.

كما انه بالنظر الى هذه المادة نجد ان فكرة استغلال الارض الفلاحية هي فكرة يلتزم بها سواء الفلاحين المالكين الأصليين او من طرف غير المالكين (الحائزين) و بذلك نجد ام المشرع الجزائري ميز بين مالك الأرض و من يستغلها ، وبهذا جسد فكرة مبدأ « الارض لمن يخدمها»⁽¹⁾ و هي فكرة اشتراكية تعززت بجزاءات خطيرة تصل الى فقدان حق الملكية بالبيع الجبري.

الفرع الثالث: تمييز الملكية الفلاحية عن الملكية الغائبة.

ان الكثير من الأشخاص لا يميزون بين الملكية الفلاحية و الملكية الغائبة و يعطونها مفهوما واحدا و هذا خطأ فادح ، حيث ان النصوص القانونية تثبت ان كل منها له مفهوم خاص و يخضع لقواعد و تنظيم خاص به. و من خلال هذا الفرع سنتناول اولا تعريف الملكية الغائبة

أ- تعريف الملكية الغائبة:

لقد عرف المشرع الجزائري الاراضي الغائبة في المادة 13 من قانون التوجيه العقاري بأنها كل ارض تغطيها اشجار كثيرة تفوق 300 شجرة في الهكتار في المناطق الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في الاراضي القاحلة وينطبق وصف الغابة اذا امتدت مساحتها 10 هكتارمتصلة وبحسب قانون الغابات⁽²⁾ فالغابات هي جميع الاراضي المغطاة بانواع غائبة على شكل تجمعات غائبة في حالة عادية بحيث كل تجمع يحتوي على الاقل 100 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة و شبه الرطبة.

بالنظر الى تعريف الغابة نجد انها تختلف عن الملكية الفلاحية بحيث انها محددة بمقاييس و معايير منها كثافة الاشجار و بمساحة محددة ب 10 هكتارات متصلة.في حين ان الملكية الفلاحية لا ترتبط بهذه الشروط حتى يتم تصنيفها في ميدان الفلاحة، كما ان الغابة ترتبط بصنف معين من الإنتاج و هي الاشجار في حين ان العقار الفلاحي يتميز بتنوع الانتاج من اشجار مثمرة و كذلك الانتاج الحيواني و الانتاج النباتي. لكن المادة 15 من القانون 90-25 لا تمنع من استغلال الاراضي الفلاحية

(1) الامر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية في المادة 01 منه تنص على : « الارض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الارض الامن يفلحها ويستثمرها.»

(2) القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتعلق بالغابات ج.ر. ، عدد 26 بتاريخ 26 يونيو سنة 1984 .

او الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات . الا ان النصوص القانونية الخاصة بتسيير الغابات، التي تسمح بتطبيق هذه المادة لم يتم صدورها بعد لدى تبقى مجرد فكرة أو مشروع قانون. ان السؤال الذي يطرح نفسه هو: هل وجود اوعية عقارية ضمن الاملاك الغابية يسمح للمصالح الفلاحية بالتدخل في كيفية استغلالها؟

بالرغم من كون مصالح الغابات و المصالح الفلاحية تابعة لنفس الجهة الوصية(وزارة الفلاحة و التنمية الريفية) الا ان مصالح الغابات تعتبر هيئة ادارية مسيرة لنوع من انواع الاملاك العمومية (1) بينما المصالح الفلاحية تعد هيئة ادارية مسيرة لنوع من انواع الاملاك الخاصة للدولة. و لما كانت مديرية الغابات تعمل على تسيير الاملاك الفلاحية المندرجة ضمن الاملاك الغابية عن طريق الكراء الى غاية 2003 و بعدها تم تحويل هذه الطريقة الى حق انتفاع (droit d'usage) وفقا لدقتر شروط خاص فانها لا تخضع للتسيير من طرف مصالح الفلاحة و لا يمكن الغاء تصنيفها من الاملاك العمومية الى الاملاك الخاصة بغرض تسييرها عن طريق عقد امتياز فلاحي، الا انه بالنظر الى مجالات اخرى (المجال العمراني) نجد انه في اطار برامج التهيئة و التخطيط العمراني صدرت قرارات من الوزارة الوصية بالغاء تصنيف الاملاك الغابية من الاملاك العمومية لتصبح املاك خاصة تابعة للدولة تخضع لخصائص وقواعد قانونية خاصة بالدولة.

ب- انواع الانتاج الغابي:

بالنظر الى التشابه الموجود بين القطاعين الغابي و الفلاحي الا ان كلا منهما يختلف من حيث الإنتاج اذ نجد ان الإنتاج الغابي يتميز بكونه انتاجا موجها لسد احتياجات المستهلكين المعاشية من عفش و اثاث المنازل و كذا توفير مواد البناء و كذا الأعشاب الطبية غير ما يوفره القطاع الفلاحي الذي يتميز انتاجه بتوفير الاحتياجات الغذائية كأساس سواء النباتي او الحيواني الى جانب الرزاعي الصناعي (المنتجات التحويلية) و فيما يلي سنتناول اهم الإنتاج الغابي و أهميته لتوضيح الفرق بينه و بين الإنتاج الفلاحي.

اهم هذه الأصناف:(2)

- غابات البلوط الفليني : يقدر بـ: 85.242 هكتار.

- غابات الصنوبر البحري: يقدر بـ: 32.622 هكتار.

- غابات بلوط الزان: يقدر بـ: 5648 هكتار.

- غابات الكالتوس : يقدر بـ: 4000 هكتار.

(1) القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 اعتمد على عدة معايير للتفرقة بين الاملاك الوطنية العمومية و الاملاك الوطنية الخاصة و تتمثل هذه المعايير في: معيار عدم قابلية الاملاك العمومية للتملك الخاص، معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام.

(2) المطوية المنجزة من قبل محافظة الغابات لولاية سكيكدة، 25 أكتوبر .، اليوم الوطني للشجرة، لسنة 2014.

و في المناطق الرطبة توجد أصناف أخرى كاشجار الدردار و الصفصاف. و تمثل الغابة نظام بيئي له أهمية اديولوجية ، و اقتصادية و اجتماعية سنستعرضها فيما يلي:

- الأهمية الأيديولوجية تتمثل في:

- تطهير الهواء و امتصاص غاز ثاني أكسيد الكربون و طرحها للاكسجين.
- تنضم سير المياه بامتصاص كمية كبيرة الامطار المتساقطة .
- تعتبر غطاء حامي للأراضي فهي:

- تحمي التربة من الانجراف خاصة في المناطق الجبلية.

- تساعد على مقاومة التصحر.

- مأوى و ملجأ للحيوانات.

- الأهمية الاقتصادية :

- انتاج الخشب الخشب: الذي يقدر بـ: 8000 م³ سنويا.
- انتاج الفلين: الكمية تتراوح بين 10.000 الى 15.000 قنطار سنويا.
- انتاج الأعشاب الطبية: كالكالبتوس ، الخروب، الاكليل.
- انتاج اعلاف رعوية : كالدردار (frene) ، robinier.

- الأهمية الاجتماعية وتتمثل في:

- الحد من النزوح الريفي.

- توفير مناصب شغل بمعدل سنوي من 1000 الى 1200 منصب عمل موسمي.

- ترقية الاستثمار في قطاع الغابات (تحويل الخشب...).

- خلق مجالات للراحة و الاستجمام (غابات تسلية).

تعرض الغابة عدة عوامل تؤثر على نموها و توازنها أهمها الانسان الذي يلحق بها اضرار خطيرة من اجل تلبية حاجيات المعيشة متسببا في تدهور الغابات منها:

- توسيع الأراضي الفلاحية بطرق غير شرعية.

- توسيع المساحات الرعوية على حساب الغابة .

- القطع غير الشرعي للخشب .

- حرائق الغابات.

- التلوث الجوي.

- الجفاف.

كل هذه العوامل تؤدي الى اختلال التوازن الايديولوجي و التصدي لهذه العوامل المتسببة في تدهور الغابة تقوم مصالح الغابات بالاعمال التالية:

- استصلاح الأراضي ذات الاحراش غير المنتجة و غرس الأشجار المثمرة لزيادة مداخيل سكان الريف و مكافحة الانجراف.

- توسيع الثروة الغابية عن طريق التشجير، و قد خصص لهذه العملية في الحملة 2011- 2012 ، 985 هكتار.

- حماية التربة من الانجراف.

- مكافحة الحرائق : انجاز خنادق مضادة للنار.

- حماية المناطق الرطبة⁽¹⁾.

المطلب الثاني : التكيف القانوني للملكية الفلاحية الخاصة بالدولة.

عرف القطاع الفلاحي الجزائري تطورات خاصة من حيث السياسات التنموية المطبقة و ذلك تماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية و السياسية التي مست البلاد ، في مختلف مراحلها التاريخية ، و الملاحظ في كل دول العالم ان تنوع سياساتها دليل على محاولاتها للتماشي مع المستجدات التي تبرز على مر الزمان ، و بحسب الثقافة المنتشرة في تلك المرحلة.

و يمكننا ان نقسم المراحل التي شهدتها تطور تنظيم العقار الفلاحي في الدولة الجزائرية الى ثلاث مراحل سنتناولها في هذا المطلب المقسم الى ثلاث فروع : في الفرع الاول نوضح المرحلة التي سبقت مرحلة الاستعمار الفرنسي المتمثلة في مرحلة الوجود العثماني، ام الفرع الثاني سنخصصه للمرحلة الاستعمارية ، و الفرع الثالث لمرحلة ما بعد الاستقلال الى الوقت الحالي.

الفرع الاول: المرحلة العثمانية في الفترة الممتدة ما بين (1707 - 1827).

ان اوضاع النشاط الاقتصادي بالجزائر في هذه الفترة كان يغلب عليه الطابع الزراعي و الرعوي المتمركز في الارياف ، حيث كانت تنتشر الملكية الجماعية وسط الأهالي الذين يعيشون على الشيوعية الفلاحية⁽²⁾ التي تدر منتوجات كثيرة و متنوعة بالإضافة إلى منتوجات زراعية صناعية نظرا لخصوبة الأراضي لكنها بسيطة كالقطن و الزيت.....الخ بالإضافة الى تربية المواشي. الا انه نتج عن كثرة المطالب المالية و قلة الجبايات على الاراضي الزراعية و تعدد المغارم اهمال الزراعة

(1) المطوية المنجزة من قبل محافظة الغابات لولاية سكيكدة.، المرجع السابق.

(2) عمار ، علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر - العقار- ، سنة 2004 ، ص 24.

و تحول قسم من السكان من الاشتغال في المجال الفلاحي الى مزاولة حرفة الرعي و في بعض الاحيان اضطر المزارعون الى الثورة على الحكام و قد انعكس هذا الوضع على الحياة السياسية ، اذ ان تحول السلطة الى الدايات ادى الى تضرر الزراعة ، و تحول اكثر من الاراضي المنتجة للحبوب الى ملكيات البايك او مزارع مشاعة بين افراد القبائل الحليفة « قبائل المخزن» او « العشائر الخاضعة» و هي قبائل الرعية.

ففي فترة حكم الباشا حسان (1791- 1798) و الداوي مصطفى باشا (1798- 1805) انتهجا سياسة قوامها تصدير المزيد من المحاصيل الزراعية الى خارج البلاد عن طريق الشركات الاوربية و المحتكرين اليهود . في الوقت الذي كانت فيه البلاد معرضة للمجاعة نتيجة القحط الذي اضر بالزراعة في السنوات التالية 1779 – 1788 - 1800-1807-1816- 1819. حيث كانت تصدر المحاصيل الزراعية بكميات كبيرة.

ان هذه السياسة المتبعة لتسيير الاملاك و الانتاج الفلاحي نتج عنها ضغط متزايد في الارياف نتيجة الى قلة الانتاج و اهمال الزراعة و اعلان العصيان مما نتج عنه سلسلة من الثورات في جميع الجهات مثل منطقة جرجرة (1804، 1810، 1823) و شمال قسنطينة (1804) و الغرب الجزائري

(1803، 1809) و مناطق النمامشة و الاوراس ، و وادي سوف (1823، 1818) ، ان هذه الثورات اثرت كثيرا في الاقتصاد الجزائري و تدهور القطاع الفلاح . و على العموم في هذه الفترة كانت الاراضي تصنف الى اراضي ملك و اراضي عرش و اراضي مخزن و اراضي باييك.

اراضي الملك: هي الاراضي التي تسير وفقا للاحكام الاسلامية والعرف القبلي ، اما اراضي العرش فهي مستمدة من نظام الملكية الجماعية و اراضي المخزن هي ملكيات تابعة لقطاع الجيش . و اراضي البايك هي اراضي تابعة للدولة⁽¹⁾.

و ابان فترة الاحتلال التركي مباشر اي سنة 1830 اصبحت الجزائر تتوفر على تنوع من الاراضي الفلاحية تقدر ب: 40 مليون هكتار من الاراضي الصالحة للزراعة (زراعة و مراعي) ، اي 14 مليون هكتار في التل و 26 مليون هكتار (الواحات و اراضي مرور الماشية) على باقي الاقليم، وزعت هذه الاملاك على النحو التالي:⁽²⁾

- 4.500.000 هكتار اراضي تتضمن ملكيات خاصة بنظام الملكو الحبوس .

- 5.000.000 هكتار اراضي ذات استغلال جماعي من طرف القبائل في نظام العرش اوسبقه.

- 26.000.000 هكتار اراضي صحراء تتضمن: 3.000.000 هكتار تتكون من الواحات او القصور المنشأة بعمل الانسان والتي اصبحت ملكيات خاصة وفقا للشريع الاسلامية بصفة اراضي مية

(1) Mohand Tahar Alloum, *Le régime foncier en Algérie*, 2004, p24.

(2) عمار ، علوي .، المرجع نفسه، ص 24.

ثم احييت هنا يمكن ان يطبقوا عليها فكرة الاراضي المستصلحة في الوقت الحالي التي تفتح المجال لاكتساب ملكيتها من طرف الشخص الذي يتعب في خدمتها و اعادة احيائها.

- 23.000.000 هكتار اراضي مرورالماشية و مناطق الحلفاء.

- 1.500.000 هكتار اراضي تتضمن املاك الدولة بصفة اموال البايلك او المخزن.

- 3.000.000 هكتار اراضي تتكون من غابات ، اراضي بور، ادغال و صخور عالية...الخ.

و على العموم الفترة العثمانية اكتست بطابع متنوع من الاراضي كاراضي الملك و اراضي العرش و اراضي المخزن و اراضي البايلك.

فالملك هي تلك الاراضي التي كانت تسير وفقا للاحكام الاسلامية او العرف القبلي اما اراضي العرش فهي مستمدة من نظام الملكية الجماعية و اراضي المخزن و هي ممتلكات تابعة للجيش تعريف على انها ما كان لوامع اليد عليها حق الانتفاع فقط و للدولة ضبط كيفية ذلك الانتفاع و تعيين شروطه طبقا لعرف المطبق فيها . و يعود التصرف فيها الى سكان القبيلة او العرش او الدوار الذين يقومون عادة باستغلالها جماعيا ، لكل بيت او اسرة نصيب فيها حسب احتياجاته و امكانياته ، مع ترك جزء من الارض للاستغلال الجماعي للانتفاع به في الرعي او تركه بورا لتتحدد خصوبته ، و في حالة تغيب احد الافراد او اهماله لحصته من الارض المشاعة فان اعيان الجماعة يتولون تسليم الارض لمن يقوم بخدمتها ، و عادة ما يتولى شيخ الدوار او الدشرة او العشيرة تنفيذ ذلك ، و في بعض الاحيان يتولى القائد او الشيخ المعين من طرف السلطة نيابة عن الجماعة مهمة قرار ما تعارف عليه افراد القبيلة. و الملاحظ ان هذا النوع من الملكيات الزراعية تعتبر ملكية مشتركة بين جميع عائلات او بيوت القبيلة او العرش ، لا تقبل القسمة و لا تخضع لعمليات البيع و الشراء أو الميراث⁽¹⁾.

الفرع الثاني : مرحلة الاستعمار الفرنسي في الفترة الممتدة ما بين (1830 - 1962).

ان الطابع الفلاحي لم يبقى على حاله حيث انه بدخول الاستعمار الفرنسي و نهاية الوجود العثماني في الجزائر انقلبت كل الموازين الخاصة بالتسيير السياسي و الاجتماعي و الاقتصادي تحقيقا لهدف اساسي هو تحويل كل الخيرات و الثروات الجزائرية و توجيهها لخدمة المعمر الفرنسي و الدولة الفرنسية ، وهذا كان وضح بشكل كبير في المجال الفلاحي من خلال نزع ملكية الفلاحين و تجريدهم منها و تسخير الزراعة الجزائرية لصالح المعمرين و تنمية الاقتصاد الفرنسي الذي يقوم على الرأسمالية التي تدعو الى توسيع نطاق الملكية الخاصة على الملكية الجماعية السائدة في الفترة العثمانية ، من خلال اغتصاب اراضي الجزائريين و املاك الدولة (اراضي البايلك) و الاملاك الوقفية و ضمها الى صندوق الاراضي ثم القيام بتوزيعها على المعمرين لاستغلالها و الاستفادة منها و تملكها و وفقا لاجراءات معينة و اطار قانوني وضعته فرنسا حتى يكون غطاءا لفكرة الاغتصاب الوحشية في نظر الرأي العام و نذكر من اهم هذه القوانين:

(1) حمدي باشا ، عمر .، نقل الملكية العقارية، سنة 2004 ، ص 58-59 .

- القرار المؤرخ في 1830/09/08 للماريشال كلوزال الذي أدرج ضمن أملاك الدولة كل أملاك البيلك (الأراضي المسيرة في الإطار العام ، الأملاك الشاغرة ، الغابات ، الأراضي الرعوية...) العقارات المشغولة سابقا من طرف الداى ، الأراضي التابعة للموظفين الأتراك و الأملاك الوقفية...؛

- القرار المؤرخ في 01 مارس 1833 الذي أسس نظاما للتحقيق في سندات الملكية،

- القرار المؤرخ في 23 مارس 1843 الذي ألحق المداخل و النفقات الخاصة بالمؤسسات الدينية لإدارة الاحتلال.

- الأوامر المؤرخة في 1844/10/01 وفي 1846/07/21 و القانون المؤرخ في 1851/06/16 المتعلقة بالملكية في الجزائر، كرسست من أجل نزع ملكية السكان الأصليين لأسباب أخرى غير تلك المنصوص عليها في القوانين الفرنسية (أراضي غير صالحة للزراعة، إنشاء القرى و المدن...بناء المنشآت الدفاعية و المنابع، شق الطرق..)

- القرار المؤرخ في 1848/10/30 المتضمن ضم الأملاك التابعة للمساجد، les marabouts الزوايا ضمن أملاك الدولة و بصفة عامة كل الأملاك التابعة للمؤسسات الدينية الإسلامية،

-الأمر المؤرخ في 1845/10/31 المتعلق بالأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية،

-الأمر المؤرخ في 1846/07/21 الذي أوجب الإحصاء العام لكل سندات الملكية الريفية في الجزائر.

- sénatus-consulte المؤرخ في 1863/04/22 المتعلق بالملكية و المتضمن تحديد أقاليم القبائل.

- قانون ورنى الصادر في 1881 : الذي يهدف الى تفكيك العائلات حيث يسعى الى فرنسة كل الاراضي حيث نص هذا القانون على : « تنظيم الملكية العقارية في الجزائر و المحافظة عليها و نقلها عن طريق عقود ملكية عقارية و الحقوق العينية مهما يكن ملاكها تخضع للقانون الفرنسي»⁽¹⁾

- المرسوم الجمهوري المؤرخ في 1887/05/28 ان هذا المرسوم اعطى صلاحيات واسعة للوالي العام، و حكام المقاطعات سلطات واسعة تهدف كلها الى الاستلاء على ما تبقى من الاراضي الزراعية حيث تضمن هذا المرسوم نزع ملكية الفلاحين الجزائريين ومنحها للكولون وذلك من خلال السماح للموثقين تحرير عقود البيع كيفما كانت طبيعة العقار ونوعه ، شريطة ان يكون البائع عربيا والمشتري فرنسيا اما العكس فان العقد يعد باطلا⁽²⁾ هذا القانون و العمليات المفروضة من خلاله يسمح للادارة بالاستلاء على مليارات الهكتارات خاصة العقارات التابعة لفئة الفلاحين دون ان يكون لهم

(1) Djilali Sari, La dépossession des Fllahs 1830.1962 Societe nationale, D'édition et de diffusion Alger, 1978, p 50.

(2) Djilali Sari, Ibid, p52

حق الشفعة او اي طريقة اخرى تسمح لهم باسترجاع الاراضي وذلك بسبب رفع قيمة العقار الفلاحي حيث وصلت الى 70 فرنك للهكتار الواحد الى جانب الرسوم المجحفة. لكن بصورقانون رقم 1897 بحسب المادة 16 منه تضمن ملامح الشريعة الاسلامية حيث سمحت بانتقال الملكية العقارية بين الجزائريين فيما بينهم الناتجة عن قانون 1873 و 1887 قدمت للقاضي الشرعي اما ما تبقى من العمليات كالهون فانها تخضع لقانون 23 مارس 1855.⁽¹⁾

بالنتيجة : فان كل الحقوق سواء كانت ارتفاعات التي كانت تخضع للقانون الاسلامي (الشريعة الاسلامية) او النظام القبلي فان تصبح خاضعة للقانون الفرنسي. لا تشكل النصوص المذكورة إلا جزء من الترسانة القانونية التي كان الهدف منها ادخال مفهوم الاملاك العمومية و الاملاك الخاصة لتطبق على المواطنين الجزائريين ، و التي نتج عنها تحويل أراضي تابعة لأمالك الدولة عن طريق نظام منح الإمتياز و البيع العلني للأوروبيين . وقد أدخل لأول مرة نظام التمييز بين الاملاك العمومية و الاملاك الخاصة بموجب القانون المؤرخ في 16/06/1851 المتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر .ومن خلال ما سبق نستنتج ان الاراضي العرشية اوراضي الملك التي كانت تكون الاراضي الفلاحية في الفترة العثمانية تم ادماجها حيث اصبحت تمثل نوعا واحدا يتجسد في الاملاك التابعة للمعمرين ، هذه الاخيرة تم تقسيمها اثناء الفترة الاستعمارية الى املاك عمومية تدخل في املاك الدولة الفرنسية و املاك خاصة (ملك للمواطنين المعمرين).

الفرع الثالث : مرحلة ما بعد الاستقلال في الفترة الممتدة ما بين (1962-2010).

لكن بعد خروج المستعمر الفرنسي من الجزائر اثر كثيرا على النظام القانوني و التنظيمي لمختلف القطاعات خاصة القطاع الفلاحي اذ عرف هذا الاخير تطورات مختلفة و تنظيمات متعددة كانت ضرورية كمحاولة من الدولة لضبط العقار الفلاحي و اعادة بنائه من جديد ، التي نتج عنها قطاعين من الاملاك في المجال الفلاحي القطاع الخاص و القطاع العام. أما بالنسبة للقطاع الخاص لم يكن يملك بعد الاستقلال الا مساحات محدودة ذات نوعية جبلية او صحراوية تستغل بطرق تقليدية في شكل تعاونيات عائلية ، ثم جاءت الثورة الزراعية لتقوم بتحديد ملكية الخواص و تأميمها مما ادى الى تقلص نشاط القطاع الخاص الذي بقي على هذا الحال حتى تقرر مسألة استرجاع الاراضي المؤممة⁽²⁾. اما عن القطاع العام فانه في تلك الفترة كان المسيطر، حيث تجسد ذلك من خلال مجموعة من القوانين جاءت بتسلسل تاريخي يتماشى و وضعية الجزائر انا ذاك اذ كانت في مرحلة انتقالية من الاستعمار الفرنسي بمخلفاته الى الاستقلال و قيام دولة مستقلة كانت بدايتها بـ:

(1) حمدي باشا ، عمر، نقل الملكية العقارية .، سنة 2004 .، ص 68..

(3) الامر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية في الباب الثاني منها يبين ان الاراضي الزراعية او المعدة للزراعة و التي يمتلكها ملاكون غير قائمين للاستغلال الفصل الاول مبدأ التاميم النصوص القسم الاول: التطبيق العام لمبدأ التاميم حيث تنص المادة 28 على : « يلغى حق الملكية في كل ارض زراعية او معدة للزراعة ، بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب احكام هذا الامر.»

أ- **مرحلة التسيير الذاتي:** لقد ورث القطاع العام احسن الاراضي التي تركها المعمرين و التي اعلنت بعد الاستقلال املاك شاعرة اشغلت عليها 2000 مزرعة مسيرة ذاتيا و ذلك بعد صدور قانون 22 مارس 1963 الذي اقر نظام التسيير الذاتي الذي تشكل بصفة تلقائية من طرف عمال المزارع، كما تأسست في هذا الاطار تعانيات قداماء المجاهدين، يتم استغلالها في اطار هذا النظام عن طريق منح الدولة هذه الاراضي الى مجموعات من العمال للانتفاع بها لمدة غير محددة، و للاستفادة من ثمارها و منتوجاتها حسب اعمالهم و ذلك دون ان يكون لهم الحق في التصرف في الاراضي و المباني هذه الاراضي المسيرة ذاتيا او امتلاكها بالتقادم او ايجارها كما لا يجوز استغلالها الا بصفة جماعية. كما انه لا يجوز حجز اموالها المنقولة و العقارية التابعة لها. كما ان كل الاستثمارات التي تلحق بتلك الاستغلالات تصبح جزء لا يتجزأ منها⁽¹⁾، و بالنظر لانعدام تشخيص الاستغلالات الحرة لتعيين هيئات التوجيه و الادارة، كانت الادارة هي المسير المباشر، و بذلك يمكن القول بان المنتجون او العمال هم اصحاب اجور فقط مما نتج عنه اختلاط عوامل الانتاج و اختلال التموين و التسويق. هذا الوضع جعل من نظام التسيير الذاتي يسوده البيروقراطية العقيمة بمعنى انه سلبي من الوجهة السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية⁽²⁾.

ب- **مرحلة الثورة الزراعية:** ان مسالة التوزيع غير المتساوي للاراضي الفلاحية كان موجودا قبل 1830 و كان الاستعمار الفرنسي السبب الرئيسي في الخلل او التباين الحالي بالنسبة لتوزيع الاراضي. لدى نجد ان الثورة الزراعية هي ضرورة اقتضتها عدم المساواة في توزيع الاراضي الذي كان سببا في انخفاض مستوى معيشة الجماهير الريفية و عدم قدرتها على تحويل الاساليب الزراعية و مشاركتها في التنمية الاقتصادية للبلاد⁽³⁾.

جاءت الثورة الزراعية بناء على الامر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية بمجموعة من الاهداف تتمثل في:

(1) الامر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة حسب المواد 06.05.02.

(2) وزارة الفلاحة و الاصلاح الزراعي، **مجموعة المتعلقة بالتسيير الذاتي في الفلاحة**، سنة 1977، ص 06.

(3) رئاسة مجلس الوزراء، الثورة الزراعية. ميثاق الثورة الزراعية، (د.س.)، ص 11.

- القيام بالتوزيع العادل و الفعال لوسائل الانتاج الزراعي و تشكيل تعاونيات⁽¹⁾.
 - مراقبة التمويل و التسويق بغرض التعامل مع مؤسسات متخصصة " التعاونية البلدية المتعددة الخدمات" ثم " الديوان الوطني للخضر و الفواكه."
 - انشاء قرى فلاحية تجمع المستفيدين من الثورة الزراعية.
 - تحسين ظروف المعيشة لأكبر عدد ممكن ، و تضمن استمرار وسائل المعيشة لمن تعذر عليهم استغلال الارض لسبب ما ، ثم دفع التعويض للمالكين الذين امت امتلاكهم.
 - الا ان الثورة الزراعية بالرغم من احداثها تغييرات جذرية في الارياف الا انها تسببت في تدهور الانتاج الفلاحي و تخلي الفلاحين على الاراضي و تفكيك التعاونيات و نزوحهم نحو المدن ، خاصة ان الصناعة بدأت توفر مناصب شغل بأجور محترمة . كما ادى فشل الثورة الزراعية الى:
 - تضاعف التبعية الغذائية بسبب تفحص الانتاج و التخلي عن الاراضي.
 - ضعف انتاج القطاع العام و تفاقم عجزه المالي رغم انه يحتكر اخصب الاراضي و يملك 3/4 العتاد الفلاحي.
 - تدهور مستوى المعيشة في الارياف الجزائرية ، و لذلك توجهت الجزائر منذ 1980 الى اتخاذ مجموعة من الاجراءات لتحسين القطاع اهمها:
 - * الاهتمام بالهيكل الاساسية كانشاء سدود و اقبال الكهرباء الى المناطق البعيدة.
 - * رفع الحواجز التنظيمية و الوساطات المختلفة في مجالات التسويق.
 - * تحرير اسعار المنتوجات الفلاحية.
- الملاحظ في هذه المرحلة انها شهدت ميلاد قانون جديد يجمع بين القانون المورث و القانون الجزائري ، حيث تبنى فيه المشرع العديد من النصوص لقطاعات خاصة بملكية الدولة و ذلك بإلغاء غالباً المبادئ الموروثة عن الفترة الإستعمارية. و يتعلق الأمر خاصة بالتشريع المتضمن الأملاك الشاغرة (الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة)

(1) تعاونيات فلاحية: ان التعاون على غرار التسيير الذاتي ، نوعا من الشركة الديمقراطية لترقية الفلاحية الذين يعيشون من خدمة الارض . و هو يشكل وسيلة امتيازية لتوسيع اشتراكية الزراعة و دمج المزارع الصغيرة في مدارج التنمية الكثيفة للزراعة . و التعاونية في الواقع اداة فعالة لتنمية الزراعة، فهي تمكن اولاً من احتواء المزارع الصغيرة في اطار لوحدات المهياة لاستخدام تقنيات الانتاج العصرية. و هي تفتح طرق التطور لعدد كبير من المستغلين غير القادرين على تطوير مزارعهم بالوسائل العصرية و تحسين ظروف معيشتهم . و المزارع هي اداة فعالة لتنمية الزراعة . فهي تمكن اولاً من احتواء المزارع الصغيرة في اطار لوحدات الانتاج المهياة لاستخدام تقنيات الانتاج العصرية. وهي تفتح طرق تطور لعدد كبير من المستغلين غير القادرين وهدم على تطوير مزارعهم بالوسائل العصرية و تحسين ظروف معيشتهم . انظر رئاسة مجلس الوزراء . نفس المرجع السابق . ص ص 28.29

إجراءات الحماية الجزائرية للأموال المؤممة التي نص عليها في قانون العقوبات وكذا النصوص الخاصة بالقطاع الفلاحي (الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق بالتسيير الذاتي الفلاحي و كذا الامر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية) اذ اصبحت كل الاملاك تابعة للدولة و لا يمكن التصرف فيها و لا التنازل عنها ، هذا ما أثر من جديد على الطبيعة القانونية للأموال الفلاحية الموجهة للاستثمار ، فبعد ان كانت في الفترة العثمانية أملاكاً عرشية و فقدت طابعها اثناء الفترة الاستعمارية لتصبح املاك تابعة للدولة الفرنسية مقسمة بين املاك عمومية و املاك خاصة تابعة للمعمرين ، جاء المشرع الجزائري في الفترة التي تلت مباشرة الاستقلال ليؤم هذه الاملاك العرشية فتصبح ملكاً عمومياً للدولة.

ان كل هذه الاجراءات التي اتخذها المشرع لتنظيم و ضبط الاملاك التي تركها المعمر الفرنسي لم تكن كافية لمواجهة التدهور الكبير الذي يعرفه القطاع مما نتج عنه ضرورة اجراء مجموعة من الاصلاحات نتج عنها مرحلة جديدة بعد الثورة الزراعية هي مرحلة الاصلاحات تتلخص اهم هذه الاصلاحات في: ظهور مزيج بين القطاع الاشتراكي و الراسمالي في ان واحد و ذلك بارز من خلال مجموعة من القوانين التي تنظم العقار بصفة عامة و تلك التي تنظم العقار الفلاحي بصورة خاصة.

- **صورة القطاع الاشتراكي:** برز من خلال قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المحدد لنمط استغلال الاراضي الفلاحية و لاملاك الدولة و لحقوق المنتجين و التزاماتهم الذي يعتبر بمثابة تجسيد لفكرة الاشتراكية في القطاع الفلاحي في الجزائر اذ شكلت مستثمرات فلاحية تختلف عن تعاونيات الثورة الزراعية ، و التي يكون الاستفادة منها اما بصورة فردية او جماعية ، اما الوضع القانوني لهذه المستثمرات فهي تأخذ شكل شركة تأسيس بكل حرية على نفس نمط شركات القطاع الخاص ، و لهم الحرية في النشاط و التمويل و التسويق و تحتفظ الدولة بملكية الارض فقط . الا ان هذا القانون لا يخلو من السلبيات حيث ان الوضع القانوني لهذه المستثمرات بقي غامض فلم يعرف المستثمر اذا كان مالكا او مستأجرا او مستغلا مما يؤدي الى التخوف من الاستثمار و من استغلال هذه الاراضي و غرس الاشجار مثلا الى جانب مشاكل اخرى تعاني منها هذه المستثمرات كغيرها من القطاعات الاقتصادية كمشاكل نقص العتاد و مشاكل التمويل، الى جانب استفادة بعض الاشخاص من الذين لا علاقة لهم بالقطاع⁽¹⁾ ، إضافة الى الذين اهلوا هذه الاراضي فيما بعد و تنازلوا عنها بطريق الايجار الى الخواص.

- **صورة القطاع الخاص:** حيث جاء قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري لوضع حد لعدم وضوح وضعية الاراضي الفلاحية و عدم استقرارها و تضمن بصفة خاصة منح عقود ملكية للفلاحين الذين استصلحوا اراضي خاصة في الجنوب و وضع الترتيبات النهائية لحرية التعامل في الاراضي ما بين الخواص و اهم اجراء هو ارجاع الاراضي المؤممة لاصحابها

(1) القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم الجريفة الرسمية العدد 50 الصادرة بتاريخ 1989/12/09. في مادته 10 ينص على انه تمنح حقوق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الدولة للعمال الدائمين في المستثمرة الفلاحية و الموجودة في عملهم عند صدور القانون ، و الحائزون على شهادات تكوين فلاحية، العمال الموسميون ، الفلاحون الشبان، و الاولوية ممنوحة في كل هذه الحالات للمجاهدين و ذوي الحقوق.

الشرعيين و ذلك بحسب المواد 75، 76، 77، 78، 79 من القانون السابق الذكر و يعوض على ما لا يمكن استرجاعه. هذه المرحلة تتسم بتطور النظام القانوني الجزائري، فالأمر رقم 29/73 المؤرخ في 05/07/1973 قد ألغى كل النصوص السابقة لتاريخ 03 جويلية 1962 وذلك ابتداءً من 05 جويلية 1975. إن الجهد المبذول من أجل تدوين القوانين دفع بالمشروع الجزائري إلى وضع مبادئ أساسية فيما يخص تشريع الأملاك الوطنية وبالأخص:

* المادتين 688 و 689 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني اللتان قامتتا بأحصاء الأملاك العقارية التابعة للدولة، ومن جهة أخرى صرحتا على أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها أو تملكها بالتقادم.

* المادتين 14 و 15 من دستور سنة 1976 الصادر بموجب الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 22/11/1976 اللتان أعطت تعداداً أوسع للأملاك التابعة للدولة، الى جانب نصوص أخرى أدخلت لتحديد الطبيعة و الأنظمة القانونية لبعض الأملاك التي تطبق بشأنها إجراءات خاصة ببعض العمليات مثل الأمر رقم 80/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن القانون البحري وكذا الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25/05/1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و أخيراً الوصول إلى هذا النظام الذي أنشأ في بادئ الأمر بالقانون رقم 84/16 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأملاك الوطنية ثم بالقانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 و اللذان يوضحان المبادئ التي من خلالها سيتم تكوين و تسيير هاته الممتلكات الوطنية بنوعها العام و الخاصة التابعة. فالقانون رقم 84/16 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأملاك الوطنية تأسس على فكرة وحدوية الأملاك الوطنية الذي كان يركز على المبادئ التالية:

- وحدة النظام القانوني للأملاك الوطنية القائم على عدم قابلية الأملاك الوطنية للتصرف إلا بموجب أحكام مخالفة.

- حق شرعي للدولة على كل الأملاك المملوكة، المحازة أو المستغلة بأي شكل بإسمها من طرف الأشخاص المعنوية الأخرى: الولايات، البلديات، مؤسسات إشتراكية، مستثمرات فلاحية مسيرة ذاتياً وكل مؤسسة أو هيئة عمومية- منحها القانون الشخصية المعنوية.

- إعادة النظر في الفكرة التقليدية للتمييز بين الملك العمومي (غير قابل للتصرف بإستثناء إلغاء التصنيف) والملك الخاص (قابل للتصرف و التقادم) . القانون رقم 84-16 أنشأ تقسيم جديد : في مادته 11 التي توضح في هذا المقام أن الأملاك الوطنية تتكون من (الأملاك العمومية، الأملاك الإقتصادية، الأملاك المخصصة، الأملاك العسكرية و الأملاك الخارجي). من أجل التأقلم (التكيف) مع نظام التنمية المنتهج ، هاته النظرة الجديدة لم يطل تطبيقها بما أن الدستور الجديد لسنة 1989 عدل كامل النظرة في الفكرة التقليدية للأملاك الوطنية. إذ أصبحت الاملاك الوطنية تنقسم الى نوعان املاك عامة و املاك خاصة. و هنا نجد المشرع رجع مرة اخرى لتطبيق القانون الفرنسي في ما يخص تسيير و تنظيم الاملاك الوطنية القائمة على مبدئ الازدواجية يترتب عنه ضياع الهوية الاصلية للاراضي الفلاحية التي تعتبر في معظمها املاك عرشية ، مما يؤثر على حقوق الكثير من

الملاك لهذه الاراضي. كما أن المشرع الجزائري لم يوفر حماية للملاك العرشية او الجماعية او القبلية ، بتصنيفه لها ضمن الاملاك الوطنية الخاصة ، بعكس مشروع الدولة المغربية التي اقر لها حماية قانونية و حصر منفعتها في الجماعة التي لها الحق فيها ، حيث جعلها املاكا غير قابلت للتصرف و لا للحجز و لا للاكتساب بالتقادم ، حيث ينص الفصل الرابع من ظهير 1919/04/27 في فقرته الاولى على: " ان الاراضي الجماعية غير قابلة للتقادم و لا للتقويت و الحجز."⁽¹⁾ فالاملاك العرشية لديهم تتساوى من ناحية خصائصها مع الاملاك العمومية في الجزائر. الا ان هناك حالات استثنائية على مبدأ عدم جواز التصرف في الاراضي الجماعية اما بالمرضاة او اذا كانت الجماعة المالكة و مجلس الوصاية متفقين على مبدأ و شروط التقويت و اما بواسطة نزع الملكية في حالة العكس ، وذلك يكون في حالة العقارات الموجهة للمنفعة العمومية و التي ترمي الى انجاز مشاريع اقتصادية و اجتماعية محددة و مدعمة بدراسة تقنية و مالية مع الاشارة الى ان كل طلب اقتناء يرمي الى تكوين رصيد عقاري على حساب ممتلكات الجماعات الاصلية يعتبر لاغيا بصفة تلقائية و ذلك بحسب الدورية رقم 343 المؤرخ في 23 افريل 1992 الصادرة من وزارة الداخلية للمملكة المغربية. كما سمحت الدورية رقم 103 الصادرة عن الوزارة الوصية بتاريخ 26 يوليوز 1994 باعتماد مبدأ الشراكة بين الجماعات الاصلية المالكة و الجماعات أو المؤسسات العمومية كلما تعلق الامر بمشروع اقتناء عقار جماعي بهدف انجاز مشروع سكاني أو عملية تجارية أخرى، ما يسمح لهذه الاراضي التابعة للجماعات السلالية للمساهمة في انجاز مشاريع استثمارية تحقق المنفعة العمومية⁽²⁾. حسب الطبيعة القانونية للاراضي العرشية و الدراسات التاريخية لاصولها يتضح لنا انها املاك تابعة للخواص تم ضياعها خلال التطور التاريخي للعقار الفلاحي بسبب عدم حمايته بنصوص قانونية تضبطه و توضح حدوده و طرق تسييره و استغلاله، لتصبح املاكا خاصة تابعة للدولة موجهة للاستثمار من قبل ملاكها الاصليين ، اي تغير الموازين اذ اصبحت الدولة صاحبة الاملاك و الملاك الاصليين اصحاب حقوق انتفاع عليها ، كما اصبحت مصنفة ضمن املاك قابلة للتصرف فيها من طرف الدولة دون اتفاق مع ملاكها الاصليين كما هو الحال في الدولة الشقيقة المغرب.

ان تدهور القطاع العام الفلاحي خاصة المستثمرات الفلاحية التي اهملت و بقيت دون استغلال بالاضافة الى تجزئة الاراضي ، و التغير المستمر في المستغل القانوني للمستثمرة بطرق غير قانونية وتغيير وجهة استعمال المباني الفلاحية لاستعمالات اخرى و كذا تحويل استغلال الاراضي الى اغراض اخرى (استعمال حضري او صناعي) كل هذه الامور خلقت نزاعات كثيرة حول ملكية هذه المستثمرات لدى كان من الضروري الى اعادة النظر في السياسة الفلاحية المطبقة التي يفترض ان تقوم على اساس الاستقرار و استمرارية الاستثمار و بالتالي ضرورة اعادة النظر في طريقة استغلال العقار الفلاحي و هذا ما نتج عنه اصدار قانون خاص بالتوجيه الفلاحي تحت رقم 08-16 الذي يتضمن وضع اسس جديدة لتسيير العقار الفلاحي وفق نظام استغلال فلاحى جديد متولد عن سلبات السياسة القديمة و المتمثل في عقد الامتياز الفلاحي وذلك من خلال قانون رقم 10-03 و مرسومه

(1) محمد ، مومن.، معيقات الاستثمار في أراضي الجموع.، كلية الحقوق مراكش.، (د.س) ، ص 06.

(2) محمد ، مومن.، المرجع نفسه.، ص 07.

التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة.

ان قضية التنمية الفلاحية من القضايا الراجحة في مختلف الدول العربية و الاجنبية، حيث شغلت مجال واسع من حيث الدراسات و البحوث الهادفة للوصول الى تنمية اقتصادية مرتبطة اساسا بأهم عنصري قاعدي متمركز في تلك الدولة. تجربة الجزائر في الاصلاح الاقتصادي بكل مزاياه و انعكاساته على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي ، لا تزال تسعى وراء تطبيق استراتيجيات و سياسات تساعد على تحسين الانتاج الوطني و حمايته وكذا فتح مجال الشراكة خاصة في المجال الفلاحي .الملاحظ من التطور التاريخي الذي سبق ذكره و الذي كان مختلفا في طابعه و تنظيمه القانوني للقطاع الفلاحي ان استغلال العقار الفلاحي مرتبط ارتباطا وثيقا بالانظمة الاقتصادية المطبقة و متطلبات الاصلاح الاقتصادي التي فرضتها الظروف في الجزائر. و في الوقت الحاضر تتوجه الجزائر نحو سياسة جديدة تدخل في اطار البرنامج الفلاحي الجديد المتمثل في برنامج التجديد الفلاحي و الريفي و هو برنامج ترتب عنه ضرورة تغيير طريقة تسيير العقار الفلاحي وفقا لافكار مشجعة لفكرة الاستثمار و ذلك من خلال عقد الامتياز الفلاحي. هذا العقد هو عقد دو حدين له امتداد لافكار قانون الاستغلال الفلاحي القديم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 لانه يحمي المراكز القانونية المكتسبة في اطار هذا القانون ، الا انه يعدل في مبادئه الاساسية ما يجعله ذا وجهة مستقبلية تفتح للشباب ابواب الاستثمار في الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، هذا طبعا تجسيدا لمختلف المبادئ التي جاء بها قانون التوجيه الفلاحي 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

المطلب الثالث: تكوين الاملاك الفلاحية الخاصة التابعة للدولة.

ان المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 تنص على ان الاملاك الوطنية الفلاحية تندرج ضمن مشتملات الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، ما يجعلها تخضع لنفس الاحكام القانونية التي تحدد كيفيات تكوين الاملاك الوطنية الخاصة الموضحة في المواد 26 و 38 و 39 . يستشف من تحليل هذه المواد ان الدولة بإمكانها تكوين محفظة عقارية فلاحية بوسيلتين هما : الوسيلة القانونية التي تتمثل في الوسائل التعاقدية بمختلف انواعها (بمقابل او بدون مقابل) التي تصنف من الناحية القانونية ضمن طرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص ، أو اللجوء الى طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام و هما نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و حق الشفعة. و من أجل توضيح هذه الوسائل التي تسمح بتكوين الاملاك الوطنية الفلاحية خصصنا بالبحث و الدراسة و التحليل هذا المطلب المقسم الى فرعين : في الفرع الاول سنوضح طرق التكوين عن طريق وسائل القانون الخاص ، و في الفرع الثاني سنتطرق لطرق التكوين عن طريق نزع الملكية و الشفعة الادارية.

الفرع الأول: طرق الاقتناء وفقا للقانون الخاص.

سمح المشرع الجزائري للدولة من استعمال الطرق العادية لاكتساب الاملاك و ادراجها ضمن الاملاك الوطنية الخاصة بها ، و قد تتم هذه العملية بمقابل مالي او مجانية (بدون مقابل) ، و تمثل

هذه الطرق في العقود التي تبرمها مع الخواص ، وكذا قبول الهبات و الوصايا، و ايلولة الاملاك الشاغرة للدولة و التركات المهملة. و من خلال هذا الفرع سنتناول اولا الاقتناء بمقابل و ثانيا بدون مقابل.

أ- عملية الاقتناء للاملاك الفلاحية بمقابل:

تتمثل عملية الاقتناء بمقابل في عقد المدني للشراء و عقد التبادل أو قسمة العقار.

- عقد الشراء.

يعتبر عقد الشراء من اهم الوسائل القانونية التي تكتسب بها الاملاك العقارية الخاصة بالدولة بصفة عامة و الاملاك الوطنية الفلاحية بصفة خاصة ، حيث تبرمها الدولة في هذا المجال مع الخواص بهدف اقتناء عقارات متنوعة، فالمادة 91 من قانون الاملاك الوطنية تنص على انه " تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر و كذلك عمليات الإستئجار من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة ، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

تخضع المصالح العمومية و مؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال و لقانون الولاية و قانون البلدية ، و ما يرد في التنظيم إن إقتضى الأمر ". لكن هذا الاقتناء مرتبط بالرجوع الى رأى الادارة الملفة بأمالك الدولة لاخذ رأيها اجباريا حول السعر عندما تكون قيمة العقار المراد شراؤه أقل أو يتساوى مع السعر المحدد من طرف وزارة المالية ، وذلك حسب ما جاء في المواد من 150 الى 161 من القانون 82-14 المؤرخ في 30/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 المعدل بالمادة 10 من القانون رقم 88-30 المؤرخ في 19/07/1988 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1988.

ان المشرع الجزائري لم يحدد مفهوما للعقد الشراء لكننا من خلال تعريف عقد البيع المنصوص عليه في المادة 351 ق.م.ج الذي يتمثل في كونه عقدا يلتزم بمقتضاه البائع ينقل ملكية الشيء او الحق المالي للمشتري ، مقابل ان يلتزم هذا الاخير بتقديم ثمن نقدي. فاننا نستنتج ان عقد الشراء ملك فلاحى خاص تابع للدولة هو عقد تلتزم بمقتضاه الدولة تسليم مقابل نقدي للبائع مقابل التزامه بتسليم ملكية العقار الفلاحي . و بذلك نجد ان عقد شراء الدولة لعقار هو عقد ملزم لجانبين و ناقل للملكية العقارية ، كما يخضع لنفس الشروط و الاركان الواجب توافرها في عقد البيع العقاري اذ يجب ان يتوفر على الاركان المتمثلة في : ارضا و المحل و السبب و التي ينتج عن تخلفها احدها بطلان مطلقا للعقد ، وكذا ضرورة توفر شروط صحتها لان بتخلف احدها يخلت الركن⁽¹⁾ و لا يصبح العقد صالحا للانقضاء . اما بالنسبة للشكالية فان عقد الشراء العقاري يخضع لنفس الشكلية القانونية المفروضة في عقود البيوع العقارية اذ يجب ان يصب في عقد رسمي و يسجل ولا ينتقل الاثر العيني الناقل للملكية الا بعد اجراء عملية الشهر العيني في المحافظة العقارية . ان المادة 91/02 من ق 90-30 المعدل و المتمم المذكورة اعلاه توضح ان عملية الشراء تخضع لمجموعة من القواعد

(1) محمد ، حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري .، سنة 2000 ص 28 . 44.

المحددة ، اذ لا يسري عليها قواعد العامة لابرام عقد الشراء المدني فقط بل يجب ان تتبع الاجراءات المنصوص عليها في المواد 91 مكرر و 91 مكرر 1 و 91 مكرر 2 من ق 90-30 المعدل و التتم التي تبين انه على انه في حالة رغبت الدولة في اقتناء عقار اي نوع كان صناعي ، فلاحي ... الخ فانه يجب عليها اتباع الاجراءات تتمثل في توجيه طلب الرأي محرر من طرف المصلحة أو الهيئة المعنية لادارة أملاك الدولة المختصة اقليميا في اعداد عقود الاقتناء العقارات و الحقوق العقارية او القواعد التجارية بالتراضي و ذلك قبل اجراء اي اتفاق بالتراضي مع الملاك المعنيين.و يكون للادارة اجل شهر (01) لابداء رأيها ابتداء من تاريخ استلام الطلب. و اذا تم رفض الطلب او لم تقبل المصلحة برد الادارة عليها بتوجيه الترخيص الى وزير المالية.

- عقد التبادل.

يندرج عقد المبادلة كذلك ضمن العقود التي يمكن للدولة من خلالها اكتساب املاك فلاحية و ذلك بحسب المادة 26 من ق 90-30 المعدل و التتم . و يعرف على انه عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين ان ينقل للاخر ، على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود⁽¹⁾. لدى نجد ان التبادل لا يخص إلا الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة أما الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة فلا يجوز أن تكون بأي حال من الأحوال محل تبادل. و بحسب المادة 415 ق.م.ج فان عقد المبادلة يخضع لنفس الاحكام التي تحكم عقد البيع خاصة بالنسبة للشكلية المطلوبة اذ يجب ان يكون عقد المقايضة في عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية ، و ذلك بغض النظر عن الاطراف المتعاقدة سواء كانوا من الخواص و ان الدولة تمثل طرفا في العقد و ذلك لتفادي النزاعات امام الجهات القضائية المختصة حول اثبات ملكيتها بسبب عدم صحتها في عقود رسمية.

حسب المادة 92 من ق الاملاك الوطنية 90-30 المذكور اعلاه و المادة 32 من مرسومه التنفيذي رقم 91-454 فان عقد التبادل للاملاك العقارية من اجل تكوين املاك عقارية خاصة بالدولة يتم بطريقتين: اما عقد تبادل بين الدولة او الجماعات الاقليمية و المصالح العمومية و فقا للشروط و الكيفيات المحددة في التنظيم. و اما عقد مبادلة بين الدولة و الخواص و هذا يكون وفقا للقواعد المنصوص عليها في القانون الخاص (القانون المدني).

- عقد المبادلة بين الدولة و المصالح العمومية: لقد جاء في نص المادة 30 من المرسوم رقم 91-454 ان هذا العقد يعتبر تغيرا مزدوجا للتخصيص يجب ان يتم وفقا للاجراءات القانونية المتمثلة في: يرسل الطلب إلى وزير المالية مصحوبا بالسندات و الأوراق الثبوتية الدالة على ملكية صاحب التبادل ، و بعدها يتم دراسة الملف من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة، وفي حالة وجود فارق القيمة ، يحدد هذا الفارق من طرف إدارة أملاك الدولة إما على عاتق الطرف صاحب التبادل أو على عاتق الدولة و على اساس ما سبق يتم تحرير عقد التبادل في شكل عقد اداري الممضي من طرف الوالي أو شكل توثيقي و يمثل مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وزير المالية ذلك بحسب المادة 08 من المرسوم 91-454. و فيما يخص التبادلات التي تتم مع الهيئات المحلية فان القرار يتخذه رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك حسب المادة 01/95 من القانون 90-30

(1) حمدي باشا ، عمر.، نقل الملكية العقارية.، سنة 2000.، ص 26

ليصب في عقد رسمي يسجل و يشهر . و بهذا تدرج هذه الاملاك العقارية الجديدة ضمن الاملاك الوطنية الخاصة للدولة لاعطائها التخصيص النهائي و ذلك حسب ما جاءت به المادة 94 من نفس القانون.

- عقد المبادلة بين الدولة و الخواص: لقد نص المشرع الجزائري في المواد من 30 الى 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 على الاجراءات القانونية لعملية التبادل التي تتم بين الدولة و الخواص ، وذلك تطبيقا لما جاء في المادة 02/92 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل و المتمم. يستنتج من تحليل هذه المواد القانونية وجود نوعين من الاجراءات القانونية تختلف باختلاف الطرف الذي يبادر بعملية طلب التبادل.

- في حالة المبادرة من طرف الخواص: فعلى الطالب ان يرسل ملفا الى الوزير المكلف بالمالية يتضمن ما يلي:

- طلب المبادلة.

- المخطط الخاص بالملك العقاري .

- عقد الملكية .

- الموافقة المبدئية للتبادل المقدمة من طرف المصلحة العمومية.

- المخططات الخاصة بالعقار محل المبادلة.

- في حالة المبادرة من طرف المصلحة العمومية (الدولة): فعلى الادارة العمومية هنا ان ترسل ملفا الى الوزير المكلف بالمالية متضمنا طلب المبادلة حسب الكيفيات المعمول بها مرفقة بكل الوثائق الثبوتية الخاصة بالعقار محل التبادل، و كذا مذكرة مصلحة تبرر عملية التبادل. وقبل اتخاذ الوزير المكلف بالمالية لاي قرار فانه يأمر مديرية املاك الدولة المختصة مليا بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية العقار محل التبادل، و اعداد تقرير لتقييم العقار و في حالة وجود فارق القيمة ، يحدد هذا الفارق من طرف ادارة املاك الدولة إما على عاتق الطرف صاحب التبادل أو على عاتق الدولة ، و بعد اتخاذ كل هذه الاجراءات يتخذ وزير المالية قرار المبادلة الذي يجب ان يتضمن بالضرورة ما يلي:

- وصف الأملاك العقارية محل التبادل. و قيمة كل منهما.

- الأجل الذي يمكن ان تتحدد من خلاله عملية المبادلة.

- معدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الأخر.

- الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي تثقل العقار التابع للخواص⁽¹⁾.

(1) المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك حسب المادة 31 و 32 منه.

و بناء على هذا قرار التبادل يصب اما في شكل عقد اداري تختص ادارة املاك الوطنية المختصة في تحريره و يوقع هذا العقد والي الولاية الموجود فيها العقار محل المبادلة أو في شكل عقد توثيقي يتم تحريره وفقا للأشكال و النصوص المنصوص عليها في التشريع المعمول به امام موثق. تمثل ادارة الاملاك الوطنية المختصة اقليميا الوزير المكلف بالمالية اثناء تحرير العقد و يتحمل كل من الدولة و المتبادل معا مصاريف التوثيق. ان هذا العقد الوارد على ملكية عقارية يسجل و يشهر في المحافظة العقارية من اجل انتقال الاثر العيني للدولة فيصبح الملك من ملك خاص تابع للخواص الى ملك خاص بالدولة. لتستعمله في نفس المصلحة التي كان المتبادل قد خصصها لها من قبل ، يعني ذلك اذا كان الملك فلاحي قبل التبادل فان الملك يبقى فلاحيا بعد التبادل.

- عملية الاقتناء للأملاك الفلاحية بدون مقابل:

الى جانب اقرار المشرع للدولة حق اكتساب املاك فلاحية خاصة عن طريق عقود اقتناء بمقابل (الشراء و التبادل) مكنها كذلك من اكتسابها بطرق اقتناء بدون مقابل و ذلك بحسب المادة 26/ 02 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل و المتمم. تتمثل هذه الطرق في التبرعات (هبات و وصايا) باملاك فلاحية ، او الحيازة و التقادم لهذا النوع من الاملاك، و كذا الأملاك الفلاحية الشاغرة ، بالاضافة الى التركات المتمثلة في املاك فلاحية لا وارث لها.

- التبرعات (الهبات و الوصايا).

أورد المشرع الجزائري الهبة و الوصية ، في الفصل الثاني من الكتاب الرابع من قانون الأسرة رقم 84-11 المؤرخ في 09 فيفري 1984 المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 و المؤرخ في 27/02/2005 تحت عنوان التبرعات، إلى جانب الوقف. و جعلها من اهم الطرق التي تساعد على توسيع المحفظة العقارية الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة بالدولة، ما لم تتعارض مع النظام العام و المصلحة العامة⁽¹⁾، الا انه نظرا للإحتجاجات والنزاعات العائلية التي غالبا ما تكون مثقلة بها . لا يمكن قبول هذه التبرعات إلا اذا توفرت على الاحكام القانونية و تمت وفقا لإجراءات خاصة تختلف على حسب ما اذا تعلق الأمر بالدولة ، و هيئاتها العمومية أو الجماعات الإقليمية⁽²⁾.

أ- الاحكام القانونية العامة الواجب توافرها في الهبات و الوصايا المقدمة للدولة.

ان كل من الهبة و الوصية من التبرعات الا ان المشرع خص كلا منها باحكام قانونية منفردة نظرا لطبيعة التصرف القانوني و الخصائص التي تميز كل منهما ، لدى سنحد الاحكام القانونية التي تتعلق بالهبة اولا ثم الوصية ثانيا.

- الأحكام القانونية للهبة :

حسب المادة 202 من قانون الاسرة الجزائري: « الهبة تملك بلا عوض , ويجوز للواهب أن

(1) القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون 08-14 حسب المواد 18 و 26 و 39.

(2) المرجع نفسه ، حسب المادة 43 منه.

يشترط على الموهوب له القيام بالتزام , يتوقف تمامها على إنجاز الشرط ». من خلال تحليل نص المادة نجد ان الهبة عقد يتطلب ايجاب و قبول متطابق بين طرفين (الواهب و الموهوب له) ، الا ان المشرع لم يذكر ذلك في هذه المادة و تدارك الأمر في المادة 206 من نفس القانون والتي جاء فيها بأن « الهبة تتعقد بالإيجاب والقبول ». وما دامت الهبة لا تتعقد إلا بإيجاب وقبول متطابقين، فهي بذلك تختلف عن الوصية التي تتم بالإرادة المنفردة للموصي , ذلك أن الوصية تعد تمليكاً مضافاً إلى ما بعد الموت بطريق التبرع , على خلاف الهبة التي يكون فيها التملك حال الحياة اذ تعتبر من عقود التبرع الناقلة للملكية ، فالواهب فيها يلتزم بنقل ملكية عقاره دون عوض ، لدى فهي تشكل افتقاراً في جانب الواهب، وفي المقابل تشكل إثراء في جانب الموهوب له . وبالتالي فلا يمكن هبة أموال مستقبلية مضافة الى ما بعد وفاة الواهب في التشريع الجزائري. و عليه فان اسقاط مفهوم الهبة على الهبة التي تقبلها الدولة نجدها عقد يلتزم فيه الواهب من الخواص بنقل ملكية ملك فلاحي بلا عوض للدولة الموهوب لها . وبالتالي فلا يجوز في التشريع الجزائري إبرام عقد الهبة , وإرجاء نقل ملكية العقار إلى ما بعد موت الواهب , على أساس أن مثل هذا التصرف يدخل في حكم الوصية , وهو ما أقرته المحكمة العليا في القرار رقم 186058 المؤرخ في 1998/03/17، المجلة قضائية لسنة 1999، العدد الأول « الهبة لما بعد الموت، تكون باطلة لأنها لا تتم إلا بموت الواهب وتأخذ حكم الوصية.» كما يجوز للواهب هبة كل املاكه او جزء منها عينا أو منفعة و ذلك حسب المادة 205 من نفس القانون، لكن التطبيق الواقعي لهذه القاعدة القانونية لا يسري على هبة الأملاك الفلاحية للدولة ، اذ نجد ان الواهب هنا ملزم و ليس مخير على نقل الملكية التامة لملكه الفلاحي (ملكية رقبة و حق انتفاع) و ليس جزء منها فقط و هذا ما توضحه المذكرة رقم 689 الصادرة من مديرية أملاك الدولة في فيفري 1995 حيث جاء فيها : «...فانه طبقاً للمادة 202 من قانون الأسرة التي عرفت الهبة بأنها تملك بلا عوض، فان عقد الهبة يؤدي في الاصل الى نقل حق الملكية أي ملكية الرقبة و حق التمتع ». ومن الملاحظ كذلك أن الفقرة الثانية من المادة 202 من قانون الأسرة تجيز ان ترتبط الهبة بشرط، ويعرف هذا النوع من الهبة بالهبة المقيدة أو الهبة المشترطة , كأن يمنح الواهب مثلاً الأرض الفلاحية للدولة ويفرض عليها استصلاحها في المقابل. غير اننا نرى ان هذه الجزئية لا يمكن ان تلقى تطبيقاً في الواقع العملي، لان الدولة هنا تمثل طرفاً في العقد و لم يسبق لنا ان وجدنا شروطاً تفرض على الدولة بل المعروف أن الدولة هي التي تفرض شروطها في العقود تحت غطاء امتيازات السلطة العامة.

لما كان عقد الهبة ناقلاً لملكية العقار إلى الموهوب له , فهو يخضع للشكل الرسمي لدى الموثق حتى يكون حجة بين المتعاقدين وإزاء الغير و ذلك حسب المادة 206 من قانون الاسرة التي تحيلنا لتطبيق احكام قانون التوثيق 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 المعدل و المتمم بالقانون 06-02 المؤرخ في الذي جاء في مادته 12 أن العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية تخضع إلى الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان⁽¹⁾، وقد تم إدراج مضمون المادة 12 في المادة 324 مكرر 1

(1) قرار رقم 10365 المؤرخ في 09 /11 /1994 ، م ق 1997 ، عدد 51 ص 67 الصادر عن المحكمة العليا : « من المقرر قانوناً أن العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية , يجب أن تنحرر في شكل رسمي و إلا وقعت تحت طائلة البطلان , وتنص المادة 206 من قانون الأسرة , أن الهبة تتعقد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات , لذا فان الهبة الواردة في الشكل العرفي تعد باطلة لعدم استقائها الشروط الجوهرية ».

من القانون المدني بمقتضى القانون 88-14 المؤرخ في 03/05/1988. ثم يتم تسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع التابعة لإدارة الضرائب طبقاً للأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم بقوانين المالية ، من أجل تحصيل الرسوم والحقوق الواجبة على عقد هبة العقار والمقدر حالياً بخمسة بالمئة من ثمن العقار لفائدة الخزينة العمومية ويلى إجراء التسجيل إجراء آخر لا يقل أهمية عن الإجراء الأول والمتمثل إشهار عقد الهبة لدى (المحافظة العقارية) وفقاً لما كرسته المادة 793 من القانون المدني و المواد 15 و 16 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري, ذلك أن ملكية العقار الموهوب لا تنتقل سواء بين المتعاقدين ولا في حق الغير إلا من تاريخ الإشهار بالمحافظة العقارية .

أقر المشرع الجزائري في المادة 211 ق.أ.ج امكانية الرجوع في الهبة بالنسبة للوالدين في مواجهة ولدهما أياً كانت سنه، وبالتالي فإن حق الرجوع للوالدين حق إرادي مخول لهما قانوناً , ويعرف الحق الإرادي على أنه سلطة الشخص في إحداث الأثر القانوني بمجرد التعبير عن إرادته متى كان مستوفياً الشكل القانوني، ويتجسد هذا الأخير في العقد الرسمي المماثل لعقد الهبة. والملاحظ أن المشرع الجزائري قد اقتبس هذا الحكم من الحديث النبوي الشريف « لا يحل للرجل أن يعطي العطية فيرجع فيها إلا الوالد فيما يعطي لولده »⁽¹⁾.

- الأحكام القانونية للوصية:

تعتبر الوصية وسيلة من وسائل اكتساب الدولة لاملاكها الخاصة بشتى انواعها و منها الفلاحية . فهي تصرف قانوني اختياري من الموصي و قد عرفها المشرع الجزائري في المادة 184 من ق.أ.ج على انها تملك مضاف الى ما بعد الموت بطريق التبرع . ان هذا التعريف يجعل من الوصية من التصرفات القانونية بارادة منفردة ، لكننا نرى أنها عقد يتضمن إيجاب الموصي وقبول الموصى له لأنه صحيح قد تنشأ الوصية وتوثق عند الموثق دون علم الموصى له لكن رأيه بعد الوفاة يكون حاسم في تمام انعقادها وتنفيذها أو إبطالها وإلغائها فقد نصت المادة 198 من قانون الأسرة على إعطاء حق القبول أو الرد للورثة وهذا الحق لا شك ثابت لمورثهم فمصير الوصية متوقف على رأي الموصى له وخلفه العام إذا هلك قبل إعلان رأيه.

(1) قرار رقم 252350 بتاريخ 21/04/2001 ،مجلة قضائية لسنة 2002 ،عدد 01 ، الصادر عن المحكمة العليا: «إن الرجوع في الهبة يشمل الابن الصادر و ابن الابن التابع لأبيه ما لم يحصل أي مانع من الموانع المنصوص عليها في المادة 211 من قانون الأسرة ». تعتبر امكانية الرجوع في هبة الوالدين في بالنسبة لأولادهم استثناء ، وذلك يتضح من المادة 212 من نفس القانون اذ يمنع فيها الرجوع في الهبة الموجهة لتحقيق منفعة عامة . هذا ما يجعل من هبات الأملاك عموماً و الأملاك الفلاحية خصوصاً الموجهة للدولة لا يقبل الرجوع فيها و ذلك لما للمنفعة العمومية من أهمية و كذا عدم المساس بهذه الأملاك لما تحمله من حماية دستورية و قانونية . و هذا ما اكدته المحكمة العليا في القرار رقم 191116 المؤرخ في 19/01/1997 من المجلة القضائية 1997 ، العدد 02 ، ص 144 : « من المقرر قانوناً أن الهبة بقصد المنفعة العامة لا رجوع فيها ، ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن قطعة الأرض المتنازع عليها، منحت للبلدية من طرف مورث المستأنفين بصفة دائمة قصد بناء مدرسة ، وأن غلق المدرسة من طرف البلدية مؤخرًا لنقص عدد التلاميذ لا يعطي الحق للورثة باسترجاعها، لأن المورث ذكر في شهادة البلدية بأن قطعة الأرض ستكون ملكاً للبلدية ولم يذكر بأنها منحت بصفة مؤقتة حتى يجوز استرجاعها » .

وكذلك نصت المادة 201 قانون أسرة جزائري⁽¹⁾ على: « تبطل الوصية بموت الموصى له قبل الموصي أو بردها » ومادام عدم قبول الموصى له للوصية يجعلها باطلة نعتقد أن قبول ورفض الموصى له اهمية بالغة في إنشاء الوصية ومنها نميل إلى أن الوصية عقد يتطلب ايجابا وقبولا. و بحسب المادة 190ق.أ.ج فان للموصي أن يوصي بكل الأنواع التي يملكها سواء كانت هذه الأملاك أعيان أو منافع. كما منحت المادة 192 من نفس القانون للموصي حق الرجوع في وصيته صراحة أو ضمنا فنصت على « يجوز الرجوع في الوصية صراحة أو ضمنا فالرجوع الصريح يكون بوسائل إثباتها والضمني يكون بكل تصرف يستخلص منه الرجوع فيها ». لا يوجد نص قانوني يمنع امكانية الرجوع في الوصايا المقدمة للدولة ، لكن لما كان الوصية من التبرعات فانه يمكننا ان نطبق عليها الاحكام التي وردت على الهبة في مسألة الرجوع فيها . و بذلك نجد انه في حالة ما كانت الوصايا المقدمة للدولة و التي وجهت للمنفعة العمومية و الصالح العام فانه لا يمكن للموصي الرجوع فيها اما اذا لم تكن موجهة للمصلحة العامة فانه نطبق النص القانوني الذي يجيز الرجوع في الوصية.

لقد اوجب المشرع الجزائري ان تكون الوصية في عقد رسمي سواء تعلق بمقول أو عقار و ذلك بنص المادة 191 من ق.أ.ج على: « تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية ». من خلال هذه المادة نستنتج أن الأصل في الوصية أن تصب في شكل رسمي أمام موثق وبحضور شاهدين حيث يحرر عقد بذلك من طرف الموثق، لكن رغبة من المشرع في منح فرصة للأشخاص وهم مقبلون على الآخرة في أن يستكثروا من الخيرات، ووضع هذا الاستثناء في قبول الوصية غير المصرح بها أمام الموثق لكن اشترط أن يكون ذلك عن طريق القضاء في حق الموصى له. و لما كانت من المحررات التي قد ترد على ملكية عقارية فعلى الموثق تسجيلها تطبيقا لما جاءت به المواد 58 و 60 من قانون التسجيل رقم 76-105 و كذا المادة 10 من قانون 06-02 المتضمن قانون التوثيق . الا ان خصوصية الوصية التي يتم تنفيذها مضافا لما بعد وفاة الموصي جعلتها تخضع لقاعدة استثنائية تتمثل في اتمام عملية التسجيل خلال ثلاثة اشهر من وفاة الموصي و ذلك حسب المادة 64 من قانون التسجيل التي جاء فيها: « إن الوصايا المودعة لدى الموثقين أو التي يستلمونها تسجل خلال الأشهر الثلاثة من وفاة الموصين بناء على طلب الورثة أو الموصى لهم أو منفذي الوصايا ». و يتم تسجيلها حسب المادة 80 من قانون التسجيل خصصت تسجيل انتقال الملكية عن طريق الوفاة بأن يتم في مكتب التسجيل التابع له محل سكنى المتوفي . و هذا يقصد يستنتج منه ان الوصية يخصص تسجيلها في مكتب التسجيل محل سكنى المورث (الموصي)، و اما عن الوصية المبرمة في خارج الجزائر و التي يكون محلها عقارا تسجل على مستوى مكنتين هما مكتب التسجيل التابع له محل سكنى الموصي أو محل سكنه الأخير المعروف بالجزائر ومكتب التسجيل التابع له موقع العقار المعني بالوصية دون أن يترتب على ذلك أن تدفع رسوم التسجيل مرتين حيث جاء في المادة 79 من قانون التسجيل ما يلي: « الوصايا التي تمت في الخارج لا يمكن تنفيذها على الأموال

(1) القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم.

الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التابعة لمحل سكنى الموصي إذا احتفظ بواحد وإلا في مكتب محل سكناه الأخير فيجب فضلا عن ذلك أن تسجل في المكتب التابع لموقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم .»

اما عن شهر الوصية فلم يرد اي نص قانوني يلزم خضوعها لأحكام الشهر في المحافظة العقارية مما نتج عنه اختلاف في الاراء الفقهية فمنهم من يرى عدم الزامية خضوع الوصية للشهر قياسا لأحكام الميراث ، لكن هذه الأخيرة تختلف في طبيعتها القانونية عن الوصية اذ تعتبر واقعة قانونية بينما الوصية تندرج ضمن التصرفات القانونية بارادة منفردة المضافة الى ما بعد الموت ، و من باب المقاربة فهي قريبة للعقد منه الى الواقعة القانونية ، لدى فمن الممكن قياسها مع أحكام العقد كتصرف ناقل للملكية العقارية الذي يلزم بالضرورة اجراء الشهر العقاري من أجل انتقال الملكية. لدى يفترض على المشرع تدارك هذا الأمر بالنص صراحة على شهر الوصية من أجل تحقيق استقرار في المعاملات (1).

ان توفر كل الأحكام السابقة الذكر حول الهبة و الوصية يفتح المجال لقبولها من قبل الدولة و مؤسساتها العمومية ، لكن شريطة توافر أحكام و اجراءات قانونية خاصة سنعرضها فيما يلي.

ب- الاحكام القانونية الخاصة الواجب توافرها في الهبات و الوصايا المقدمة للدولة.

حسب المادتين 43 و 44 من ق.أ.و المعدل و المتمم نجد ان قبول الهبات و الوصايا يقترن بترخيص إداري يمنح بمقتضى قرار من وزير المالية أو قرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبة في أجل 03 أشهر. و اذا تعلق الأمر بوصية ما لملك فلاحي مثلا فانه يتعين على أي موثق أو ثمن على الوصية التي تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو مؤسسات عمومية وطنية أن يعلم فور فتح الوصية والى الولاية ليقوم هذا الاخير بإرسال كامل الملف لوزير المالية لتلقي التبرع. و يتم بعد ذلك اسناد الملف لإدارة أملاك الدولة لتحديد قيمة التبرع ومدى توافرها مع وجهة الأملاك المتبرع بها، أو الشروط المحتملة لتخصيصها. و يتم تبليغ الورثة وكل الأشخاص المعنيين بأحكام الوصية و بمحتواها. هنا يجب ان نميز بين الهبات و الوصايا الممنوحة للدولة اذ يتم قبولها مباشرة بقرار من وزير المالية ، أما تلك الممنوحة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة للدولة فهي لا تقبل مباشرة الا عن طريق ترخيص من الوزير المكلف بالمالية و الوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة ، لأنها مثقلة بأعباء و شروط أو مقيدة بتخصيص خاص.

في الأخير نستنتج ان الدولة لا تقبل كل الهبات و الوصايا المقدمة لها الا اذا كانت مطابقة لاحكام القانونية المنصوص عليها في قانون الاسرة و كذا تلك الاجراءات القانونية الخاصة التي يفرضها قانون الاملاك الوطنية من اجل عملية الادراج الفعلي لهذه الاملاك الفلاحية .

- تكوين الدولة لأملاكها الفلاحية عن طريق الحيازة.

لقد جعل المشرع الجزائري من الحيازة وسيلة من وسائل اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة عامة و الفلاحية خاصة ، و ذلك في المادة 26 من ق.أ.و المعدل و المتمم ، الا انه لم يحدد الشروط

(1) حمدي باشا ، عمر.، نقل الملكية العقارية.، سنة 2000.، ص.، 30.

و الاجراءات القانونية التي ترتبط به هذا ما يدفعنا الى الرجوع الى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري و اسقاطها على الدولة باعتبارها الطرف الحائز .

- الاحكام القانونية للحيازة و التقادم المكسب في القانون المدني.

لم يتطرق المشرع الجزائري لا في القانون المدني ، ولا في التشريعات الخاصة لتعريف الحيازة ،

ولكنه إقتصر على النص عليها في المواد 808 إلى 843 من القانون المدني، الا ان الدكتور عبد الرزاق الصنهوري عرفها على انها واقعة مادية بسيطة تحدث اثارا قانونية⁽¹⁾ ، و عرفها الدكتور علي علي سليمان بأنها « سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به ، ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق ملكية ، أو حق عيني آخر على هذا الشيء »⁽²⁾ و بذلك فهي ليس بحق عيني و لا حق شخصي و لا تصرف قانوني ، فلا يشترط لممارستها اهلية قانونية. ان هذه التعاريف تجعل من واقعت الحيازة تشمل كل انواع الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين (عام أو خاص). و لهذا فالدولة كشخص معنوي يحق لها أن تمارس سلطة فعلية على ملك فلاحي تجعل منها تظهر مظهر المالك و ذلك من خلال ممثليها من مديرين أو الاشخاص المفوضين لذلك.

ان اكتساب الدولة لاملاك فلاحية عن طريق الحيازة يتطلب ضرورة توفر الأركان العامة للحيازة و كذا الشروط القانونية الخاصة بها.

- الأركان العامة للحيازة.

تتمثل أركان الحيازة المكسبة للملكية في الركن المادي و الكن المعنوي و هي أركان ضرورية لا يمكن الاستغناء عن احدها

- الركن المادي.

و يتجسد في السيطرة على الشيء محل الحيازة ، فيصبح للشخص (الدولة) سلطة مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك على ملكه ، وتختلف هذه الأخيرة باختلاف طبيعة الشيء المحاز، فإذا كان حائزا لعقار و جب عليه القيام بالأعمال المادية المخولة له من إستعمال الشيء واستغلاله والإنتفاع به⁽³⁾ ، كما تتحقق الحيازة بالإشراف الفعلي للحائز على الشيء سواء كان

(1) عبد الرزاق احمد ، الصنهوري .، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية.، سنة 1968، ص 785.

(2) علي علي ، سليمان .، شرح القانون المدني الليبي ،الحقوق العينية الأصلية والتبعية .، طبعة سنة 1969 ، ص 242.

(3) Marcel planiol, traité élémentaire de droit civil, tome 1, les biens, 7 ed, 1915 p 699 .

ذلك بنفسه (1) أو بالوساطة (2) و التي تصح الحيازة بها متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز و كان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة مع ملاحظة أن هذا الحكم ينصرف فقط إلى العنصر المادي دون المعنوي . ، فقد تكون السيطرة المادية على الشيوع (3).

- الركن المعنوي.

إن السيطرة المادية لا تكفي لقيام الحيازة لدى الدولة ، إذ يجب أن تقترن هذه الأخيرة بنية التملك وظهور الحائز أمام الملاء بمظهر صاحب الحق على محل الحيازة حتى تعتبر حيازة قانونية . إلا ان المشرع الجزائري كاستثناء اعترف بالحيازة العرضية، و ذلك عندما حمى حيازة المستأجر ، بجميع دعاوى الحيازة وفقا لما تنص عليه المادة 487 من القانون المدني فحيازة المستأجر لا تتوافر إلا على الركن المادي دون المعنوي (4) ، ففي هذه الحالة لا يكسب حق الملكية على العين المؤجرة بالتقادم مهما طال مدة حيازته للعين ، و إنما يستطيع أن يتمسك باسم المؤجر بحيازته للعين المؤجرة ، كأن يكون المؤجر غير مالك للعين و يكون قد وضع يده عليها مدة اثنتي عشر سنة مثلا ، ثم أجزها و حازها المستأجر مدة ثلاث سنوات أخرى فيعتبر المؤجر قد حاز العين بواسطة المستأجر هذه المدة الأخيرة ، و بالتالي أكمل مدة التقادم لكسب ملكية العين ، و كذلك لا يستطيع المستأجر أن يحمي حيازته بحق ملكية العين المؤجرة بدعاوى الحيازة ، لأن هذه الحيازة حيازة مادية محضة و هي لحساب المؤجر ، فإذا لجأ مثلا إلى دعوى منع التعرض فيما يتعلق بالملكية لم يستطع اللجوء إليها إلا باسم المؤجر ، و هذا لا يمنع من أن يلجأ إلى جميع دعاوى الحيازة ، فيما يتعلق بحيازته لحقه الشخصي كمستأجر ، و يرفع هذه الدعوى أصالة عن نفسه لا باسم المؤجر (5).

- الشروط القانونية الخاصة لاكتساب الدولة للملكية الفلاحية عن طريق الحيازة.

ان توافر اركان الحيازة عامل اساسي لقيامها ، لكن ذلك غير كاف اذ يجب ان تتوفر على مجموعة من الشروط القانونية حتى تنتج اثارها القانونية و تحضى بالحماية القانونية التي اقرها المشرع للحائز.و يمكن ان نقسم هذه الشروط الى شروط صحتها و شرط المدة (التقادم المكسب).

- شروط صحة الحيازة:

جاء في نص المادة 808 / 02 من القانون المدني أنه: « إذا اقترنت الحيازة بإكراه، أو حصلت خفية، أو كانت فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو

(1) محمدي ، فريدة (زواوي) . ، الحيازة والتقادم المكسب . ، سنة 2000 . ، الجزائر . ، ص 14 .

(2) القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني حسب المادة 810.

(3) عبد الرزاق احمد ، السنهوري . ، المرجع نفسه . ، ص 797 .

(4) عمر ، زودة . ، محاضرات في الحيازة ألقيت على الطلبة القضاة الدفعة 13 . ، السنة الأكاديمية 2003/2004.

(5) عبد الرزاق أحمد ، السنهوري . ، الوسيط في شرح القانون المدني . ، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية . ، المجلد 2 ط 2 ، دار النهضة العربية . ، سنة 1993 ، ص 1131 .

التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب» . كما نصت المادة 413 من ق.إ.م.أ. على شروط صحة الحيازة و التي يجب أن تكون هادئة ،علنية ، مستمرة ،لا يشوبها انقطاع و غير مؤقتة و غير خفية ، و استمرت لمدة سنة على الأقل . و قد نصت على هذه الشروط المادة 39 من قانون 90-25 المعدل و المتمم بالاضافة الى المادة 01 من المرسوم 83-352 المؤرخ في 2007/03/01 بموجب القانون 02-07 المؤرخ في 2007/03/01 المتضمن التحقيق العقاري لاثبات الملكية .

- شرط المدة (التقادم المكسب):

حتى تتمكن الدولة من وضع اليد على عقار فلاحي مملوك للغير بنية التملك ، يجب عليها تمارس عليه سلطتها بالاعمال المادية لمدة معينة تسمى بالتقادم المكسب.لم يحدد المشرع الجزائري مفهوم التقادم المكسب الا اننا من الممكن استنتاجه من المادة 2279 ق.م. فرنسي اذ جاء فيها ان التقادم المكسب هو طريق لكسب الحقوق او التخلص منها بمرور مدة زمن معين بالشروط المذكورة في القانون⁽¹⁾. و يعرفه الدكتور رمضان ابو السعود على انه: «وسيلة يمتلك بمقتضاها الحائز الذي استمرت حيازته لحق معين مدة معينة ان يتمسك بكسب هذا الحق»⁽²⁾. و هناك نوعان من التقادم المكسب الذي يسمح للدولة بتكوين حافطة عقارية فلاحية هما: التقادم المكسب لمدة 15 سنة من الحيازة القانونية و هو الاصل ، و التقادم المكسب لمدة 10 سنوات اذا كان الحائز حسن النية و يتند الى سند صحيح. لكن التساؤل قد يطرح في مسألة حسن اثبات حسن النية بالنسبة لشخص معنوي ، علما ان حسن النية لصيق بشخصية الانسان و ذلك حسب المادة 50 ق.م.ج حيث جاء فيها ان الشخص الاعتباري يتمتع بكامل حقوق الشخص الطبيعي الا ما كانت لصيقة بصفة الانسان ، بالتالي يكون من الصعب تطبيق التقادم المكسب القصير المدة على الدولة . لدى نستنتج ان الدولة يمكن لها الاستناد الى التقادم المكسب لمدة 15 المنصوص عليها في المادة 827 ق.م.ج ، او مدة ثلاثة و لثلاثون سنة (33) في الاملاك الفلاحية الارثية.

الفرع الثاني: طرق الاقتناء وفقا للقانون العام.

بعد ان وضعنا طرق الاقتناء الرضائية أو الودية التي تلجأ اليها الدولة من أجل تحصيل املاك عقارية فلاحية ، سنوضح في هذا الفرع الى طرق اقتنائها وفقا للقانون العام التي تنقسم بدورها الى طرق اقتناء بمقابل (طرق جبرية) ، و طرق اقتناء بدون مقابل.

(1) Art 2279. Code civil francais « le moyen d'acquérir ou de se libérer pour un certain laps de temps sous les conditions déterminées par la loi. ». Copyright ©2007-2016.

(2) رمضان ، ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، احكامها و مصادرها، دار الجامعية الجديدة، سنة 2004 ، ص 326.

أ- طرق اقتناء الاراضي الفلاحية بمقابل.

لقد نصت المادة 26 من ق.أ.و المعدل و المتمم ان للدولة الحق في اتباع طرق الاقتناء بمقابل وفقا للقانون العام ، المتمثلان في نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و حق الشفعة الادارية و هما طريقتان استثنائية لاكتساب الاملاك حيث يتضمنان فكرة الجبر في مواجهة مالك العقار الفلاحي، وذلك بعد عدم نجاحها في ضم هذه الاملاك بطرق الاقتناء الودية السابقة الذكر.

- نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

تعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الوسيلة تلجأ اليها الدولة لاكتساب املاكها العقارية من خلال إجبار الأفراد على بيع أملاكهم لغرض المنفعة العامة⁽¹⁾ فهي تخضع لإجراء صارم محدد في القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم والموضح في المرسوم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993. كما تعد من المواضيع التي تنتج عنها صعوبات ، لأنه من جهة تخول للإدارة سلطات اتجاه المواطنين ، ومن جهة أخرى تؤدي إلى مساس بالغ بحق الملكية الخاصة. يمكن استنتاج تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من المادة 677 ق.م.ج ، اذ يتمثل في : الإجراء الذي من خلاله تخول الإدارة سلطة إرغام الملاك الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك و الحقوق العقارية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض قبلي عادل و منصف.

عرفت المادة 02 من نفس القانون ان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ك : "طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية و لا تتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية". تنص الفقرة 02 من المادة 02 من القانون المؤرخ في 27/04/1991 ، على أن نزع الملكية " لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية ". و هو إجراء يختلف على الطرق الأخرى للتنازل الجبري من خلال هدفه و نطاق و اجراءاته ، وكذا مجال تطبيقه.

- الهدف من نزع الملكية :

ان نزع الملكية من الوسائل المتاحة للإدارة لاكتساب أملاك لغرض تحقيق أهداف ذات منفعة عامة و ذلك تم توضيحه في الفقرة الثانية من المادة 02 حيث ربط المشرع الجزائي تحقيق المنفعة العامة بكل العمليات المستوفية للحاجات ذات المنفعة العامة منها العمليات المتعلقة بالتعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط و ذلك لإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و اعمال كبرى وفقا للمخططات العمرانية سواء قصيرة او متوسطة أو طويلة الأمد و كذا وفقا لمخططات شغل الاراضي المنصوص عليها في قانون التعمير رقم 90-29 المعدلو المتمم و النصوص التنظيمية المطبقة لهذا القانون في

(1) القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم حسب المادة 08 منه.

1991 منها : البناءات و السكن ، التهيئة العمرانية و التعير (طريق السيار) ، تطوير الثقافة و الرياضة و السياحة (كانجاز حديقة الحيوانات للتهيئة و التسلية) ، مختلف المصالح العمومية للمياه (الري، انجاز السدود) ، كما ان الملاحظ ان هذه المادة لا تمنع المقاولات و المؤسسات الخاصة من الاستفادة من عملية نزع الملكية ان تكون بستيير منشآت عمومية او عمليات عمرانية كبرى .و على كل حال فان المشرع ترك لكل من الادارة و القضاء الاداري السلطة التقديرية لتكييف المنفعة العمومية المراد تحقيقها من خلال اصدار قرار نزع الملكية.

- مجال تطبيقه:

تنصب اجراءات نزع الملكية على عقارات أو الحقوق العقارية التابعة للخواص او التابعة للاملاك الخاصة للاشخاص العمومية، ويمكن أن تشمل الملك كله أو جزءا منه. و من غير الممكن نزع ملكية العقارات بالتخصيص التي لا تعتبر جزءا من العقار، وبامكان المالك المنزوع ملكيته ان يطلب تعويضا عن اقتلاعها اذ اثبت تعرضه لضرر اضافي. و هذا يجعل من الاملاك الوطنية خارج نطاق نزع الملكية.

- اجراءات نزع الملكية:

ان المادة 03 من قانون 91-11 المعدل المتمم توضح بدقة ان نزع الملكية و حقوق عينية عقارية من اجل منفعة عمومية تخضع لمجموعة من الاجراءات تنقسم الى : اجراءات ادارية: و تتمثل في التصريح بالمنفعة العامة الذي يتم بعد التحقيق الجزئي و اصدار القرار الخاص بقابلية التنازل و الذي يصدر بعد التحقيق. و اجراءات قضائية تتمثل في منازعة التي ترتبط بقيمة التعويض عن نزع الملكية.

- حق الشفعة الادارية.

ان لشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها⁽¹⁾ . و عليه فالشفعة الادارية هي رخصة تسمح للإدارة بالإعراض في عملية بيع عقارية على البائع في الحالات و الشروط المنصوص عليها قانوناً، يمكن أن نذكر في هذا المقام:

المادة 118 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل الذي يسمح للدولة بأخذ مكان المشتري إذا إتضح أن الأملاك المراد بيعها تم التصريح بأقل من قيمتها.

المادة 71 من القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي سمح للدولة والجماعات المحلية بإقتناء الأراضي المعروضة للبيع من طرف الخواص بغيت توفير الحاجات ذات المصلحة العامة بصرف النظر عن اللجوء الى اجراءات نزع الملكية. حيث تعتبر شفيعا ممتازا بالمقارنة مع الخواص الذين يخضعون للقانون الخاص (مدني و تجاري) ، فاذا اراد احد الافراد بيع عقار و نخص بالحديث العقار الفلاحي، فالدولة أولى بشرائه لأنها شخص عام يخضع

(1) القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني في مادته 794 .

لقانون العام و تهدف من وراء شراء هذا النوع من العقارات (عقار فلاحي) تحقيق غرض عام يتمثل في تدعيم الاراضي الفلاحية و تثمينها ، بالإضافة الى تجسيد مبادئ الاستثمار الفلاحي المقررة في قانون التوجيه الفلاحي 08-16 و قانون 03-10 المتضمن شروط و كفاءات تطبيق عقد الامتياز الفلاحي و مرسومه التنفيذي 10-326 بالإضافة الى تطبيق مضمون التعليمات 108 المتضمنة شروط خلق مستثمرات فلاحية جديدة. و قد منح المشرع حق الشفعة في العقار الفلاحي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾ الذي انشأه المرسوم التنفيذي رقم: 76-87 المؤرخ في 24/02/1996 فهذه الهيئة ممارسة حق الشفعة باسم الدولة أمام القضاء العادي لأنه هيئة ذات طابع تجاري و صناعي. و عليه فان الشفعة الادارية تختلف عن الشفعة المدنية في كونها موجهة لصالح الشخص العام اما الشفعة المدنية فهي مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص منه: مالك الرقبة في حالة بيع كل او جزء من حق الانتفاع ، و الشريك في حالة بيع جزء من الملك المشاع الى الغير، صاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل او جزء من الرقبة.

اذا كان الأصل هو حرية الافراد في بيع أملاكهم الفلاحية و الاستثناء هو وجود حق الشفعة الادارية و امكانية ممارستها في كل البيوع (تبادل ، مزاد علني، بيع عادي..) فهناك استثناء على الاستثناء السابق و يتمثل في منع استعمال حق الشفعة و ذلك في عدة حالات منها: في عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية، في التصرفات المتعلقة بالهبة و القسمة و كذا في التنازل عن ملكية الرقبة لصالح صاحب الانتفاع ، و تقديم العقار كحصة في الشركة، بالإضافة الى حالة بيع ايراد (مدخول) مدى الحياة . ان حق الشفعة الادارية لا تستعمل على الاراضي الفلاحية غير مبنية التي تغيرت طبيعتها الفلاحية و أصبحت قابلة للتعمير.

ان المشرع الجزائري لم يضع نص صريح يحدد فيه الاجراءات المتبعة في الشفعة ، لكن يمكن تحديدها كما يلي: التصريح بنية التصرف اذ يقوم المثقب ارسال عقد بيع أرض فلاحية و هذا قبل اتمامه الى الديوان الوطني للفلاحة لابداء رأيه فيه (مشروع عقد بيع) ، ليأتي بعد ذلك موقف هذه الهيئات العمومية من التصريح بنية التصرف اما : بالقبول او بالرفض.

- في حالة القبول: هنا يكون قبولها برد صريح أو جواب صريح تعبر فيه عن رغبتها في ممارسة حق الشفعة و تقترح ثمن جديد أو تقبل به فتشتري العقار.

- في حالة الرفض: اذا رفضت الهيئات العمومية صراحة ممارسة حق الشفعة يتولى الموثق اتمام عقد البيع ، وكذا في حالة سكوت هذه الهيئات و عدم ردها على مراسلة الموث (السكوت هنا يعبر عن رفضها). و في حالة مخالفة اجراءات و القواعد القانونية للشفعة يتم ابطال العقد.

لا يقتصر تكوين الدولة لاملاكها الفلاحية الموجهة للاستثمار على عمليات الاقتناء بمقابل وفقا للقانون

(1) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم بالامر 95-26 في مادته 52 .

العام ، بل بإمكانها ادراج هذه الأملاك بطرق اقتناء مجانية كذلك سنوضحها فيمايلي.

ب- طرق اقتناء الاراضي الفلاحية مجاناً.

تتمثل طرق اقتناء الدولة للاراضي الفلاحية بالمجان في تلك الأملاك الشاغرة و التركات التي لا وارث لها و الأملاك التي لا صاحب لها.

- الاملاك الشاغرة:

حسب المادة 773 ق.م.ج : «تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك ، وكذا أملاك الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم .» من خلال نص هذه المادة ، نجد ان الدولة هي المؤهلة الوحيدة لتملك بدون مقابل ، لهذا النوع من الأملاك . ليس هناك تعريف دقيق للشغور ولكنه اكتفى في هذه المادة بإعطاء مبدأ عام للشغور ، لكن يمكن استنتاج تعريف الاملاك الشاغرة على انها تلك الاملاك التي لا مالك لها ، وهذا مفهوم الاملاك الشاغرة في المواد 713 و 539 من القانون المدني الفرنسي حيث نصت على الاملاك الشاغرة هي تلك الأملاك التي لا صاحب لها (1). و في هذا المجال نجد ان المشرع قام بإعلان حالة الشغور مباشرة بعد الاستقلال بمقتضى المرسوم رقم:88-63 الصادر بتاريخ:18/03/1963 بهدف حماية الاقتصاد الوطني ، بعد الرحيل الجماعي للمعمرين الأوروبيين من جهة و من جهة أخرى لدوافع ومقتضيات النظام العام . إلا أنه تم إلغاء جميع أحكام هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم:80-278 المؤرخ في 29/11/1980. وعليه فإن تملك الدولة لهذا النوع من الأملاك في إطار أحكام الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة لا يمكن العمل بها حالياً ، حيث أصبحت عملية تحويل ملكية هذين النوعين من الأملاك (- الأملاك الشاغرة و لا صاحب لها - و التركات التي لا وارث لها) إلى الدولة تخضع لأحكام قانون الأملاك الوطنية و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن النصوص التطبيقية المتعلقة بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها. ففي المادة 48 من ق.أ.و جاء أن " الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة " معتمداً بذلك على أحكام القانون المدني. إلا أن المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية . من شروط الاستلاء على الأملاك الشاغرة من قبل الدولة التصريح بالشغور وفقاً للأسس المحددة في القانون ، و الا كان الاستلاء مشوباً بتجاوز السلطة و متى كان الامر كذلك استوجب ابطال أمر الاستلاء على المحل المتنازع فيه(2).

(1)Article,593 Code civil francais; « tous les biens vacants et sans maitre et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public. »

Article ;713 Code civil francais « les biens qui n'ont pas de maitre appartiennent à l'état » Copyright ©2007-2016.

(2) حمدي باشا ، عمر، القضاء العقاري، سنة 2003، ص 24 ، 25.

شبهت بين الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها و بين التركات التي لاوارث لها. ان كل من هذه الأملاك يختلف عن الاخر من حيث المعنى.

- الاملاك التي لا صاحب لها.

شبهت المواد التي ذكرناها سابقا بين الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها و بين التركات التي لاوارث لها. ان كل من هذه الأملاك يختلف عن الاخر من حيث المعنى، فالاملاك التي لا صاحب لها ترتبط في معناها بتلك الاملاك التي فقد اصحابها اي الذين انقطع خبرهم ، و خفي اثرهم، جهل مكانهم و لا يعلم حياتهم او وفاتهم⁽¹⁾ . فحسب المادة 92 من المرسوم 91-454 يمكن للدولة ادراج هذه الاملاك ضمن أملاكها الفلاحية الخاصة من خلال استصدار حكم قضائي يفقد الشخص أو غيابه مع مراعاة احكام المادة 99 ق.م.ج ، و المادة 111 ق.أ.ج . و عند انقضاء اجل التحري و الانتظار التي حددها قانون الاسرة في حالة الحروب و الحالات الاستثنائية التي يغلب فيها عدم السلامة باربعة سنوات ، اما في الحالات التي يغلب فيها السلامة ، فالامر يرجع للسلطة التقديرية للقاضي لتقدير المدة بعد مرور اربعة سنوات و هذا طبقا لما جاءت به المادة 113 ق.أ.ج. و تعود هذه الاملاك للدولة بعد مرور هذه الفترة و انعدام وريثة للمفقود الذي اعلن وفاته اصحاب فروض او بالعصبة ، أو ذوي ارحام ، وكذا خصم الديون و تنفيذ الوصايا و ذلك تطبيقا لنص المادة 180 ق.أ.ج

- التركات الشاغرة.

ان التركة هي ما يتركه الميت من المال و حقوق مالية ما عدا ما يتعلق بشخصه من الحقوق قبل تصفيتها من حق الدائنين أو الموصى لهم و سائر الحقوق الغيرية المتعلقة بها دون ما يبقى من حق الورثة⁽²⁾. يظهر المالكون لها (الورثة) في مواجهة الحائز المتمثل في الدولة عملا بنص المادتين 827 و 829 ق.م.ج . تكون هذه التركة شاغرة اذا مرت عليها ثلاثة و ثلاثون سنة دون ان يظهر اصحاب هذه الارض من الورثة و بتوافر الشروط القانونية للحيازة كما ذكرناها سابقا في فرع امكانية اكتساب الدولة للاراضي الفلاحية عن طريق الحيازة و التقادم المكسب.

ان المطالبة بهذه كل هذه الأملاك يتم على مرحلتين (02) : الأولى إدارية و الثانية قضائية.

- المرحلة الإدارية: قبل الشروع في المطالبة أمام الهيئات القضائية المختصة (موقع العقار المعني) فإن قانون الأملاك الوطنية من خلال المادة 51 يلزم الإدارة بإجراء تحقيق و تحري (لا يقصد هنا تحقيق عادي و إنما تحري و تفصي معمق)، و البحث عن وريثة محتملين. لم يحدد القانون

(1) عزة ، عبد العزيز .، احكام التركات و قواعد الفرائض و الموارد في التشريع الاسلامي و قانون الاسرة الجزائري .، سنة 2009، ص 189.

(2) بلحاج ، العربي، احكام الموارد في التشريع الاسلامي، و قانون الاسرة الجزائري، سنة 1996، ص 35.

بصفة دقيقة إجراءات التحقيق ، و إنما تم ترك شكل هذه العملية إلى المصلحة المعنية ، ألا وهي إدارة أملاك الدولة و المصالح الولائية الأخرى المعنية . يمكن أن تتمثل هذه الإجراءات في نشر إعلان على صفحات جريدة يومية و التي من خلاله تطلب الإدارة من الورثة المحتملين الظهور و التعريف بأنفسهم . وإذا تعلق الأمر بعقار ملك لأجنبي ، يمكن الاستعانة بالمصالح الدبلوماسية و القنصليات المعتمدة .

- المرحلة القضائية: بعد نشر الإعلان الخاص بالبحث عن الورثة المحتملين ، تقوم الدولة بالمطالبة للحصول على حكم تصريحي أمام الجهات القضائية المختصة بالوفاة الذي يسمح بفتح التركة ، هاته العريضة الافتتاحية تكون أمام القاضي العادي و التي هي بمثابة تصريح بفقدان أو غياب الشخص في المجال التطبيقي ، يطلب الوالي من الجهات القضائية المختصة للحصول على قرارين متتاليين : الأول السماح لإدارة أملاك الدولة بتسيير التركة مؤقتا (الحكم بالتسليم المؤقت للتركة) و الثانية يسمح لها بالتسليم النهائي للتركة .

*التسلم المؤقت للتركة (تطبيق نظام الحراسة)

يتمثل القرار الأول في حكم بالغياب الذي يأمر بإجراءات تحفظية مثل جرد الأملاك ، تعيين قيم الذي يضمن تسيير هاته الأملاك (ألا و هو مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا) و تحصيل انصبة التركة العائدة للنائب أو العقود نفس الحكم يحدد المدة الممنوحة للوالي ما أجل طلب التسلم النهائي للتركة . تسيير الأملاك قبل التسليم النهائي للتركة ، صلاحيات إدارة أملاك الدولة التي يخول لها الحكم القضائي و الذي يرخص لها التسيير المؤقت للتركة أيضا إدارة أملاك الدولة لها الحق في المطالبة بالحصول على ترخيص من الجهات القضائية المختصة كلما تطلب إنجاز العمليات غير المذكورة في الحكم القضائي المتضمن التسلم المؤقت للتركة نظرا لضرورتها .

*التسلم النهائي للتركة.

بعد انتهاء الأجل المقررة في الحكم المتضمن التسليم المؤقت للتركة ، أو في حالة التأكد من وفاة الغائب ، يقوم الوالي بإعداد عريضة جديدة التي يذكر فيها الوقائع و القرار الأول (الوضع تحت الحراسة) ، يقدم عرض حال حول القيام بالإجراءات المطلوبة و يخلص في النهاية حتى التأكيد على التسليم النهائي للتركة لصالح الدولة .

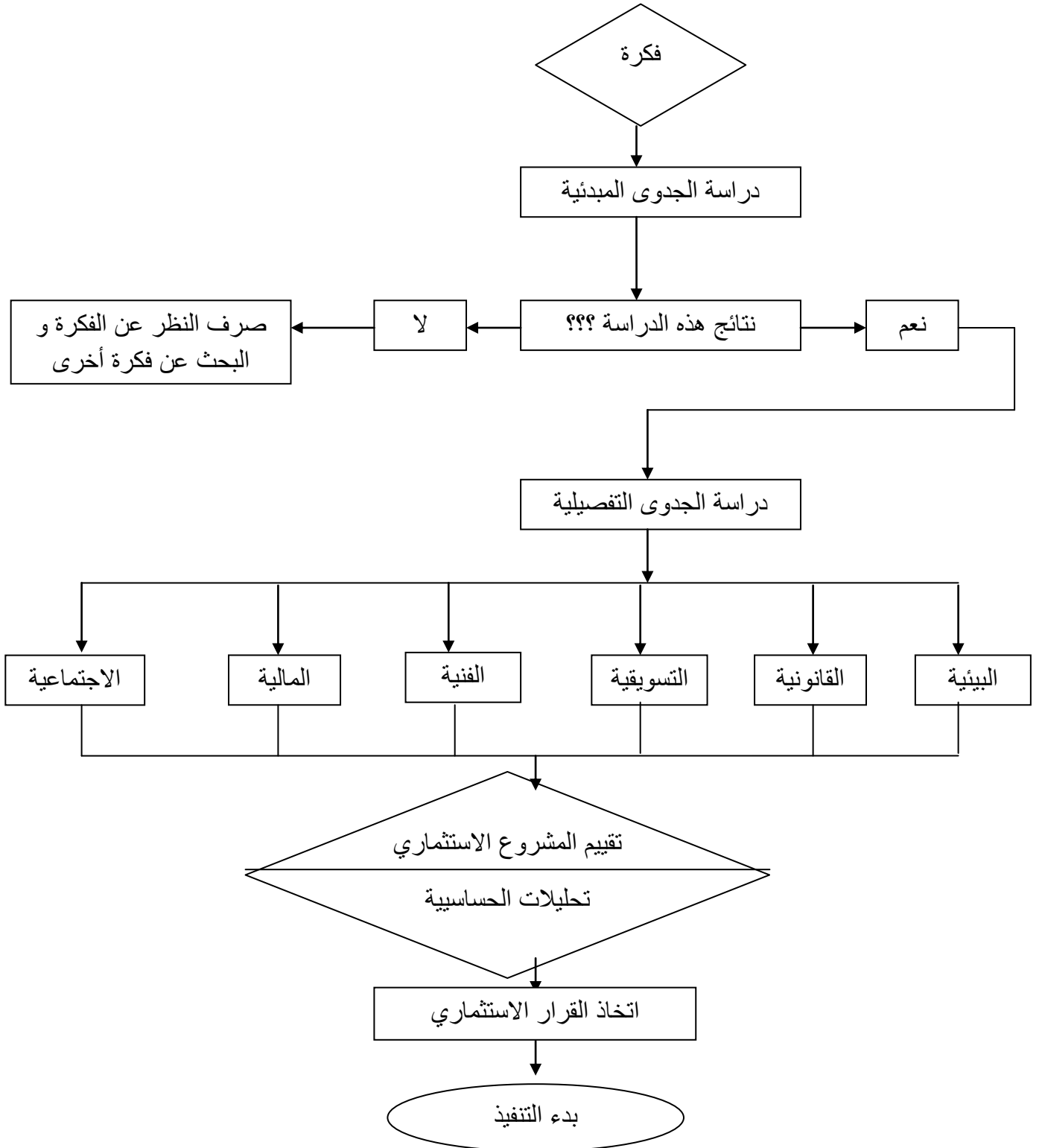
في الواقع تصبح الدولة صاحبة الملكية على الأملاك الناتجة عن التركة لكن حقها في التملك لا يكون تاما إلا بعد نفاذ آجال التقادم لـ 33 سنة المنصوص عليها في المادة 829 من القانون المدني. و عند انقضاء الأجل المحدد بالحكم القضائي ، يطلب من الوالي تقوم الهيئة القضائية المختصة بإصدار حكم يصرح بالتسليم النهائي للتركة (حكم يصرح بالشغور) و الذي يسمح للدولة بالشروع في حيازة الأملاك المأخوذة على سبيل الشغور و لا وارث لها. التسيير بعد التسليم النهائي للتركة، تكون الدولة في نفس المرتبة كأبي وارث . يمكن لها القيام بأي عمل متعلق بتسيير هذه الأملاك كمالك عادي. هذا النوع من الأملاك يكون محل فتح حسابات خاصة في سجلات القوام (الاحتواء) المناسب (ad hoc) ، يتم التسجيل بمجرد حصول الإدارة على الحكم الذي يسمح لها بتسيير مؤقت للتركة . يبين التسجيل اسم و لقب صاحب التركة و تاريخ وفاته ، و الأملاك ، بالإضافة إلى تاريخ الأحكام التي سمحت لإدارة أملاك الدولة بالتسيير المؤقت للتركة و الأخذ بالحيازة النهائية. يحتوي الحساب على تعيين

الأمالك المعنية بالتركة و التفصيل الدقيق على حسب الترتيب الزمني للمداخل و النفقات المجراة من طرف المحاسب .

نخلص الى القول ان المستثمر الفلاحي يحتاج في مسيرته نحو تحقيق استثمار فلاحي ناجح الى معرفة المفهوم الحقيقي للاستثمار في القطاع الفلاحي

، بما يتضمنه من مقومات التي تسمح بتجسيد المشروع الفلاحي ،اذ يفترض على المستثمر ضرورة دراسة مشروعه من كل جوانبه بداية من تحديد الفكرة العامة للمشروع و دراستها من الناحية الاقتصادية و المالية و الاجتماعية و حتى التسويقية الى غاية تنفيذ هذا المشروع . ان كل هذه المعلومات لا تكفي فيجب على المستثمر الفلاحي كذلك ان يتكون و يتم تأطيره في مجال التكنولوجيا الحديثة للفلاحة و يستفيد من دورات ارشادية متعددة و متنوعة في الميدان الفلاحي. ان كل هذه الخطوات الهادفة الى تحقيق الاستثمار الفلاحي مرتبطة بجانب التنمية الفكرية للمستثمر حول الاستثمار الناجح، الا ان تحقيقه يبقى مرتبطا بجانب مادي بحث يتمثل في توفير مصادر تمويل هذا المشروع ، و هذا ما سنقوم بدراسته في الفصل الموالي تحت عنوان تمويل الاستثمارات الفلاحية.

الشكل (1): مراحل دراسة الجدوى لاتخاذ القرار الاستثماري



المصدر: د. شقيري نوري موسى، د. أسامة عزمي سلام. دراسة الجدوى الاقتصادية و تقييم المشروعات الاستثمارية. الطبعة الأولى. دار المسيرة للنشر و التوزيع. عمان الأردن. 2009. ص 35.

إذا كان العجز الذي يعاني منه المستثمرين الفلاحيين في تنفيذ مشاريعهم التنموية امر سلبي فإن التمويل هو الجانب الايجابي ، سواء كان العجز كلي أو جزئي .فكثير من الناس يظنون أن تغطية العجز هو الهدف الوحيد بينما هو الهدف الرئيسي وليس الوحيد، إذ أنه محرك عجلة الاقتصاد ووسيلة لتمكين المستثمر من تحقيق نجاحات و ارباح مستقبلية.

ان التمويل عنصر أساسي لتحقيق الأهداف المسطرة لكل سياسة اقتصادية، فبدون المال والوسائل النقدية لا يمكن الحصول على مستلزمات الإنتاج التي تتحول من رأس مال نقدي إلى رأس مال منتج. ولأن قيم الأشياء يعبر عنها دائما بالنقود وعملية الإنتاج والتوزيع ، فإن التمويل يرتبط لا محال بالبنوك التي تعتبر العصب المحرك لأي دولة، كما انه عاملا مهما من عوامل علم الاقتصاد وتتجلى هذه الأهمية من خلال تسهيل وتأمين عملية انتقال الفائض النقدي من المؤسسات ذات الفائض إلى تلك الوحدات التي بها عجز مالي، فيكون إنفاق السلع والخدمات أقل من دخلها، أما المؤسسات التي بها عجز مالي فيكون إنفاق السلع و الخدمات فيها أكبر من دخلها، كما يمكن أن نبرز أهمية التمويل من خلال أهدافه والمتمثلة في: مساعدة المؤسسة على تسوية توازنها المالي وكذا المساهمة في تدعيم النشاط الاقتصادي و ذلك بخلق مشاريع جديدة و ايضا يساهم التمويل في تفعيل و تنشيط الجهاز المصرفي من خلال حركة رأس المال ،اضافة الى انه يساهم في إعطاء الحركة والحيوية الضرورية لتحقيق وثيرة نمو اقتصادي و تنمية شاملة.

ان الدولة عالجت هذه المسألة على مراحل متعددة تماشيا مع التطورات النظام الاقتصادي للجزائر حيث اصدرت مجموعة من النصوص القانونية التي تفتح المجال لدعم و تمويل المشاريع الفلاحية بحسب نوعيتها و الشعبة التي تنتمي اليها سواء كانت مشاريع تتعلق بالانتاج النباتي او الحيواني او الزراعي الصناعي في اطار المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و الريفية بمختلف برامج التنمية .و ذلك لتوفير الموارد المالية لأنه في الكثير من الأوقات يجد الفلاح نفسه في حاجة إلى أموال يقوم باستخدامها للعمليات الإنتاجية و خاصة في بعض المواسم كموسم الحرث أو الحصاد مثلا لشراء البذور، تشغيل العمال، و نقل المتوج...، و لاحتياجات الاستهلاكية فإن وجدت مع كبار الفلاحين فإنها قليلة إن لم نقل معدومة مع صغار الفلاحين و متوسطيهم لهذا نجد معظم الفلاحين يلجئون إلى الاقتراض حيث مصادر الإقراض متعددة و مختلفة من بلد لآخر، ومن نظام إلى آخر، يمكن ان قسمها المختلفة الى نوعان من مصادر او مؤسسات التمويل الفلاحي بسبب شيوعها في الجزائر و هي: المؤسسات التي تمول الفلاح عينا و هي عبارة عن تعاونيات متخصصة في التمويل الفلاحي لأنها أكثر فعالية في تحقيق الأهداف المبتغاة من عملية التمويل، كما أنها تقوم بتقديم قروض عينية للفلاحين وخاصة المواد التي هم في حاجة إليها، يعني بعبارة أخرى تمنح المزارعين البذور، الأسمدة، الخدمات... إلخ . أيضا هذه القروض تكون في شكل الماشية، الأبقار، عتاد فلاحي لتهيئة الأرض واستصلاحها من هذه المؤسسات CAPCS " : "CRMA" " DDA " "SAP",

و كذا عن طريق المؤسسات التي تمول الفلاح نقدا من أهم المؤسسات المالية التي مارست هذه المهمة بالجزائر. البنك الوطني الجزائر " B.A.N " من سنة 1962 إلى 1982 . بنك الفلاحة والتنمية الريفية " B.A.D.R " ابتداءا من 13 مارس 1982 إلى يومنا.الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي " C.N.M.A "الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية. " F.N.D.R.A "الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي " C.R.M.A "

ان تعامل المستثمر مع الدولة من خلال التمويل و الدعم ، يحقق نتائج ايجابية لكن هذا يفرض عليه بالمقابل تقديم ضمانات مختلفة (ضمانات خاصة بالمستثمر في حد ذاته و ضمانات متعلقة بالدولة صاحبة الوعاء العقاري ، و اضافة الى ذلك الضمانات الممنوحة لممول المشروع).

قد خصصت هذا الفصل لدراسة و تحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بكيفية تمويل المشاريع الاستثمارية الفلاحية التي تساعد على تحقيقها على اكمل وجه دون ان تواجه اية عوائق مادية الى جانب ذلك ازالة الغموض و توضيح النقائص و التناقضات التي تحول دون الوصول الى النتائج المرجوة من تطبيقها لان هذا الجانب المتمثل في تمويل الاستثمار الفلاحي يطرح العديد من الاشكالات القانونية و كذا العملية المتمثلة في :ما هو مفهوم الاستثمار؟ و ما هي أنواع السياسات التمويلية التي فتحتها الدولة من اجل انعاش القطاع الفلاحي ؟ و اذا كانت الدولة تسعى الى تشجيع الاستثمار عن طريق تقديم امتيازات ووسائل الدعم فماهي إجراءات استفادة المستثمر الفلاحي منها؟ كما انه بالنظر الى توسيع السياسة التمويلية و كثرة فروعها ماهي اثارها على تحسين الاستثمار و تحقيق الامن الغذائي في الدولة الجزائرية؟ و لدراسة كل هذه الاشكالات قسمنا هذا الفصل الى مبحثين في **المبحث الاول** سنتناول التمويل الفلاحي في الجزائر و في **المبحث الثاني** خصصناه لتوضيح مصادر التمويل الفلاحي و اجهزته.

المبحث الأول: التمويل الفلاحي في الجزائر

ان المرحلة الاستعمارية الفرنسية للجزائر غيرت كثيرا في طابع الاراضي الفلاحية ، واذ كانت سابقا تمتاز بالانسجام و التجانس ،حيث كان الهدف منها هو تحقيق الاكتفاء الذاتي للمواطنين و توفير احتياجاتهم الغذائية ، لكن فرنسا تمكنت بعد دخولها من تطبيق سياسة⁽¹⁾ تسعى من ورائها الى السيطرة على الشعب الجزائري وكذا استغلال امكانياته و توجيهها لخدمة مصالح الدولة الفرنسية من هذا المنطلق اعطت الزراعة اولوية لانها تمثل النشاط الاساسي المكون للاقتصاد الجزائري. وركزت توجهاتها من اجل الاستحواد على هذا المجال.

ان التغييرات التي مست الفلاحة الجزائرية في الفترة الاستعمارية نتج عنها اشكال كبير بعد خروج المعمرين من الجزائر ، وتركهم للاراضي شاغرة خاصة من ناحية النظام البنكي للدولة اذ اصبح لا يستجيب مع الاحتياجات الاقتصادية للنظام الاشتراكي المتبنى من طرفها ، اذ يركز هذا الاخير على مبادئ تنافى و النظام الليبرالي الذي كانت البنوك تدير و تتعامل بمبادئها انذاك.ان مختلف التناقضات و زيادة على الموقف الحذر و السلبي للبنوك الاجنبية ادت الى الشروع في وضع اسس وقواعد مصرفية وطنية تتماشى و مبادئها في التسيير و التنظيم. لكن عامل الزمن اجبر السلطات النقدية على العمل بنظام التمويل القديم لاسيما في القطاع الزراعي بفرعيه التقليدي و الحديث مع تعويضه بسياسة تمويلية تدريجية . ان مسألة التمويل الفلاحي في الجزائر تطرح الكثير من الاشكالات التي تفرض علينا معالجتها و هي : ماهو التطور التاريخي للتمويل الفلاحي الجزائري؟ و ماهي النواع التي برزت عبر هذه المراحل ؟ و مامدى نجاعتها ؟ و كيف هو واقع هذا التمويل و اثره على تشجيع الاستثمار الفلاحي؟. و من اجل الاجابة على هذه التساؤلات قسمنا هذا المبحث الى: **مطلبين في المطلب الأول** نتطرق الى مراحل تطور التمويل الفلاحي الجزائري، اما في **المطلب الثاني** نتناول مبادئ و أساسيات التمويل الفلاحي.

المطلب الاول: مراحل تطور التمويل الفلاحي الجزائري.

مر التمويل الفلاحي في الجزائر بعدة مراحل تتماشى و الاصلاحات الاقتصادية التي ظهرت بعد انقضاء الفترة الاستعمارية مباشرة ، و يمكن تقسيمها الى ثلاث مراحل اساسية و ذلك بحسب الاحداث المهمة التي عاشتها الجزائر ،بحيث نتناول في **الفرع الاول**: التمويل الفلاحي خلال الفترة منه 1962 إلى 1982 و في **الفرع الثاني** التمويل الفلاحي خلال الفترة منه 1980 إلى يومنا هذا .

(1) طبقت فرنسا سياسة محكمة و تخطيط دقيق من اجل تجريد الجزائريين من الاراضي الفلاحية و الاستلاء عليها من خلال اصدار نصوص قانونية اهمها قانون ورنى(warnier) 1863 التي نصت على ان كل الاملاك العقارية الجزائرية مهما كان نوعها و مالكا تحفظ و تنقل ملكيتها و يتم تسييرها وفقا للقانون الفرنسي انظر **Djilali Sari , la depossession des fellahs, 2^{eme} édition revue et augmentée, Societe nationale éd et de**

الفرع الأول: التمويل الفلاحي خلال الفترة من 1962 الى 1982.

يمكن تقسيم هذه المرحلة الى قسمين: مرحلة التمويل الفلاحي خلال الفترة من 1962 الى 1966 و مرحلة التمويل خلال الفترة من 1966 الى 1982.

أ- التمويل الفلاحي خلال الفترة من 1962 الى 1966.

تمثل هذه المرحلة فترة انتقالية من سياسة المستعمر الفرنسي الى تطبيق نهج جديد من الحياة، لكن بالرغم من ذلك ظلت المزارع الفلاحية تمول من نفس الهيئات التي كانت تتولى تمويلها تحت الادارة الفرنسية⁽¹⁾ مع تغيير في الاسماء فقط، حيث كان الصندوق الجزائري للقرض الفلاحي التعاوني يمول القطاع الحديث. اما القطاع الخاص فقد كان يمول بقروض عينية SAP للدولة، اما الشركات الفلاحية للاحتياط كانت مدعمة من الدولة (في شكل بذور و اسمدة...) الا ان هذا الصندوق لم يستطع الاستمرار في تقديم مساعداته لعدة اسباب اهمها:

- تسرب رؤوس الاموال التي كانت مودعة في الصندوق الجزائري للقرض الفلاحي نحو الخارج مما نجم عنه نقص في السيولة.

- هجرة الاطارات المؤهلة التي كانت من جنسية فرنسية.

- نقص الكفاءات و الاطارات الجزائرية المؤهلة.

- عدم الاستقرار السياسي بعد الاستقلال.

وعليه استبدل الصندوق الجزائري للقرض الفلاحي التعاوني بمؤسسة جديدة عام 1963 بديلة عنه و هو الديوان الوطني للإصلاح الزراعي (ONRA) الذي كلف بمايلي:

- اعداد و تحقيق نظام الإصلاح الزراعي و تنظيم مزارع التسيير الذاتي.

- التكفل بتمويل مزارع التسيير الذاتي بواسطة الاموال المخصصة لها من طرف ميزانية الدولة.

الملاحظ أن الديوان الوطني الجديد تميزت اجراءات التمويل فيه بالتعقيد و طول المسار الذي يتبعه

طالب التمويل و قد شكلت المبالغ الممنوحة و اجراءات التمويل عائقا حقيقيا للانتاج الفلاحي كما انه

كان مدعما من طرف البنك المركزي الجزائري الذي تم تأسيسه في 01 ديسمبر 1962 حتى سنة

1964. اما القطاع الخاص فقد عانى منذ البداية من تهميش في عمليات التمويل، حيث اسندت مهمة

تمويله للشركات الفلاحية للاحتياط التي طبقت شروط مجحفة للحصول على القرض.

(1) ان النظام البنكي المورث من الاستعمار، يتكون حصريا من فروع البنوك الخارجية التي كانت تنفذ توجهات مراكزها في ما يخص سياسة التمويل، بما يحقق مردوديات انتقنها. و لهذا السبب كان القطاع البنكي انذاك مركزا اساسا في شمال البلاد و خاصة على مستوى الموانئ الكبيرة انظر كتاب **Ammour Ben Hlima, Le System Bancaire Algerien texte et Realite , Ed Dahlab 2eme Edition , Algerie, p 09 .2001**

لقد طبق الديوان الوطني للإصلاح الزراعي نوعين من التمويل هما :

- التمويل قصير الأجل (القرض الموسمي)

- التمويل متوسط و طويل الأجل (قرض التجهيز)

- التمويل قصير الأجل (القرض الموسمي):

للحصول على هذا النوع من القروض يقوم المزارع في اطار التسيير الذاتي بتقديم مخطط الزراعة الذي تنوي القيام به، و يتضمن معلومات عن المساحة المخصصة للاستغلال و نوعية المحاصيل المراد انتاجها للتمكن من تحديد حجم الاستهلاكات الوسطية الضرورية و حجم النشاط في المزرعة و يتم دراسة هذا المخطط من طرف لجنة القرض على مستوى الديوان و التي تحدد قيمة حاجيات المزرعة، و تنشئ مخطط تمويل و تعرضه على الجهة المكلفة بالتمويل، حيث كانت الخزينة حتى عام 1964 تمنح القروض مباشرة لفائدة الديوان بمجرد تقديم الطلب بتدعيم التمويل الفلاحي. الا انه في سبتمبر 1966 (B C A) و بعد ان كلف البنك المركزي الجزائري اصبح يقوم بدراسة المخطط المقدم له، و يقوم بتحديد مبلغ القرض بناء على سلم التكاليف الفلاحية الذي تضعه وزارة الفلاحة و الاصلاح الزراعي ثم توضع هذه المبالغ في مخطط التمويل⁽¹⁾.

- التمويل متوسط و طويل الأجل (قرض التجهيز):

كانت السياسة المنتهجة في هذا النوع من التمويل تختلف عن مثيلاتها في القروض القصيرة الاجل حيث كان الديوان الوطني للاصلاح الزراعي يقيم بصورة اجمالية احتياجات مزارع التسيير من معدات والات زراعية....الخ دون الرجوع الى احتياجاتهم الحقيقية و يقدم القروض على اساس تقييمه. و قد تميزت وضعية البلاد بعد الاستقلال مباشرة بنقص في رؤوس الاموال مما جعل الدولة لا تمول الا العمليات التي تجلب العملة الصعبة . يمكن ان نسجل خلال هذه الفترة مجموعة من الملاحظات تتمثل في:

1- تم استعمال الشركات الفلاحية للاحتياط حتى سنة 1964 ، اذ كانت تتلقى الاعانات المالية من الخزينة العامة لتضعها في شكل قروض و تسبيقات للوحدات الفلاحية للتسيير الذاتي ، و بعد التاريخ المذكور تدخل الديوان الولائي للاصلاح الزراعي كوسيط و في نهاية نفس السنة عوض مصدر التمويل الاصيلي (الخزينة العامة) بالبنك المركزي الجزائري حيث اصبح هو الممول الرئيسي و وسع من شبكة فروعه في الاقليم الجزائري لاستخدامها مباشرة في العمليات المصرفية و جمع المعلومات من عملائه و التعامل معهم عن كثب ، و بذلك تمكن البنك الوطني الجزائري بمفرده من تمويل الجانب المالي للاستثمارات الفلاحية العمومية (التسيير الذاتي).

(1) بن سميحة ، عزيزة . ، سياسة التمويل المصرفي للقطاع الفلاحي في ظل الاصلاحات الاقتصادية – دراسة حالة الجزائر – مداخلة القيت في الملقى الدولي حول : سياسة التمويل و اثرها على اقتصاديات و المؤسسات – دراسة حالة الجزائر و الدول النامية- يومي 21-22 نوفمبر سنة 2006 ، د.ن .، ص 05.

2- اعتمدت الدولة خلال فترة 1962-1966 في تمويل القطاع الفلاحي على التمويل قصير الاجل و ذلك لعدة اسباب منها:

- قلة الموارد المالية.
- غياب برامج و مخطط التجهيز و الاستثمار في هذه الفترة.
- 3- يمكن تقييم هذه الفترة على انها فترة تميزت ب:
 - تعدد الهيئات التي تتدخل في تقديم القروض و تداخل صلاحياتها.
 - عدم وجود تقييم حقيقي لمتطلبات التمويل الفلاحي مع الواقع.
 - غياب سياسة واضحة للقروض لان التمويل كان قائما على فكرة المعالجة السريعة للمشاكل المطروحة.
 - تحول الديوان الوطني للاصلاح الزراعي الى هيئة بيروقراطية و عدم قدرته على متابعة و تحقيق مخططات التمويل.

ب- التمويل الفلاحي خلال فترة 1966-1982.

تسببت سياسية التمويل التي اتبعتها الخزينة العامة ثم البنك المركزي عبر الديوان الوطني للاصلاح الزراعي في عرقلة تطور القطاع الفلاحي ، لذلك تم حل الديوان وفقا للامر المؤرخ في: 1968/02/22 و تكليف البنك الوطني الجزائري B N A بموجب الامر المؤرخ في 1968/09/24 بالحلول محله في اداء مهمة تقديم القروض للقطاع الفلاحي،⁽¹⁾ ذلك عبر الصناديق الجهوية للقروض الفلاحي .

- مهام و صلاحيات الصناديق الجهوية للقروض الفلاحي.

- الديوان الوطني للفواكه و الخضر(O.F.L.A) و يقوم بتسويق الخضر و الفواكه على المستوى الوطني و الخارجي.
- الديوان الوطني للعتاد الفلاحي (O.N.A.M.A) و يقوم باصلاح الالات و المعدات الفلاحية التابعة للقطاع الفلاحي الذاتي و القطاع الخاص.
- الديوان الوطني للحلفاء (O.N.A.L.F.A) و يقوم باستغلال نبات الحلفاء ، و تنظيم السوق الداخلية و تحديد اسعارها.⁽²⁾
- و بهدف لامركزية التسيير الذاتي الفلاحي و زيادة انتاجية الاستغلال الزراعي من خلال اعادة هيكلة دوائر التمويل و التسويق ، و ادخال تقنيات جديدة للقروض بتمويل القطاع الفلاحي بدلا من البنك

(1) محمد ، السويدي،، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية و في التجارب العالمية، سنة 1986، ص 151.
(2) Djilali Benamrane, agriculture et developpement en algerie, Societe Nationale ed et De Dif ,Alger, 1980 , p 138.

المركزي الجزائري (BNA) تكلف البنك الوطني الجزائري و نظرا لخصوصية عدا القطاع فقد منحت للبنك مدة يقوم خلالها بوضع مقاييس منح القرض ، و دراسة مختلف المشاكل التي تواجه الفلاحة ، و ذلك بغرض ادخال نوع من اللامركزية في توزيع القروض كان الصندوق الجزائري للقرض الفلاحي التعاوني وحده يمول القطاع الفلاحي مما ادى الى نفاذ امواله فاضطر الى طلب الاعانة من البنك الوطني الجزائري 1967 الى 1968 و بذلك اصبح هو الممول الحقيقي . و لم يكن الصندوق سوى مستشارا تقنيا و مسيرا لهذه القروض مما نجم عن ذلك مشاكل بين الهيئتين فاضطرت الدولة في 24 سبتمبر الى اصدار مرسوم رقم 534-68 الذي يقرر اسناد مهمة تمويل القطاع الفلاحي الجزائري للبنك المركزي الجزائري و حل كل الهيئات الاخرى ، فيتولى بذلك المهام التالية:

- تمويل القطاع الفلاحي.

- ممارسة الرقابة المالية على المزارع الفلاحية المسيرة ذاتيا.

- منح القروض بهدف تحسين ظروف العالم الريفي.

- اجراءات تمويل القطاع الفلاحي في ظل البنك الوطني الجزائري:

في هذه الفترة البنك الوطني الجزائري نوعين من القروض : قروض الاستغلال ، قروض الاستثمار.

- قروض الاستغلال:

يجب على الفلاحين تحديد حجم احتياجاتهم في شكل خطة الزراعة و تقديمها لاقرب وكالة للبنك الوطني الجزائري ، ثم تقوم الوكالة بتحديد مبالغ القروض من خلال سلم التكاليف الزراعية التي تكون قد وضعت المصالح التقنية لوزارة الفلاحة و الاصلاح الزراعي حسب المعايير و المعدلات المحسوبة على الهكتار بالتجربة و معممة على كامل التراب الوطني. ثم توضع هذه المبالغ في مخطط التمويل الذي يتضمن كل التكاليف لتجمع و تكون مبلغ القرض.

ان تقديم النفقات من طرف البنك وفقا لتقديرات لم تكن تعطي تقييما صحيحا لحاجيات المزارع و بذلك لم تكن تراعي اختلاف طبيعة كل مزرعة من حيث خصوبة الاراضي و احتياجات كل نوع من المزروعات و من اجل ايجاد حلول لتقييم احتياجات المزارع جاء المرسوم رقم 406-75 المؤرخ في 1975/02/14 الذي جعل من القرض قابلا للتحديد بناء على تفاوض مباشر بين الفلاح و البنك ، و هذا ما ادى الى تحسين وضعية القروض القصيرة الأجل لهذا القطاع حيث قدرت سنة 1969 بـ: 1255.4 دج لتصبح سنة 1979 مقدرة بمبلغ 2101.3 دج⁽¹⁾.

- قروض الاستثمار:

يجب التفريق بانسبة لهذا النوع من القروض بين فترتين فترة ما قبل 1971 و فترة مابعد 1971.

(1) Slimane Bedrani,lagreculture Algerienne Depuis 1966 opu,Alger, p 209.

أ- فترة ما قبل 1971: كان طلب قروض الاستثمار الذي تقدمه المزارع يمر على المدير الفلاحي الولائي للاطلاع عليه ثم يقوم بتعديل قيمة القرض ، بعد ذلك يوجه طلب القرض الى اللجنة المركزية للقرض على مستوى البنك الوطني الجزائري التي تقوم بدورها بدراسته كما في حالة قروض الاستغلال فتقوم بتعديله ان لزم الامر وفق الغلاف المالي المخطط من طرف الوزارة ، لكن ما يميز تلك الفترة ان المبالغ الممنوحة اقل من احتياج المزارعين مما الى عرقلة تطور القطاع الفلاحي الاشتراكي .

ب- فترة ما بعد 1971: و هي فترة تجسيد مبادئ الثورة الزراعية حيث تمت مجموعة من التعديلات تهدف الى التخفيف على القطاع الاشتراكي حيث منحت المزارع امكانية تقديم طلبات بكل احتياجاتها. و لقد أنشئت في هذه الفترة لجان قرض ولائية مشكلة من ممثل الوالي و ممثل الوحدة الانتاجية تقوم بدراسة الطلب، فأصبحت اللجنة المركزية مجرد منسق بين اللجان الولائية و البنك الوطني الجزائري (مجرد موزع قروض).

ان التعديلات التي عرفتها اجراءات تمويل القطاع الفلاحي و التي كانت تهدف الى تسهيل منح القروض لم تكن كافية للنهوض بهذا القطاع و لم تخدمه اذ ان تلك التعديلات كانت غير مدروسة استراتيجيا. و لم تكن ضمن خطة متجانسة و طويلة الامد، بل مجرد حلول مؤقتة للاوضاع الآنية، وبذلك واجه البنك الجزائري عدة مشاكل اثرت سلبا على عملية تمويل القطاع الفلاحي ، ومن اهم هذه المشاكل نذكر مايلي:

- صعوبة و تعقيد اجراءات الحصول على القروض، بالاضافة الى تأخر الحصول عليها في وقتها المناسب .

- عدم قدرة البنك الوطني الجزائري على مراقبة استعمال القروض نظرا لانعدام هيئة مختصة تقوم بذلك.

- عدم وجود تنسيق بين وزارة الفلاحة و وزارة المالية فيما يتعلق بتمويل القطاع الفلاحي.

- البنك الوطني الجزائري لم يكن بنكا مختصا بتمويل القطاع الفلاحي ، لانه منتشر المهام اذ يقوم بتمويل كل القطاعات منها القطاع الفلاحي ، حيث يقوم من خلال وكالاته بتلقى طلبات القروض التي تتولى دراستها و ابداء ملاحظاتها ثم تقوم بارسالها الى البنك الوطني. و بالرغم من تخصيصه لقسم خاص بتمويل القطاع الزراعي على مستواه لتسيير حسابات التعاونيات الفلاحية المسيرة ذاتيا و التابعة لقطاع الثورة الزراعية، و قيامه بمراقبة استخدام القروض في المجالات المحددة لها ، الا ان هذا يبقى غير كاف مقارنة مع اهمية القطاع اذ يتطلب بنوكا متخصصة لتسيير عمليات تمويل الفلاحين بالقروض في الاجال المحددة و التفرغ لها مما ينتج عنه تغطية العجز المالي لتمويل المشاريع الفلاحية.

- و ان البنك الوطني يتمتع بسلطة مركزية من خلال مفوضية في الولايات ، والذين من خلالهم يقوم بتمويل القطاع الفلاحي بواسطة وكالاته الولائية ، الا ان دور المفوضين كان ضعيفا اذ اقتصر على تلقي طلبات القروض و ارسالها الى قسم التمويل على المستوى المركزي، كما تميزت هذه المرحلة بقلة الاطارات و ضعف الكفاءات ، اذ كان الجهاز المصرفي قليل الفعالية او لم تعط له الأدوات اللازمة حتى يكون تمويله لهذا القطاع فعالا و مجديا ، و يكون المشجع على زيادة الانتاج

و الاستثمار و لم تكن القروض الممنوحة من طرف جميع الهيئات المتعاقبة مضمونة باي نوع من الضمانات لاعتبار القطاع الممول هو قطاع الدولة، و الاموال المقدمة هي اموال الدولة لذلك لم تسمح لاي هيئة ان تتحكم في تقديم العروض ، و لا دراسة مردوديتها و ذلك يرجع الى ظروف الاستقلال، و لعدم توفر الكفاءات التي يمكنها الاضطلاع بهذا الامر. كما ان سياسة الدولة التي انتهجت المنهج الاشتراكي في التسيير حيث اعتبرت الارض لمن يخدمها و مركزية القرارات جمدت أي مبادرة كان بإمكانها التدخل في دراسة المؤشرات المالية و المردودية الاقتصادية لهاته القروض.

الفرع الثاني : التمويل الفلاحي خلال فترة 1980 الى يومنا هذا.

هذا الفرع يمكن تقسيمه الى ثلاث مراحل : مرحلة التمويل خلال الفترة من 1980 الى يومنا هذا ، مرحلة التمويل خلال الفترة من 1987 الى 1999 و من ثم مرحلة التمويل الفلاحي من 2000 الى يومنا هذا.

أ- التمويل الفلاحي خلال فترة 1982-1987.

نظرا للمشاكل المتعددة التي نجمت عن مختلف الاجراءات و توالي الهيئات المكلفة بتمويل القطاع الفلاحي ، و امام تزايد نسبة النمو الديمغرافي و تزايد الحاجة للمواد الغذائية التي اصبحت تستحوذ على نسبة هامة من واردات الدولة ، و امام تدهور القطاع الفلاحي و عجز البنك الوطني الجزائري عن أداء مهامه ، توجهت الدولة الى ضرورة تاسيس هيئة خاصة فقط بتمويل القطاع الفلاحي، تكون كفيلة بتسيير القروض مع الاخذ بعين الاعتبار اجاد حلول المشاكل التي يتخبط فيها هذا القطاع. انطلاقا من هذه الاعتبارات تم انشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية (B.A.D.R) بموجب المرسوم الرئاسي رقم 106-82 المؤرخ في 1982/03/13 الذي يبين مختلف المهام الموجه له نذكر منها : - التكفل بتمويل الاستغلالات الفلاحية التابعة للقطاع العام.

- تقديم المساعدات مالية للقطاعات الاخرى التي لها علاقة بالقطاع الزراعي.

- القيام بمنح قروض طويلة الاجل للاستثمارات الفلاحية الكبيرة.

- منح قروض متوسطة الاجل لشراء الالات و التجهيزات الزراعية و الاسمدة و المواد الكيماوية.

- القيام بتمويل النشاطات الفلاحية ذات العلاقة بالمنتجات الغذائية .

الملاحظ في هذه الفترة ان نسبة منح القروض لم تصل الى المستوى المطلوب لعدم وجود متابعة الاموال المقرضة مما جعل انجاز بعض المشاريع لا يتم الا جزئيا. أما عن نسب الفوائد المطبقة على القروض في ظل بنك الفلاحة و التنمية الريفية فقد كانت منخفضة و هذا تبعا للأهداف التي كانت مسطرة لتشجيع القطاع الفلاحي و السعي الى تطويره . ان التسهيلات البنكية منها التخفيضات التي اقرت فيما يخص الديون ، شجعت القائمين على القطاع الفلاحي على الاقتراض ، لكن على الرغم من ذلك لم يرتفع حجم المحصول الزراعي ، و لم تتغير معدلات الفائدة حيث كانت تحدد من قبل الجهات المخططة للاقتصاد الوطني.

ب- التمويل الفلاحي خلال فترة 1987-1999.

ان الازمة النفطية التي شهدتها الجزائر ابتداء من عام 1986م ، كشفت عن ضعف الاداء و سواء التسيير و عكست رغبة ملحة في ضرورة تغيير السياسة القائمة على التسيير المركزي الى سياسة تقوم على اساس مبادئ الاقصاد الحر، وهذا كان له وقعه على النظام المصرفي خاصة بالنسبة لتغيير سياسة التمويل و ظهر ذلك بصدور ثلاث قوانين تمهد للتوجه نحو اقتصاد السوق الحر هي : قانون البنك و القرض رقم 86-12 المعدل و المتمم بالقانون رقم 88-06 المؤرخ في 12 جانفي 1988 و قانون النقد و القرض 90-10 المؤرخ في 14 افريل 1990 .

- أهم مبادئ قانون 86-12 المتعلق بنظام البنوك و القرض.

لقد كان للتغيرات و الاصلاحات التي مست النظام المالي الجزائري خلال فترة الثمانينات و التسعينات اثرا ايجابيا في التسيير والانسجام مع التطورات الاقتصادية سواء الوطنية او الاجنبية. وذلك كان واضحا من خلال قانون 86-12 المتعلق بنظام البنك و القرض (1) الذي ادخل تعديلات جذرية على الوظيفة المصرفية ، حيث يقوم القانون على ارساء المبادئ العامة و القواعد التقليدية للنشاط المصرفي (2). من اهم النقاط و الافكار التي جاء بها هذا القانون ما يلي:

- جعل هذا القانون من البنك المركزي بنك كالبنوك ، و اصبح يتكفل بالمهام التقليدية للبنوك المركزية.

- وضع النظام البنكي على مستويين : وعلى ذلك تم الفصل بين البنك المركزي كملجأ للقروض و بين نشاطات البنوك التجارية .

- قلص دور الخزينة في تمويل الاستثمارات و أشرك الجهاز المصرفي في توفير الموارد المالية الضرورية للتنمية الاقتصادية الا ان القانون لم يضع اليات تنفيذ ذلك.

- اصبحت سياسة الائتمان المصرفي في هذا النص تخضع لمتطلبات و حاجات الاقصاد الكلي و ليس لاحتياجات المؤسسات ، الامر الذي نتج عنه نوع من الاستقلالية و المرونة في تعديل هيكل أسعار الفائدة الأسمى المطبقة من طرف المصارف ، مع ضبط و تعديل اجراءات التعامل مع المؤسسات فيما تعلق بشروط منح الائتمان (3).

(1) قانون 86-12 المؤرخ في 19 اوت 1986 . المتعلق بنظام البنوك و القروض .

(2) بلعزوز، بن علي .، محاضرات في النظريات و السياسات النقدية .، سنة 2004 .، ص 184.

(3) بلعزوز، بن علي ، كتوش ، عاشور .، واقع المنظومة المصرفية الجزائرية و منهج الإصلاح .، مداخلة القيت بملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية و التساؤلات الاقتصادية - واقع و تحديات - جامعة الشلف .، ص 494.

- اهم مبادئ قانون استقلالية البنوك 88-06(1).

ان هذا القانون حاول ان يحدث بعض التطابقات الضرورية ، حيث قام بتعديل بعض احكام قانون 86-12 و توضيحه للبعض الاخر، و يمكن تحديد اهم المبادئ و القواعد التي جاء بها هذا القانون في النقاط التالية:

- اعطاء الاستقلالية للبنوك في اطار التنظيم الجديد للاقتصاد و المؤسسات .
- دعم دور البنك المركزي في ضبط و تسيير السياسة النقدية لاحداث التوازن في الاقتصاد الكلي.
- يمكن للمؤسسات المالية غير المصرية ان تقوم بتوظيف نسبة من اصولها المالية في اقتناء اسهم و سندات صادرة عن مؤسسات تعمل داخل التراب الوطني او خارجه.
- يمكن لمؤسسات القروض ان تلجأ الى الجمهور من اجل الاقتراض على المدى الطويل ، كما يمكنها ان تلجأ الى طلب ديون خارجية(2).

من هنا يمكننا ان نقول بان استقلالية البنوك بصفتها مؤسسات اقتصادية عمومية قد تم فقط سنة 1988 ، و هذا طبقا للقوانين التي تمت المصادقة عليها في هذه السنة و على الرغم من ذلك نجد ان التعديلات التي جاء بها القانون المصرفي 1988 لا تتلائم مع الوضعية الاقتصادية لدى كان المقرر المصادقة على نص جديد و بذلك صدر قانون النقد و القرض الذي اعاد التعريف بهيكل النظام المصرفي.

قانون النقد و القرض 90-10 (3).

ان كان هذا القانون نتيجة حتمية لمواكبة الاصلاحات و التغييرات الاقتصادية التي تنادي بتطبيق قواعد الاقتصاد الحر ، فان مبادؤه دون شك تهدف الى تكريس قواعد السوق في تنظيم النشاط البنكي ومن اهم تلك المبادئ نذكر ما يلي:

- التأكيد على استقلالية البنك المركزي: حيث اصبح يسمى بنك الجزائر و يمارس صلاحياته كبنك من البنوك و هيئة اصدار بصفة مستقلة عن السلطة التنفيذية.
- تحديد الاطار العام لممارسة المهنة المصرفية: حيث تم تحديد شروط الالتحاق و ممارسة المهنة المصرفية و اخضع البنك المركزي و المصارف لقانون النقد و القرض و تنظيمات البنك المركزي

(1) قانون رقم 88-06 المؤرخ في 12 يناير 1988 المعدل و المتمم للقانون 86-12 المؤرخ في 19 اوت 1986 المتعلق بنظام البنوك و القروض .

(2) بلعزوز ، بن علي ، كتوش ، عاشور . ، المرجع السابق . ، ص 445.

(3) قانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 يتعلق بالنقد و القرض .

و مجلس النقد و القرض و نصب هيئات تتمثل في : مجلس القرض و النقد ، جهاز مكافحة إصدار شيكات بدون رصيد . مركزية للمبالغ غير المدفوعة . مركزية الأخطار. اللجنة المصرفية . مركزية للميزانيات تسهر على احترام قواعد ممارسة المهنة المصرفية.

- تجسيد المنافسة في ممارسة المهنة المصرفية: لقد كان لهذا القانون وقع كبير في ميدان المنافسة حيث فتح المجال لانشاء مصارف خاصة (للخواص الجزائريين و الاجانب) موازاة مع المصارف العمومية⁽¹⁾.

ان ما يلاحظ في هذه الفترة ان التغييرات التي مست النظام المصرفي ضيقت المجال على بنك التنمية الفلاحية و الريفية⁽¹⁾، حيث لم تعد الممول الوحيد للقطاع الفلاحي ، لذلك عملت الدولة على خلق سياسة تهدف الى تنظيم و تسيير العقار الفلاحي ، و ذلك باعادة هيكلة هذا القطاع فأصدرت قانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 الذي تم من خلاله اعادة توزيع المزارع الفلاحية الاشتراكية على المستثمرات الفلاحية (فردية و جماعية) ، ليتم إلغاء قانون الثورة الزراعية بالمرسوم الرئاسي رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 الذي ينص على استدراج الملاك الحقيقيين للأراضي الفلاحية. و بالتالي أصبح الفلاح هو المتفاوض الأول مع البنك في ما يخص مشريعه الاستثماري و كيفية تمويله.

اعاد التنظيم المنبثق عن قانون النقد و القرض استقلالية نسبية للبنك المركزي .اذ تم تعريفه في المادة⁽²⁾ 11 منه بانه: مؤسسة وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلالية⁽³⁾. و يخضع بنك الجزائر الى قواعد المحاسبة التجارية ، و تعود ملكية راس ماله بالكامل للدولة . و بالرغم من ذلك فهو لا يخضع للتسجيل في السجل التجاري ، و لا يخضع ايضا لاحكام القانون 88-01 المؤرخ في 11 جانفي 1988م.

(1) غزالي ، نزيهة، **المسؤولية الجزائرية للمصرفي في القانون الجزائري**، ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة – كلية الحقوق و العلوم السياسية – السنة الجامعية 2009-2010. ص ص 09 ، 10.

(1) إن عملية إعادة هيكلة المؤسسات المالية في بداية الثمانينات أدت إلى إنشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية بموجب المرسوم رقم 82-206 بتاريخ 1982/03/13 الذي تولى مهمة تمويل القطاع الفلاحي و الذي اتبع سياسة جديدة في التمويل و عمل على اختصار الوقت في دراسة الملفات، إلا أن عمليات التمويل كانت شبه أوتوماتيكية بالنسبة للقطاع العمومي فقد كانت مخططات التمويل التي يتم تقديمها من طرف الفلاحين يتم اعتمادها مباشرة من طرف البنك، كما سمح لمسيرى المزارع الفلاحية بفتح حسابات جارية باسم المزارع الاشتراكية و السحب الفوري منها طيلة الموسم لتسديد نفقات الإنتاج، كما حضى القطاع الفلاحي بمساندة الدولة فيما يخص أسعار الفائدة.

(2) الطاهر، لطرش ، **تقنيات البنوك(دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع الإشارة إلى التجربة الجزائرية)**، سنة 2000، ص ص 200، 201.

(3) الطاهر، لطرش ، المرجع نفسه، ص 199.

يتضمن البنك المركزي محافظا يساعده ثلاث نواب له و مجلس النقد و القرض ، و مراقبون يتولون شؤون المديرية و الادارة و المراقبة على التوالي، يعين المحافظ بمرسوم يصدره رئيس الجمهورية لمدة سنتت سنوات و يعين نوابه بنفس الكيفية لمدة خمسة سنوات ، و لا يمكن اقالته من وظائفهم الا بمرسوم رئاسي في حالة عجز او خطأ فادح.

يتكون مجلس النقد و القرض من ثلاث نواب للمحافظ و ثلاثة موظفين سامين يختارهم الوزير الاول نظرا لخبراتهم و كفاءاتهم في الشؤون الاقتصادية و المالية. و يعمل مجلس النقد و القرض تارة بصفة مجلس ادارة لبنك الجزائر و هو يمتلك عندئذ الصلاحيات العادية الخاصة بمجلس ادارة ، كما يتصرف تارة اخرى بصفته سلطة نقدية مكلفة بالعمل على تحقيق المهام المنوطة بالبنك المركزي . تقوم الحكومة باستشارة بنك الجزائر بالنسبة لكل مشروع قانوني أو نص تنظيمي خاص بالمالية او النقد كما يمكن لبنك الجزائر اقتراح أي إجراء من شأنه أن يؤثر إيجابا على ميزان المدفوعات، على الوضعية المالية العامة، و على تطور الاقتصاد الوطني بصفة عامة، كما يلزم قانون النقد و القرض بنك الجزائر باطلاع الحكومة على كل أمر من شأنه أن يمس بالاستقرار النقدي .

ان ما يلاحظ على هذا القانون أنه سمح بعزل ميزانية الدولة عن الدائرة النقدية، و إبعاد الخزينة العامة عن دائرة التمويل و القروض ، و هذا يعتبر دليل على سعي الدولة وراء تجسيد المبادئ الرأسمالية ، إلا أن هذا سيكون له تأثير كبير على فئة المستثمرين الفلاحيين الذي قد يضيق عليهم من ناحية تمويل المشاريع و الأفكار الاستثمارية التي قد تساهم بنهوض الاقتصاد الوطني ، اذ ان تدهور القطاع الفلاحي راجع اساسا الى عدم قدرة الفلاحيين على التمويل الذاتي للقروض الفلاحية خاصة في اطار القانون الجديد 10-03 المتعلق بالاستثمار في العقارات الفلاحية التابعة للدولة عن طريق عقد الامتياز الفلاحي ، حيث لا يمكن لهم اللجوء للبنوك بمختلف انواعها لتمويل هذه المشاريع عن طريق القروض ، وذلك لانعدام الضمانات المفروضة من قبل البنك على المستثمر. و الجدير بالذكر هنا انه في افريل 1990 تم انشاء بنوك ومؤسسات مالية برؤوس اموال وطنية و اجنبية وذلك بصفة فردية او عن طريق الشراكة ، فسياسة الانفتاح الاقتصادي المنتهجة و المكرسة بواسطة مجموعة من النصوص القانونية التشريعية منها القانون السابق الذكر 90-10 . ادت الى ظهور عدد من البنوك الدولية في الجزائر بشكل او باخر (شراكة او فروع) في مرحلة اولى و لتمكين هذه الهيئات من المتابعة الجيدة لتطورات اقتصادنا تم فتح مكاتب تمثيل سنة 1991 تحت ادارة اطرار منتدبة من الشركات الام ، و يتعلق الامر ب: CITIBANK ، CREDIT LYONNAIS الذي اصبح بنك SOCIETE GENERALE ، BNP-PARIBAS ، CALYON كما اضيف في نفس السنة بنك البركة المختلط الذي تاسس بين مجموعة DLT البركة السعودية و البنك الجزائري للتنمية الريفية(BADR)⁽¹⁾.

ج- التمويل الفلاحي خلال فترة 2000 الى يومنا هذا.

في سنة 2000 ، انتهجت الجزائر سياسة تنموية جديدة تفتح المجال لتمويل و دعم القطاع الفلاحي وهي المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و الريفية الذي سبق وقمنا بدراسته في الفصل الاول من بحثنا هذا . لكن ما يثير انتباهنا هو تلك النتائج المسجلة من خلال تطبيقه اذ كانت فعالة الى حد

(1) KPMG Algérie Spa: Guide Investirent Algérie 2007

www.algeria.Kping.com/fr/Documents/Tvestirar.pdf .p 155 . Janvier 2007.

ما مقارنة باوضاع الدول الاخرى التي تعاني من ازمة (عدم تحقيق الامن الغذائي ، نقص في التمويل و الدعم) و تغيرات مناخية (الجفاف) و ذلك نتيجة للمجهودات المبدولة من طرف الدولة الجزائرية لتطوير هذا المجال من خلال تقديم الدعم و تشجيع الفلاحيين و تحفيزهم من اجل الوصول الى تحديث الفلاحة .

و في عام 2008 استحدثت الدولة مخطط وطني مشابه الا ان هذا الاخير حمل في مضمونه فكرتين رئيسيتين: هما تجديد الاقتصاد الفلاحي(REA) و الريفي (RR) و هو ما سنتناوله فيما يلي :

- مبادئ تجديد الاقتصاد الفلاحي:

ان حث الفلاحين و المربين و العاملين في مجال الصناعات الغذائية على الاستثمار و تحديث نشاطاتهم من جهة، و حماية المنتج الفلاحي و القدرة الشرائية للمستهلك من جهة اخرى⁽¹⁾، تتطلب ضرورة وضع اليات تمويل مستحدثة و معاصرة تتماشى و متطلبات العالمية .

يلاحظ انه منذ بداية تنفيذ البرامج الوطنية للتنمية الفلاحية و الريفية الى غاية 2008 توسعت دائرة تمويل المستثمرين ، وتنوعت الصناديق الممولة لاحتياجاتهم الخاصة مثل :

- الصندوق الوطني لتنمية الاستثمارات الفلاحية .

- الصندوق الوطني لضبط الانتاج الفلاحي.

- صندوق الضمان ضد الكوارث الفلاحية.

- صندوق التنمية الريفية و استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

- الصندوق الخاص لدعم مربي الماشية و صغار المستغلين الفلاحين.

تستعمل هذه الصناديق للمساهمة في انجاز نسبة معينة من الاستثمارات التابعة للمتعاملين (عادة من 30% الى 50%) مع التخفيض الى غاية 100% من نسبة الفوائد على القروض ، كعلاوات تحفيز على النوعية او على تثمين المنتجات او اخيرا كتخصيص خاص لضبط الاسواق. حيث تسمح هذه الصناديق بتحفيز الاستثمار و زيادة الانتاج الوطني.

و يمكن للمتعامل المستفيد من مختلف الصناديق عبر الشباك الوحيد الذي تم وضعه بالشراكة مع بنك الفلاحة و التنمية الريفية ، الذي يدرس مشروع الاستثمار على هذا المستوى و يوجه المتعامل نحو نوع القرض و نوع الدعم العمومي الملائم ، و هكذا طور بنك الفلاحة و التنمية الريفية العديد من القروض :

-القرض الرفيق و هو قرض موسمي.

(1) M.Hassen Berranem ,– Formation Agricole : production d'effectif et prise en charge des besoins réels, 11eme journée d'études IDFI , Algérie, P 4/7.

-قرض التحدي و هو قرض خاص بالتجهيز.

- قرض إيجاري و هو قرض موجه للتجهيز بمعدات الفلاحة و السقي.

و هذا كان بهدف تنمية الريفية و الزراعة الغذائية ، بالإضافة إلى ذلك تم إنشاء صندوق الضمان على مستوى صندوق القروض لمرافقة القروض في القطاع. ان تقدير المستوى الحالي للاستثمار في القطاع الفلاحي و الريفي يمكن تقديره انطلاقا من مستويات القرض و دعم المتعاملين ، غير انه يجب ان يضاف الى هذا ما يلي :

- التطهير المالي الذي يشمل جميع البرامج التي اطلقها القطاع منذ سنة 2000 و تحديد النزاعات التي هي قيد المعالجة .

- مسح الديون البنكية للفلاحين المقدرة ب41 مليار دينار جزائري (2009) .

- تحقيق نسبة هامة من الاستثمارات تحققت باموال خاصة⁽¹⁾.

لكن بالرغم من التسهيلات التي تقدمها الدولة من خلال الدعم و القروض الا ان عدم قدرة المستثمر على التسديد تزيد من حدة مخاطره، و تدعو من جهة اخرى الى ضرورة الدراسة المسبقة للمشروع الاستثماري من قبل المستثمر الفلاحي قبل تجسيده.

المطلب الثاني: مبادئ و اساسيات التمويل الفلاحي.

ان تحقيق اي مشروع استثماري يقوم اساسا على توفير مصادر الحصول على التمويل اللازم لهذه المشروعات او باختصار فان دراسة التمويل تشتمل على معرفة الاطار النظري و العملي لاختصار هيكل التمويل الامثل . و تطبيق هذه الفكرة على تمويل مشروعات الفلاحة يفرض علينا ضرورة الاختيار الجيد للهيكل التمويلي حتي يتم الوصول الى نتائج ايجابية تساهم في التنمي الاقتصادية.

ان كل دولة من دول العالم تتبع سياسة اقتصادية و تنمية لتحقيق الرفاهية لافرادها و تتطلب هذه السياسة التنموية و وضع الخطوط العريضة لها و المتمثلة في تخطيط المشاريع التنموية و ذلك بحسب احتياجات و قدرات البلاد التمويلية ، حيث يعتبر التمويل بمثابة ضرورة لازمة للمشروعات مهما اختلف مجالها سواء كانت مشاريع صناعية او حضرية او فلاحية ، ومن هذا المنطلق خصصنا هذا المطلب لدراسة السياسة التمويلية للمشاريع الفلاحية من حيث مفهوم التمويل و مميزاته و خصائصه بالإضافة الى ابراز مخاطر التمويل و سلبياته و كيفية معالجة الدولة لاشكالية التمويل الفلاحي.

الفرع الاول: مفهوم التمويل الفلاحي و اهدافه.

ان دراسة سياسة التمويل الفلاحي في الجزائر بمختلف جوانبه تتطلب منا تحديد مفهومه أولا حتى يتسنى لنا الربط بين الافكار و المعلومات المتعلقة بالموضوع و القواعد القانون التي تنظمه.

(1) وزارة الفلاحة و التنمية الريفية .، مسار التجديد الفلاحي و الريفي . عرض و افاق،، ماي لسنة 2012 .، ص 29.

وقد خصصنا هذا الفرع لذلك كما يلي: اولا سنتناول تعريف التمويل الفلاحي و ثانيا اهدافه.

أ- تعريف التمويل الفلاحي.

سنتناول تعريف التمويل الفلاحي من حيث المعنى اللغوي و الاصطلاحي له.

- المعنى اللغوي للتمويل⁽¹⁾.

ان كلمة موله تعني قدم له ما يحتاج اليه من مال ، يقال: مول فلانا و مول العمل .

تمول: نما له المال، كل ما يملكه الفرد او الجماعة من متاع او عروض تجارة، او عقار او نقود او حيوان .(ج) اموال و قد اطلق في الجاهلية على الابل.

الممول : من بنفق على عمل ما و دافع الضرائب.

- المعنى الاصطلاحي للتمويل.

يعرف التمويل على انه امتداد الاموال في اوقات الحاجة اليها⁽²⁾. من خلال هذا التعريف نجد ان التمويل يرتبط بالحصول على الاموال و استخدامها لتشغيل و تطوير المشاريع التي تركز اساسا على تحديد افضل مصدر للحصول على اموال، و هذا ما يجعل التمويل دائما يرتبط بعنصر المخاطرة.

كما ان هناك عدة مفاهيم اخرى للتمويل منها ما يقصد به أن التمويل هو : توفير الموارد الحقيقية و تخصيصها لاقرض التنمية ، و يقصد بالموارد الحقيقية تلك السلع و الخدمات اللازمة لانشاء المشروعات الاستثمارية ، و تكوين رؤوس اموال جديدة و استخدامها لبناء الطاقات الانتاجية قصد انشاء السلع و الخدمات الاستهلاكية⁽³⁾.

تختلف وجهات نظر الباحثين في تقديم تعريف التمويل ، الا انهم اجمعوا على انه يعني توفير المبالغ النقدية اللازمة لدفع و تطوير مشروع خاص او عام كما عرفه البعض على انه امداد المشروع بالاموال اللازمة في اوقات الحاجة اليها.

(1) *Le financement opération par l'aquelle un agent apporte des fonds à un autre agent . l'orsqu'un particulier , une entreprise ou l'état ont besoin d'argent pour finance leurs dépenses (achat d'une voiture , construction d'une usine ou d'un hopital.....), ils cherchent du financement . Piere Bezbakh et Sophie Gherardi,Dictionnaire de l'économie,Larousse, 2008,p 312.*

(2) طارق ، الحاج .، مبادئ التمويل .، سنة 2010، ص 21 .

(3) محمد عبد العزيز ، عجمية، مقدمة في التنمية و التخطيط .، سنة 1982، ص 21.

و الملاحظ ان البلدان النامية مرتبطة بالتمويل المصرفي و من بينها الجزائر و لهذا سمي الاقتصاد الجزائري باقتصاد الدين، فالبلدان النامية معضما يشكوا من ضعف القدرات المالية، و اعتمادها بشكل اساسي على المصارف في عملية التمويل. لذا نجد ان لكلمة التمويل مفهومان هما:

- المفهوم الضيق و يعني مجموع وسائل الاقتراض التي تضمن للمؤسسة استمرار نشاطها.

-المفهوم الواسع للتمويل: هو جملة من العمليات التي من خلالها تقوم المؤسسة بتلبية كل متطلباتها من اموال و زيادات لاحقة لعقود القروض بصفة عامة او المنشآت المالية او المساهمات الممنوحة بسندات باهضة او تطوعية (من طرف الدولة ، الخزينة العامة، الجماعات الحلية).

- المفهوم الواسع و يراد به جملة من العمليات التي من خلالها تقوم المؤسسة بتلبية كل متطلباتها من اموال و زيادات لاحقة لعقود القروض بصفة عامة او المنشآت المالية او المساهمات الممنوحة بسندات باهضة او تطوعية (من طرف الدولة ، الخزينة العامة، الجماعات الحلية).

ب- اهداف التمويل الفلاحي.

للتمويل في الجزائر مكانة و اهمية كبيرة في الاقتصاد ككل و للمؤسسات الاستثمارية بصورة خاصة، اذ يعتبر اداة فعالة و ذات مردودية بالنسبة لتمويل مختلف الاستثمارات و ذلك بغض النظر عن نوعية المشروع الاستثماري سواء كان فلاحيا او صناعيا او حضريا.

و يمكننا ان نلخص اهميته في النقاط التالية⁽¹⁾

- يهدف التمويل الى توفير فرص العمل الاساسية، و غرس مسؤولية التدريب اثناء العمل، و تجدر الاشارة الى ان التمويل القصير الأجل قد ساهم في توفير فرص عمل بحوالي 56% من مجموع القوى العاملة في الولايات المتحدة الامريكية و 87% في الهند و 85% في غانا و 35% في الاردن.

- المساهمة في الناتج المحلي الاجمالي.

- توفير سبل العيش و الرزق لعدد كبير من افراد المجتمع.

- الاستفادة من امكانيات المجتمع المحلي.

- تحقيق التنمية الاجتماعية و محاربة الفقر.

- توفير المدخرات و ادخالها ضمن الودائع المصرفية.

- المساهمة في توفير احتياجات المشروعات الكبيرة.

- المساهمة في التشغيل الكامل للموارد الاقتصادية.

(1) فلاح حسين، السيسي، ادارة المشروعات الصغيرة، سنة 2006، ص 30.

- تنشيط جانب الطلب على السلع و الخدمات و من ثمة المساهمة في زيادة حجم الانتاج و الاستثمار (1).

- إنشاء مشاريع جديدة.

- تغطية العجز المالي لأصحاب المشاريع الاستثمارية.

و بهذا نجد ان التمويل يمثل قلب المشاريع الاستثمارية بمختلف أنواعها الفلاحية منها و الصناعية و الحضرية، تحيا بها و تحقق أهدافها التنموية.

الفرع الثاني: مخاطر التمويل الفلاحي.

قبل الوصول الى توضيح مخاطر التمويل بصفة عامة و التمويل الفلاحي بصفة خاصة يجب اولا ان نحدد المعنى اللغوي و الاصطلاحي للمخاطر

أ- مفهوم المخاطر .

المفهوم اللغوي: المخاطر لغة مشتقة من خطر، و جاء في لسان العرب «ارتفاع القدر و المكانة و الشرف و المنزلة» يقال: رجل خطير ، اي له قدر ، و امر خطير ، اي رفيع (2).

اما الخطر: فهو كل ما يتسبب في حدوث خسارة للممول سواء بطريقة مباشرة او غير مباشرة ، مما يحد من مقدرة الممول في ادارة شؤونه و يمنعه من الاستفادة من القرض لتحسين ادائه ، و ينشأ الخطر عندما يكون هناك احتمال لاكثر من نتيجة و المحصلة النهائية غير معروفة. و يقاس هذا الخطر في العادة باحتساب الانحراف المعياري عن النتائج السابقة.

المفهوم الاصطلاحي: حسب المفهوم العام ووفقا لنظرية الاحتمالات هي عبارة عن فرصة حدوث عائد خلافا للعائد المتوقع (3)، و يقصد بذلك ان يحدث انحراف معاكس عن النتيجة المتوقعة او المأمولة.

اما عن الفقهاء فقد اختلفوا في تعريفه اذ وردت عدة مفاهيم للمخاطر منها المقامرة و الغرر و الضمان.

- فالمقامرة لانها تقع على امر قد يحدث او لا يحدث.

- الغرر لانها ترتبط بعوامل تدفع الى عدم اليقين ، و التي يمكن ان تتولد عن العلاقة التعاقدية.

(1) ناظم محمد نوري، الشمري، النقود و المصارف، سنة 1995، ص ص 111، 112.

(2) ابن منظور ، الافريقي. ابو الفضل . جمال الدين. محمد بن مكرم، سنة 1993 ، ص 137.

(3) Weston .J. Besley .S. and Brigham .T, Essentials of managenal finance university of California, Los Anglos (the frydem press) , 1996.

-الضمان على اعتبار ان الفقهاء يستخدمون الضمان بمعنى تحمل تابعة الهلاك و التي تعني المخاطرة⁽¹⁾.

ب- انواع مخاطر التمويل الفلاحي.

بالرغم من وجود مزايا و ايجابيات كثيرة للتمويل الا انه لا يخلو من المخاطر، و التي يمكن ان نقسمها الى ثلاث انواع:

01 - المخاطر المتعلقة بالمقترض.

ان اي تمويل بنكي يهتم كثيرا بكل التفاصيل المتعلقة بطالب القرض اهمها:

- أهلية المقترض أثناء الإقراض:

من الطبيعي ان يتحقق البنك المقترض، اذ يعتبر ممثل المنشأة المقرضة و مالك سلطة الاقراض و التعاقد المطلوب بكافة شروطه و ضماناته. و في هذا الشأن يجب التعرف على الشكل القانوني للمنشأة المقرضة ، و في حالة عدم وجود نص في عقد الشركة ينظم الاقتراض يتعين توافر موافقة الشركاء جميعا⁽²⁾.

و هناك من يعرف الاقتراض على انه : التزام يحمل في طياته ارتياب مرفوق باحتمال ربح او ضرر⁽³⁾.

حيث انه بالرجوع الى احكام القانون المدني الجزائري نجد ان المشرع اشترط ضرورة توافر اهلية التصرف في اطراف العقود المنتجة لاثار قانونية ناقلة للملكية.

- السلوك الاجتماعي للمقترض:

و يقصد به علاقته بافراد المجتمع ، و طريقة تعامله معهم التي قد تأثر سلبا على نشاطه مما يسبب له بعض الصعوبات المالية لعدم قدرته على التصرف في ماله، لتوفره على عارض من عوارض الأهلية التي تعدم الاهلية المنصوص عليها في المادة 48 ق.م.ج المتمثلة في الجنون و العته، او المنقصة للأهلية التي نصت عليها المادة 43 ق.م.ج و هي السفه و العته.

- القدرة الانتاجية للمقترض:

و ترتبط القدرة الانتاجية للمقترض بالمخاطر التي قد تنجر من مهارات المستثمر و التي قد

(1) القري، محمد علي، مخاطر الائتمان في تمويل المصرف الاسلامي دراسة فقهية اقتصادية. البنك الاسلامي، سنة 2002، ص ص 19 و 26.

(2) عبد المطلب ، عبد الحميد، اقتصاديات النقود و البنوك (الاساسيات و المستحدثات)، سنة 2009، ص 157.

(3) Mathier M, exploitation Bancaire et Risque de credit, 1995,P 21.

لا تتناسب و المشروع المزمع انجازه . الا انه قد يفشل في عمل الشئ المرغوب ، لانه غير مؤهل فنيا لاستخدام عناصر الانتاج ، خاصة التعامل مع الالات الحديثة باعتبار فكرة الاستثمار الفلاحي في حقيقتها مرتبطة اساسا بضرورة تشبع المستثمر الفلاحي بكل المعلومات المرتبطة بالعمل الفلاحي (ملما بالارشاد الفلاحي) الى جانب ان يكون فلاحا و ذلك بحسب قانون التوجيه الفلاحي 08-16 .

الا ان واقع الفلاح الجزائري الجزائري لا يتماشى مع هذه القاعدة اذ نجد المستثمر الفلاحي ليس له اية صلة بالفلاحة ، و يلجأ الى تجسيد مشاريعه فلاحية دون ان يكون له وعي في كيفية التعامل مع الارض و كل متطلباتها. و قد ينجح في عمله لكنه يستهلك من اجل ذلك ، موارد اكثر من تلك التي حددها عند وضع خطة مشروعه مما يترتب عليه خسائر كبيرة لم تكن في الحسبان. لذا نجد انه من الضروري ان تتوفر في المتوجه للاستثمار الفلاحي معايير دقيقة و مؤهلات تسمح له بتحقيق النجاحات في مجال الاستثمار الفلاحي و نقترح ضرورة التكوين المسبق و المتكامل لاصحاب المستثمرات الفلاحية القديمة و الجديدة قبل مباشرة تجسيد مشاريعهم الاستثمارية لفترة زمنية تكفي لتحقيق اهدافهم .

02 - المخاطر الخاصة بالنشاط المزاول من قبل المقترض:

ان المخاطر المتعلقة بالنشاط الممارس من طرف المقترض هي تلك المخاطر التي قد تتلف بعض السلع المادية (1) التي قد تكون موضوع العمل و المشروع الممول، و في هذه الحالة لا يستطيع ان يسدد المبلغ المقترض (سواء من البنوك او من التجار) مما يلحق بالجهة المقرضة خسائر اي تكاليف اضافية ، و من امثلة هذه المخاطر : حدوث الكوارث الطبيعية التي تؤدي الى تلف المنتج سواء كان نباتي او حيواني (كالحريق ، الاعاصير...الخ) و قد عالج المشرع هذه المسألة بالنسبة للمستثمر الفلاحي من خلال اجباره التأمين على الكوارث الطبيعية وفقا للمرسوم رقم 04-268. كما ان المخاطر تختلف بحسب الانشطة الاقتصادية التي تتفاوت في ظروفها الانتاجية و التسويقية فالانتاج الزراعي مثلا يتأثر بالظروف المناخية و توفير المياه و مدى التعرض للافات الزراعية. ومن ثم فان قروض المحاصيل تتم بالمرونة في الاجل القصير في حين ان الطلب عليها غير مرن خاصة بالنسبة للسلع غير الضرورية.

03 - المخاطر الناشئة عن خطأ البنك .

ان الاخطاء التي ترتكبها ادارة البنك قد تؤدي الى حدوث بعض المشاكل، منها عدم متابعة البنك لاحكام الاتفاقيات على القروض بدقة او تطورات قيمة الضمان و المحافظة عليه التي قد تؤثر سلبا على عمليات التمويل.

04 - المخاطر الناشئة عن فعل الغير .

هي تلك المخاطر التي قد تترتب عن افعال الغير مما يؤدي الى تعرض المقترض الى اخطار تؤثر على قدراته للوفاء بالتزاماته ، و من امثلتها افلاس احد كبار مديني العميل ، نشر معلومات

(1) عبد المطلب ، عبد الحميد، المرجع السابق ، ص 22.

خاطئة عن العميل توحى بسوء مركزه المالي ، مما يدفع البنك او الجهات المقرضة الاخرى الى التوقف عن منحه القروض مما يؤثر على نشاطه.

المبحث الثاني: مصادر التمويل الفلاحي و أجهزته.

تنقسم مصادر التمويل الفلاحي حسب المادة 85 من القانون 08-16 الى ثلاثة مصادر و هي: الدعم المقدم من طرف الدولة في اطار المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و التمويل البنكي بالاضافة الى التمويل التعاضدي . و هو ما سنتناوله في المطالب الثلاثة الآتية:

المطلب الاول: الدعم الفلاحي في اطار المخطط الوطني للتنمية الفلاحية .

ان القطاع الفلاحي يكتسب في الجزائر اهمية كبيرة اذ يمثل قاعدة جوهرية هامة في قطاع الاقتصاد هذا طبعا اذا ما ركزت الدولة دراساتها و ابحاثها عليه ، لانها بذلك سوف تحقق قفزة نوعية في مجال الانتاج الفلاحي بين مختلف دول العالم.

ان الجزائر مرت بعدة مراحل و تطورات واضحة على مستوى توجهاتها الاقتصادية ، وهذا كان واضحا في مجال برامجها و مخططاتها التنموية ، اذ انتهجت سياسة الاصلاح و التحرير الاقتصادي لمعالجة معوقات التنمية بصورة خاصة ، ثم توجهت الى اعتماد المخطط الوطني للتنمية الريفية الذي رافقها اعادة تاهيل الوظائف الاقتصادية و التقنية للمؤسسات العمومية الفلاحية و المديريات المركزية بوزارة الفلاحة ، وكذا مديريات المصالح الفلاحية و مندوبيات الدوائر و اقامة هياكل تقنية للبرمجة مثل : اللجنة التقنية الولائية و متابعة و تقييم المشروعات. ان هذه التغيرات الواقعة في القطاع الفلاحي توجه تفكيرنا الى طرح العديد من الاشكالات المتمثلة في: ما هي مختلف البرامج و المخططات التي فتحت المجال لامكانية النهوض بالقطاع الفلاحي؟ و ما هي اهدافها؟ و ما هي اثارها على الانتاج بمختلف انواعه؟

الفرع الاول: مخططات و برامج التنمية الفلاحية.

ان دراسة الاقتصاد الجزائري ، توحى بان الدولة انتهجت استراتيجية التنمية الاقتصادية قاعدتها القطاع الصناعي ، وقد بنت اختيارها لهذا القطاع على مبررات جعلته يحظى بالاولوية امام نظيره القطاع الزراعي، حيث ان التنمية الصناعية تخلق الطلب على الانتاج الزراعي في حين الاستثمار

في الزراعة يقتضي وجود سوق مسبقا ، و ذلك من خلال تطبيق مجموعة من الخطط و البرامج التنموية (1).

(1) تتمثل الخطط و البرامج التنموية في المجال الصناعي في : المخطط الثلاثي ثم المخططين الرباعي الاول و الثاني ، وصولا الى المخطط الخماسي، و ذلك بهدف تاسيس قاعدة انتاجية قوية ، وقد كلف تنفيذ هذه المخططات استثمارات ضخمة خاصة في صناعة الحديد و الصلب و أنشطة صناعة المحروقات ، البيتروكيمياوية لما لها من تأثير في باقي الصناعات الاخرى كالزراعة و الصناعة الخفيفة.

لكن منذ بداية الاصلاحات الجذرية لفترة التسعينات التي تعرض لها العقار الفلاحي سعت الجزائر الى تحرير الاسواق، اهتمت بوضع استراتيجيات و مخططات جديدة لانجاح القطاع الفلاحي و الرفع من انتاجيته كمثيالاتها من دول العالم منها اليابان والنمور الاربعة كوريا الجنوبية ، هونج كونج ، تايوان، سنغافورة ، ماليزيا، اذا استطاعت هذه الدول ان تحقق نجاحا غير عادي مما نتج عنه تحسن في مستوى المعيشة بدرجة كبيرة.(1)

أ- تعريف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية PNDA

هو استراتيجية كلية تهدف الى تطور و زيادة فعالية القطاع الفلاحي، و هو مبني على سياسة البرامج المتخصصة و المكيفة مع المناخ الفلاحي الجزائري. و يرجع ظهور هذه المخططات الى هشاشة القطاع الفلاحي الذي عانى من التهميش ازيد من ثلاثة عقود و تكميلا لمسار الاصلاحات و برامج تنموية التي بدا تطبيقها في التسعينات.

- اهداف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

لقد اقر المشرع الجزائري في المادة 07 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 اوث 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ان المخططات و البرامج الوطنية للتنمية الفلاحية و الريفية من ادوات التوجيه الفلاحي ، و هي في الحقيقة انشأت لتحقيق مجموعة من الاهداف تعد حافزا لتشجيع الاستثمار الفلاحي و المستثمرين و التي نص عليها المنشور الوزاري 332 المؤرخ في 18 جويلية 2000 تتمثل في:

- تحسين مستوى الامن الغذائي (2) لتمكين السكان من اقتناء المواد الغذائية حسب المعايير الدولية و تحسين مستوى تغطية الاستهلاك بالانتاج الوطني، و تنمية قدرات الانتاج للمدخرات الفلاحية من بذور و شتائل ، و كذا الاعمال العقلاني للموارد الطبيعية ، بهدف تنمية مستدامة و ترقية المنتوجات ذات المزايا النسبية المؤكدة.

- اعادة تهيئة المساحة الفلاحية و تاهيلها من جديد.

- ترقية تشجيع الاستثمار الفلاحي الخاص.

- تحسين المنتجات ذات المزايا التعاضية و الموجهة للتصدير.

(1) اسامة محمد احمد ، الفولي، المرجع السابق ، ص 62.

(2) ان اهمية التمييز بين المنتوجات و الثمار ليس له اهمية عملية و انما اهمية التمييز تظخر في حالة اقامة مشروع استثماري، فالمنتوجات تختلف عن الثمار بانها غير دورية و لا متجددة بل تخرج من الشئ فس اوقات متقطعة و غير منتظمة ، وهي تمس اصل الشئ و تنقص منه، و في راسنا ان انتاج الحيوان من المنتجات لا الثمار ، لانها اذا كانت لا تنقص من الاصل الا انها غير دورية. انظر عبد الرزاق ، السنهوري ، حق الملكية ، ص 589 ، 590.

- تحسين مستوى المنافسة في الميدان الفلاحي.
- تحرير المبادرات الخاصة في مجال التمويل و تصريف المنتجات.
- كما يتمحور المخطط الوطني للتنمية الفلاحية حول تحفيز و تدعيم المستثمرين الفلاحيين من اجل:
- تنمية المنتجات الملائمة للمناطق الطبيعية بهدف تكثيف و ادماج الصناعات الغذائية حسب الفروع.
- تكثيف انظمة استغلال الاراضي في المناطق الجافة ، وشبه الجافة و تلك المهددة بالجفاف بتحويلها لصالح زراعة الاشجار المثمرة و زراعة الكروم و تربية المواشي و انشطة اخرى ملائمة مع التركيز على انتاج الحبوب في المناطق المعروفة بقدرتها العالية.
- تطوير الانتاج الزراعي و الحيواني كافة و كذلك المنتوجات ذات الاستهلاك الواسع و المنتجات ذات المزايا النسبية و الموجهة للتصدير.
- الحفاظ على العمالة الزراعة و زيادة طاقة الانتاج الفلاحي بزيادة حجم العمالة مع تشجيع الاستثمار الفلاحي.
- تحرير المبادرات الخاصة في مجال التمويل و تصريف المنتجات.
- تحسين شروط الحياة و المداخل الفلاحية ، و الاستقرار السكاني.
- تحسين الميزان التجاري الفلاحي، و التحضير لاندماج الفلاحة الجزائرية في المحيط العالمي (الوحدة الاوربية، OMC) و زيادة معدل نمو الزراعة الصناعية الزراعية.
- تحسين مساحة الاراضي الفلاحية المستغلة و المسقية.
- مكافحة التصحر.
- اعادة الاعتبار للامل الطبيعي لمختلف مناطق البلاد.
- المحافظة على الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الدولة الخاصة عن طريق نظام قانوني المطبق حاليا و هو عقد الامتياز الفلاحي وفقا للقانون رقم 03-10 بمختلف المراسيم التنفيذية له، و هذا للمقاربة الاقتصادية للقطاع مع العلم ان هذه الاراضي ستبقى ملكا للدولة طبقا لقرار السيد رئيس الجمهورية المعلن عنه خلال اجتماع الولاية في شهر ماي 2000 الذي يتماشى و هدف تامين الموارد الطبيعية و المحافظة عليها .
- ان المساعي التي تروجو الدولة تحقيقها تفوق تحقيق الاكتفاء الذاتي بل تسعى الى المنافسة العالمية و ذلك بتعزيز المنتوجات الفلاحية ذات الامتيازات التفصيلية لاسيما المنتوجات الزراعية البيولوجية ، و ترقية التشغيل وفق للقدرات المتوفرة و تامينها ، الذي يشكل في الوقت الراهن غاية

كل نمو اقتصادي ، لذا كان من ضمن الاهداف التي عمل على اعدادها هذا المخطط و المتمثل في قبوله اجتماعيا.(1)

- أسس المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

ان العمليات الاساسية المحددة من طرف وزارة الفلاحة في اطار مهامها المتمثلة فيضبط الاستثمار في الشمال و الجنوب و تحويل انظمة الانتاج و الاستعمال العقلاني للموارد المالية للدولة ، تهدف اساسا الى اعادة تشكيل المساحات الفلاحية و المحافظة على الموارد الطبيعية (المياه و الاراضي) التي من شأنها تشجيع التنمية المستدامة.

بالنظر الى البعد الدولي ، فان المخطط الوطني يندرج ضمن مسعى اعادة الطابع الفلاحي لمناطقنا و توفير الشروط لزيادة القدرة التنافسية للانشطة و المنتجات الفلاحية و تهيئة الفضاءات الفلاحية لتصبح اكثر جاذبية للاستثمارات المباشرة و انشاء مؤسسات فلاحية و صناعية و غذائية . بامقابل الاستعمال المشروط و المنضم للبرامج المحددة ، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية يسمح للدولة بالمرور في النفق الاجباري الذي كان لزم من طویل يصف الفلاحين بانهم فلاحيين مقولين كما يسمح بالضمان الجيد للتحويل من تسيير المخطط الى التسيير بطلب الاستثمارات الانتاجية الناجحة. و يجدر الاشارة الى ان مجموعة البرامج المشكلة للمخطط الوطني للتنمية الفلاحية، هي كلها مقبولة من طرف سكان العالم الريفي و تحقق رغباتهم المتعددة: محاربة الفقر ، خلق مناصب شغل ، الامن الغذائي.

- وسائل تنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

يمكن تنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية من خلال و سيلتين معتمدتان قانونا هما : الوسائل المالية و الوسائل التقنية.

- الوسائل المالية :

يعتبر المخطط الوطني للتنمية الفلاحية في الواقع تركيب مالي حيث انه يحتوي على شبكة مالية متعددة و متكاملة تتكون مما يلي: الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية FNRDA و الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي.

ب- الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية FNRDA .

تم انشاء الصندوق بمقتضى المادة 94 من القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23/12/1999 م المتعلق بقانون المالية لسنة 2000 و التي تنص على جميع الحسابيين الخاصين بالحساب رقم 302/052 المتعلق بالصندوق الوطني للتنمية الفلاحية و الحساب رقم 067/302 المتعلق بالصندوق الخاص بضمان اسعار السلع الفلاحية عند الانتاج في حساب الصندوق الوطني للضبط و التنمية

(1) المجلس الاقتصادي و الاجتماعي ، مشروع دراسة حول استراتيجية التنمية الفلاحية ، الدورة 08 جويلية سنة 2001 ، ص 52.

الفلاحية. و تتكون إيرادات الصندوق من مساهمة الدولة و المنتوجات شبه الجبائية و منتوجات التوظيف و الهبات ، و اما النفقات فتتمثل في دعم الدولة المخصص لتنمية الانتاج و الانتاجية و تثمين الموارد الفلاحية و التسويق و التخزين و عمليات الري و حماية الثروة النباتية و الحيوانية ، و كذا مداخيل الفلاحين و دفع الفرق في الفائدة المتعلقة بالقرض الفلاحي⁽¹⁾.

ان الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية له ابعاد تتمحور في:

- هيئة الاقتراض و التامين الاقتصادي.

- المحاسب للصناديق العمومية.

حيث ان التامين الاقتصادي الفلاحي يعد مكملا ضروريا للقرض ، عبر اشكال جديدة و تامين اهداف في برامج تنمية الفروع و اعادة تحويل انظمة الانتاج و هي توضع لفائدة الفلاحين المنخرطين في هذه البرامج من الصندوق و تعد ضمانا للحصول على القروض⁽²⁾. ان القرار الوزاري المشترك رقم: 586 الصادر في 25 جوان 2000 يحدد قائمة النشاطات التي يدعمها الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية و ذلك حسب المادة 02 و 03 و 06 منه حيث جاء في مضمونها: ان العمليات التي يضطلع الصندوق بالقيام بها تتمثل فيما يلي :

-العمليات المتعلقة بتسويق و تخزين و توظيف و تصدير المنتجات الفلاحية.

-العمليات المتعلقة بتنمية الانتاج و الانتاجية و المتمثلة في اشغال تحضير الأرض و تهيئتها و حمايتها ، و اقتناء العتاد الفلاحي.

-العمليات المتعلقة بتثمين المنتوجات الفلاحية و التي تشمل انجاز او اعادة تجديد الصناعات التحويلية و المنتوجات الفلاحية.

-العمليات التي ترمي الى تنمية الري الفلاحي و تجنيد الموارد المائية و تهيئة القنوات.

-المساهمات التي ترمي الى تامين المنتوجات و حماية مداخيل الفلاحين و دعم اسعار الموارد الفلاحية و تخفيض سعر الفائدة على القروض الفلاحية. كما حددت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك رقم 586 وجوب امتهان العمل الفلاحي للحصول على الدعم الذي يقدمه الصندوق دون تمييز بين القطاع العام و القطاع الخاص ، و قد اضافت المادة 06 من نفس القرار الوزاري ان لا يقع المشروع الفلاحي المعروف امام الصندوق الوطني تحت طائلة النشاطات العمومية من طرف الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية FNRDA، وذلك يعني عدم استفادة الفلاح من الدعم مرتين. و بتوافر هذين الشرطين يحال الملف في ظرف ثمانية ايام على اللجنة التقنية التي يرأسها المدير الفلاحي و في نفس اليوم تصدر اللجنة قرارها بالقبول او الرفض ، و في حالة القبول يستدعى

(1) عجة ، الجيلالي، ازمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، سنة 2005 ، ص ص 292، 293.

(2) الهواري ، تيفرسى .، افاق التنمية الاقتصادية من خلال قطاعي الفلاحة و السياحة، سنة 2002 ، ص 72.

الشخص المعني في اجل ثلاثة ايام لتوقيع دفتر الشروط الذي يربطه مع مديرية المصالح الفلاحية لتنفيذ المشروع و عند هذا المستوى يحول الدفتر الموقع الى الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي.

لكن الإشكال الذي يطرح يتعلق بمسألة اشتراط ضرورة امتهان حرفة الفلاح للاستفادة من الدعم صحيح ان هذا الشرط كان اساسيا في ظل ق 87-19 و الملغى بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ لا يجعل من امتهان الفلاحة شرطا للاستثمار في المجال الفلاحي، فهنا تبقى علامة استفهام حول وضعية المستثمر الذي يحتاج الى موارد مالية لتحقيق مشروعه الاستثماري، اذ ان هذه الحالة تجعل من المستثمر غير متوفر على الشروط الضرورية للدعم.

ج - الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي .

ان الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي حسب القرار الوزاري المشترك رقم 553 المؤرخ في 10 جوان 2000 هو الهيئة المكلفة بتنفيذ مختلف العمليات المالية للصندوق الوطني للضبط و التنمية الريفية اذ يقوم الصندوق حسب المادة 03 من القرار في اجل لا يتجاوز 15 يوما بابرام اتفاقية قرض مع طالب التمويل الكلي او الجزئي و لا يمكن ان يفوق القرض المبلغ المحدد في دفتر الشروط و يتكفل الصندوق مباشرة بعد الانجاز الفعلي بالتسديد لفائدة الموردين و المقاولين و ذلك حسب اجراءات تعاقدية و هكذا فان تسديد القرض يضمنه اساسا مقرر منح مساهمة الصندوق الوطني و التنمية الفلاحية و يتم التسديد من مصدرين : الاقتطاع المقيد من حساب وزارة الفلاحة لدى الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي في حدود المساهمة العمومية محل مقر وضع المساهم و عن طريقه يتحمل المستفيد من القرض الفرق بين مبلغ القرض و مبلغ المساهمة وفق جدول محدد بالاتفاق بينه و بين الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي.(1)

ان النزاعات المحتملة بين الاطراف تحل بطريق و دي و في حالة فشلها يحال النزاع الى الجهات القضائية(2). كما انه في حالة وجود غش من طرف المستفيد في احد الشروط الواجب توافرها للاستفادة من الدعم فانه يقع على عاتقه رد مبلغ الدعم دون اهمال و يتم معاينة الغش من طرف عون مؤهل من الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية (3).

- الوسائل التقنية :

بالاضافة الى التأطير المالي ، خصصت وسائل تقنية تتلائم و طبيعة الانشطة التقنية المحددة و خصوصية البرامج. و تهدف هذه الالية الى اعتبار المستثمرة الفلاحية قاعدة اساسية في عمليات الانتاج الفلاحي، الى جانب المؤطرين الاداريين و التقنيين و المهنيين منها و من يسيرتها. و هنا يبرز دور المقاطعة و المندوب البلدي و طاقمهما لانجاز هذه البرامج و يدعم هذا التأطير عن طريق

(1) عجة، جيلالي، مرجع سابق .، ص 294.

(2) القرار الوزاري المشترك 553 المؤرخ في 10 جوان 2000، المادة 11.

(3) المرجع نفسه، المادة 12.

انشاء خلية تقنية متعددة الاختصاصات على مستوى الولاية ، و يتضمن هذا النظام مجموعة من أنشطة التكوين و الارشاد و الاعلام و الاتصال مع المعاهد التقنية المتخصصة و الغرف الفلاحية ، ويتكفل المعهد الوطني للارشاد الفلاحي بالقيام بحملات اعلامية حول برامج التنمية الفلاحية. هكذا و من خلال التوليفة بين هاتين الوسيلتين يمكن لسلطة الانعاش الاقتصادي تحقيق هدفين متكاملين هدف اول: يتمثل في حل مشكلة التمويل الفلاحي التي كانت و لفترة طويلة محل امتعاض لدى الفلاحين، و هدف ثاني يتمثل في انه يؤمن للسلطة الاستعمال العقلاني لموارد الدعم عن طريق الجهاز التقني المرافق للجهاز المالي للمخطط الوطني للتنمية الفلاحية⁽¹⁾.

- انواع مناهج التخطيط الفلاحي .

يتشكل المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و الريفية حسب المادة 11 من القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي من برامج تتضمن على وجه الخصوص مجالات تدخل متنوعة و تمس مختلف المجالات ومن البرامج نذكر مايلي :

- تكيف انظمة الانتاج.

- تكثيف الانتاج الفلاحي.

- تحسين انتاجية الفلاحيين.

- استصلاح الاراضي الفلاحية.

- تثمين المنتجات الفلاحية.

- استثمار المدعم للمستثمرة الفلاحية. ان كل هذه البرامج تتكفل بثلاث انشغالات رئيسية هي: تنمية الانتاج الفلاحي و الانتاجية، المحافظة على المصادر الطبيعية (الارض و المياه)، و توسيع المساحات الفلاحية ذات الفائدة⁽¹⁾

و في ما يخص تطبيق هذه البرامج المقترحة فان المنشور الوزاري رقم 332 المؤرخ في 18 جويلية.... يحدد الخطوط العريضة لها ، وكذلك مختلف النصوص القانونية (مراسيم ، تعليمات...) المسيرة للصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية و صندوق استصلاح الاراضي عن طريق عقد الامتياز، و لتحقيق هذه الاهداف المسطرة فان وزارة الفلاحة تعمل على تاطير و تنشيط مجموعة من البرامج عبر مايلي:

(1) وزارة الفلاحة .، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.، سنة 1999. ص 03.

(1) T.Hartani, A. Douaoui et M.Kuper, **Économies d'eau en systèmes irrigues Maghreb** , Actes du quatrième atelier régional du projet Sirma, Mostaganem (editeurs scientifiques)2009 ,ALGERIE , 26-28 mais 2008,Cirad Montpellier, France , colloques-cédérom ,p 02

01- برنامج تطوير الانتاج و الانتاجية.

و في اطار السعي الى تقليص الفاتورة الغذائية و دعم الانتاج الوطني يتم توظيف المزارع النموذجية كوحدات التكييف للمنتوجات الفلاحية (شتلات، بذور، الانتاج الحيواني...) وجعلها وحدات للتجارب و نشر التقنيات وتولي عملية خاصة للمنتجات ذات المزايا التفاضلية التي يمكن ان تكون محل تصدير و يتم دعم هذه العمليات من الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية ، وهذا ما يوضحه الجدول الذي يتضمن التمويل المالي الموجه للإستثمارات الفلاحية في اطار برنامج PNDA و القروض الممنوحة من الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي⁽¹⁾.

02- برنامج تكييف أنظمة الانتاج.

و يعتمد برنامج تكييف أنظمة الانتاج على نظام دعم ملائم و خاص يتكفل به الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية و على مشاركة الفلاحين ايضا و يهدف الى:

- تقديم دعم مباشر لانظمة تسمح بتأمين مداخيل للفلاحين.

- مقاومة الجفاف بتنويع المحاصيل الزراعية.

- التخصيص في الانتاج حسب المناخ السائد في الاقليم.

03- برنامج الانتاج و تطوير مناطق الهضاب العليا.

تتمحور مجالات النشاطات و الاهتمامات داخل هذا البرنامج في تطبيق مشروع تثبيت المروج الصغيرة ببلدية سوق اهراس ، و اقتراح تمويل نفس المشروع لستة ولايات اخرى ، كما يهدف الى تصنيف الاراضي الفلاحية انتاج و تخزين بذور افضل السلالات و تخفيف العبء على مناطق الهضاب العليا بانشاء مناطق الانتاج و اعادة الانتاج و مراكز التسميد ، و المساهمة في دراسة اليات تحقيق التخفيف (منطقة الحلفة) و التعريف بالعوائق المترتبة عن التحول الى المناطق الجافة و شبه الجافة.

04- برنامج تثمين المنتجات الفلاحية.

تتمحور مجالات النشاطات و الاهتمامات في هذا البرنامج الى تحقيق مشروع تطوير صناعة الزيوت الغذائية و العمل على تشجيع تربية النحل و انتاج العسل ، وكذا المشاركة في المجموعات الاعمال بالتنظيم و المراقبة من قبل لجان تسيير و انجاز نشاطات المعاهد فيما يتعلق بانتاج الزيت و الزيتون و الخمور الكروم، المراقبة الصحية من الفيروسات و البكتيريا ، مراقبة الوسائل انتاج الفواكه و الحليب و مشتقاته من الجانب التكنولوجي و تعداد ذلك توجه معاهد البيطرة في ادرار و تمراس

(1) انظر الملحق رقم (1) ، ص 281.

يهدف وضع جهاز انذار بالنسبة للأمراض المتنقلة ، متابعة و مساندة مؤسسات التحويل و التجارة في المنتوجات الحيوانية و النباتية، تطور انتاج الحليب كما و نوعا ، تطوير تكنولوجيا وسائل انتاج زيت الزيتون و التمور كخميرة المخابر و الخمور و حمض الستريك و مشروبات التمور.

05- برنامج دعم المشاريع المجاورة للمناطق الريفية.

جاء هذا البرنامج و الذي يليه في اطار زيادة التنمية الريفية للمخطط الوطني للتنمية الفلاحية حيث يتمحور مجالات النشاطات و الاهتمامات داخل البرنامج في تدخل المعاهد و المراكز لجلب الدعم و ضمان مواكبة انجاز المشاريع المجاورة التي اعلن عنها من قبل خاصة ادخال التجديدات التقنية دراسة المميزات الطبيعية و الاجتماعية الاقتصادية للفضاء المعني و اجراء تقسيم المناطق حسب نوع الزراعة و المناخ ، و تدعيم المخطط بأسلوب و اجراءات البلدية بعمليات الانجاز بوضع اقتراحات و مساهمة التجمعات لايجاد مختلف عوامل التطور و التنمية المحلية المساعدة على هيكلة استراتيجية التنمية الريفية المحلية بتجميع الطاقات الزراعية مساندة العوامل على تقرير جمع هياكل التنمية الجهوية و مخططات التطوير في السنوات و هذا فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية وانشاء مشاريع التنمية.

06- برنامج دعم الاستثمار المدعم للمستثمرة الفلاحية .

ان تنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بمختلف برامجه كشف عن ضرورة تشجيع بروز سوق العرض الفلاحي تدل على هذه الماينة على ضرورة توسيع رقعة النشاطات المكونة للعمل الفلاحي الى مجالات جديدة تتوضع قبل و بعد دخول المستثمرة الفلاحية تنشئ هذه المجالات نشاطات " شبه فلاحية" التي تساهم في تاثير نشاطات العمل الفلاحي عند التحضير و التنفيذ و حماية و تامين المنتوجات ، تشجيع هذه النشاطات على مدى بروز انتاج فلاحي منظم ذو نوعية الذي يندرج ضمن هدف تحسين مستوى الامن الغذائي . المقصود من المخطط الوطني للتنمية الفلاحية ، تعدد النشاطات الصادرة عن هذا الجهاز الجديد صالحة للتنفيذ في الوسط الريفي بالمعنى الواسع و ذلك في نطاق وحدات صغيرة من النوع الحرفي نخصه بالدرجة الاولى للشباب الذين تلقوا تكويننا او تاهيلا فلاحيا ، اما عن مجال نشاطات فقد تم اعداد جهاز الدعم للاستثمار المدعم للمستثمرة الفلاحية بمشاركة كل الفعاليات المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و الشباب المشجع عبر خلايا التوجه المنصبة على مستوى مديريات المصالح الفلاحية و الغرف الفلاحية الولائية و الفروع الفلاحية و المندوبات الفلاحية البلدية بحيث يتم ترقية نشاطات مبتدعة (جديدة) ذات قدرة عالية للتنمية غير أن هذه النشاطات يجب ان تدرج ضمن تمديدات في نشأت و انتهاء المستثمرة الفلاحية، و التي يجب ان تساهم في تلبية احتياج حقيقي للمستثمرة الفلاحية بالإضافة إلى المجالات المعنية مسبقا على سبيل المثال، امكانية اقتراح الشباب لافكار مشاريع بحيث يكون الهدف منها ملائم للجهاز الحالي.

07- برنامج التجديد الفلاحي و الريفي.

شرع في تجسيد برامج التجديد الفلاحي و الريفي عام 2008 من قبل وزارة الفلاحة و التنمية الريفية. و تهدف هذه السياسة الى تحقيق توافق وطني حول مسالة الامن الغذائي لضمان السيادة الوطنية و التماسك الاقتصادي و الاجتماعي ، و يستند هذا البرنامج الجديد الى تحرير الطاقات و المبادرات

و عصرنة جهاز الانتاج .ترتكز سياسة التجديد الفلاحي و الريفي على قانون التوجيه الفلاحي 08-16 المؤرخ في شهر اوث 2008 حيث وضحت فيه المبادئ الاساسية لهذه السياسة و اطارها العام . و كما نلاحظ ان هذا البرنامج الجديد ينقسم الى محورين اساسيين هما : محور التجديد الفلاحي و محور التجديد الريفي.⁽¹⁾

- محور التجديد الفلاحي:(الشكل (2))

يهدف هذا المحور الى تعزيز قدرات الانتاج ، و زيادة انتاج المحاصيل و المنتجات الاستراتيجية و توسيع الجهاز التنظيمي الجديد للمنتجات ذات الاستهلاك الواسع و هو يرتكز في ذلك على ثلاث برامج رئيسية، تنفذ عن طريق الادوات التالية: وحدات الاستبيان الحقلية، مراكز الامتياز المتكاملة (المستثمرات الفلاحية الرائدة)، المهارات و البنيات التحتية و التكوين. الملاحظ من خلال الشكل ان الدولة سطرت برامج التجديد الفلاحي من اجل تحقيق مجموعة من الأهداف تتمثل في توفير المعدات اللازمة لتجسيد المشاريع الفلاحية سواء كان هذا التمويل بالاجهزة (الممكنة الفلاحية) و البيوت البلاستيكية او بالبذور و الشتلات و الابار و مواد التسميد. و كذا تحسيس الفلاحيين بضرورة تنظيم دورات الإنتاج الفلاحي و تنويعها للحفاظ على البنية التحتية للأراضي الفلاحية محل الاستثمار .

- محور التجديد الريفي.(الشكل (3))

يهدف هذا المحور الى حماية الموارد الطبيعية و الرعوية، و الموارد النباتية و المائية عن طريق اربعة برامج تستند على الادوات التالية:

- نظام المعلومات لبرنامج دعم التجديد الفلاحي ، من اجل تجميع المعلومات المنتجة في اطار عملية التشخيص خلال المراحل المختلفة لتنفيذ البرامج و المشاريع، كما يسمح هذا النظام بتقييم قدرات المجتمعات الريفية و المؤسسات المعنية بالمشاريع و تحديد نسب نجاحها.

- النظام الوطني لدعم اتخاذ القرارات من اجل التنمية المستدامة لاغراض التشخيص و البرمجة لتنمية مختلف المناطق .

- انشاء مشاريع جوارية للتنمية الريفية و مشاريع مكافحة التصحر من اجل حماية الموارد الطبيعية من جهة و استغلال و تثمين المعرفة و الانشطة المحلية المولدة للثروة من جهة اخرى، و قد اسفرت هذه السياسة على عقدي كفاءة لخمس سنوات مع جميع ولايات الوطن.

- عقد كفاءة التنمية الفلاحية ، تم توقيعه مع مديريات المصالح الفلاحية ، و الغرض منه تحديد اهداف الانتاج سنويا ، استنادا في ذلك على تاريخ التنمية الفلاحية و خصوصيات و قدرات كل و لاية . يتم تقييم الاداء بالتركيز على التغيرات في معدل الانتاج الزراعي و الانتاجية.

- عقد كفاءة التنمية الريفية، ثم توقيعه مع محافظات الغابات ، و الغرض منه تحديد المساحات الريفية

(1) انظر الملحق رقم (1)، ص 281.

المعنية، تحديد المجتمعات الريفية التي يغطيها المشروع، تحديد الاثر على الحماية و تثمين الموارد الطبيعية، تقييم الاداء يستند على عدد المشاريع الجوارية للتنمية الريفية المدمجة المنفذة، توسيع مجال الانتاج ، حماية الموارد الطبيعية و عدد فرص العمل التي تم خلقها. كما تهدف ايضا اجراءات التنمية من خلال هذه السياسة الى تعزيز القدرة الادارية للاطارات المسؤولة عن تطبيق و تنفيذ مختلف البرامج، و لهذا الغرض تم تفصيل برنامج تعزيز القدرات البشرية و الدعم التقني . و الشكلين التاليين يبينان برامج التجديد الريفي. و اذا ركزنا في الاهداف الاساسية لهذه السياسة نجدها تهدف بصورة واضحة الى عصنة الفلاحة و مكننتها ، و كذا تطبيق سياسة الاقتصاد في المياه الموجهة للسقي من خلال استعمال الوسائل الحديثة خاصة الري بالتنقيط . بالإضافة إلى ضبط نظم جديدة لتسيير المستثمرات الفلاحية و الحفاظ عليها من الضياع ، وذلك من خلال تطبيق قوانين جديدة خاصة بعقود الامتياز الفلاحي التي جاءت بناء على قانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 ومرسومها التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010م، الذي يحدد كفاءات تطبيق عقد الامتياز⁽⁰¹⁾ لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بدل حقوق الانتفاع الدائمة المنظمة بالقانون رقم 87-19 المؤرخ 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.

- برامج الدعم الفلاحي الجديد

من اجل تجسيد كل الأهداف الرامية إلى عصنة الفلاحة سعت الدولة الجزائرية الى توفير موارد مالية متنوعة تهتم بدعم و تمويل مختلف المشاريع الفلاحية للمستثمرين الفلاحيين ، ووسعت من نطاق التمويل ليشمل القرض البنكي و التعاضديات الفلاحية و الدعم المالي من قبل الدولة.⁽⁰²⁾ و هذا الأخير خصصت له قيم مالية ضخمة من اجل تشجيع كل مستثمر فلاحي يسعى للوصول إلى تحقيق هدفه في تجسيد مشروع فلاحي ناجح، وذلك في إطار برنامج التجديد الفلاحي الذي يتضمن مجموعة من برامج الدعم المتنوعة بحسب الشعب الفلاحية لذا سنحاول أن نبين أهمها في هذا القطاع و المتمثلة في ما يلي:⁽⁰³⁾ - برنامج تطوير الإنتاج و الإنتاجية: يهتم هذا البرنامج بدعم السائل المتعلقة بتحضير التربة كالحرق العميق و الحرق المتقاطع قدرت قيمة الدعم فيه 2.000 دج /هـ. وكذا بالنسبة لاقتناء الأسمدة منها السماد العضوي الذي تقدر قيمة الدعم فيه ب:3.000 دج/هـ.

(01) قانون رقم 10-03 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاص للدولة في مادته 04 فان عقد الامتياز هو عقد تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.

(2) قانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي في مادته 85 أعطت لدعم الدولة مرتبة الصدارة في تمويل الاستثمارات الفلاحية إلى جانب التمويل عن طريق التعاضديات الفلاحية و القروض البنكية.

(3) وزارة الفلاحة و التنمية الريفية القرار الخاص بالصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي رقم 2023 المؤرخ

في 15 ديسمبر 2008، من الموقع www.minagri.dz

- برنامج تطوير زراعة الحمضيات: استفادت زراعة الحمضيات بقيمة دعم معتبرة حيث أن اقتناء المغروسات الهرمة لأشجار الحمضيات قدرت قيمة الدعم فيه ب:70دج للشجرة الهرمة بسقف 18.000دج/هـ. أما بالنسبة لتجديد الغراسات فقدرت قيمة الدعم ب: 50دج للجدل الواحد و حد أقصاه 13.000دج/هـ.

- برنامج تطوير زراعة الزيتون : يساعد هذا البرنامج على تمكين المستثمر الفلاحي من اقتناء معدات متخصصة و ذلك بدعم يقدر ب:30% ، و بسقف 4.000.000 دج بالنسبة للفلاح الذي لديه معصرة زيتون مساحتها 350 م² او مصنع تخليل الزيتون بمساحة 450م². إلى جانب تقديم الدعم لغراسة الزيتون و ذلك باختلاف المناطق إذ يقدر الدعم في المناطق شبه الساحلية 60% و بسقف محدد 20.000دج/هـ. الى جانب تثمين الزيتون البري (الزبوش) بواسطة التطعيم بقيمة دعم تقدر ب: 30% فمثلا آلة الجني يتم الدعم فيها بقيمة 30% بسقف محدد ب: 60.000دج و بالنسبة لشبكة الجني يقدر الدعم فيها ب:1.500دج بسقف محدد ب:6.000دج.

هذا بالنسبة للدعم في مجالات البرامج التي تهتم بالأشجار المثمرة. و هناك برامج أخرى تمس شعب الحبوب و البقوليات و شعبة تربية الدواجن و الماعز و الأغنام و كذا شعبة إنتاج الحليب و غيرها من الشعب الأخرى ، و سنقوم بتوضيح طرق الدعم فيها و إجراءاتها، ومن هذه البرامج نذكر:

- برنامج شعبة الحبوب الجافة: تهتم بدعم الحمص و العدس ، بالنسبة للحمص يقدر الدعم ب:3.000دج/ق و العدس يقدم ب:2.600دج/ق بالإضافة إلى منحة تكثير R1 : 20% دعم بالنسبة للسعر. بالإضافة إلى دعم المؤسسات المنتجة منها منشأة التخزين ، إذ يقدر الدعم فيه ب: 30% من التكلفة و يصل إلى 2.000.000دج كحد أقصى. و عتاد التصنيع يقدر فيه الدعم ب: 30%، و يصل إلى 4.000.000دج كحد أقصى.

و يتم منح الدعم بالنسبة لشعبة تكثير الحبوب و البقول الجافة عن طريق وضع ملف يتكون من :نسخة من العقد المبرم بين المكثر و المؤسسة المنتجة ، إلى جانب نسخة من شهادة الاعتماد النهائي المسلم من طرف المركز الوطني لمراقبة و تصديق البذور و الشتلات و نسخة من جدول يتضمن وضعيات الكميات المسلمة، و كذا اسم ولقب المستفيد و طبيعة المنتوج و الكميات المسلمة.(1)

- برنامج تطوير تربية النحل: فيما يتعلق بمربي النحل فان مستوى الدعم يقدر بـ 50.000دج للمجموعة المكونة من 10 صناديق خلايا مملوءة ، و اقتناء تجهيزات جني النحل يتراوح الدعم فيه ما بين 20.000دج و 40.000 دج حسب طبيعة العتاد. أما عن التعاونيات، فان إنتاج الخلايا و فرق النحل يقدر بـ 30% دعم بسقف 1.500.000دج و يلاحظ هنا أن الدولة تحاول قدر الإمكان تشجيع المستثمرين على تحسين إنتاج العسل لأنه يعتبر من أجود الأنواع في العالم.

- برنامج تطوير و تربية الدواجن و تربية الحيوانات الصغيرة: يركز هذا البرنامج

(1) وزارة الفلاحة و التنمية الريفية .، القرار الخاص بالصندوق الوطني لضبط الإنتاج الفلاحي رقم 010 المؤرخ في 15 جانفي سنة 2009، من الموقع www.minagri.dz

على الدعم من اجل تطوير الإنتاج و الإنتاجية و تثمين الإنتاج و تهيئة مباني لتربية الدواجن، فيما يخص تطوير الإنتاج فان الدولة تقدم دعما لاقتناء تجهيزات خاصة بتربية الحيوانات بنسبة 30% بسقف يحدد بـ: 160.000 دج لكل مستثمر له منشأة لتربية الحيوانات. أما عن تثمين الإنتاج فان تجهيز المذبح لذبح و تقطيع الدواجن والأرانب يقدر الدعم فيه بـ 20% بسقف محدد بـ: 1.000.000 دج.

و في مجال الصناعات الغذائية التحويلية نجد عدة برامج منها:

- برنامج تطوير الطماطم الصناعية ، حيث تقدر منحة الإنتاج فيها بسقف 2 دج لكل كغ بالنسبة للفلاحين المتعاقدين مع المحولين مصادق عليه من طرف مديرية المصالح الفلاحية و الغرفة الفلاحية الولائية. أما عن منحة التحويل، فإنها تقدر بسقف 1.50 دج لكل كغ بالنسبة لكل وحدة تحويل متعاقدة مع فلاح أو أكثر، شرط أن تكون هذه الوحدة تشتغل بتحويل الطماطم المحلية 100% من بداية شهر جويلية إلى نهاية شهر سبتمبر.

- برنامج تطوير إنتاج الحليب : يهدف الدعم في هذا البرنامج إلى رفع إنتاج الحليب وتسليمه، حيث أن كل مربي منتج لحليب البقر ، الماعز، و الغنم و النوق يتستفيد من دعم 12 دج / للتر الواحد ، كما يهدف إلى التحفيز على جمع الحليب إذ تدعم مراكز الجمع وجامعي الحليب بـ: 5 دج للتر الواحد . بالإضافة إلى ذلك فان الدولة خصصت منحة للإدماج الصناعي للحليب ما بين 02 و 04 للتر الواحد لكل محول مصنع للحليب المبستر المعبأ.

غني عن الذكر في هذا المقام ان الجزائر كغيرها من الدول قد اتبعت سياسة الدعم الفلاحي لتنمية فلاحتها و تطويرها. وذلك تزامن ظهوره مع فترة انتهاء الدول العربية لبرامج الاصلاح الاقتصادي في الثمانينات حيث نجد كلا منها تطبق سياسة دعم مختلفة عن غيرها من الدول الا انها تشترك كلها في ان ذلك الدعم يتناسب و قوانين منظمة التجارة العالمية ، و كذا في الاهداف المراد تحقيقها من هذه البرامج التي تهدف الى رفع انتاج المساحة و الحيوان او تحقيق قيمة مضافة اعلى.

الفرع الثاني: اثار دعم الدولة للاستثمار الفلاحي على تحقيق الامن الغذائي.

على الفلاحة الجزائرية ان ترفع تحديين كبيرين: جعل الفلاحة المحرك الحقيقي للنمو و المساهمة في تحسن ملموس للأمن الغذائي للبلاد. من خلال كلمة رئيس الدولة اصبحت الفلاحة المحرك الرئيسي لنمو اقتصادي شامل لدى كان علينا البحث في مستجدات الاحصائية للإنتاج الفلاحي التي تم تحقيقها في اطار برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بغرض معرفة مدى تحقيق المساعي التي وضعت من اجلها هذه البرامج. من خلال هذا الفرع سنتناول اولا انواع الانتاج الفلاحي و ثانيا مفهوم الامن الغذائي.

أ- انواع الانتاج الفلاحي:

المعروف ان المستثمرين الفلاحيين يركزون على الاستثمار الفلاحي بانواعه الثلاثة المتمثلة

في ما يلي: الانتاج النباتي هو كل ما يتعلق بالحرث و البذر و التشجير و تشتمل على محاصيل الحقل الكبرى (القمح و الشعير) ، الخضر و البقول الجافة و كذا الفواكه و الثمار. الانتاج الحيواني يتمثل في : اللحوم الحمراء و اللحوم البيضاء بالإضافة الى الحليب و انتاج العسل و انتاج البيض..الخ. انتاج الزراعة الصناعية المتمثل في الطماطم الصناعية. ان تقسيم الانتاج الفلاحي بهذه الطريقة يفتح المجال للقول بان المستثمر له الحظ الواسع لاختيار المشروع الاستثماري الذي يتناسب و الارض المقدمة له من طرف الدولة في شكل مستثمرة فلاحية.

إن تحقيق الأمن الغذائي يعد من اكبر انشغالات الدولة الجزائرية ، وذلك كمثيلاتها من اغلب الدول العربية التي تسعى الى مواكبة الدول المتقدمة من ناحية التطور و التقدم الاقتصادي.

ب- مفهوم الامن الغذائي.

ان مصطلح الامن الغذائي تعبير حديث شاع استخدامه مؤخرا فقط و يطلق الامن الغذائي على اكثر من معنى، توفير الغذاء الضروري لحياة الانسان ، و تحقيق الاكتفاء الذاتي من الغذاء ، مقدرة القطر على توفير مخزون من المواد الغذائية الاساسية يستطيع البلد اللجوء اليه في حالة نقص الغذاء..الخ⁽¹⁾

اما من الناحية القانونية فقد عرف قانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الامن الغذائي على انه حصول و وصول كل شخص بسهولة و بصفة منتظمة إلى غذاء سليم و كاف يسمح بالتمتع بحياة بسيطة. ان قدرة الدولة على تلبية و توريد منتظم طيلة السنة للاحتياجات الغذائية المنتظمة يفرض عليها ضرورة توجيه أبحاثها و دراساتها نحو تطوير و تحسين الإنتاج الفلاحي كما و نوعا. و قد اختلفت الآراء الفقهية حول تحديد مفهوم الامن الغذائي لدولة ما و ذلك طبعا لكون هذا النوع من المفاهيم نسبي و مرتبط بعوامل اجتماعية و سياسية و اقتصادية لكل دولة، و نذكر منها:

- الرأي الأول: يذهب الى ان مفهوم التأمين الغذائي يعني تأمين حصول افراد المجتمع على ما يلزم لغنائهم من احتياجات اساسية يحددها عالم التغذية من المواد النباتية ، و الحيوانية او كليهما . مع ضمان توفير حد ادنى من تلك الاحتياجات بالكم و الكيف الضروريين لاستمرار حياة هؤلاء الافراد في حدود دخولهم المتاحة.⁽²⁾

- الرأي الثاني: و يقول ان مفهوم الامن الغذائي هو توفير الغذاء لكافة افراد المجتمع بمختلف فئاته و قدراته الشرائية بالقدر المطلوب و للانواع المختلفة في الوقت المناسب ، مع عدم احتمال وقوع

(1) ابن ناصر ، عيسى.، مشكلة الغذاء في الجزائر و سياسات معالجتها. دراسة تحليلية.، السنة الجامعية 2004-2005 .، ص 09.

(2) عادل احمد ، حشيش .، مشكلة الدعم السلمي و الامن الغذائي في مصر.، سنة 1980.، ص 33.

نقص في الغذاء في المستقبل.(1)

و قد عرفته المنظمة العربية للتنمية الزراعية على انه: «انتاج الدولة اكبر قدر ممكن مما تحتاجه من غذاء بطريقة اقتصادية تراعي الميزة النسبية لتلك الدولة في انتاج السلع الغذائية التي تحتاجها و في حدود ما تملكه من موارد و مقومات، و ان تكون منتجاتها قادرة على التنافس مع المنتجات الاجنبية.»(2)

بالنسبة لمنظمة الاغذية و الزراعة العالمية ، فهي تعرف الامن الغذائي على انه: «مقدرة البلد على تأمين الموارد الغذائية اللازمة للتغذية الانسان بشكل يلبي الاحتياجات الضرورية و الاساسية لنمو الانسان و بقاءه بصحة جيدة(3)». من خلال التعاريف السابقة يمكننا استخلاص خصائص الامن الغذائي المتمثلة في:

- شمولية الامن الغذائي اي ان يكون عاما لجميع المواطنين حيث لا يفتح المجال لتوسيع دائرة الفقر.
- للامن الغذائي درجات نسبية ادناها توفير الحاجات الضرورية للافراد و اقصاها توفير ما يتلاءم مع احتياجاتهم و قدراتهم.
- يتسم الامن الغذائي بفكرة الديمومة و الاستمرارية.
- القدرة على توزيع امثل للغذاء المتوفر.
- تقبل فكرة نسبية تحقيق الاكتفاء الذاتي.

و حتى نتمكن من توضيح وضعية الأمن الغذائي في الجزائر قمنا بعرض مجموعة الإحصائيات الخاصة بتطور أهم الانتاجات الفلاحية للفروع الأساسية و بحسب أنواع الإنتاج الفلاحي و ذلك ما بين 2005 الى 2012. من خلال الجداول الخاصة بتطور بالإنتاج النباتي و الإنتاج الحيواني(4) في الفترة مابين 2005 إلى 2012 نلاحظ ان الانتاج كان ضعيفا الى حد ما (2005 ، 2009) و بدأ في التطور و التحسن في الفترة من (2010 ، 2011) و ذلك يرجع بصورة أساسية إلى المخططات و البرامج التنموية للقطاع الفلاحي التي يهدف من تطبيقها تشجيع القائمون على القطاع الى الاستثمار و رفع الإنتاجية ، كما أن التقديرات المستقبلية تشير إلى تكثيف الدولة لمجهوداتها و تصميمها على تحقيق أرقام قياسية فيما يخص نسبة الإنتاج السنوي لمختلف المنتجات

(1) محمد ركان ، الدغمي، نظرية الامن الغذائي من منظور اسلامي، سنة 1988 ، ص 18.

(2) المنظمة العربية للتنمية الزراعية، حلقة عمل السياسات الزراعية حول الامن الغذائي العربي في ظل محددات الموارد المائية و التجارة الدولية .، من 04 الى 10/05/1996 ، ديسمبر سنة 1996، ص 28.

(3) عبد الصاحب ، العلوان .، قضايا البيئة و الامن الغذائي و تأثيراتها على مجهودات التنمية في الوطن العربي ،نوفمبر سنة 1995، ص 18.

(4) انظر الملحق (1)، ص 281 .

الفلاحية. لكن السؤال المطروح هو هل هذه الجهود كافية لتحقيق الامن الغذائي أم لا؟.

صحيح أن الإنتاج النباتي و الإنتاج الحيواني في تطور لكن هذا التطور لا يرقى إلى تحقيق امن غذائي حقيقي ، لان الجزائر لا تزال تعاني من تدببب في الإنتاج السنوي ، و تفتقد لإستراتيجية محكمة لتنظيم سياسة الاستثمار الفلاحي ، إذ ان الأمر يتطلب الى تحديث الفلاحة و توفير وسائل مادية و بشرية متخصصة تجسد الفلاحة العصرية الحديثة. لذا نجد انه من اهم العوامل المؤدية الى قصور الانتاج الغذائي الوطني هي:

- مشكلة النمو الديمغرافي:

ان مسألة النمو الديمغرافي لها دور هام في ظهور مشكلة الامن الغذائي و ذلك في العديد من الدول النامية ، فمنذ نهاية الحرب العالمية الثانية تزايد عدد السكان الى ان وصلت الوضعية الى الانفجار السكاني ، فقد قدرت نسبة النمو الطبيعي في الجزائر بـ 3.5% في السنوات من 1970 الى 1980 (ضغط ديموغرافي قوي) لينخفض الى 1.78% سنة 2006 ليعود تدريجيا للارتفاع منذ ذلك الحين ليبلغ 2.03% اليوم و هي نسبة توافق تماما تجديد السكان⁽¹⁾. و يمكن ارجاع هذا الامر الى قلة الوفيات مقارنة بالارتفاع الكبير للمواليد. اما بالنسبة للدول الاخرى في القارة الافريقية فانها لحظت ارتفاع عدد السكان من 133 مليون نسمة عام 1900 الى 224 مليون نسمة عام 1950 ثم 784 مليون نسمة عام 2000 ، وكذا ارتفع في قارة امريكا الجنوبية من 74 مليون نسمة الى 166 مليون نسمة ثم الى 519 مليون نسمة خلال الفترة نفسها⁽²⁾.

- المعوقات التكنولوجية: تعتبر هذه المعوقات من اهم اسباب التي تؤدي الى قصور الانتاج الفلاحي و تدني الانتاج الغذائي في الجزائر و تتمثل اساسا في:

- نقص استعمال البذور و الاشتال الحسنة:

تعتبر البذور و الاشتال السليمة المحسنة من اهم العناصر التي تؤدي الى رفع الانتاجية في المحاصيل الزراعية ، و قد ادت الدراسات التي اجريت في كثير من بلدان العالم بان نصيب البذور و الاشتال الحسنة في رفع الانتاجية كان اعلى من نصيب اي مستلزمات اخرى للانتاج الزراعي ، اذ ساهم خلال القرن 20 باكثر من 60% في الزيادة التي حصلت في انتاج المحاصيل الزراعية⁽³⁾.

- نقص استعمال الاسمدة الكيماوية :

دللت دراسات عديدة على وجود ارتباط مباشر بين ارتفاع مستوى كثافة استعمال الاسمدة الكيماوية و ارتفاع مستوى الانتاجية الزراعية ، اذ كان تنصيب الاسمدة الكيماوية له نصيب كبير

(1) الديوان الوطني للإحصائيات .، سنة 2012 ، الموقع www.ons.dz.

(2) مجلة دراسات عربية .، أزمة الغذاء العالمي و العربي .، سنة 1977 .، ص 187.

(3) عيسى، بن ناصر.، اقتصاديات الحبوب في الجزائر خلال فترة 1971-1983 .، جانفي سنة 1987 .، ص 13.

في رفع انتاج المحاصيل بنسبة لا تقل عن 20% في القرن العشرين⁽¹⁾. كما أن تنوع المشاريع الفلاحية و حسن اختارها يؤدي الى تنوع و تحسين الإنتاج .

إن للجزائر و دول المغرب العربي ككل لها نفس التوجه و الهدف، وهو تحقيق الأمن الغذائي، و ذلك كان بارزا في الأهداف المناقشة في مؤتمر لاتحاد الفلاحين المغاربية في عامه 41 . حيث كانت تسعى من خلاله إلى تشجيع فكرة الاتحاد المغاربي للتنمية و التطوير الفلاحي و تشجيع التوسع الاستثماري مما يفسح المجال للشراكة في المشاريع الفلاحية بين مختلف الدول المغاربية منها تونس و المغرب ، مما يحسن من إنتاجية الدول العربية و يقلل من التبعية الغذائية للدول الأجنبية.

تحاول الدول العربية الشقيقة هي الأخرى تطبيق مخططات و برامج للتنمية الفلاحية تتماشى و قوانينها المطبقة في المجال الفلاحي . لذا من المتوقع أن تكون هناك شراكات كثيرة في مجال الاستثمار الفلاحي تمس شعبه المختلفة سواء تعلق الأمر بالإنتاج النباتي ، الحيواني أو الصناعي، بالإضافة إلى مجال الصناعات التحويلية للمنتجات الفلاحية. وهذا طبعا من النقاط الايجابية التي قد توصل إلى فكرة الاتحاد مما يزيد من قوتها أمام الدول الأوروبية و خلق الجو التكاملي بينها كل بحسب الخصائص الفلاحية التي يتميز بها.

الفرع الثالث: القروض الفلاحية.

تعتبر القروض بصورة عامة احد اهم مصادر التي تعتمد الدولة عليها في الايراد العام ، و بالرغم من خطورة الاعتماد عليها نظرا للمشاكل التي تثيرها من حيث اعبائها الاقتصادية ، الا انها تتزايد من حيث اهميتها خاصة لدى الدول في طور النمو التي تفقر الى موارد لتمويل مشروعاتها التنموية و الملاحظ ان الدول حديثا اصبحت تهتم بصورة كبيرة بقروض تمويل المشاريع الفلاحية خاصة الجزائر حيث خصتها بترسانة من النصوص القانونية المتنوعة التي تنظم و توضح كيفية منح القروض الفلاحية لمختلف فئات المجتمع . لدى كان من المفروض علينا توضيح و دراسة مختلف المفاهيم و الاجراءات المتعلقة بكيفية الاستفادة من هذه القروض ، و ذلك بحسب انواع القروض الفلاحية التي تهدف في مجملها الى تشجيع الاستثمار و التنمية الفلاحية من خلال خلق مشاريع تنموية ذات قاعدة متينة.

أ - مفهوم القروض الفلاحية.

يلعب القطاع البنكي دورا كبيرا في الحياة الاقتصادية لكل دول العالم ، و ذلك راجع لاتباعه طريقة القروض التي تمول المشاريع، لدى سنحاول تحديد المفاهيم الاساسية التي بصفة عامة حتى تفتح لنا المجال للتدقيق في كيفية تطبيق هذه الالية البنكية على المشاريع الفلاحية.

(1) صبيحي ،القاسم .، نظرة تحليلية في مشكلة الغذاء في البلدان العربية، سنة 1982 .، ص 285.

- المعنى اللغوي:

باللغة العربية : ائتمن فلانا فلانا اي اعتبره امينا و الائتمان هو ان يعتبر المرء امينا اي جديرا برد الامانة الى اهلها.

اما من الناحية القانونية فالائتمان له معنا املائيا في القانون اذ يعني تسليف الغير سواء كان مالا منقولاً او غير منقول على سبيل الدين و مثال ذلك الدين ، الوديعة، الوكالة، الايجار ، الرهن و الاعارة. كما يعرف على انه كل فعل تقوم من خلاله كل مؤسسة متخصصة في هذا المجال بوضع مجموعة من الاموال بصورة مؤقتة في متناول شخص طبيعي او معنوي لحساب هذا الاخير تعهدا بالامضاء⁽¹⁾.

و باللغة اللاتينية : في هذه اللغة فان كلمة المقابلة للائتمان هي *crédit* و اصل لفظة *crédit* جاء من كلمة *créditum* مشتقة من الفعل اللاتيني ، *crédit* و الذي يعني يعتقد *croire* و كلمة *crédit* تقابلها عدة معاني بالعمل المصرفي وهي الائتمان الاعتماء

تسليف و قروض، و نميز نوعين من انواع الائتمان و هما القروض و الاعتماد⁽²⁾

الا انه يجب التمييز بين القرض *prêt* و الاعتماد *crédit* اذ يقصد بالقرض تقديم مبلغ معين دفعة واحدة من قبل المصرف الى العميل. اما الاعتماد فهو يعتمد من قبل المصرف عن طريق الاقراض بعقد بمقتضاه يضع المصرف تحت تصرف العميل مبلغا يسحب منه متى يشاء مرة او عدة مرات خلال مدة معينة.

- المعنى الاصطلاحي:

للقرض عدة تعاريف نذكر منها:

هو مبلغ من المال تحصل عليه الدولة من الافراد او المصارف او غيرها من المؤسسات المالية المحلية او الدولية مع التعهد بتسديد المبلغ المقرض و الفوائد المترتبة عليها في التاريخ وفقا لشروط العقد⁽³⁾.

كما تعرف القروض على انها: تلك الخدمات المقدمة للعملاء و التي يتم بمقتضاها تزويد المؤسسات و المنشآت في المجتمع بالاموال الازمة على ان يتعهد المديد بسداد تلك الاموال و فوائدها⁽⁴⁾.

(1) *Michelle de Mourgues, La monnaie système financières et théorie monétaire*, 3eme éd economica ,Paris, 1993 ,P178.

(2) زياد ، رمضان .، مبادئ الاستثمار المالي و الحقيقي، سنة 1998، ص 45.

(3) طارق ، الحاج .، المالية العامة، سنة 1999، ص 104.

(4) عبد المطلب ، عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها و إدارتها، سنة 2008، ص 103.

و اخرون يعرفونها على انها المبلغ او المبالغ التي يقرضها البنك للعميل سواء كان فردا(قرض استهلاكي) او مشروع اعمال (قرض انتاجي) وفقا لشروط معينة يتفق عليها بين البنك و العميل. وتشتمل تلك الشروط طريقة السداد و نوع الضمان و اسلوب التصرف في حالة عدم السداد و ضرورة استخدام القرض للغرض المخصص له(1).

و بحسب راي الخاص يمكن تعريف القرض الفلاحي على انه وضع مبلغ من المال من الجهة المقرضة بين ايدي المستثمر الفلاحي لمدة زمنية معينة من اجل تجسيد مشروع انتاجي معين على ان يدفع فائدة مقابل اقتراضه، مع الزامية الضمان و تسديد المبلغ بحسب الاتفاق اما دفعة واحدة او على عدة دفعات محددة الزمن.

الا اننا نتفق في هذه التعاريف على مجموعة من النقاط التي تميز القرض .

- خصائص القروض.

يتميز القرض بمجموعة من الخصائص نلخصها في عدة نقاط و هي المبلغ ، الفائدة ، الضمانات و المدة.

- المبلغ: هو مقدار المال الممنوح الى المقرض بطريقة مباشرة ، و القابل للصرف فورا بمجرد اتمام الاتفاق.

- الفائدة: و هي التي تسري على مبلغ القرض كله من تاريخ الاتفاق الى نهاية المدة.

- الضمانات: تتمثل في القيم المادية و المعنوية التي يقدمها العميل على شكل رهون اي عندما لا يستطيع العميل تسديد القرض ، تاخذ المؤسسة المقرضة تلك القيم.

- المدة: هي الوقت او الاجل الذي يمنح للمستفيد لتسديدها عليه، و تصنف المدة الى ثلاث اقسام:

* المدة القصيرة الاجل لا تتعدى سنتين (18 شهرا في القانون الجزائري).

* المدة المتوسطة الاجل تتراوح ما بين (18 شهرا و 07 سنوات).

* المدة الطويلة الاجل تتراوح ما بين 07 سنوات على الاقل و 20 سنة على الاكثر.

طالما ان هناك مدة زمنية للقروض فلا بد من وجود درجة ما لمخاطر عدم السداد و تتمثل اشكالها في ما يلي:

- اما عدم سداد كلي او جزئي للقرض.

- او التأخير في السداد او الفائدة.

- انخفاض القوة الشرائية للاموال المرتدة نتيجة لفعل التضخم.

(1) الدسوقي ، حامد ابو زيد، إدارة البنوك،(د.س.)، ص 97.

- دور واهمية القروض الفلاحية.

للقرروض دور مهم و حاسم تتمثل في:

- مساهمة القرض في زيادة الكفاءة اي تحسين استخدام الموارد المتاحة.

- تسهيل تراكم و تجميع الاموال.

- تسهل على المتعامل عملية انجاز المشاريع .

- تسمح باستعمال افضل لرؤوس الاموال.

- تزيد المشاريع من الدخل القومي اي تزيد من ارباح المنتجين الذين يسعون لانجاز مشاريع تنموية جديدة . و عليه نجد ان الانتاج الحديث لم يكن ليوحد و يستمر لولا القروض الذاتي لا تفيد المنتج فقط و انما تنفيذ كذلك المدخر، الذي يرغب في استثمار مدخراته فيودعها لدى المصارف⁽¹⁾ التي تحولها الى افضل مصادر للتمويل الاستثماري بكل مجالاته الفلاحية منها و الصناعية... الخ

ب- انواع القروض الفلاحية.

ان تطبيق الجزائر للقروض البنكية الفلاحية مستمد من القوانين الفرنسية ، وذلك لابعاد تاريخية و سياسية. حيث ان اول من انشأ صندوق القرض الفلاحي بفرنسا كان فريدريك وليام ريفيزن (Friderich Wilhelm Raiffeisen) وذلك في الفاتح من ديسمبر 1849 بمدينة رينان (Rhenanie) اذ فتح ذلك المجال للفلاح للاستفادة من التمويل عن طريق القروض لتنفيذ المشروع و نشاط الاستغلال الفلاحي. هذا الاخير استفادة من قرض بقرة ثم الثانية ثم الثالثة... الخ الى ان اصبح هذا راس مال النشاط الفلاحي⁽²⁾.

تعد القروض الفلاحية بشتى انواعها مصدرا رئيسيا لتمويل المستثمرين لمشاريعهم الفلاحية اذا اردنا تصنيفها فاننا نجد انها تنقسم الى عدة انواع وفقا لعدة معايير :

- حسب معيار النشاط : فان القروض الموجهة للاستثمار الفلاحي هي قروض فلاحية.

- حسب معيار الهدف: نجد ان القروض الفلاحية تندرج ضمن قروض الاستثمار اي الانتاج و ليس

(1) احمد زهير، شامية، النقود و المصارف، سنة 1993، ص 237.

(2) Inaise- Intenational Association of Investors in the Social Economy., Banque et cohésion sociale ,Ed charles léopold M AYER, 2000 , Dépôt légal 04eme trimestre 2000 , p 121.

قروض الاستهلاك⁽¹⁾.

- حسب المعيار الزمني: نجد ان القروض الفلاحية تنقسم الى قروض قصيرة الاجل و متوسطة الاجل و طويلة ، من الناحية العملية نجد انها هذا المعيار هو المعمول به لتجديد انواع القروض الفلاحية.

- القروض القصيرة الاجل:

هي القروض التي تستحق الدفع خلال فترة قصيرة من الزمن تتراوح ما بين عدة اشهر الى سنتين كحد اقصى و قد تدفع مرة واحدة او على عدة اقساط و يمثل هذا النوع الحجم الكبير من عمليات الاقراض الفلاحي و ذلك لتغطية قسط من الاستغلال لان هذا النوع من القروض يهدف الى تمويل المشاريع الصغيرة كتربية الموشى لموسم عيد الاضحى او من اجل توفير منتج فلاحي يسمح له للاستزاق منه هو و عائلته ، او من اجل اجراء تحسينات الخ من الاعمال التي لا تشترط مبالغاً كبيرة و لا فترة كبيرة لتجسيدها.

وعليه نجد ان هذه القروض تمثل نسبة ضئيلة من اصول البنوك التجارية ، لانها في الغالب توجد بنوك و مؤسسات زراعية متخصصة في القطاع الفلاحي فعلى مستوى دولة الجزائر نجد بنك الفلاحة و التنمية الريفية و صندوق التعاون الفلاحي تمثل الاجهزة المكلفة بتمويل مختلف المشاريع الفلاحية باي نوع من انواع القروض.

و بالرجوع الى القانونين الداخلية للبنوك نجدها تعرف القروض القصيرة الاجل على انها: « عملية منح البنك قيمة السند الى حامله مع خصم فوائد القيمة المحتسبة حتى انقضاء اجل السند »⁽²⁾.

و عليه نجد ان القرض الفلاحي القصير الاجل يتم بطريقتين هما:

- اما عن طريق سند تجاري و هو سند مديونية قانوني.

- اما عن طريق فتح اعتماد على شكل حساب جاري و ذلك بحسب المادة 52 من قانون المالية التكميلي رقم 08-02 و هذه الحالة تفرض ضرورة تحرير عقد بين المقترض و البنك او صندوق التعاون الفلاحي اين يتعهد الجهاز المقرض على وضع مبلغ محدد من النقود و لمدة معينة و محددة لصالح المقترض . و تعد هذه الطريقة اسهل و اكثر ليونة من الطريقة الاولى الا انها تتطلب مراقبة جدية لمستعمل القرض.

(1) هي القروض التي تمكن الافراد من توزيع نفقاتهم الاستهلاكية عبر الزمن بطريقة افضل. و ذلك بالحصول على مختلف سلعهم الاستهلاكية بتقسيط ثمنها و هذا ما يؤثر في توسع سوق السلع الاستهلاكية المعمرة ، مما يشجع على الانتاج الكبير و الاستفادة من مزاياه و فوائده ، و رفع مستوى معيشة الافراد. انظر احمد زهير ، شامية ، النقود و المصارف، سنة 1993، ص 237.

(2) Centre de Formation de la profession Bancaire , préparation du CAP, Séction C , p 03.

و التطبيق الفعلي لهذا النوع من القروض هو:

- قرض الرفيق:

اقرت الحكومة في اطار دعم تجديد الاقتصاد الفلاحي ، بعث منتوج بنكي جديد تحت اسم قرض الرفيق بموجب الامر 02-08 بتاريخ 24 /07 /2008 المتعلق بقانون المالية التكميلي، و ذلك حسب المادة 53 منه و المعدلة للمادة 24 من الامر 05-05 المؤرخ في 24 جويلية 2005 المتضمن قانون المالية التكميلي و المادة 56 المعدلة للمادة 29 من الامر 05-05 . حيث يعتبر قرض الرفيق من القروض القصيرة الاجل الذي يستحق الدفع خلال فترة زمنية قصيرة من الزمن في حدود سنة (1).

01- شروط الحصول على قرض الرفيق:

يشترط للحصول على هذا النوع من القروض ان يكون ذلك بالاتفاق و التنسيق بين الوزارة المكلفة بالفلاحة و بين البنك المتخصص بالشؤون الفلاحية و هو بين الفلاحة و التنمية الريفية (BADR) .

- المستفيدون من قرض الرفيق:

ان الاستفادة من هذا القرض تمس كل الاشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط المحددة وفقا لقانون التوجيه الفلاحي و هم الفلاحون و المربون سواء بشكل فردي او منظم عن طريق تعاونيات و تجمعات او فراليات ، او وحدات المصالح الفلاحية ، مخزنوا المنتجات الفلاحية ذات الاستهلاك الواسع.

- الامتيازات:

- الاعفاء من دفع الفوائد (0%) حيث تتحمل دفعها وزارة الفلاحة والتنمية الريفية .

- كل مسفيد من قرض الرفيق . ان يسدد قرضه بعد مهلة سنة ، و له الحق من الاستفادة من تسديد وزارة الفلاحة و التنمية الريفية للفوائد و الاستفادة من قروض اخرى من نفس النوع في السنة الموالية. لكن اذا لم يسدد المستفيد مبلغ القرض بعد مهلة سنة واحدة ، تمدد له المهلة 06 اشهر في حالة تعرضه لظروف قاهرة . و يفقد حق تسديد الفوائد من طرف وزارة الفلاحة و امكانية الحصول على قرض اخر (2).

- البنك الذي يملك اتفاقية يمكنه ، بطلب منه الاستفادة من دعم المصالح التقنية لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

(1) الدسوقي ، حامد ابو زيد .، ادارة البنوك .، (د.س).، ص 100.

(2) موقع وزارة الفلاحة و التنمية الريفية . www.minagri.dz

- المجالات التي يغطيها القرض :

يسمح بتقديم قرض الرفيق في المجالات التالية:

- اقتناء مواد المكونات الضرورية المتعلقة بنشاط الاستغلال الفلاحي (بذور ، المشتلات، الاسمدة و المبيدات ...)
- اقتناء الاعلاف للحيوانات المخصصة للتربية (كل الانواع) ووسائل السقي و منتجات الادوية البيطرية.
- اقتناء المواد الفلاحية لتخزينها ضمن نظام مراقبة المنتجات الفلاحية الواسعة الاستغلال.
- تقوية قدرات الاستغلال الفلاحي و ذلك من خلال:
- تحسين نظام الري (تعبئة و كفاءة استخدام المياه)
- شراء المعدات الفلاحية في اطار قرض الائتمان .
- بناء او اعادة تاهيل البنية التحتية لتربية المواشي و التخزين على مستوى المستغلات الفلاحية و بناء البيوت البلاستيكية .
- ترميم او اعادة ترميم الاستطبات⁽¹⁾.

و عليه يمكننا القول ان القرض الفلاحي القصير الاجل هو ذلك القرض الممنوح للفلاحين لتمكينهم القيام بالاعمال الفلاحية الواجبة لبيع حصيلتهم الفلاحية ، فهو بذلك يمول الفلاح البسيط⁽²⁾ . ان هذه القروض في الغالب لا تتعدى 18 شهرا و تلجأ المؤسسة الى هذا النوع من القروض اذا ارادت التغطية لاحتياجات خزيرتها ، او اذا ارادت مواجعت عملية تجارية في زمن محدود.

و تتبع البنوك عدة طرق لتمويل الانشطة ، و ذلك حسب طبيعة النشاط ذاتها، حسب الوضعية المالية للمؤسسة او الغاية من القروض. و يمكن بصفة اجمالية تصنيف القروض حسب صفتين رئيسيتين: القروض العامة و القروض الخاصة. اما عن القروض العامة سميت بالعامة لكونها موجهة لتمويل الاصول المتداولة بصفة اجمالية و ليست موجهة لتمويل اصل بعينه ، و تسمى كذلك بالقروض عن طريق الصندوق او قروض الخزينة و تلجأ المؤسسات لهذا النوع من القروض لمواجهة الصعوبات المالية المؤقتة و نذكر من هذه القروض القرض الموسمي الذي يمثل احد القروض البنكية التي تنشأ عندما يقوم البنك بتمويل نشاط موسمي لاحد زبائنه و ذلك في حالة دورة الانتاج او دورة البيع الموسمية ، فالمؤسسة تقوم باجراء النفقات خلال فترة معينة يحصل اثناءها الانتاج و تقوم ببيع هذا الانتاج في فترة خاصة. اما في القروض الخاصة فهي موجهة لتمويل الاصول المتداولة بصفة عامة

(1) موقع وزارة الفلاحة و التنمية الريفية www.minagri.dz

(2) Messershmidi, *Traite juridique et pratique du crédit mutuel de la coopération agricole en Algérie*, P 135.

و انما توفر لتمويل اصل معين من بين هذه الاصول ، و تتضمن ثلاثة انواع : مبيعات على البضائع ، تسبيقات على الصفقات العمومية ، الخصم التجاري⁽¹⁾. بذلك ان هذا النوع من القروض الفلاحية يصنف ضمن القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستغلال و ليس لتمويل نشاطات الاستثمار.

ان القروض الفلاحية المتوسطة الاجل هي تلك القروض التي تتراوح مدتها ما بين سنتين الى 15 سنة . و قد عرفه القانون الفلاحي الفرنسي في مادته 1/663 على انه: « هو قرض لمدة محددة لا تتجاوز 15 سنة و التي تمنح لتسهيل عملية تجديد و تطوير الاجهزة الفلاحية و الريفية .»⁽²⁾ نلاحظ ان هذه المشرع الفرنسي ركز في تعريفه للقرض على مدته ، و توضيح اهدافه ، اما عن المشرع الجزائري فلم يتطرق و لو لمحاولة تعريف القرض الفلاحي بصفة عامة و انواعه بصفة خاصة. و ذلك يعود للفراغ القانوني الذي ينضم العقار الفلاحي بشكل عام حيث نلاحظ لجوء المشرع في كل مرحلة من مراحل حياة الدولة السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية الى وضع مجموعة من الانصوص القانونية يرى انها تتناسب و تلك المرحلة و ذلك ما خلق تشتتا في مسألة تسيير هذا النوع من العقارات خاصة من ناحية الاستثمار و الاستغلال التي يفترض ان يلقي كل الاهتمام و العناية. و باختصار كان من المفروض تقنين كل القواعد القانونية المنظمة و المسيرة للقطاع الفلاحي ، ودراستها حتى لا يكون هناك تناقضات قد تعيق الجهات الادارية و كذا القضائية اثناء تأدية مهامها.

ان القرض الفلاحي متوسط الاجل على العكس منه في القرض الفلاحي قصير الاجل يشترط فيه ضرورة تقديم ضمان للجهة المقرضة مقابل الاستفادة من القرض و ذلك خاصة عن طريق الرهون الرسمية المحررة امام موثق ، حيث يتم تقديم مقدار القرض امام الموثق و في مكتبه ، حيث يتم صياغة عقد القرض صياغة رسمية ، اما في حالة ما اذا كان الضمان غير مصوغ امام الموثق فانه لا يعتبر عقدا رسميا و ذلك حسب المادة 883 من القانون المدني الجزائري الذي ينص في مضمونه على عقد الرهن لا ينعقد الا بعقد رسمي او حكم او بمقتضى القانون . و هي قاعدة عامة جاءت بها الشريعة الام تسري على كل انواع القروض سواء كانت تتعلق بالقروض التجارية او الفلاحية و غيرها من القروض...الخ.

يسمح القرض الفلاحي متوسط الاجل منح الفلاح الحق في تجهيز و تطوير اراضيهم الفلاحية و ذلك لتسهيل عملية شراء الالات الفلاحية الكبيرة و ادخال التقنيات الفلاحية العصرية و المتطورة كالبوت البلاستيكية و هو قرض لا يتجاوز 15 سنة و في حالة تجاوزها تمنح مهلة اضافية لتسديد المقرض لقرضه كما يمكن للجهة المقرضة ان تتمكن من المهلة الاضافية و في هذه الحالة يسقط ضمانه و يفقد ملكه محل الضمان. و قد تجسدت فكرة القروض الفلاحية المتوسطة الاجل بحسب هذا المفهوم في نوع من القروض وضعته وزارة الفلاحة و التنمية الريفية في اطار سياسة التجديد الفلاحي و هو قرض التحدي الموجه للاستثمار في المجال الفلاحي و تطوير المستثمرات الفلاحية .

(1) الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، (د .س) ، ص ص 59 ، 58.

(2) Code rural Français , Chapitre IV « Opérations de crédit » Section 02 « Prêts à moyen termes.» Copyright © 2007 – 2016 Legifrance.

- قرض التحدي:

هو من القروض المتوسطة الاجل بحيث يصل الى 07 سنوات و هو بدون فوائد في الثلاث سنوات الاولى لتصبح نسب الفائدة 01% في الفترة الممتدة ما بين 04 سنوات الى 05 سنوات اما اذا تجاوزت 05 سنوات فتصبح الفائدة 03% كحد اقصى و هو يشمل جميع⁽¹⁾.

الشعب والاختصاصات الفلاحية بشروط معينة واجب توافرها كبطاقة الفلاح و عقود الاراضي الفلاحية و عدم وجود دين في البنك المقترض .

وهذا النوع من القروض موجه لتعزيز قدرات انتاج المستثمرات الفلاحية الموجودة. او غير مثمثة بما فيه الكفاية لانعاش القطاع الفلاحي و الرفع من الانتاج.

و حالة قبول المشروع فان التمويل يكون كما يلي: 100 مليون سنتيم اي 01 مليون دج فيما يخص استغلال المستثمرات الفلاحية و تربية الماشية التي لا تتجاوز مساحتها 10 هكتارات و 100 مليون دج اي ما يعادل 10 ملايين سنتيم لفائدة متعاملين اقتصاديين ممن تتعدى مساحة مستثمراتهم 10 هكتارات و ذلك بعد حصولهم على موافقة وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

المشاريع المؤهلة للاستفادة من قرض التحدي:

- فيما يتعلق باشغال التهيئة و حماية الاراضي و تتمثل في:

- الصرف التطهير.

- اشغال التوجيه و ازالة الحجارة.

- وضع معدات للرياح.

- التعديل.

- اشغال تسوية و تهيئة الارضية.

- فتح الاراضي الفلاحية.

- جلب الطاقة الكهربائية.

- فيما يخص عمليات تطوير السقي الفلاحي:

- تجنيد معدات الري و تهيئة انجاز الابار الجديدة.

- استقطاعات التلال ، و العثور على مصادر المياه ، تحويل الماء ، الحفر، الابار.

(1) موقع وزارة الفلاحة و التنمية الريفية www.minagri.dz

- انجاز احواض تخزين للمياه.
- تجهيز مضخات المياه.
- انشاء شبكات توزيع المياه.
- انشاء و اعادة تهيئة قنوات الصرف.
- تصليح المضخات الموجهة للاستعمال الفلاحي.
- فيما يخص الحصول على المواد الاولية (بذور ، نباتات، اسمدة، و منتوجات فيزيوتقنية) تتجسد في :
 - الانتاج الحيواني ، منتوجات صيدلانية ، اشغال التهيئة ، اعادة تأهيل الهياكل الموجهة لتغذية الماشية.
 - قلع النباتات التي عمرت طويلا.
 - عمليات تطعيم النباتات.
 - اقتناء العتاد الفلاحي.
 - اقتناء وسائل النقل الخاصة .
 - اقتناء عتاد و تجهيزات تربية المواشي.
- فيما يتعلق بانجاز منشآت التخزين، التحويل، التعبئة، التغليف، التقييم.
- انجاز و تحديد الصناعات التحويلية و المنتوجات الفلاحية الكائنة بالقرب او على المزارع.
- انجاز منشآت تخزين المنتوجات الفلاحية.
- بناء و تهيئة المنشآت الخاصة بمنتوجات التعبئة و التغليف لاستعمالها في المجال الفلاحي و الصناعات الغذائية.

مما سبق نستنتج ان القروض الفلاحية من القروض التي توجه لتمويل الاستثمارات التي لا يتجاوز عمر استعمالها سبع سنوات. و على العكس من ذلك نجد ان الاستثمار في المجال الصناعي يعتمد على القروض طويلة الأجل ، وذلك لأن هذه المؤسسات الاستثمارية قد تحتاج الى شراء معدات ضخمة يتطلب الحصول عليها أموال طائلة تفوق طاقتها ، كما أن استرجاع إيراداتها قد يتطلب وقتا طويلا لذلك تلجأ إلى البنك للحصول هذا النوع من القروض ، التي تتميز بكبر حجمها وطول مدتها. وهي قروض تفوق في الغالب سبع سنوات ، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى عشرين سنة ، لذلك تمنح في الغالب من طرف مؤسسات مالية متخصصة ونظرا لخطورة هذه القروض قد تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات حقيقية ذات قيم عالية ، و اشتراك عدة مؤسسات مالية في تمويل واحد . ان هذا يدفعنا الى القول ان القروض الفلاحية لا ترقى بحسب ما هو وارد في قانون عقد الامتياز 03-10 الى القروض

الاستثمارية بل تكتفي ان تكون قروض استغلال فقط ، بينما في المشاريع الاستثمارية الصناعية نجدها قروض تتماشى في موضوعها و طبيعتها و مدتها مع قيمة الاستثمار المراد تنفيذه.

- الشروط الخاصة بمنح القروض الفلاحية.

قبل الوصول الى مرحلة الاستفادة من القرض البنكي من الضروري ان يتوفر شرط اكتساب المستثمر لصفة الفلاح أو ان كون عضو في جمعية فلاحية حتى يؤهل الى طلب لاستفادة من هذا النوع من القروض . حسب المادة 05 من قانون 03-10 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة نجد ها توضح ان المراكز القانونية التي يخضع لها اعضاء المستثمرات الفلاحية هي نفسها التي كانت موجودة في اطار احكام القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى. بالنظر لذلك نجد انه نفس الفلاحين الذين استفادوا في الاطار القديم هم الذي استفادوا من التحويل الى عقود الامتياز وذلك حسب المادة 05 من قانون 03-10 . ورجع سبب وضع هذا الشرط بصورة رئيسية الى كون البنوك تعتمد في تقديمها للقروض الفلاحية على عامل الثقة بقدرات و خبرة المستثمر في المجال الفلاحي لان هذا العامل يؤدي الى خلق علاقة عملية قوية و وطيدة بين الجهة المقرضة و المستثمر الفلاحي ، و في هذا يقول الأستاذ ماسون : « الثقة تمنح من جراء معاملة المقترض ، و مع حسن سيرته و احترامه لالتزاماته و بطريقة حله لمشكلاته و تجسيد مشاريعه، وبكفاءته التي يمكن استخلاصها.»⁽¹⁾

اما بالنظر الى الجمعيات الفلاحية فند ان البنوك تجد فيها ثقة اكبر من الفلاح البسيط خاصة اذا كانت جمعية نشيطة و منتجة و ناجحة في مجاله الفلاحي ، وذلك لان نسبة الخطر في عدم سداد القرض الفلاحي تقل .

- الاجراءات اللازمة لمنح القروض الفلاحية.

ان القرض يتضمن بصورة عانة مفهوم الخطر، و حتى تتفادى البنوك و بصورة خاصة بنك الفلاحة و التنمية الريفية قدر الامكان الاخطار الناتجة عنه نجد انها تفرض مجموعة من الاجراءات التي تعتبر في مضمونها شروط لمنح تلك القروض بمختلف انواعها و تنقسم هذه الاجراءات الى قسمين: الاجراءات العامة و الاجراءات الخاصة.

- الاجراءات العامة لمنح القروض الفلاحية.

تتمثل هذه الاجراءات فيما يلي:

(1) *Pratiques des Techniques Bancaires « Cours du Professeur Masson. Institut Technique de Banque»*, p 6

أ- ايداع الملف للدراسة⁽¹⁾

من اهم الشروط العامة و الذي يتم بصورة رئيسة هو ايداع المستثمر الفلاحي لمفله لدى مصالح بنك الفلاحة و التنمية الريفية و ذلك من اجل دراسته ، حيث ان القانون الداخلي للبنك يحدد مبلغ معين لكل مستوى موجود في البنك ، فاذا تعدى مبلغ المشروع الممول لهذه القيمة المحددة فان ملف القرض ينتقل الى مستوى اخر.

-على مستوى الوكالة.

عند وصول الملف الوكالة تقوم بدراسته و تحليله و اجراء دراسة لمردودية المشروع في اجل اقصاه 15 يوم يتم في خلالها ابداء راي الوكالة سواء بالقبول او الرفض و في حالة رفضها فانه ينتقل الى المستوى التالي و هو المديرية الجهوية.

- على مستوى المديرية الجهوية⁽²⁾.

تقوم المديرية الجهوية ، بدراسة الملف بناءا على المعلومات المرسله من طرف الوكالة ، فان كان المبلغ يفوق قدرتها فانها تكتفي باعطاء رايها و ترسله الى المديرية المركزية للقرض.

- على مستوى المديرية المركزية للقرض.

بنفس الطريقة تقوم ايضا بدراسة الملف و اذا كان المبلغ يفوق قدرتها تكتفي بابداء رأيها و ترسله الى مستوى اعلى و هو اللجنة المركزية.

- على مستوى اللجنة المركزية للقرض.

هي اعلى المستويات و متخذة القرار بناءا على الاراء المقدمة من المستويات السابقة . وهذه اللجنة تتمتع بصلاحيات محددة و تتكون من مديري مختلف القطاعات في البنك يرأسها المدير العام للبنك و الامين العام للبنك و يتخذ فيها القرار بالتصويت ، و في حالة تعادل الاصوات يرجح صوت الرئيس.

ب - كيفية دراسة طلبات القرض:

ان البنوك مقارنة بالمؤسسات الاقتصادية الاخرى نجدها اكثر حرصا و دقة في الإجراءات التي تتبعها و ذلك من اجل ضمان القروض التي تقدمها لربائنها من مخاطر ضياع اموالها. و ذلك من خلال دراسة طلبات القروض مع الاخذ بعين الاعتبار مختلف العوامل الاقتصادية و الاجتماعية و الانسانية و كذا دراسة السوق و مدى نجاح المشروع الى جانب دراسة مختلف الوثائق و البيانات القانونية و المالية التي تبين الوضعية الحقيقية للزبون (المقترض).

(1) بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR www.BADR.dz

(2) بنك الفلاحة و التنمية الريفية ، المرجع نفسه.

- دراسة الظروف الاقتصادية لمنح القرض.

ان الكثير من الاراء الفقهية تناقش عنصر الظروف الاقتصادية بتوسع لتشمل الظروف البيئية المحيطة بالمقترض حيث يشير البعض الى ان الظروف تعني البيئة التي يعمل بها الفرد او المؤسسة والتغيرات في حالة المنافسة و تكنولوجيا الطلب على السلعة و ظروف التوزيع⁽¹⁾، خصوصا وان الظروف الاقتصادية لها تأثير كبير على قدرة طالب القرض على السداد و تجسيد التزاماته و التي قد تكون غير ملائمة و لا يتساءل عنها في مثل هذه الحالة . فقد توافرت كل الشروط في المقترض الا الظروف الاقتصادية لا تسمح للمقترض بالتوسع في منح الائتمان ، لدى يجب على الجهة المقرضة التنبؤ المسبق بهذه الظروف خاصة في حالة الظروف الطويلة الاجل⁽²⁾.

- تحديد نوع و طبيعة المخاطر.

على الجهة المقرضة في مرحلة دراسة الملف العمل على تقدير حجم و طبيعة المخاطر المحيطة بالقرض . و هذه خطوة ضرورية للغاية ، اذ قد تكون عملية اقراض العميل محفوفة بالمخاطر الامر الذي يؤدي الى رفض الطلب من البداية توفيراً لوقت الطرفين .

- التفاوض مع العميل (المقترض).

بعد الدراسة المبدئية يتم الاتفاق ايجابيا او سلبيا ، فاذا كانت الشروط لا تستوفي في تقديم القرض للمستثمر الفلاحي ، فان المصرف يرفض الطلب و يطوي الملف نهائيا اما اذا كانت دراسة الملف ايجابيا فان البنك و المستثمر ينتقلان الى مرحلة التفاوض حول مبلغ القرض و كيفية السداد و زمن الاستحقاق و سعر الفائدة.

- دراسة عامل الثقة في الزبون.

ان اهم عنصر تركز دراسة طلب القرض هو عنصر الثقة الذي يقصد به نزاهة و كفاءة الزبون و مدى التزاماته تجاه المتعاملين معه، و تختلف هذه الثقة باختلاف احجام المؤسسات فمن السهل وضع الثقة في المؤسسة المتوسطة و الصغيرة لان صاحبها هو المسير بغلاف المؤسسات الكبيرة التي يتعدد المسؤولون فيها و بالتالي تتعدد فيها مصالح الاشخاص فتكون المحادثات مع المسؤولين ضرورية لمعرفة المؤسسة عن قرب اضافة الى ما يمكن الحصول عليه من المعلومات من المصادر الخارجية مثل البنوك الاخرى و الموردين ، و نشرات الديوان الوطني للاحصاء ، و الغرفة التجارية و كذا الجرائد الرسمية و المحاكم اما بالنسبة لثقة الزبون بالنسبة للمقرض فهي الثقة في قدراته التحليلية و الثقة في جدية اراءه و نصائحه هذا من وجهة نظري كما اضيف ان الثقة تتجسد في نجاح المقرض في تحقيق اهدافه و المشروع المقدم لدى مصالحهم.

(1) حمزة محمود، النبيدي ، ادارة المصارف، سنة 2000 ، ص ص 219 . 220.

(2) عبد الغفار، حنفي، عبد السلام، ابوقحف، الادارة الحديثة في البنوك التجارية، سنة 1993، ص ص 165. 166.

ج- الوثائق اللازمة في ملف طلب القرض:

ان دراسة الملف يفرض ضرورة توافر مجموعة من الوثائق اللازمة تتمثل في :

- بالنسبة لوثائق طلب قرض الاستغلال نجد⁽¹⁾:

* الوثائق القانونية الادارية.

- طلب القرض موقع.

- نسخة للكشف الرسمي للاعلانات.

- نسخة من السجل التجاري مصادق عليه.

- نسخة لعقد ملكية المحل او عقد الايجار.

* وثائق المحاسبية و المالية.

ثلاث ميزانيات تقديرية و ملاحق للعمليات الختامية للمؤسسة.

- الحالة المحاسبية و مخطط التمويل.

- اذا كانت المؤسسة في بداية نشاطها تقوم بتحرير ميزانية افتتاحية و تقديرية للنشاط الموالي.

- زيادة عن الميزانيات فالشركات بالاسهم يجب اضافة تقرير محض عن كل المساهمين.

و يتم المصادقة على هذه الوثائق من قبل محاسب محترف.

* الوثائق الضريبية.

وثيقة ضريبية او شبه ضريبية حالية اقل من ثلاثة اشهر.

- بالنسبة للوثائق اللازمة لطلب قرض الاستثمار:

* الوثائق القانونية و الادارية:

- توكيل للشركاء بموجبه تمنح صلاحيات التسيير و إدارة المشروع الاستثماري لشخص مؤهل.

- نسخة مصادق عليها للسجل التجاري أو أي وثيقة مشابهة له.

- نسخة مصادق عليها للتصريح بالاستثمار ، ممنوحة من طرف وكالة دعم و ترقية الاستثمارات.

- نسخة لرخصة الاستثمار بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

(1) بنك الفلاحة و التنمية الريفية www.BADR.dz

* وثائق محاسبية و ضريبية :

الميزانية النهائية و جدول حسابات النتائج مع الملاحق للسنوات الأخيرة .

ميزانية جدول الحسابات التقديرية لـ 5 سنوات.

وثيقة ضريبية أو شبه ضريبية حالية أقل من 3 أشهر.

* الوثائق الاقتصادية و المالية :

- دراسة تقنية اقتصادية للمشروع.

- الفاتورة الشكلية أو العقود التجارية الحالية.

- تقديم حالة وصفية و تنبؤية للأعمال المحققة.

- إظهار النفقات المسجلة خلال هذا المشروع.

- شرح تفصيلي و تقديري لأعمال الهندسة المدنية و البيانات من طرف مكتب هندسة معمارية.

* الوثائق التقنية :

- رخصة البناء.

- المخطط المعماري و أشكال الهياكل.

- دراسة جيولوجية للموقع المتواجد فيه الاستثمار.

- دراسة تحليلية لنوعية الاحتياجات و هذا بالنسبة للمشاريع الإنتاجية و مواد البناء.....الخ.

ان كل المبادرات التي يقوم بها بنك الفلاحة و التنمية الريفية من اجل تحسين الخدمات الفلاحية لتكون في مضمونها وسيلة لتوفير الراحة و الضمان لكل من الفلاحين المقبلين على الاستثمار كاساس و من جهة اخرى الجهة المقرضة التي تتمكن من خلال ضبط و تنظيم طريقة عملها من الاسراع في عملية تمويل الفلاحين بالقروض الفلاحية في اقرب وقت . لكن بالرجوع الى الواقع الجزائري نجد ان عمليات التمويل البنكي في المجال الفلاحي لازالت تعاني من عراقيل و ان اصح القول ضغوطات تؤدي بالضرورة الى عدم تمكن الفلاحين من الاستفادة من هذه القروض في فترة قصيرة ، نتيجة لكثرة التحقيقات و المعاملات القانونية و الادارية ، مما يؤدي هذا الى استياء الكثير من المتعاملين في المجال الفلاحي و عزوفهم عن التوجه نحو الجهاز البنكي الفلاحي و كذا الى الجهات الخاصة

بالتامين بالرغم من الزاميتها . وهذا طبعا يفرض ضرورة مراجعة بنك الفلاحة و التنمية الريفية لاجراءاتها المتبعة التي قد تطول لمدة سنين في بعض الحالات ، و ذلك بتقليص الاجراءات و التركيز على مسألة الرقابة بدل الاطالة في الاستفادة من القرض.

الفرع الرابع: التعاضديات الفلاحية.

لم تكتفي الدولة الجزائرية بالدعم و القروض البنكية بل وسعت مجالاتها في التمويل وذلك من خلال انشاء صناديق خاصة بالقروض الفلاحية ، تتمثل في صناديق التعاضديات الفلاحية و كذا صناديق الضمان التابعة مباشرة لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية و من خلال هذه الجزئية سنوضح اهم المفاهيم التي تتعلق بالتعاضديات الفلاحية و دورها في تمويل الفلاحين بالقروض.

أ- نشأت التعاضدية الفلاحية.

ظهر الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي للوجود عن طريق الالتحام.ففي البداية اسس على شكل صناديق محلية للقرض الفلاحي التعاضدي. انشأت هذه الصناديق المحلية عام 1901 اغرض منح القروض الفلاحية . في 1903 اسست صناديق اخرى في ولاية تيارت و بعدها في العاصمة عام 1904 لكن وظيفة هذه الاخيرة كانت التامين و قد كانت تسمى صناديق التامين التعاضدي ضد الحريق. و هناك الكثير من الصناديق التي اسست فيما بعد و المتعلقة بالبنوك والتأمينات غير انها احتفظت بالطابع الفلاحي، من بينها الصندوق المركزي للتعاقد الاجتماعي الفلاحي اذي اسس عام 1949 ، انشأ بموجب الامر 64-72 المؤرخ في 03 ديسمبر 1972.(1)

في سنة 1995، اتخذ قرار تحويل وظائف الضمان الاجتماعي و التقاعدالى الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية و كل الوظائف الاخرى من ملفات التقاعد حولت الى الصندوق الوطني للتقاعد. و بتعبير اخر ان المرسوم التنفيذي 95-97 المؤرخ في 01 افريل 1995 حددت القوانين الرسمية للصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي و الصناديق الجهوية التابعة لهو كذلك العلاقات القانونية و الوضعية فيما بينها.و هذه الاجراءات حددت الصناديق كمجتمعات مدنية للاشخاص ذات طابع تعاضدي و براسمال غير ثابت. اي انها صناديق لا تسعى وراء تحقيق الربح. ثم ظهرت الوثيقة 95-07 بتاريخ 25 جانفي 1995 التي تنص على فتح و تحرير سوق التأمينات . لم يعد الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي يجيد عن مساره الرئيسي بل بالعكس جعلته يعمل جاهدا

(1) Caisse nationale de mutualite agricole .www.cnma.dz

من اجل كسب اخلاص الفلاحين له بما في ذلك توسيع نشاطاته لتعم مجالات اخرى تتعدى العالم الفلاحي. دون ان ننسى تجسيدها لتعاضديات خدماتية اطلقتها سنة 2012 كمبادرة لتقديم اعانات مادية و مالية للفلاحين و المربين.

اما حالي اي في سنة 2013 صارت مؤسسة ذات تواجد فعال في كامل التراب الوطني. شبكتها متكونة من 64 صندوق جهوي و 300 مكتب محلي، تغطي عدداى كبيرا من البلديات . و الصندوق الوطني للتعاوض الفلاحي لم يعد مجرد شركة تأمين عادية و انما مؤسسة متعددة الخدمات في خدمة العالم الفلاحي و الريفي⁽¹⁾ وذلك في اطار تطبيق السياسة التنموية الجديدة المتمثلة في برامج التجديد الفلاحي و الريفي.

ب- مفهوم التعااضدية الفلاحية.

حسب المادة 68 من قانون التوجيه الفلاحي التعااضدية الفلاحية هي شركة مدنية ذات طابع تعاوضي لا تهدف الى تحقيق الربح بمعنى انها ليست شركة تجارية و يتم انشاؤها بموجب عقد رسمي ، وهي هيئة مهنية تهدف الى تحقيق كل عمليات التأمين و اعادة التأمين و القرض و التعويض القائم على روح التأزر و ذلك لفائدة اعضائها الشركاء المنخرطين او المستفيدين⁽²⁾.و من خلال المفهوم الذي حدده المشرع للتعااضدية نجد انها تسعى الى منح اعانات مالية و قروض بسيطة سواء بفوائد ضيلة او منعدمة (بدون فوائد) و ذلك في الحالات التي قد تحدث للشركاء المنضمين للشركة المدنية خاصة الفجائية منها كالكوارث الفلاحية التي قد تسبب اضرار للفلاح المستثمر ، و هذا من خلال الحصص التي يقدمها الفلاحين الشركاء بصفتهم شركاء في التعااضدية .و الواضح كذلك ان المشرع هنا اشترط ضرورة ان يكون الشريك مكتسب صفة فلاح (متحصل على بطاقة فلاح) حتى يتمكن من الانضمام الى هذه التعااضدية و الاستفادة من امتيازاتها.

و قد جعل المشرع من التعااضديات الفلاحية تنظيم مهني للنشاطات الفلاحية و ذلك في اطار تطبيق السياسة الوطنية لدعم هذه النشاطات و ذلك طبقا للمادة 48 من قانون رقم 08-16 الخاص بالتوجيه الفلاحي.و تم تحديد قيمة الاككتاب او حصة الشريك ب: 5000دج و تم اعتماد قيمة القرض التعاوضي الريفي براسمال يقدر بمبلغ 3.5 مليار دج

(1) التعااضد الفلاحي .، الصندوق الوطني ن تامينات الحيوانات / النباتات، cnma.dz

(2) قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي في المادة 67.

و ذلك طبقا للقوانين الخاصة ببنك الجزائر.⁽¹⁾ هذا القرض يهدف اساسا على رفع راسمال الصندوق التعاضدي القائم على توسيع نشاط التأمين في القطاع الفلاحي ، و يتميز هذا النوع من القروض بكونه قرض مرن و سهل الحصول عليه لان الاجراءات فيها تكون مختلفة عن البنوك التجارية. كما ان الصندوق التعاضدي الفلاحي يحمل هدفا جوهريا في اعماقه هو الوصول الى تأمين الفلاحين و ذلك بحسب الاهداف المسطرة في المخطط الخماسي 2010-2014.

و تنفيذاً للفكرة التي جاء بها رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة في احدي تصريحاته السبعة في صالح التجديد افلاحي و الريفي و تطوير النشاط التعاضدي المتمثلة في : « ان التاطير و تنظيم الانشطة الجوارية لا بد له من تشجيع من خلال غرف فلاحية نشيطة وارشادات مهنية فعالة اضافة الى تعاضديات فلاحية حية...» قام الصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي بوضع حيز التنفيذ سلسلة من التعاضديات الفلاحية عبر ربوع الوطن لكي تكون اقرب الى الفلاحين من اهم التعاضديات التي برمجت : تعاضدية العسل، الحليب، الضأن، الزيتون و تعاضدية التمور.. الخ

لكن اعتبار التعاضدية الفلاحية شركة مدنية مهنية تقوم باعمال مدنية، و ذلك بحسب العقد التأسيسي لهذه الشركة الذي يحدد الموضوع و النشاط الذي تقوم به الشركة. الا ان الشركة قد تكون مدنية و تمارس الى جانب ذلك عمل تجاري منفرد او عدة اعمال تجارية متفرقة. لكن لا تعتبر في هذه الحالة تجارية لان عمالها الرئيسي مدني. كما ان صفة التاجر الموجودة في الشركاء لا تؤثر على نوع الشركة لان عملها الرئيسي مدني. لكن المشرع الجزائري لم يكتفي بهذا المعيار الموضوعي للتمييز بين الشركة التجارية و الشركة المدنية ، بل تبنى المعيار الشكلي حيث انه يعتبر اي شركة تتخذ شكلا من الاشكال التي ذكرها المشرع في القانون التجاري كشركة التضامن ، شركة التوصية ، شركة المساهمة و شركة التوصية البسيطة و الانواع الخرى للشركات التي تخضع لاحكام القانون التجاري حتى و لو كانت تقوم بعمل مدني محظ : كالاستغلال الزراعي ، تربية الحيوانات .. الخ⁽²⁾، ان هذا يجعلها معرضة و مهددة للحل في حالة عدم تمكينها من تجسيد وتحقيق الاهداف التي اسست من اجلها و يتم غلقها نهائيا و ذلك يرجع اساسا الى قلة الفلاحين المؤمنين بالرغم من كبر و كثرة التعاضديات الفلاحية، و من اجل الوقوف على مدى قدرة الصناديق الفلاحية على احداث ديناميكية عمل جديدة وفق مخطط سياسة التجديد الفلاحي و الريفي الذي يقوم على تدعيم نشاط المؤسسات التعاضدية التي لها دور فعال و كبير في مساعدة الفلاحين و من اهم الشروط التي وضعت من اجل

(1) التعاضدية الفلاحية .، العدد 06 ، جانفي/ فيفري، سنة 2010 ..ص 26.

(2) فوضيل .، احكام الشركة طبقا للقانون التجاري الجزائري، شركات الاشخاص .، سنة 2004، ص 20.

مواصلة هذه التعاضديات لنشاطها هو ضرورة تحقيق التعاضديات الكبيرة لمداخل لا تقل عن 500 مليون دج و 200 مليون دج بالنسبة للتعاضديات المتوسطة و 100 مليون دج كحد ادنى بهدف الرفع من نسبة النمو لكل الصناديق بنسبة 20% سنويا، علاوة على تخصيص نسبة 60% من التامينات للقطاع الفلاحي وحده دون القطاعات الاخرى. حسب رأينا يعود عدم نجاح اغلب التعاضديات الفلاحية في تادية مهامها هو نقص البرامج التحسيسية لاقتناع الفلاحين بضرورة تامين املاكهم الفلاحية خاصة بالنسبة لتأمين الحيوانات و الكوارث الطبيعية لانها كوارث فجائية و غير متوقعة. في اطار متابعة سير الصناديق الجهوية فكرت الدولة و بالتحديد وزارة الفلاحة و التنمية الريفية في انشاء مجلس توجيهي استراتيجي مهامه ضمان التوجيه و مراقبة تسيير اموال الصناديق الجهوية.

و في الأخير نستخلص من هذا الفصل أن قضية تمويل المشاريع الاستثمارية الفلاحية تفرض ضرورة معالجة كل المسائل المرتبطة بها ، من حيث الاجهزة القائمة على ذلك و التي تنحصر في جهاز واحد هو بنك الفلاحة و التنمية الريفية كأسلوب للتمويل الفلاحي عن طريق البنوك ، ام عن الدولة فانها تظهر من خلال مخططاتها الوطنية الهادفة الى التجديد و التنمية الفلاحية ن وذلك في اطار برامج الدعم الفلاحي بمختلف انواعه . كما ان هذه الاساليب المتبعة من قبل الدولة للتمويل الفلاحي الاستثماري بعيد كل البعد و مختلف كثيرا عن تلك الاساليب المطبقة في مجال الاستثمار الصناعي كما ان هذه السياسات التمويلية المنتهجة منذ الاستقلال من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي ، الا اننا نجد ان هذا القطاع بقي بعيدا كل البعد عن المستوى المطلوب حيث لا تزال اسعار اهم المنتجات الزراعية الأساسية السنوية فوق القدرة الشرائية لمواطن الجزائر الى جانب عدم التخلص من التبعية الغذائية للخارج. لهذا نجد ان الدولة الجزائرية لم تتوقف عند هذا الحد بل غيرت من سياستها الفلاحية لتطبق سياسة شبيهة بالسياسة المطبقة في الاستثمار الصناعي ألا و هي عقد الامتياز الذي سنقوم بدراسته في الباب التالي موضحين الفوارق التي تميزه عن عقد الامتياز في العقارات الأخرى.

ختاما لهذا الباب نخلص انه لا يمكن دراسة مشروع استثماري فلاحي حقيقي دون ان يتوفر فيه مفهوم و مبادئ الاستثمار ، وكذا مصادر تمويل متنوعة تسمح بتنفيذه و نجاحه على المدى الطويل. لكن هذا غير كاف اذ لا يكتمل الاستثمار الفلاحي دون ان تكون هناك الية قانونية تسييره و تعطيه الوجه القانوني الذي يوفر الحماية القانونية التي تحمي كل اطرافه و هذا ما سنتناوله في الباب التالي تحت عنوان **الاطار القانوني للاستثمار الفلاحي الخاص بالدولة.**

حسب المادة 02 من الأمر 04-08 نجده استثنى تطبيق احكام عقد الامتياز المنصوص عليها على الأراضي الفلاحية ، و ذلك لخصوصيات فيها و حساسية هذا القطاع ، و كذا لما لهذا القطاع من اهمية في التنمية الاقتصادية التي تفرض على المشرع ضرورة اخراجه عن دائرة تطبيق عقد الامتياز الصناعي و السياحي التي تمكن المستفيد منها من التماس شراءها ، وهذا ما لا تريد الدولة تطبيقه على العقار الفلاحي الخاص بها ، و نجد ذلك ظاهرا في القانون رقم 16-08 للدولة يتمثل في قانون 16-08 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي وبالتالي أصبح نظام الامتياز نمطا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة، بعد فشل القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي عمل على إعادة تنظيم القطاع الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة من خلال منح الفلاحين حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة. استمر العمل بهذا قانون حوال 20 سنة ، إلا أن النتائج المرجوة منه لم تتحقق خاصة في تحسين مستوى الإنتاج الزراعي والحفاظ على الأراضي الفلاحية . ان تدهور القطاع العام الفلاحي خاصة على مستوى المستثمرات الفلاحية بسبب اهمال و انتشار نطاق عدم استغلالها بالاضافة الى تجزئة الاراضي ، ضف الى ذلك التغيير المستمر في المستغل القانوني للمستثمرة بطرق غير قانونية ، تغيير وجهة استعمال المباني الفلاحية لاستعمالات اخرى و كذا تحويل استغلال الاراضي الى اغراض اخرى (استعمال حضري صناعي) كل هذه الامور خلقت نزاعات كثيرة حول ملكية هذه المستثمرات لدى كان من الضروري الى اعادة النظر في السياسة الفلاحية الطبقة و التي يفترض ان تقوم على اساس الاستقرار و استمرارية الاستثمار و بالتالي ضرورة اعادة النظر في طريقة استغلال العقار الفلاحي و هذا ما نتج عنه اصدار قانون خاص بالتوجيه الفلاحي تحت رقم 16-08 الذي يتضمن وضع اسس جديدة لتسيير العقار الفلاحي وفق نظام استغلال فلاحى جديد متولد عن سلبيات السياسة القديمة و المتمثل في عقد الامتياز الفلاحي وذلك من خلال قانون رقم 10-03 و مرسومه التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

يعد عقد الامتياز الفلاحي نظام جديد سعى المشرع الجزائري من خلاله الى دفع التنمية الفلاحية خاصة و الاقتصادية عامة ،لما يحتاجه هذا القطاع من الاهتمام ، خاصة و انه كان عرضة للكثير من التجاوزات أثبتتها الواقع المتدهور للأراض الفلاحية خصوصا أمام توسع القطاع العمراني وتقلص الأراضي الفلاحية بشكل كبير. يتجسد الاستثمار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز في شكل عقد اداري يتضمن العديد من الالتزامات التي على المستثمر صاحب الامتياز احترامها من أجل حسن استغلال الأراضي الفلاحية و حمايتها، كما تضمن حقوقا ممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز تسهل له تنفيذ التزاماته وتحقيق أهدافه، المنصوص عليها سواء بعقد الامتياز أو بملحق هذا العقد المتمثل في دفتر الشروط إضافة لذلك منح القانون للدولة سلطات واسعة منها سلطة الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية ومدى احترام المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته، سلطة فسخ العقد بإرادتها المنفردة، كما لها حق ممارسة حق الشفاعة الادارية.

ان هذا النمط الجديد لاستثمار العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة يطرح العديد من الاشكالات تتمثل في : تحديد مفهوم عقد الامتياز كطريق لتسيير العقار الفلاحي و ماهي مميزاته وخصائصه التي قد تحدث اثرا في هذا القطاع و تجعله مختلفا عن طرق تسيير القطاعات الاخرى كالقطاع الصناعي بصفة خاصة ؟، بالإضافة الى مشكلة طبيعته القانونية و ضرورة تحديدها لمعرفة المركز القانوني

الباب الثاني : الاطار القانوني للاستثمار الفلاحي الخاص بالدولة.

للمستثمر الفلاحي في مثل هذا النوع من العقود؟ ، كما تفتح المجال للتساؤل عن الشروط الواجب توافرها للاستفادة من امتيازات هذا العقد و ما هي الاجراءات القانونية الواجبة التطبيق في هذه الحالة؟ ، و يدعو كذلك هذا العقد الى البحث في طرق وصور تحقيق هذا الاستثمار هل يجب ان يكون بصورة انفرادية او ان كان القانون يفتح المجال للشراكة؟ دون ان ننسى في حالة امكانية الشراكة ما هي تحديد نوعيتها هل يجب ان تنحصر في شراكة محلية او قد تتعدى لان تكون شراكة اجنبية و ما هي الاثار القانونية التي قد تترتب في كلتا الحالتين؟

كما انه في حالة تحقق عقد الامتياز ما هي ضمانات كل طرف في هذا العقد؟ و ما هي صور الرقابة التي تمارسها الدولة بصفتها مالكة وعاء العقار الفلاحي من اجل تحقيق هدفها في تشجيع الاستثمار الذي يساهم بصورة كبيرة في الرفع من الدخل الوطني و بالتالي تطوير القطاع و تنمية الاقتصاد الوطني للإجابة على هذه الاشكالات القانونية قسمنا هذا الباب الى فصلين في **الفصل الاول** نتناول فيه شروط و كفيات منح عقد الامتياز الفلاحي. و في **الفصل الثاني**: الحماية القانونية لأطراف عقد الامتياز الفلاحي.

ان العلاقة التعاقدية تعد احسن وسيلة قانونية لتنظيم المشاريع الاستثمارية سواء كانت بين الافراد او بين الاشخاص المعنوية ، او بين فرد و شخص معنوي . فالعقد يوفر لكل من الاطراف حماية قانونية تترتب لزوما عن الحقوق و الواجبات التي يلتزم من خلالها كل اطراف العقد في مواجهة بعضهم و تكون حجية في مواجهة الغير . ان اهم هذه العقود التي كان لها صدى في تحسين السياسة الاستثمارية في الجزائر هو عقد الامتياز الذي ظهر نتيجة للتحويلات السياسية و الاقتصادية التي عاشتها الجزائر منذ 1989 ، و كانت لها تأثير على مؤسسات الدولة و علاقتها بالمجتمع ، حيث فتحت الدولة كبدية مجال التعاون بين القطاع العام و القطاع الخاص من خلال تمكينهم من تسيير المرافق العامة عن طريق عقد امتياز اداري من قبل متعاملين خواص ، و ذلك لتحسين الخدمة العمومية و ترقيتها. حيث نصت المادة 64 مكرر من القانون 08-14 المعدل و المتمم للقانون 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية على ان عقد الامتياز هو طريق لاستغلال الملاك الوطنية العمومية تمنحه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة صاحبة حق الامتياز ، لشخص طبيعي او معنوي يسمى صاحب الامتياز لاستغلال ملحق ملك عمومي او تمويل او بناء و/ او استغلال منشأة عمومية لمدة معينة ترجع ملكيته في الاخير للسلطة صاحبة حق الامتياز.

تدعيم الدولة الجزائرية لفكرة الاستثمار جعلت منها توسع دائرة عقد الامتياز من القطاع المرفقي الى القطاعات الاقتصادية ، الا انها تختلف عنه في انها غير جامدة و تتمتع بشروط استثنائية تم ضبطها في نصوص قانونية و ادارية و عملية لتنظيمه بمعايير و مفاهيم جديدة تختلف من قطاع الى اخر ، حيث يخضع القطاع الصناعي و الحضري و السياحي الى قانون 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و مرسومه التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009، بينما استثنى منها القطاع الفلاحي الذي خصه بنصوص قانونية خاصة تتمثل في قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي و القانون رقم 10-03 الذي يحدد كفاءات و شروط منح عقد الامتياز على الاراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة و مرسومه التنفيذي رقم 10-326. ان قانون الامتياز الفلاحي ، يعمل على تغيير الساحة الفلاحية الوطنية لأملاك الدولة تغييرا جذريا في غضون 18 شهرا تقريبا بحيث سيتسنى للفلاحين المستثمرين بموجب هذا القانون استغلال الأراضى. الا ان المستثمرين الذين لم يقدموا طلبات التحويل من حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز يعتبرون قد تخلوا عن حقوقهم وعند انقضاء هذه الأجال وبعد إشعارين بطلب من الديوان الوطني للأراضى الفلاحية يتم استرجاع الأراضى والمساحات الفلاحية من طرف إدارة أملاك الدولة و يمنح حق التنازل لفلاحين آخرين. يتمحور هذا القانون الذي يعد امتدادا لقانون الفلاحة التوجيهي لسنة 2008 حول 15 مبداء تسعى من خلاله الدولة لتشجيع تجميع المستثمرات الفلاحية في حالة امتلاك عقود تنازل عديدة لاستغلال العديد من الأراضى الفلاحية. ومع ذلك لا يشمل هذا القانون إلا الأراضى التابعة لأملاك الدولة التي يحددها قانون 19/87 والتي تبلغ مساحتها 2ر5 مليون هكتار، و كذا يهدف الى تحقيق النجاعة الاقتصادية في النشاط الفلاحي ، وذلك في اطار توسيع و تعزيز قدرات الاقتصاد الوطني و الرفع من الانتاجية و المرودية من خلال تسخير مختلف الوسائل المساعدة على ذلك من دعم و تمويل و فتح مجال للشراكة حتى يتم توفير كل الطاقات التكنولوجية و البشرية ز المالية اللازمة و المناسبة لتحقيق استثمار فلاحي ناجح.

ان عقد الامتياز هو عقد تمنحه الدولة للمستثمر مرفق بدفتر اعباء تمكنه من استغلال اراضي تابعة للاملاك الخاصة بها لمدة معينة مقابل دفع اتاوة سنوية ، الا ان هذا العقد يحمل مبادئ تختلف

من قطاع الى اخر ، حيث نجد تمايزا بين الاستثمار في العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز و عقد الامتياز الفلاحي ، كما ان استثناء العقار الفلاحي من قانون 04-08 المتعلق بالامتياز على العقار الصناعي نجده يطرح عدة اشكالات قانونية حول الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي و ما يميزه عن الامتياز الصناعي حيث ان المشرع لم يحدد اذا ما كان هذا العقد عقدا اداريا او تجاريا او مدنيا و هل هو من عقود الاستثمار كما هو الحال في عقد الامتياز الصناعي و كذا من حيث الشروط هل هناك اختلاف بين الشروط المحددة للاستثمار الفلاحي عن تلك الموضوعة للاستثمار الصناعي الخ من الاختلافات التي عمدنا الى دراستها من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالمجالين في هذا الفصل تحت عنوان شروط و كفيات منح عقد الامتياز الذي قسمناه الى مبحثين في: **المبحث الاول** سنعالج مفهوم عقد الامتياز الفلاحي اما **المبحث الثاني** خصصناه لتحديد الشروط القانونية لتحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز.

المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز الفلاحي.

ان عقد الامتياز هو وسيلة لتسيير الاملاك الفلاحية الخاصة للدولة ، و هذا المصطلح ليس بجديد حيث نجد ان هناك ثلاث مجالات كانت تسيير عن طريق الامتياز و هي حق الاستعمال (1) و حق السكن الوظيفي(2) و كذا الامتياز في اطار الاستثمار و الترقية العقارية(3). و الملاحظ فيها ان فكرة الامتياز هنا تمس الاملاك بنوعيه المنقولة و العقارية طبعا التي تكون تابعة للاملاك الخاصة للدولة. الى جانب ذلك جاء الامر 04-08 الذي ينظم طرق استغلال الاملاك الخاصة التابعة لاملاك الدولة عن طريق عقد الامتياز، لكن بالرجوع الى احكامه الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية نجده يستثني الاراضي الفلاحية و يجعلها لا تخضع لاحكامه و ذلك بنص المادة 02 منه(4). و يفسر هذا الامر بالقانون الذي اصدره المشرع في نفس السنة تحت رقم 16-08 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي الذي وضح هو الاخر نمط الاستثمار في الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز الفلاحي الصادر بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة. و نظرا للاختلاف و التميز الموجود بين تسيير الاملاك الخاصة للدولة بمختلف انواعها و الاملاك الخاصة للدولة الفلاحية، عمدت من خلال هذا المبحث الى تحديد المفاهيم المرتبطة بعقد الامتياز الفلاحي و الشروط الواجب توافرها للحصول على هذا النوع من العقود ، وذلك في مطلبين: **في المطلب الاول** نتناول فيه مفهوم عقد الامتياز الفلاحي و **في المطلب الثاني** نتطرق للطبيعة القانونية لهذا العقد.

المطلب الاول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي.

تنتهج اليوم الجزائر سياسة فلاحية جديدة تحاول ضبطها وفقا لعقد قانوني جديد اطلقت عليه تسمية عقد الامتياز الفلاحي من اجل تحقيق فكرة الاستثمار و توسيعها عبر مختلف التراب الوطني . من خلال هذا المطلب سنحاول ضبط تعريف هذا العقد و توضيح خصائصه **في الفرع الاول** و تكييفه القانوني في ظل النصوص القانونية عامته بصورة خاصة وفقا للنصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر **في الفرع الثاني**.

(1) *Décret exécutif n° 93-156 du 07 juillet 1993 relatif à la concession d'un droit d'usage de bien relevant du domaine national aux associations à caractère social.*

(2) *Décret exécutif n°89-10 du 07 février 1989 fixant les modalités d'occupation des logement par nécessité absolue de service ou utilité de service et les conditions de cessibilité de ces logements(J.O n°06 du 08 février 1989.)*

(3) المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار.

(4) الامر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز الفلاحي على الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية في مادته 02 تنص على: « تستثنى من مجال تطبيق احكام هذا الامر اصناف الاراضي التالية: الاراضي الفلاحية.....تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.»

الفرع الاول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي و خصائصه.

في هذا الفرع سنتناول تعريف الامتياز الفلاحي اولا ، ثم خصائصه ثانيا.

أ- تعريف عقد الامتياز الفلاحي.

بحسب المادة 54 من ق.م.ج رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل و المتمم الى غاية 03 ماي 2007 فانها تعرف العقد على انه اتفاق يلتزم بموجبه شخص او عدة اشخاص اخرين بمنح او فعل او عدم فعل شيء ما. نجد انه باعتبار الامتياز الفلاحي عقد فانه بذلك التزاما بين طرفين فاكثر بمنح او فعل او عدم فعل شيء ما ، و بالرجوع الى احكام قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 نجد ان المشرع في المادة 04 منه ينص على ان الامتياز هو عقد و بذلك لم يخالف القانون المدني في معانيه حيث تلتزم الدولة اتجاه شخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز ، بمنح اراضي فلاحية تابعة لاملاكها الخاصة و بالمقابل التزام هذا الاخير باستغلالها و املاكها السطحية المتصلة بها بناءا على دفتر شروط يحدده التنظيم ، لمدة اقصاها اربعون سنة (40) قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية.

من خلال هذا التعريف القانوني الذي وضعه المشرع نجد انه اعطى طابعا خاصا للامتياز الفلاحي اذ لا يدخل ضمن العقود المدنية لان عقد الامتياز هنا يتم بين شخص طبيعي و الدولة (مصالح ادارية) بحيث يكون الطرف الاول مستثمرا و الثاني ملك للارض الفلاحية محل استثمار. كما انه محدد المدة و بذلك يخرج من دائرة العقود الناقلة للملكية حيث يفهم من تحديدها امكانية الدولة استرجاع الملك بعد انقضاء المدة القانونية المتفق عليها . كما يلاحظ كذلك ان استعمال مصطلح قابلة للتجديد دون استعمال مرة واحدة تجعل من مسألة التجديد مفتوحة بعكس ما هو موجود بالنسبة لاستغلال الاملاك الخاصة للدولة الاخرى حيث نص قانون رقم 08-04⁽¹⁾ على ان مدة الاستغلال هي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين اقصاها اذن 99 سنة و ذلك في المادة 04 منه اذ نصت على انه: «..... تكون الاراضي التابعة لاملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة اقصاه ثلاثة و ثلاثون(33) سنة قابلة للتجديد و اقصاه تسع و تسعون (99) سنة.» كذلك الامر يختلف عن ما كان متعامل به في ظل احكام قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي ينص على انه للمستثمر حق الانتفاع دائم و ذلك بحسب المادة 06 التي تنص على ان الدولة للمنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق انتفاع دائم على مجمل الاراضي التي تتألف منها المستثمرة. و بحسب رأي الخاص فان الامتياز الفلاحي هو اتفاق يلتزم بموجبه شخص طبيعي جزائري الجنسية بالاستثمار في ارض فلاحية تابعة للاملاك الخاصة للدولة وفقا لدفتر شروط محدد عن طريق التنظيم القانوني لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة مقابل اتاوة سنوية مضبوطة بموجب قانون المالية.

ملاحظة: ان عدم تحديد اعداد التجديد يؤدي الى الرجوع الى التنظيم القديم للاستغلال و التي تتعامل بعدم تحديد المدة (انتفاع دائم).

(1) الامر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008. الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الفلاحية الخاصة للدولة .

ب- خصائص عقد الامتياز الفلاحي.

من خلال التعريف السابق الذكر نستنتج مجموعة من المميزات و الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز الفلاحي و المتمثلة في:

- الامتياز الفلاحي ذو طابع اداري.

ان عقد الامتياز الفلاحي هو احدى طرق الادارة للتعبير عن ارادتها لاداء نشاط ما بغرض تحقيق الصالح العام المراد الوصول اليه ، بعيدا عن وسيلة القرار الذي يعبر عن ارادة منفردة للسلطة الادارية لدى تلجأ احيانا الى تطبيق طريقة اخرى و هي العقد الاداري بشكل اتفاقي .

لكن بالرجوع الى احكام المادة 800 و 801 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجزائري نجد ان المشرع ينص على ان القضايا التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها فانها تخضع للقانون الاداري و ذلك في دعاوى الغاء القرارات الادارية و الدعاوى التفسيرية و فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية ، البلدية و المصالح الادارية الاخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية، دعاوى القضاء الكامل ، القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة. هنا نلاحظ أن المشرع يتحدث عن القرار الاداري و لا يتحدث عن العقد الاداري. كما انه بالرجوع للمادة الاولى 67-90 المؤرخ في 17 جوان 1967 المتضمن قانون الصفقات العمومية نجد أن الصفة العمومية هي عقد مكتوب تجريه الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات و الدواوين العامة وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون بهدف تحقيق اشغال و توريدات و خدمات. بالرغم من كل التعديلات التي مست قانون الصفقات العمومية الى غاية اخر تعديل وفقا للمرسوم الرئاسي رقم 12-23 المؤرخ في 18/01/2012 نجدها تدور حول مجموعة من الشروط الواجب توافرها من اجل قيام هذا العقد الاداري و هي:

- وجود الادارة طرفا في العقد: يعني ان يكون احد اطرافه شخص من القانون العام و هذا امر حتمي لان القضاء الاداري بحسب المادة 800 من ق.ا.م و اشتراط ان تكون الدولة طرفا في النزاع حتى تخضع للقضاء الاداري بينما اشخاص القانون الخاص يخضعون للقضاء المدني و القانون الخاص في معاملاتهم فيما بينهم.

اضافة الى ذلك فانه لا يكفي لقيام العقد الاداري ان يكون احد اطرافه شخص معنوي عام بل يجب ان يبقى محتفظا بصفته العمومية طيلة مدة تنفيذ العقد، فاذا فقدتها اثناء تنفيذ العقد بتحويله الى شخص من اشخاص القانون الخاص غدا العقد عقدا مدنيا يخضع لاحكام القانون المدني.⁽¹⁾

- ان يرتبط العقد بمرفق عام: يعني ان الادارة لا تحدث عقود صفقات عمومية الا للامور المرتبطة

(1) عبد العزيز عبد المنعم ، خليفه، الاسس العامة للعقود الادارية، سنة 2005 ، ص 16 ، 17.

اما لاستحداث مرافق عمومية⁽¹⁾ او تجسيد اشغال عامة او عقود النقل او التمويل او التسيير او عقود امتياز مرافق عام.

- ان يرتبط العقد بدفتر شروط: ان الادارة دائما تتبع في ابرام عقودها بفرض مجموعة من الشروط في شكل دفتر شروط تختلف عن تلك التي يفرضها اشخاص القانون الخاص اثناء ابرام عقودهم القائمة على المساواة بين اطراف العقد في الحقوق و الالتزامات.

في حين ان الادارة تضيف طابعها الاداري بتضمين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية التي تقوم على مبدأ المساواة و التوازن بين الطرفين ، اي اتباع اساليب القانون العام⁽²⁾ في التعاقد حيث تنطوي الشروط على منح الادارة امتيازات في مواجهة المتعاقد كذلك التي تكفل لها حقا في تعديل شروط العقد و توقيع جزاءات على المتعاقد و انتهاء العقد بارادتها المنفردة. و الملاحظ عند محاولة اسقاط الشروط الواجب توافرها لاعتبار العقد اداريا نتوصل الى ان مفهوم العقد الاداري لا ينطبق على مفهوم عقد الامتياز الفلاحي لانه لا يخضع للاحكام القانونية للصفقات العمومية .

(1) المرفق العام: ان للمرفق العام مدلولان مختلفان ، فقد يقصد به المدلول العضوي او الشكلي ، اي المنظمة او الهيئة التي تتولى اشباع حاجة عامة و قد يراد به المدلول المادي او الموضوعي ، اي الخدمة ذاتها التي تؤهل الجمهور او النشاط الذي يمارس لتحقيق النفع العام و سد الحاجة العامة للافراد .
هذان المدلولان يتطابقان او يتلاقيان في معظم المرافق العامة ، فيتوافر فيها العنصران الشكلي و المادي معا . وهذا واضح بالنسبة للمرافق العامة الادارية ، فهي مشروعات تحقق نفعا عاما و تسد حاجة عامة للجمهور ، وتتولاها هيئة عامة اي تابعة لشخص من اشخاص القانون العام. انظر محمود محمد حافظ، نظرية المرفق العام، (دس)، ص 16.

(2) لا يكفي لاعتبار عقد الامتياز عقد اداريا ان تكون الدولة طرفا فيه كما هو منصوص عليه في المادة 04 من ق 03-10 . ذلك لان الدولة بالرغم من كونها طرفا في عقد ما فانها قد تتعاقد باساليب القانون الخاص و تخضع بذلك لاحكام القانون الخاص . و لهذا نجد ان كل من القضاء الاداري الفرنسي و الفقه على ان العنصر المميز الرئيسي للعقد الاداري هو المتمثل في اخذ الادارة في العقد بوسائل القانون العام و اساليبه، و هو ما يعني تضمن العقد شروط استثنائية و غير مألوفة في مجال عقود القانون الخاص التي نجد فيها بتساوي في الحقوق و الالتزامات بين اطراف العقد . و هو ما اخذ به القانون و القضاء و الفقه الجزائري .

و يقصد من وضع الادارة لشروط استثنائية تجسيد فكرة امتيازات السلطة العامة ، فيتضمن العقد شروط مميزة و استثنائية و قد يوحي هذا بان هذه الشروط ليست الا صورة من صور الادعان في القانون الخاص . لكن العقد الذي يتضمن شروط ادعان يبقى على اصله عقدا مدنيا كعقد توريد الكهرباء و المياه ، تحكمه قواعد القانون الخاص ، بينما اذا فقد العقد الاداري شرطا استثنائيا فان طبيعته القانونية تتغير و تزول بذلك عنه الصفة الادارية ، بما يجعلها عقدا مدنيا. انظر د. محمد الشافعي ابوراس - العقود الادارية- ص 33 من الموقع <http://bu.edu.eg> المطلع عليه يوم 2013/11/24.

كما ان العقود التي تبرمها الدوات المعنوية العمومية تمنحها امتياز يتمثل في اكتسابها صيغة العقود الادارية مع ما تعطيه من امتيازات في المراقبة و التسيير في تنفيذ العقد ، هذا بارز من خلال دفتر الشروط التي تفرضه الادارة الفلاحية من اجل ابرام عقد الامتياز. و الملاحظ ان كثرة الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر بالاضافة الى الرقابة الموضوعية من قبل الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الى جانب الامور التي تؤدي الى فسخ العقد الاداري.

صحيح ان عقد الامتياز الفلاحي عقد يتم بين شخص طبيعي جزائري و الادارة و يلتزم فيه المتعاقد فيه بدفتر شروط⁽¹⁾ الا انه مختلف عن ذلك المطبق في قانون الصفقات العمومية.

كما انه لا يرتبط بتسيير مرفق عام كما هو الحال بالنسبة لعقود الامتياز الاخرى الواردة على الاملاك الخاصة للدولة الخاضعة للقانون رقم 04-08 بل باستغلال ارض فلاحية تابعة للملكية الخاصة للدولة الجانب ذلك لا يخضع استفادة الفلاح المستثمر من عقد الامتياز للطرق المقررة في قانون الصفقات العمومية المتمثلة في المناقصات و المزادات و التراضي المنصوص عليها في المادة 25 من ق.ص.ع.

كما ان المشرع الجزائري اتجه في قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد في هذا الاتجاه من اجل تجسيد الاختصاص القضائي للنشاط الاداري لكنه ركز على القرار الاداري بعيدا عن العقد الاداري و في هذا اعتمد على المعيار العضوي من اجل تحديد الاختصاص القضائي و ليس لتوضيح طبيعة النشاط الاداري المطبق من طرف الادارة (هل هو عقد اداري او قرار اداري) .

وعليه لا يمكننا ان نقول عن عقد الامتياز الفلاحي انه عقد اداري لكن يمكن ان نضفي عليه طابع خاص اي انه عقد من نوع خاص و ذلك بناء على نقطتين اساسيتين:

- خضوع عقد الامتياز الفلاحي للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 ق.ا.م.ا.

- وجود الكثير من الاحكام القانونية المنظمة لعقد الامتياز الفلاحي التي تخضع لاحكام القانون الخاص كالميراث و التنازل و الرهون و التامينات الفلاحية ذلك بحسب المادة رقم 25 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 اوت 2010 يحدد شروط و كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة . لدى فهو عقد مختلط بين عقد اداري و مدني.

- الامتياز الفلاحي ذو طابع استثماري.

يعتبر الاستثمار اساس التنمية الاقتصادية والاجتماعية و ذلك كونه يهدف الى الزيادة في الناتج المحلي و توفير المواد الاولية لتكملة الادخار الوطني. الجزائر كغيرها من الدول بمختلف أنظمتها تسعى لتطبيق السياسة الاستثمارية و توسيعها في مختلف المجالات بعد ان كانت تركز استثمارها على العقار الصناعي و الحضري من خلال سياسة عقود امتياز الخاضعة لاحكام قانون الصفقات

← غير انه يجب التنبيه الى ان صفة الشخص العمومي في العقد الاداري غير كافية بل يجب توافر مجموعة من الشروط الاخرى . لكن صفة الشخص المعنوي تظل شرط اساسي و رئيسي لاكتساب العقود الصبغة الادارية. و اذا كانت امتيازات السلطة العامة عنصر اساسيا يتميز به الاشخاص المعنوية العامة عن الاشخاص المعنوية الخاصة الا انه لا يصح وحده كمعيار حاسم لان بعض الاشخاص المعنوية الخاصة كالمؤسسات ذات النفع العام قد يعترف لها القانون بامتيازات مثل تلك التي تتمتع بها السلطة العامة. انظر قديد، ياقوت، الاستقلالية المالية للجماعات المحلية.دراسة حالة ثلاث بلديات، 2011/2010 2013/11/29، ص 22 من موقع univ-Tlemcen.dz .

(1) الملحق رقم 03 الخاص بدفتر شروط الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

العمومية⁽¹⁾، نجدها وسعت افاقها لتشمل تطبيق عقد الامتياز بطابعه الخاص في مجال العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة وفقا لنصوص قانونية منظمة لهذه السياسة الاستثمارية الجديدة من اجل ضبط شروطها و كفياتها وفقا للمبادئ التي جاء بها قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

بالرجوع الى مفهوم الاستثمار نجده يختلف جوهريا عن عمليات الاستغلال من حيث طبيعتها و موضوعها و مدتها، اذ تساعد قروض الاستغلال على تمويل المشروع على المدى القصير التي لا تتعدى في الغالب ثمانية عشرة شهر. بينما تتطلب نشاطات الاستثمار التي تقوم بها المؤسسات فترات طويلة ، لدى نجده يحمل مفهوم البقاء لمدة طويلة و مستمرة⁽²⁾، بهدف امكانية وصوله الى تحقيق اهدافه المرجوة و هذا ما تجسد في قانون استغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة حيث نلاحظ ان المشروع جعل من عقد الامتياز عقدا محدد المدة بحسب نص المادة 04 من القانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الدولة الخاصة اذ نصت على انه عقد محدد بـ 40 سنة قابلة للتجديد و هذه المدة الطويلة تجعل منه عقد استثمار و ليس عقد استغلال ، لدى فالمعيب على المشروع استعماله لمصطلح لا يعبر عن المعنى الحقيقي للسياسة المنتهجة لتسيير العقار الفلاحي التابع للدولة حيث استعمل مصطلح استغلال بدل استثمار.

الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الامتياز الصناعي.

ان الملاحظ في المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر وجود محاولات عديدة تهدف اساسا الى توجيه العقارات الفلاحية و الصناعية للاستثمار و تشجيعه و شمل ذلك بصورة كبيرة الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة⁽³⁾. و هنا الامر متفق عليه ان عقد الامتياز في كل من الاملاك الفلاحية او الاملاك الخاصة الصناعية التابعة للدولة تندرج ضمن املاكها الخاصة لكن التساؤل

(1) يعد عقد الامتياز من اهم و اخطر العقود الادارية. و هو عقد اداري بطبيعته له عدة صور هي:

- عقد امتياز المرافق العامة.

- عقد امتياز الاشغال العامة.

- عقد امتياز استغلال الموارد.

- عقد الامتياز المتطور. انظر ماجد راغب الحلوي، العقود الادارية، 2009، ص 192.

(2) محمد بوتين، المحاسبة العامة للمؤسسة، سنة 1991، ص 96.

(3) قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 حسب المادة 02 التي تنص على ان الدولة تحوز و تملك هي و جماعاتها الاقليمية املاكا في شكل ملكية عامة و خاصة و تتكون بذلك الاملاك الوطنية من : - الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

- الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية.

- الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية.

الذي يطرح نفسه لماذا لم يتم تطبيق نفس القواعد القانونية و التنظيمية لعقد الامتياز الفلاحي في مجال العقار الصناعي ؟ حيث نجد ان المادة الثانية من الامر رقم 04-08 المؤرخ في اول سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تستثني من مجال تطبيق احكام هذا القانون الاراضي الفلاحية . و ذلك اساسا لان هذا الامر جاء بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي الصادر في 03 اوت 2008 الذي ضبط المبادئ الاساسية التي تسير العقار الفلاحي و يوضح في مضمونه ان هذا النوع من الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة يسير وفقا لعقد امتياز و هو نمط لاستغلال الاراضي الفلاحية و ذلك بحسب المادة 17، 18، 19، و 20 منه. و عليه نجد ان المشرع خلق الى جانب عقد الامتياز الصناعي المنظم وفقا للأمر رقم 04-08 عقد امتياز فلاحيا منظم بقانون 03-10 و مرسومه التنفيذي لدى سنحاول من خلال هذا الفرع توضيح اهم اوجه الاختلاف بينهما و اسباب هذا الاختلاف، من ناحية المفهوم اولا ، و من ناحية المدة ثانيا و من ناحية التصرف في اطار عقد الامتياز.

أ- من ناحية المفهوم: صحيح ان كل من عقد الامتياز الفلاحي و الصناعي هي من العقود الادارية . لكن من حيث المفهوم الذي ضبطه المشرع لكل منهما نجد اختلافا كبيرا فبالنسبة لعقد الامتياز الصناعي نجد انه هو وسيلة من ووسائل تسيير الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة تكلف الادارة المانحة سواء كانت الدولة او الولاية او البلدية بموجب المؤسسات و الهيئات العمومية و الاشخاص الطبيعيين او اشخاص معنويين من القانون العام او من القانون الخاص يسمى صاحب امتياز لتجسيد مشاريعها الاستثمارية لمدة محددة (1).

و قد ظهر اول مفهوم لحق الامتياز في اطار الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار بهذا المنطلق في المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار و تطبيقا للمادة 23 منه جاء المرسوم التنفيذي رقم 24-322 المتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية في مناطق خاصة بالاستثمار و ذلك بناء على دفتر شروط و اعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح او المقيد او بالتراضي .

و اكد نفس التعريف بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار حيث عرفت الامتياز على انه العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة ارضية متوفرة تابعة لاملاكها الخاصة سواء لشخص طبيعي او معنوي يخضع للقانون الخاص مقيما او غير مقيم او مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الارض اساسا في اقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في اطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 . و المتعلق بترقية الاستثمار . من هذا المفهوم تظهر الاختلافات بصورة جلية اذ نجد ان عقد الامتياز الفلاحي يعرف على انه عقد تمنحه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى

(1) الامر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الفلاحية الخاصة للدولة بحسب المادتين 03 و 04

المستثمر صاحب حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و كذا الاملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط مقابل دفع اتاوة سنوية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد هنا الامتياز الفلاحي استبعد امكانية المؤسسات و الهيئات العمومية و كذا الاشخاص المعنوية سواء طبيعي او معنوي. صحيح ان عقدي الامتياز الفلاحي و الصناعي يخضعان لدفتر شروط لكن بالنسبة لدفتر اعباء الامتياز الصناعي كما هو مذكور في المادة 03 من الامر 04-08 يتم عن طريق المزاد العلني المفتوح او المقيد او بالتراضي و هذا يخضع لقانون الصفقات العمومية اما دفتر الشروط لعقد الامتياز الفلاحي المقرر في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الملحق رقم 03 يعتبر بمثابة شروط استثنائية يتميز بها عقد الامتياز باعتباره عقد اداري تتمتع فيه الدولة بامتيازات السلطة العامة و لا يخضع لاحكام الصفقات العمومية.

ب- من ناحية المدة: بحسب المادة 04 من المر 04-08 فان المشرع وضع حد ادنى لسريان عقد الامتياز الصناعي المقدر بـ: 33 سنة قابلة للتجديد الى حد اقصاه 99 سنة. بمقارنة ذلك بالامتياز الفلاحي نجد انه وضع الحد الاقصى لعقد الامتياز الفلاحي بـ: 40 سنة قابلة للتجديد لكن لم يحدد عدد مرات التجديد و تركها مفتوحة وهذا قد يجعل من حق الانتفاع دائما السؤال الذي يطرح نفسه ما هو سبب اختلاف المدة في العقدين ؟ هنا نجد ان الاساس الذي يركز عليه عقد الامتياز الصناعي هو كونه عقد ذو طابع تجاري اقتصادي و يطغى عليه طابع الشركة التجارية التي يحدد عمرها الاقصى من الناحية القانونية بـ: 99 سنة . اما الامتياز الفلاحي فيرتكز على التسيير من قبل شخص طبيعي ، و بحسب راي فان هذه المدة وضعت كحد اقصى لان الاستثمار الفلاحي يبرز نتائجه و فعاليتها و عطاءه خلال هذه المدة كحد اقصى لان هناك بعض الانتاجات الفلاحية قد تتطلب لتظهر نتائج ايجابية فترة من عشرة الى عشرين سنة .

ج- من ناحية التصرف في اطار عقد الامتياز: ان كل من الامر 04-08 و القانون رقم 10-03 فتح امكانية تصرف المستفيد في عقد الامتياز عن طريق التنازل عن هذا العقد للغير اذ نجد المادة 14 من الامر 04-08 منحت للمستفيد حق التنازل عن ملكية البنائات الناتج عن عقد اخر امام الموثق الملحق بعقد الامتياز و المشهر امام المحافظة العقارية⁽¹⁾.

لان حق الامتياز يولد من خلاله حقوق عينية اخرى كملكية البنائات و ذلك لان منح المستفيد الحق في رخص البناء لمحلات ذات استعمال سكني او استغلالي يفتح له المجال طبعا بعد انجاز مشروعه لتملك هذه البنائات وفقا لعقد موثق ملحق بحق الامتياز بالنسبة للعقار الصناعي وفقا للمادة 13 من الامر 04-08 ، ام عن الامتياز الفلاحي فانه لا توجد مادة صريحة تبين وجود عقد ملحق بعقد الامتياز الفلاحي لكن هناك عبارات تثبت ملكيته للاملاك السطحية المتمثلة في المباني و الاغراس

(1) كل حق عيني عقاري يجب شهره لكي يكون له حجية في مواجهة اطرافه و الغير و ذلك بحسب المادة 15 و 16 من الامر 74-75 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري . كما ان عقد الامتياز الفلاحي هو عقد رسمي محرر امام موظف عمومي ممثلة في ادارة املاك الدولة و ذلك بحسب المادة 324 و 324 مكرر من القانون المدني الجزائري . وعليه فانه يسجل ويشهر كل دعوى عقارية و الاحكام الصادرة فيها متعلقة بهذا العقد و حقوقه العينية فانها تشهر.

و منشآت الري⁽¹⁾، ليوضح فيما بعد المرسوم التنفيذي 10-326 امكانية المستفيد صاحب حق الامتياز التنازل عن هذا الحق بمقابل يعينه هو بعد اعلام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية من اجل اعطائها الفرصة لاستعمال حقها في الشفعة.

و نحن فكرة تملك المستفيد للاملاك السطحية لكلا العدين (الامتياز الفلاحي و الامتياز الصناعي) .
وصلنا ان كلاهما لا يستطيع التصرف في ملكية الارض (ملكية الرقبة ترجع للدولة) لكن هناك امر اخر يمكن ان نلاحظه في هذه المسألة و هو مدى امكانية تملك الارض فهل تسمح الدولة بالتنازل عن ملكية الرقبة في عقد الامتياز ايا كان نوعه؟

بالرجوع الى احكام الامر 06-11 و المرسوم التنفيذي 07-121 فان صاحب عقد الامتياز الصناعي له امكانية تحويل عقد الامتياز الى تنازل و الذي يقصد به البيع اي التزام بين طرفين احدهما يلتزم بنقل ملكية الشئ و الاخر بدفع الثمن⁽²⁾ و ذلك اذا انجز المستفيد مشروعه الاستثماري.

و على هذا الاساس يتضح لنا ان كل من الامتياز الفلاحي و الصناعي مختلفان في طريقة التسيير و التنظيم الذي يحكمهما بالرغم من كونهما يندرجان في نفس نمط الاستغلال ألا و هو عقد الامتياز.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي.

انتهجت الدولة الجزائرية في فترة معينة الطرق العادية لنقل ملكيتها العقارية حيث كانت تبيع املاكها الخاصة بالتراضي للمستثمرين و ذلك بناء على اسس قانونية منها : قانون 01-81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 الملغى بموجب القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن التنازل عن املاك الدولة و الجماعات المحلية. و كذا قانون المالية رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 . الا ان هذه الطريقة الموضوعية للتصرف و تسيير الاملاك الخاصة التابعة للدولة خلقت نوعا من المضاربة بين اوساط المستثمرين حيث اصبح هؤلاء لا يجسدون الهدف الذي تم من خلاله تخصيص هذه الاملاك بل يبيعونها جزئيا او كليا و كذا تغيير النشاط الممارس دون تحقيق مشاريعهم الاستثمارية⁽³⁾، مما اصبح يتوقع في هذه الحالة و بهذه الطريقة من التسيير امكانية استنزاف هذه الاملاك و بالتالي الابقاء على وفكرة واحدة و هي حق الدولة الجزائرية على الاملاك العامة فقط دون ان يكون لها بذلك املاك خاصة تابعة لها و هذا يمثل نقطة ضعف لها حيث انها تسعى للخروج من طرق معالم النظام الاشتراكي نحو افكار و معالم النظام الراسمالي الذي ينادي بحرية التملك و التسيير و يشجع بصفة خاصة الاستثمار.

(1) قانون رقم 10-03 في مادته 02/04 يقصد في مفهوم هذا القانون بالاملاك السطحية مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لا سيما منها المباني و الاغراس و منشآت الري.

(2) الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم حسب المادة 351 التي تنص على ان عقد البيع هو: عقد يلتزم بموجبه البائع ان ينقل للمشتري ملكية شئ او حق ماليا اخر في مقابل ثمن نقدي.

(3) *Ministere des finances, Recueil du texte diffusé , année, 1995 , P 14.*

من اجل وضع حد لمثل هذه التصرفات التي مست بثروات الدولة و املاكها الخاصة و المحافظة على الصالح العام ، طبقت الدولة سياسة جديدة تتمثل في التسيير عن طريق عقد الامتياز و ذلك على مستوى مختلف انواع املاكها سواء العامة كعقود الامتياز للمرافق العمومية ، الاشغال العامة و عقود الامتياز للاملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و ذلك وفقا للامر رقم 04-08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الفلاحية الخاصة للدولة ، و يستثنى منها استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاكها الخاصة التي خصها بنظام قانوني صحيح انه عقد امتياز الا انه مختلف عن القانون السابق الذكر ذلك وفقا للقانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و مرسومه التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكفيات تطبيق حق الامتياز الفلاحي.

لدى فاننا من خلال هذا المطلب سنعمل على توضيح و دراسة كل ما يتعلق بالطبيعة القانونية لهذا العقد من حيث مفهوم حق الانتفاع الفلاحي في الفرع الاول الذي جاء به هذا العقد الجديد و اثاره القانونية ، و في الفرع الثاني سنتناول خصائصه.

الفرع الاول : مفهوم حق الانتفاع الفلاحي.

من خلال هذا الفرع سنقوم بضبط مفهوم حق الانتفاع من الناحية اللغوية و القانونية و العمل على اسقاط هذا المفهوم على المعنى المراد به من عقد الامتياز الفلاحي كحق انتفاع للمستثمر صاحب حق الامتياز.

أ - المعنى اللغوي و الفقهي.

ان الحق في اللغة هو الامر الثابت الموجود ، اما من الناحية الفقهية فانهم يطلقون على مصطلح الحق على انه وسيلة للتعبير عن كل ما هو ثابت ، بحكم الشارع و اقراره لعين من الاعيان ام لشخص من الاشخاص . و يمكن ان يتمثل هذا الثبوت في اختصاص او ملك⁽¹⁾

ب- المعنى القانوني.

اما من الناحية القانونية للحق فانه يلاحظ ان المشرع لم يضع تعريفا واضحا للحق و الدليل على ذلك انه تارة يعرف حق الملكية على انها سلطة⁽¹⁾ و في مجال اخر يعرف الحق على انه رخصة و ذلك في المادة 794 ق.م.ج حيث يعرف حق الشفعة على انها: « رخصة تجيز الحلول محل المشتري» الا انه من الممكن ان تعرف الحق على انه استثناء و تسلط القيمة معينة يمنح القانون لشخص

(1) الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم حسب المادة 674 التي تنص : « الملكية حق التمتع و التصرف»

و يحميه و الذي يكون لهما اثر في مواجهة الغير و ذلك بحسب رأي الفقيه البلجيكي « دابان Dabin »⁽¹⁾

قبل الوصول الى تحديد مفهوم حق الانتفاع يجب اولا تحديد مفهوم حق الملكية التي يعرفها القانون المدني الجزائري في مادته 674 على انه حق التمتع و التصرف في الاشياء بشرط ان لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين . و بحسب المادة 675 ق.م.ج فان المالك تشتمل ملكيته ما فوقها و ما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها علوا و عمقا لكن يجوز بمقتضى القانون او الاتفاق اي العقد ان تنفصل ملكية الارض عن ملكية ما فوقها او تحتها.

من خلال تعريف حق الملكية نجد انه ينقسم الى قسمين:

حق التمتع و حق التصرف الذي اجازت المادة امكانية انفصالهما بالاتفاق بحيث يصبح للمالك حق التمتع و المتمثل في حق الاستعمال⁽²⁾ و الاستغلال⁽³⁾ اي حق الانتفاع منفصلا عن حق التصرف اي ملكية الرقبة.

و باعتبار حق الانتفاع حقا فهو سلطة الشخص على شئ ما سواء كان عقارا او منقولا حيث تمنحه هذه السلطة حق استعمال و استغلال الشئ دون امكانية التصرف فيه الذي يظل لمالكة ملكية الرقبة.

واسقاط هذا المفهوم على حق الامتياز الفلاحي نجد انها تتوافق بحيث يكون لصاحب حق الامتياز سلطة استعمال و استغلال الارض الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة . دون ان يكون له ملكية حق التصرف (ملكية الرقبة تبقى تابعة للدولة) و قد تم هذا الفصل بموجب عقد اي اتفاق الذي يقصد به ان يتم منح شخص اخر حق الانتفاع سواء من خلال التعاقد او الشفعة او التقادم او بمقتضى القانون. و هذا ما يجعل من عقد الامتياز الفلاحي و يدرجه ضمن عقود الانتفاع بالشئ بحيث يكون صاحب حق الامتياز مالكا فقط للممتلكات السطحية دون ملكية الرقبة. فيخرج بذلك من ان يكون عقد ناقلا للملكية اذ يحظر عليه التصرف فيها.

الفرع الثاني : خصائص حق الانتفاع الفلاحي.

من خلال المفاهيم السابقة الذكر حول الحق بصفة عامة و حق الانتفاع بصورة خاصة نلاحظ

(1) علي، فيلاي .، نظرية الحق .، سنة 2011 .، ص 27.

(2) حق الاستعمال : يعد هذا الحق من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ، و الاستعمال يعني استخدام الشئ فيما يصلح له كاستعمال البيت للسكن ، و استعمال الشئ يكون بالافادة منه مباشرة بغير الحصول على ثماره ، دون المساس بجوهره ، مثل سكنى الدار او البيت او زراعة الارض او استخدام ام السيارة في التنقل. و يعتبر هذا الحق من الحقوق الممكن التنازل عنها لشخص اخر. انظر مصطفى مصباح، شليبيك .، سنة 2002 .، ص 227.

(3) حق الاستغلال: هو استثمار الشئ للحصول على ثماره و عوائده، دون المساس بجوهره . و هي ثمار و عوائد مادية ، كنواتج الحيوانات و الاراضي الزراعية، و ما تنتجه المصانع ، ثمار مدنية، كبيع مبادلات العرض و المسارح و الملاعب ، و قيمة تأجير العقارات و وسائل النقل و المواصلات . و يعد حق الاستغلال من الحقوق التي يجوز التنازل عنها للغير . انظر رمضان ، ابو السعود .، الوسيط في شرح مقدمة القانون المدني . النظرية العامة للحق .، سنة 1985 .، ص 536.

بان حق الامتياز او حق الانتفاع في اطار ق.10-03 المتعلق بتحديد كفيات و شروط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة له عدة خصائص و مميزات تتمثل في:

أ- حرية التمتع بالملك الفلاحي المنتفع به.

ان حق الانتفاع حق عيني متفرع عن حق الملكية و يعتبر اكبر جزء فيه اذ يشتمل عنصري (استعمال و استغلال) . هذا الحق يفتح المجال لصاحب حق الامتياز الفلاحي ان يستعمل الشئ بنفسه بحسب ما اعد له، و له حرية استغلاله للحصول على ثماره كتاجيره . كما له السلطة المباشرة على الشئ اي العقار الفلاحي محل الانتفاع مما يمكنه من الحصول على المنافع و المزايا التي يخولها له دون وساطة من احد. كما له حرية اختيار السبل و الكفيات الملائمة للتمتع بهذا الحق. و احسن دليل على الحرية الممنوحة لصاحب حق الامتياز في تسيير حقه هو امكانيته للتنازل عن هذا الحق للغير و ذلك بمقتضى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010⁽¹⁾ الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة. لكن طبعا دون المساس بملكية الرقبة للمالك ممثلة في الدولة.

ان هذه الحرية كما عرفنا سابقا الحق فانها مستمدة من فكرة الاستنثار و التسلط . اي انفراد الشخص بشئ و السيطرة عليه. بحيث يستطيع دون غيره ان يستعمله و ينتفع به كما يشاء⁽²⁾. و في المقابل يلتزم المنتفع بالانتفاع بالشئ بحسب ما اعد له فبالنسبة للاراضي الفلاحية للدولة يجب على صاحب حق الامتياز تجسيد انتفاعه عن طريق تنفيذ المشروع الاستثماري في اي شعبة من شعب التي تنتمي للقطاع الفلاحي كأن يكون المشروع للانتاج النباتي ، الحيواني ، الزراعي ، الصناعي او الغذائي... الخ و يحافظ على الشئ محل الانتفاع و يقوم بصيانتته و ان يبذل من العناية ما يبذله الشخص العادي⁽³⁾.

ب- حق الانتفاع الفلاحي هو حق مؤقت.

بحسب المادة 04 من ق 10-03 التي تعرف عقد الامتياز الفلاحي نجد ان حق الاستغلال و الانتفاع من الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة مؤقت بمدة اقصاها 40 سنة بمعنى ان هذا الحق ينقضي بانتهاء هذه المدة الا في حالة طلب التجديد، شريطة ان يقدم الطلب لديوان الوطني للاراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما . و هذا بحسب المادة 02 من دفتر شروط الامتياز على الاراضي الفلاحية الخاصة بالدولة المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

(1) المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 تنص المادة 17 منه على انه يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في اطار احكام القانون رقم 10-03 توضيح مبلغ التنازل و كذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.

(2) علي ، فيلالي .، المرجع السابق، ص 41.

(3) نبيل ، ابراهيم سعد، المدخل الى القانون- نظرية الحق، سنة 2010 .، ص68.

بحسب راي الدكتور محمد حسين منصور في كتابه نظرية الحق صفحة 87 فانه يرى ان حق الانتفاع هو حق مؤقت ينتهي بانتهاء المدة المحددة له او بوفاة المنتفع ، و بالتالي فانه حق لا ينتقل لورثة المنتفع . الا ان المنتفع حال حياته يجوز له التصرف في حقه بمقابل او بدون مقابل . الا ان هذا الحق يظل مرتبطا دائما بحياة المنتفع الاصلي و ينتهي حتما بوفاة. كما ينقضي حق الانتفاع كذلك بهلاك الشئ الذي تقرر عليه او بعدم استعماله مدة 15 سنة و ذلك بحسب القانون المدني المصري في مواده من 985 الى 995 الامر الذي يثير الخلاف هنا هو في مسألة انقضاء هذا الحق بالوفاة حيث ان المشرع الجزائري في مسألة حق الانتفاع الفلاحي في اطار عقد الامتياز او وفقا للقانون الملغى رقم 87-19 ينص على عدم انقضاء هذا الحق بالوفاة بل يمكن توريثه للخلف العام⁽¹⁾. و عليه لا ينقضي حق الامتياز او الانتفاع في القطاع الفلاحي بالوفاة، بل ينتقل الى الورثة من اجل خلف المستثمر الفلاحي في حصته في مستثمرة فلاحية جماعية او حقه في مستثمرة فلاحية فردية و يتمتعون بنفس حقوقه و يتحملوا كل التزاماته.

لكن بالتدقيق في مسألة امكانية التجديد نجد ان المشرع الجزائري ذكر مسألة التجديد بمفهومها الواسع و تركها مفتوحة حيث لم يحدد عدد امكانيات التجديد كما فعل في الامر رقم 08-04 حيث نص في المادة 04 منه على انه منح الامتياز لمدة ادناها 33 سنة و اقصاها 99 سنة يعني بقيمة تجديد مرتين . هنا نستنتج ان المشرع الجزائري رجع الى فكرة حق الانتفاع الدائم الذي نادى به القانون رقم 87-19 الملغى بموجب هذا القانون رقم 10-03 المنظم لعقد الامتياز الفلاحي. كما انه لم ياتي بجديد او تغيير الا في فكرة اعطاء المستثمر الفلاحي عقد امتياز الذي اراه مجرد عقد ابتدائي تجريبي لمدى مصداقية و قدرة الفلاح على تجسيد مشروعه الاستثماري و في حالة نجاحه يتم تحويله الى عقد انتفاع دائم لان المشرع لم يذكر امكانية المستثمر التماس الشراء من الدولة في حالة نجاح المشروع.

ج- حق الانتفاع الفلاحي قيد على حرية الغير.

تطبيقا للمقولة القائلة تنتهي حريتك عندما تبدأ حرية الاخرين ، فاننا نجد انه بالرغم من ان الحق في الانتفاع يسمح لصاحبه بالتسلط و الاستئثار على شئ معين و في حالتنا العقار الفلاحي باستعماله و استغلاله بحرية فان هذا الحق يخلق قيود على الغير و الذي يقصد به هنا هي الاراضي المجاورة للعقار المنتفع به، حيث ان حق الانتفاع الفلاحي هو فرع من فروع حق الملكية الفلاحية فانه يفتح مجالا لمنح صاحب حق الامتياز حقوق عينية على غيره تعتبر بمثابة قيودا على حريتهم كحقوق الارتفاق⁽²⁾ (حق الصرف ، حق المطل، الممر، المنار، حق الري، حق الشرب....) هي حقوق تنشأ لصاحب حق الانتفاع في مواجهة الغير بمجرد تمتعه بهذا الحق ، اذ يبرز عند الحاجة و ذلك عندما يتجاوز عقاران و تعذر الوصول الى احدهما ، فيتقرر حق المرور على العقار الذي يحول

(1) القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و الملغى بموجب ق 10-03 المتضمن عقد الامتياز الفلاحي نص في مادته 26 على انه: « في حالة تعدد الورثة و ذوي الحقوق ، يمكن هؤلاء ان يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق و الواجبات و يتكفل بحقوق و اعباء الحصة.» و حسب المادة 13 من ق 10-03 يكون حق الامتياز قابلا للتنازل و التوريث و الحجز طبقا لاحكام هذا القانون.

(2) مصطفى مصباح ، شليبيك ، مدخل للعلوم القانوني . سنة 1970 و . ر 2002 ف.ص 230.

دون الوصول الى العقار الاخر ، و يسمى العقار الذي يتقرر حق المرور لمصلحته بالعقار المخدوم ، و العقار الاخر يسمى بالعقار الخادم. و كما يكون حق الارتفاق بالمرور يكون المطل و المجرى و المسيل . و من ابرز نتائج حق الارتفاق انه يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار اخر بشرط الا يكون العقارين مملوكين لشخص واحد . و يرتبط هذا الحق بالعقار دون غيره و يظل موجودا ما دام العقار موجودا . و هذا لسبب وجيه هو ان يتمكن هذا المنتفع من تجسيد مشروعه و القيام بمختلف نشاطاته الفلاحية دون اية عراقيل سواء التي تمس منها الري و السقي او شرب الحيوان او الانسان او مرور الآلات الفلاحية و كل المعدات اللازمة للعمل الفلاحي خاصة وان هذا القانون يسمح للمستثمر الفلاحي بامكانية بناء ريفي من اجل السكن فيه بهدف ان يكون قريبا من مشروعه الفلاحي و السهر على تنفيذه على احسن وجه⁽¹⁾.

د - حق الانتفاع الفلاحي جزء في العلاقة مع الغير.

ان تمتع الفلاح او المستثمر الفلاحي بالامتياز الفلاحي لا يعني ان تقتصر اثار هذا الامتياز على تحقيق مصالحه الخاصة ، ففي كل حق يمنح توجد علاقات اجتماعية و المقصود من ذلك هو ان اي حق قد يتمتع به شخص ما فانه يخلق به مجالا يتمكن من خلاله افراد المجتمع من تلبية حاجاتهم المختلفة على ان تكون تلك الحاجات مشروعة ، و لا تتعارض مع المصلحة العامة. بالتالي فان حق الانتفاع له جانب اجتماعي حيث لا يكون مضرا للغير او خارج الغرض الذي اقر من اجله. و يركز الفقه الحديث على الوظيفة الاجتماعية لاي حق ، الذي يمكن صاحبه من تلبية حاجاته و يكون في نفس الوقت نافعا بالنسبة للغير⁽²⁾.

و خير دليل على الاهداف الاجتماعية للانتفاع الفلاحي هو السعي نحو تحقيق امن غذائي وطني و كذا نحو زيادة المساهمة في جهود التنمية الاقتصادية ، و كذا تنمية فلاحية مستدامة و هذه الاهداف نصت عليها المادة الاولى من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 .

خلال دراسة مختلف العناصر السابقة الذكر المتمثلة في مفهوم حق الانتفاع الفلاحي و خصائصه نصل الى ان حق الانتفاع على العقار الفلاحي الذي يمنحه عقد الامتياز يختلف عن حق الانتفاع الوارد في القانون المدني حيث ان هذا الاخير لا يخول لصاحب الحق الحصول على رخصة بناء و كذا الانتفاع المدني يمنح للمنتفع استعمال الشئ بحالته و بحسب ما اعد له و ان يديره ادارة حسنة و ذلك بحسب المادة 847 ق.م.ج اما في اطار عقد الامتياز فانه يمنح للمستفيد الحق ان يحصل على رخصة بناء الى جانب امكانية انشاء رهن رسمي على العقار و ذلك بحسب نص المادة 12

(1) قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم. تنص المادة 04 منه على انه لا تكون قابلة للبناء الا القطع الارضية التي تكون في الحدود الملائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على ارض فلاحية.

(2) علي ، فيلالي.، المرجع السابق .، ص 40.

من ق.10-03 ذلك لفائدة القروض الممنوحة للمستفيد⁽¹⁾.

المبحث الثاني: شروط تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد الامتياز.

ان المبدأ الاساسي المتفق عليه هو ان عقد الامتياز الفلاحي ليس بعقد جديد و انما جاء كبديل لحق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في ق 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 و ذلك ما تؤكده المادة 02 و 03 من ق 10-03 . اذ يتم نقل محتوى العقد الاداري للانتفاع الدائم و صب محتواه في عقد امتياز لكل شخص تتوفر فيه شروط هذا العقد .

هذا التحويل يؤدي بتغير المركز القانوني الذي اكتسبه المستثمر الفلاحي في الاطار القديم الى مركز قانوني جديد في اطار عقد الامتياز، و اهم نقطة في هذا انه يتم بصورة تلقائية و ليس اختيارية اذ لا يمكن ان يعترض على هذا التحويل بالرغم من النتائج السلبية التي ممكن ان تمسه نتيجة لذلك التحويل. ان مسألة تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز تتطلب توفر مجموعة من الشروط التي تقسم بحسب اهميتها الى قسمين سنقوم بدراستها خلال هذا المبحث في مطلبين ، **في المطلب الاول:** مرحلة مبدئية ندرس فيها الشروط القانونية السابقة الواجب توافرها من اجل الاستفادة من عملية تحويل العقد ثم **في المطلب الثاني:** مرحلة لاحقة تنزامن تتضمن الشروط التي تنزامن و ابرام العقد بمختلف انواعها الادارية منها و الخاصة بالعقد في حد ذاته.

المطلب الاول: الشروط القانونية المبدئية للتحويل الى عقد امتياز.

ان الالية الجديدة تسيير العقار الفلاحي الخاص للدولة لم تاتي لتشمل كل فئات الفلاحين الذين يحاولون ولوج عالم الاستثمار الفلاحي . اذ نجد المشرع الجزائري خص الاستفادة من هذا العقد بفئة معينة كانت خاضعة لقانون سابق و هو ق 87-19 و بالتالي فهو يقصد المستثمرين في اطار مستثمرات فلاحية جماعية و فردية الذين لم تكن استفادتهم من هذه الاراضي بطريقة عشوائية اذ اشترط فيهم ضرورة توافر مجموعة من الشروط القانونية من اجل الاستفادة من عقود الانتفاع الدائم . و لابرار الفئة المعنية بمسألة التحويل من حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز فلاحي علينا تحديد الشروط القانونية المتعلقة بالمستفيد **في الفرع الاول و في الفرع الثاني** انواع المستفيدين من حق الانتفاع الفلاحي.

الفرع الاول : الشروط القانونية المتعلقة بالمستفيد.

ان المشرع الجزائري لم يفتح مجالا واسعا لامكانية الاستفادة من حق الانتفاع الفلاحي في اطار ق 87-19 بل جعله محدد بتوافر شروط خاصة بالمستفيد ، التي تؤهله حليا للتمكن من تحويل عقد انتفاعه الدائم الى عقد امتياز فلاحي في اطار ق 10-03 ، التي سنقوم بعرضها و دراستها في هذا الفرع.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91-171 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المحدد لكفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم في الماد 34. و كذا القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المادة 09 . اذ تسمح بانجاز محلات ذات استعمال سكني مخصصة للمزارع و عائلته و بنايات الاستغلال كل ملحق عادي للزراعة.

أ- ان يكون الشخص طبيعيا.

اختلفت النظم القانونية في تعريف الشخصية خاصة في نظر النظام الحقوقي للشريعة الاسلامية و نظم القانون الانجليزي . ففي الشريعة الاسلامية ميز الانسان دون سواه من المخلوقات بقدرته على تحمل التكليف لقوله تعالى : « إنا عرضنا الأمانة على السموات و الارض و الجبال فأبين ان يحملنها و أشفقن منها و حملها الإنسان انه كان ظلوما جهولا.» صدق الله العظيم (1) . و هنا نجد ان الله تعالى عبر عن التكليف بالامانة و التي لم يتلقاها الا الانسان ليحملها بحسن الطاعة و الانقياد(2). و من المعنى الديني الذي جاء به القران الكريم اجتهد القانونيون للخروج بمعنى اصطلاحى الذي يستعمل للشخص الطبيعى الامثل فى الانسان و ذلك من خلال صفاته اذ يتسم بثلاث خصائص هي:

- القدرة على التفكير .

- القدرة على الكلام.

- حرية الاختيار(3).

ان مسألة حرية الاختيار تمثل نقطة بداية في تعريف الشخص الطبيعى لكنها نسبية و ليست مطلقة و ذلك لتقيد الشخص الطبيعى بالتزامات و واجبات و تمتعه بالحقوق ولدى نجد ان كثير من القانونيين يرون ان الشخص الطبيعى هو الشخص القابل لتحمل الالتزام و التمتع بالحقوق . الا ان هذا التعريف لا يوضح العلاقة بين الشخص الطبيعى و الشخص القانونى اذ ان هذا الاخير فى نظر القانون هو كائن صالح لان يكون له حقوق و عليه واجبات فهو يشمل الانسان و يقال له شخص طبيعى . كما يشمل جماعة من الافراد او مجموعة من الاموال يسبغ عليها القانون الشخصية القانونية اعتباريا او معنويا . و يترتب على الاعتراف بالشخصية القانونية عدة نتائج و لعل من اهم الاثار فى المجال السياسى هو تاكيد انفصال الدولة عن اشخاص الحكام و وحدتها و دوامها و استمرارها بالرغم من فناء و زوال الحكام . بحيث لا زوال للدولة، بزوال من يباشرون الحكم(4)، لان العبيد سابقا لا يتمتعون بمسؤوليات و لا واجبات و لا حقوق فى حين هم اشخاص طبيعيين و كذا هناك اشخاص غير طبيعيين لهم حقوق و واجبات كمثلا الشركات التجارية.

ان المشرع الجزائرى فى المادة 10 من ق 87-19 ينص على ان يكون المستفيد من المستثمرات الفلاحية فى اطار هذا القانون شخص طبيعى و يؤكد على الامر فى نص المادة من ق 10-03 المتعلق بالاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي و ذلك على اعتبار ان مسألة التحويل لا تمس شخص

(1) سورة الاحزاب .، الآية 72 .، من كتاب الله برواية ورش عن الامام نافع .، ص 362.

(2) ابو السعود، العمادى، ارشاد العقل السليم الى مزايا القران الكريم .، (د.س.)، ص 07/118.

(3) Fitzgerald.London.SWCCT and Maxwell, Salmond on jurisprudence, 1966,p298.

(4) مولود ، ديدان .، مباحث فى القانون الدستورى و النظم السياسية، سنة 2005 .، ص ص 39، 40.

المستفيد بل الشروط و البنود المتعلقة بالعقد . المقصود من ذلك ان المستفيد في اطار ق 19-87 يبقى نفسه الا ان عقده في اطار الانتفاع الدائم هو الذي يتغير الى عقد امتياز في اطار ق 10-03 . و عليه لا يمكن للشخص الاعتباري الاستفادة من عقود الامتياز الفلاحية لانه قانون مرتبط بفتة معينة اكتسبت حقوق في اطار ق 19-87 باعتبارهم اشخاص طبيعيين. لدى لا يمكن للمشرع ان يغير هذا الشرط او يدخل عليه تعديلا بل يجب عليه ان يحافظ على الحقوق المكتسبة لهؤلاء الاشخاص في اطار القانون الملغى 19-87. والا كان هناك تناقض يمس استحالة او عدم امكانية تحويل المستفيدين اصحاب امتياز كما ورد في نص المادة 04 من ق 10-03 . لكن من الممكن ان يتوارد الى ادهاننا طرح قانوني معين يتمثل في سبب عدم قيام المشرع الجزائري بفتح المجال للشخص المعنوي من الاستفادة من الامتياز الفلاحي . هذا التساؤل يستوجب علينا ضرورة توضيح معنى الشخص المعنوي و الاثار القانونية التي تترتب عن هذه الشخصية .

بحسب المواد 49 و 50 من ق.م.ج الشخصية المعنوية هي مجموعة الهيئات و المؤسسات التي نص عليها المشرع و اراد ان يعترف لها بالحق في ممارسة كافة انواع التصرفات القانونية ، و اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات و ان تكون لها ذمة مالية مستقلة شأنها في ذلك شأن الاشخاص الطبيعيين . كما تكون لها اهلية قانونية و هي اهلية الاداء و تمثل صلاحية الشخص في استعمال الحق . و يقع ان تتوفر للشخص اهلية الوجوب دون اهلية اداء . انظر كتاب عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام. دار النهضة العربية القاهرة. المجلد الاول. ص 268. و بالتالي فهي صلاحية الشخص لابرار التصرفات القانونية اي القدرة على التعبير بنفسه عن ارادته تعبيراً منتجاً لآثاره القانونية في حقه و ذمته⁽¹⁾. وكذا حق التقاضي الذي يقصد به امكانية الشخص المعنوي مقاضاة الغير امام القضاء، و يمكن ايضا و بالمقابل ان يقاضيه الغير.⁽²⁾

تعتبر الشخصية المعنوية شخصية مفترضة لجأ اليها المشرع كحيلة قانونية لتمكين الادارات الهيئات و المؤسسات بالدولة من تسيير اغراضها و اهدافها حتى يتمكن اشخاص القانون في الدولة من اكتساب حقوق و التمتع بالواجبات. و نلاحظ ان المشرع الجزائري يبين بصراحة فكرة الشخصية المعنوية بنص المادة 49 ق.م.ج حيث نص فيها على ان الاشخاص الاعتبارية في الجزائر تتنوع بين اشخاص معنوية عامة تتمثل في : الدولة ، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري . و اشخاص معنوية خاصة تتمثل في : الشركات المدنية و التجارية و الجمعيات و الهيئات الخاصة و المؤسسات الخاصة ذات النفع العام . بالرغم من ان الشخصية المعنوية نشأت في القانون الخاص الا ان اهميتها و التعامل بها يبرز بشكل اكبر في القانون العام . و عليه نجد ان المشرع الجزائري اخرج الشخص المعنوي بكل انواعه من الاستفادة من حق الانتفاع الفلاحي الدائم و بالتالي اخرجه من دائرة التحويل الى عقد امتياز فلاحي ، لما لهذه الشخصية من اثار قانونية واسعة لصاحبها ، فالى جانب تمتعه باهلية الاداء فانها توفر للاشخاص الذين يتمتعون بها استقلالية في ادارة شؤونها عن الدولة و الاشخاص المعنوية الاخرى و كذا ممارسة

(1) محمد الصغير، بعلي، المدخل للعلوم القانونية .، سنة 2006، ص 150.

(2) محمد فؤاد، عبد الباسط، القانون الاداري .، سنة 2006، ص 24.

جزء من امتيازات السلطة العامة اللازمة و الضرورية لتحقيق الاهداف التي انشأت من اجلها كاصدار قرارات ادارية و ابرام عقود ادارية . كما ان الشخصية المعنوية تؤدي الى توفير نوع من الثبات و الاستقرار للاشخاص المعنوية بحيث لا يتأثر هذا الشخص بما يحصل من تغيرات على الاشخاص الطبيعية المكونة له لانها شخصية مستقلة عن الشخص الطبيعي⁽¹⁾. و هذا يتنافى و القواعد القانونية لتسيير العقار الفلاحي التابع للدولة و شروطها ، كما ان اموال المستفيد ضامنة لمشروعه الاستثماري و ذلك عندما يكون في اطار الاستفادة من القروض البنكية المدعمة للاستثمار الفلاحي.

كما ان مسألة انتهاء الشخص المعنوي تكون في اغلب الاحيان بالحل و الالغاء بحسب المادة 122 من الدستور 1996 و هذا ينتفي مع طريقة انقضاء عقد الانتفاع الدائم الذي ينتهي بالفسخ لعدم الالتزام بالشروط او في حالة وفاة المستفيد وعدم طلب الورثة تجديد الاستفادة ، في حين الشخص المعنوي يطرح اشكال حول مال هذه الحقوق و الالتزامات و مختلف العلاقات القانونية التي قد تنشأ من جراء هذه الشخصية المعنوية. حيث تسدد الديون و تحول باقي حقوقه الى الجهة التي يقرها سند نشاته ، او وفقا لما يقتضي به اجراء الحل. او طبقا للقانون⁽²⁾ فمثلا بحسب المادة 07 من قانون البلدية نجد انه عندما تضم بلدية ما او جزء من البلدية الى بلدية اخرى تحول جميع حقوقها و التزاماتها الى البلدية التي ضمت اليها.

و اكبر مسألة تمنع من الاستفادة الشخص المعنوي من الاملاك الفلاحية الخاصة التابعة للدولة هو كون مالك الارض و مراقبها اداريا هو الدولة في حد ذاتها التي تعد اول شخص معنوي عام بحسب المادة 49 ق.م.ج بحيث نجدها تسعى من خلال عقد الامتياز فتح المجال للاشخاص الطبيعيين تسيير املاكها و الاستثمار فيها للنهوض بالاقتصاد الوطني .

ب- ان يكون المستفيد جزائري الجنسية .

لم يكتفي المشرع الجزائري في ق 87-19 بان فرض على المستفيد ان يكون شخصا طبيعيا بل اضاف ضرورة ان يكون جزائري الجنسية و ذلك بحسب نفس المادة 10 السابقة الذكر.

و هو ما يتماشى مع امكانية تحويل عقد الانتفاع الدائم الى عقد امتياز فلاحي بحسب ق 10-03 في مادته 04 التي تؤكد على ضرورة ان يكون المستفيد شخص طبيعي و جزائري الجنسية. لكن هذا الامر اي مسألة الجنسية جاء في نص المادتين في اطار القانون القديم 87-19 المادة 10 و كذا في اطار القانون الجديد 10-03 في مادته 04 حيث لم يحدد المشرع اذا ما كان المستفيد يجب ان يكون له جنسية اصلية او يكفي ان يكون قد اكتسبها الى جانب جنسيات اخرى . كما انه لم يوضح في القانون الجديد الحل الواجب اللجوء اليه في حالة فقد المستفيد لجنسيته في اطار القانون القديم و هل يمكن قبول تحويله في اطار القانون الجديد. ان التمتع بالجنسية الجزائرية له طريقان اما بطريقة اصلية و ذلك يكون عن طريق رابطة الدم بحسب المادة 06 من قانون الجنسية الجزائري⁽³⁾.

(1) مصلح ممدوح ، الصرايرة، القانون الاداري، سنة 2012، ص 116.

(2) محمد الصغير ، بعلي، القانون الاداري-تنظيم اداري. نشاط اداري-، سنة 2004 ، ص ص 43،44.

(3) (الامر رقم 70-86 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون الجنسية .

التي تنص على ان الجنسية على اساس رابطة الدم تكون في ثلاث حالات:

الحالة الاولى: ان يكون الولد مولود من اب جزائري و هذا مهما كانت جنسية الام.

الحالة الثانية: ان يكون الولد مولود من ام جزائرية و اب مجهول : هنا نجد ان الولد يأخذ جنسية الام بناء على دم الام وحده حيث كان ميلاده. اذ لم تشترط المادة 06 ان يولد الطفل بالجزائر . و لا اهمية للاقامة فيها و قد يكون الطفل مزدوج الجنسية ن اذا ولدته امه من اقليم دولة تاخذ رابطة الاقليم ، و لكن لا تؤخذ الجنسية الاخرى بعين الاعتبار طبقا لنص المادة 02/22 ق.م.ج و يستوي في ذلك ان تكون الام بجنسية اصلية او مكتسبة .⁽¹⁾ اما الحالة الثالثة هو ان يكون المولود من ام جزائرية و اب عديم الجنسية : هنا الاب ليس مجهول لكنه لا يحمل اي جنسية و حتى لا يكون الولد هنا عديم الجنسية تعتمد على رابطة الدم للام كونها جزائرية الجنسية ، و هذا لا يؤثر على اكتساب جنسية جزائرية حتى و لو اكتسب فيها الاب جنسية دولة اخرى و ذلك لان هذا الاكتساب ليس له اثر رجعي اذ يبقى ولده محتفظا بالجنسية التي اكتسبها منذ الولادة عن طريق رابطة دم الام. او رابطة الاقليم و ذلك حسب المادة 05 من ق. الجنسية هو التراب الجزائري سواء جوا او بحرا كالسفن و العربات في السكك الحديدية تحمل العلم الجزائري و عليه فان اي مولود يولد على ظهر سفينة او طائرة او قطار يحمل العلم الجزائري و لو كانت موجودة في بلد غير الجزائر فانه يتمتع بالجنسية الجزائرية الاصلية . و على هذا فان المادة 07 من ق. الجنسية هو ان يكون المولود ولد في الجزائر و لو من ابوين مجهولين الا اذا ثبت نسبه لاجنبي فان جنسيته تزول و يحصل بذلك على جنسيته لاثر رجعي و هذا هو قصد المشرع الجزائري بقوله : « يعد كأن لم يكن جزائريا قط»⁽²⁾ ، أو بطريقة لاحقة اي عن طريق الجنسية المكتسبة هي التي يكتسبها الشخص بعد ميلاده، و هناك من يطلق عليها بالجنسية اللاحقة او الجنسية الطارئة، و قد وضع المشرع الجزائري حالات اكتساب الجنسية في المواد من 13 الى 19 من الامر 70-86 . و يشترط لاكتساب الجنسية بفضل القانون بحسب المادة 09 ق.ج.ج.و ذلك اما بالقانون او عن طريق التجنس او بطريق الاسترداد . ان يولد الطفل على اقليم جزائري ، ان يكون الام جزائرية و ان يكون الاب اجنبيا، الى جانب اعلان الرغبة من قبل الولد في اخذ الجنسية الجزائرية في خلال 12 شهر السابقة لبلوغه سن الرشد، ان تكون له الاقامة المعتادة و المنظمة و تتجسد بان لا تكون له اقامة اخرى ببلد اخر لان ذلك لا يعبر عن اندماجه بالمجتمع الجزائري و كذلك الاقامة المنظمة تعني ان تكون اقامة شرعية و قانونية و ليس لظروف مهنية او دراسة او مرضية و عدم اعتراض وزير العدل في الحصول على هذه الجنسية طبقا للمادة 26 ق.ج.ج. خلال 12 شهر و هذا يعد من حقه ومن اختصاصاته . لان منح الجنسية هنا ليس منحة او هبة. اما بالنسبة لشروط اكتسابها بالتجنس فبحسب المادة 10 ق.ج.ج. يجب ان يكون الشخص:

(1) علي علي ،سليمان .، مذكرات في القانون الدولي الخاص الجزائري.، (د.س.)، ص 242 .

(2) اعراب ،بلقاسم .، القانون الدولي الخاص الجزائري ، تنازع الاختصاص القضائي الدولي للجنسية، سنة 2003 .، ص 185.

- ان يكون مقيما بالجزائر منذ سبع سنوات على الاقل بتاريخ تقديم الطلب.
- ان يكون مقيما بالجزائر وقت توقيع على المرسوم الذي يمنح التجنس.
- ان يكون بالغ سن الرشد.
- ان تكون سيرته حسنة و لم يسبق الحكم عليه بعقوبة تخل بالشرف.
- ان يثبت الوسائل الكافية لمعيشته.
- ان يكون سليم الجسد و العقل.
- ان يثبت اندماجه في المجتمع الجزائري.

و رفضه دائما يدخل ضمن شروط المادة 26 ق.ج.ج و من وجهة نظري يفترض اضافة شرط اخر هو ان لا يكون له دورا او هو في حد ذاته معاديا للثورة الجزائرية . وكذا ان لا يكون قد ارتكب جرائم ماسة بالسيادة الوطنية. كما ان فكرة فقد الشخص للجنسية الجزائرية يكون اما بمحض ارادته او عن طريق تنازله عنها او بتدخل السلطة العامة و كذا من خلال السحب في حالة عدم توافر شروط التجنس في المعنى بالأمر او اذا كان الفرد تحصل عليها عن طريق الغش و التزوير. كما قد تفقد بالتجريد منها. الاشكال القانوني الذي يطرح نفسه يتمثل في هل فقد جنسية المستثمر الفلاحي لاي سبب من الاسباب السابقة الذكر يحرمه من التحويل الى عقد امتياز ام لا. و هل التجنس بمعنى اكتساب الاجنبي للجنسية الجزائرية كجنسية ثانية او ثالثة يسمح له من الاستفادة من عقود الامتياز في اطار المستثمرات الفلاحية الجديدة.

بالرجوع الى الدستور الجزائري 1989 المعدل و المتمم في 1996 و بحسب المادة 13 منه نجد ان المشرع الجزائري قد اغلق باب التملك الاجنبي في الجزائر اذ جعل من التراب الوطني غير قابل للتنازل عنه او التخلي عن اي جزء من اجزائه ، و ذلك طبعا دون تحديد نوع العقار لدى فانه يشمل بنصه هذا كل انواع العقارات الموجودة في الدولة السياحية منها او الصناعية و كذا الفلاحية. وعليه فانه اي تصرف قانوني ناقل للملكية العقارية التابعة للاملاك الوطنية للاجانب يعد خرقا للدستور، و بالتالي المساس بالسيادة الوطنية ، ذلك لان الدستور اتى بمبادئ غايتها الاساسية هو حماية الاقتصاد الوطني من اي شكل من اشكال التلاعب او الاستحواد او المصادرة غير المشروعة و ذلك بحسب المادة 08 من دستور 1996. الا انه بالرجوع الى المذكرة رقم 1538 المتعلقة بالاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية المملوكة للاجانب نجدها تنص على انه فيما عدا الرعايا المغاربة و التونسيين ، لا يصح لكل الاشخاص من جنسية اجنبية تملك او استغلال اراضي فلاحية او ذات وجهة فلاحية⁽¹⁾. لكن تماشيا مع مبدأ تدرج القوانين نجد انه لا اعتبار الدستور اسمى تشريع هذه المذكرة ليس لها معنى بل اعتبرها تناقضا كبيرا و خطأ قانوني فادح يجب تصحيحه.

(1) Recceil de texte , instruction rotes relatives au domaine et à la conservation foncière de l'économie Année 1984.1990, p 100.

و عليه حسب وجهة نظري فان المشرع الجزائري كان جدير به ان يضبط مفهوم الجنسية المقصودة كشرط للاستفادة في اطار ق 87-19 بالجنسية الاصلية حتى لا يتواصل الوقوع في نفس الخطأ الذي يعتبر نتيجة حتمية على عقد الامتياز باعتباره عقد ناتج عن عملية تحويل الانتفاع الدائم الى انتفاع مؤقت.

فيكون بذلك التصحيح في المادة 10 من ق 87-19 بالقول: «تمنح الحقوق لاشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية اصلية» ليكون النص صحيحا في المادة 04 من ق 10-03 فتغير صياغته ب: «الامتياز هو عقد ...شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية اصلية.....»

ج- ان لا يكون المستفيد قد سلك سلوكا مشينا خلال الحرب التحريرية الوطنية.

ان مسالة اثبات سلوك المستفيد سلوكا مشينا خلال الحرب التحريرية الوطنية من عدم قيامه به هي مسالة صعبة لذلك صدر المنشور الوزاري المشترك رقم SMP/245 بتاريخ 1993/05/29 المتعلق بتطهير المستفيدين في اطار ق 87-19 الذين لهم سلوك معادي للثورة الجزائرية حيث نص في المادة 10 منه على انه: «نظرا لغياب السند القانوني في هذا المجال ، فان فريق عمل متكوين من ممثلين عن وزارة الفلاحة ووزارة المجاهدين و ابناء الشهداء قد تشكل لدراسة الموضوع و اقتراح الطريقة او الاسلوب الانسب الواجب اتباعه و النتائج التي سيتوصل اليها فريق العمل ستسمح بوضع الاطار القانوني الملئم و تعيين قائمة مركزية بالاشخاص المعنيين(1).

الملاحظ في هذه المادة انها لم تجعل من مسالة اثبات نزاهة المستفيد اتجاه الثورة الجزائرية سهلة . وكذا بالرغم من صعوبتها فهي لم تؤثر على المسرى العادي للاستفادة من الاراضي الفلاحية . اذ من الممكن ان يتضح من التحقيق ان بعض الاشخاص المستفيدة قد سلكت سلوكا معاديا للثورة . و هنا نقع في تناقض يتمثل في تقديم استفادات لا يتحقق فيها احدى الشروط الرئيسية الا انه لا يمكن سحب حق الاستفادة او الرجوع فيها و ذلك بناء على قرار الغرفة الادارية بالمحكمة العليا التي الغت قرارات الولاة مستندة على اجتهادها المتعلق بعدم جواز سحب القرارات الادارية التي انشأت حقوق مكتسبة بناء على خطأ الادارة(2).

يمكن الاكتفاء بهذا الشرط كوسيلة للانتقال من مرحلة سابقة الى مرحلة جديدة و المتمثلة في عقد الامتياز الفلاحي المنظم ب: ق 10-03 لكن بالنسبة لاستفادة المواطنين الجدد من مستثمرات فلاحية جديدة في اطار المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية رقم 108 الصادرة بتاريخ 23 فيفري 2011. فانه يستغنى عن هذا الشرط طبعا نظرا للفترة الزمنية الكبيرة التي يستبعد فيها قيام شباب المتواجد حاليا بسلوكات معادية للثورة التحريرية الوطنية الا انه يجب ان يضاف شرط اخر بدله يتجسد في عدم قيام طالب الاستفادة بجرائم ماسة بالسيادة الوطنية و امنها، كجرائم الارهابية و الجوسسة.

(1) بوصبيعات، سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيدين من المستثمرات الفلاحية .، سنة 2006-2007، ص 62.

(2) بقر، سمية، النظام القانوني للاستثمار الفلاحي في المجال الفلاحي - حالة المستثمرة الفلاحية-، سنة 2002-2003، ص 28.

تزوير العملة الوطنية و تهريب التحف و الاثار الخاصة بالتراث الوطنيالخ من الجرائم التي قد تمس بالسيادة الوطنية.

الفرع الثاني : انواع المستفيدين من حق الانتفاع الفلاحي.

ان الشروط القانونية السابقة الذكر لا تتعلق بكل فئات المجتمع بل خصها المشرع الجزائري بفئة معينة تتمثل في العمال الدائمون في المستثمرة الفلاحية و الموجودة في عملهم عند صدور القانون و الحائزون على شهادة تكوين فلاحية، العمال الموسميين ، الفلاحون الشبان و في كل هذه الاحوال الاولوية ممنوحة للمجاهدين و ذوي الحقوق ذلك بحسب المادة 10 من ق 87-19 .

و يقصد من ذلك انه كل من العمال الدائمين⁽¹⁾ و غيرهم من مستخدمي تاطير المستثمرات الفلاحية الذين كانوا يعملون بالاراضي الفلاحية الخاصة بالدولة عند تاريخ صدور القانون الذين يعتبرون من ذوي الحقوق او المجاهدين يصنفون بالدرجة الاولى قبل العمال و المستخدمين فقط. و هذا الشرط مرتبط بكل شخص يعمل بالاراضي المنصوص عليها في المادة 19 من قانون 84-16 الملغى بموجب القانون 90-30 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المتعلق بالاملاك الوطنية. تتمثل هذه الاراضي في:

- الأراضى الزراعية او ذات المأل الزراعي.

- الأراضى الرعوية او ذات المال الرعوي المشكلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

- الأراضى المخصصة للقطاع المسير ذاتيا و المزارع النموجية.

ثم نجد المشرع فتح المجال لامكانية المهندسين و الفلاحين و عمال موسميين و كذا الفلاحين الشباب على الاراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية ، هنا يميز بين حالتين الحالة الاولى امكانية الاستفادة من مستثمرات فردية و جماعية للعمال الدائمين اي الفئة الاولى. اما الحالة الثانية فانها تتعلق بامكانية الاستفادة من مستثمرات جماعية و ذلك في الاراضي الزائدة التي تبقى بعد تشكيل العمال الدائمين لمستثمراتهم.

ان امكانية المنح هنا ليست الية بمجرد توافر شرط مثلا ممارسة مهنة مهندس او تقني فلاحي بل يتم الرجوع الى الامكانيات و كذا شروط اخرى كأن يكون المهندسين مجاهدين او ذوي الحقوق فانهم يفضلون عن المهندسين العاديين و كذلك الامر بالنسبة للفلاحين الشباب و التقنيين و هذا يرجع طبعا لما جاءت به التعليم رقم 428 / SM المؤرخة في 18 ماي 1987 المتعلقة بشروط منح حق الاستغلال و اختيار المترشحين.

(1) العمال الدائم: يقصد به ذلك الشخص الذي مارس عمله في المزرعة في الموسم الزراعي 1986- 1987 و يضاف الى ذلك العامل الذي سبق له ان قام بالعمل في المزارع الاشتراكية و كان في وضعية انتداب في هياكل اخرى متعلقة بالقطاع الفلاحي لضرورة المصلحة او معنى بتقليص عدد العمال خلال الموسم الزراعي 1986-1987 في اطار تطبيق التعليم رقم 1114 المؤرخة في 09 نوفمبر 1986. المتعلقة بمردودية المزارع الاشتراكية و في وظيفة اداء الخدمة الوطنية . انظر بقار، سمية .، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي .، المرجع نفسه، ص

لكن الشرط المشترك او بالاحرى الجوهرى في كل الفئات هو ان يكونوا متحصلين على صفة فلاح اي ان تكون لديهم بطاقة فلاح.

أ- شروط اكتساب صفة فلاح.

بحسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27/01/1996 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ، و يحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح و كفياته فان الفلاح هو الشخص الطبيعي الذي يمارس نشاطات فلاحية⁽¹⁾ بصفة مستمرة و عادية، مع توافر مجموعة من الشروط تتمثل في:

- ان يكون الشخص مالكا للارض الفلاحي او مربى للماشية .

- ان يسير هذا المالك او المربي اموراته بنفسه و يراقبها و يتابعها ، كما يمكن له ان يفوض وكيلا لتسيير اموره⁽²⁾ لكن تحت سلطته و مسؤوليته ، وذلك حسب ما جاءت به المادة 571 ق.م.ج التي تنص على أن : « الوكالة او الانابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا اخر لقيام بعمل شئى لحساب الموكل و باسمه.» من هذا التعريف نجد ان الوكالة من العقود الرضائية الملزمة لجانبين ، الذي قد يكون شكليا اذا كان التصرف القانوني محل الوكالة هو تصرف شكلي، و ان التصرف القانوني الذي يقوم به الوكيل يكون لحساب الموكل، و ليس معنى ذلك ان يقوم به باسم الموكل ، بل يصح ان يقوم به باسمه الشخصي ، لكن يجب ان يكون القيام به لحساب الموكل و ليس لحسابه الشخصي ، كما يغلب عليها الاعتبار الشخصي فالموكل ادخل في اعتباره شخصية الوكيل ، و كذلك الوكيل ادخل في اعتباره شخصية الموكل، اذ ان الوكالة تنتهي بموت الوكيل كما تنتهي بوفاة الموكل ، بالإضافة الى ذلك فهو عقد غير لازم ، لانه يجوز كقاعدة عامة للموكل ان يعزل الوكيل، و للوكيل ان ينتحى عن الوكالة، و ذلك قبل إتمام التصرف القانوني محل الوكالة، ب حتى قبل البدء فيه.

- او ان يكون الشخص مستاجرا لارض فلاحية او لديه عقد انتفاع مبرم مع مالك الارض كما هو الحال في عقد الانتفاع الدائم المبرم مابين الشخص الطبيعي و الدولة الذي يكتسب من خلاله صفة فلاح .و للملاحظة لا يشترط توافر كل هذه الشروط لاكتساب صفة الفلاح يكفي فقط توافر شرط واحد كان يكون مالك للارض مثلا.

(1) المرسوم 96-63 في مواد 02،03،06 نجد ان النشاطات الفلاحية هي كل النشاطات المرتبطة بسير دورة نمو منتج نباتي او حيواني و تكاثره او يستند الى الاستغلال او هو امتداد له منها خزن المنتوجات النباتية او الحيوانية و تحويلها و تسويقها و توضيبها . بالتالي نجدها لا ترتبط بالارض فقط بل تعتبر نشاطا فلاحيا كل العمليات التي تتعلق بالانتاج و التحويل و التصبير و تسويق المنتوجات الفلاحية . و تعد هذه النشاطات ذات طابع مدني ، اي انها تدرج ضمن الاهمال المدنية و ليس التجارية.

(2) عبد الرزاق ، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد . العقود الواردة على العمل، سنة 1964. ص ص 372، 373، 374، 375

- اجراءات تسليم البطاقة المهنية للفلاح.

بحسب المادة 09 من المرسوم رقم 96-63 يتم مسك دفتر فلاحي يسجل فيه اسماء الفلاحين على مستوى غرفة فلاحية و يتم جمعها في الدفتر الوطني للفلاحة . و اذا تعلق الامر بمستثمرة فلاحية واقعة في اقليم ولايتين هنا تكون الغرفة الفلاحية التي يتم فيها النشاط هي التي تختص بتسجيل الفلاح. لتسلم له بذلك بطاقة مهنية تسمى بطاقة فلاح تتطابق بياناتها مع ملف تسجيله تشتمل على بيانات ترتبط بصفة النشاط و قطاعه مقلًا مربّي نحل، مربّي مواشي... الخ كل هذه الأمور تتم بموجب قرار من وزير الفلاحة الذي يحدد كفيات تسجيل الفلاحين و مسك الدفاتر و كذلك نموذج البطاقة المهنية المؤرخ في 26 ديسمبر 2000 المعدل للقرار المؤرخ في 25 ماي 1996 . كما انه يجب اعلام الغرفة الفلاحية باي تغيير قد يطرأ على الوضعية القانونية للفلاح التي قد تؤثر على شروط تسجيله ، من بين هذه الحالات التي قد توقف تسجيله او قد تشطبه من التسجيل هي:

- طلب المعني نظرا لتوقفه على النشاط يؤدي الى شطبه من دفتر الفلاحة و بالتالي قائمة الفلاحين.

- في مرحلة التسجيل او بعد التسجيل.

- اذا كان الفلاح في وضعية افلاس او تسوية قضائية .

- في حالة توقف الفلاح عن الاستغلال كليا.

و على الغرف الفلاحية بحسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 ان تبرر رفض التسجيل و تبليغه للمعني بالامر في اجل شهرين ابتداء من تاريخ ايداع طلبه للتسجيل و للفلاح الحق في الاعتراض على اسباب الرفض بالطعن امام رئيس الغرفة الوطنية للفلاحة دون المساس بحقه في الطعن بطرق الطعن الاخرى، التي يقصد بها رفع دعوى الغاء القرار الداري وفقا لاحكام قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجزائري الجديد.

و يعاقب كل مزور لبطاقة الفلاح بحسب المادة 24 من المرسوم السابق الذكر بالحبس مدة ثلاث اشهر الى سنتين و بغرامة من 500 الى 5.000 دج او باحدى هاتين العقوبتين⁽¹⁾ يعد هذا الامر توفيراً للحماية للفلاح من ضياع حقوقه.

ان الاشخاص المعنيين بالتسجيل يتوجهون لتقديم ملف لدى الغرفة الفلاحية التابعين لها من اجل الحصول على البطاقة المهنية للفلاحة مصحوبين بالوثائق التالية :

- طلب خطي.

- شهادة اقامة.

- شهادة ميلاد.

(1) الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر عام 1386. الموافق 8 يونيو سنة 1966 المعدل و المتمم المتضمن قانون العقوبات حسب المادة 243 منه .

- 03 صور شمسية.

- صورة مصادق عليها عن بطاقة التعريف الوطنية.

- عقد ملكية او عقد ايجا راو شهادة حيازة ، عقد اداري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية ، او وثائق اخرى تثبت علاقة الطالب بالقطاع الفلاحي (ارض او تربية مواشي).

- كل الوثائق التي ممكن ان تثبت العمل في النشاط الفلاحي (فواتير،ايصالات توزيع، شهادات من الاقسام الفرعية الاقليمية للفلاحة ، شهادا تطعيم الماشي و الانعام....) كما ان يمكن الاثبات كذلك من خلال شهادات المعاينة التي تحررها الغرفة الولائية للفلاحة la CAW التي تتضمن تقرير حول الرقابة على ممارسة النشاط الفلاحي⁽¹⁾ .

ان لبطاقة الفلاح⁽²⁾ مدة صلاحية يجب تجديدها كل 06 اشهر و ذلك بتقديم الوثائق التالية:

-صورتان شمسيتان.

-كل وثيقة تتعلق بالتغيرات و الاضافات التي يريد الفلاح اضافتها في بطاقته المهنية الجديدة كتربية المواشي و اضافة غرس الاشجار .

اما بالنسبة للشركاء الفلاحين المكونين لشخص معنوي يمارسون نشاطا فلاحيا هنا يمنحهم القانون حقا فرديا على البطاقة بشرط ان يمارسوا الفلاحة بصفة شخصية و مستمرة و اعتيادية⁽³⁾، اما في حالة الملكية الشائعة فانه هناك عدة حالات فقد يصدر طلب التسجيل من:

-مجموع الشركاء: اذا كانوا كلهم يمارسون نشاط فلاحي هذا طبقا لنص المادة 716ق.م.ج

- من شريك او الغير المفوض عن الشركاء الحائزين اغلبية الحصص.

- من طرف الشريك المعين من طرف المحكمة حسب المادة 716 ق.م.ج.

- من الذي يليه الدور في حالة القسمة المهيأة حسب المادة 739 و 742 ق.م.ج.

بعد تكوين هذا الملف يتم ايداعه لدى مصالح الامانة العامة للغرفة الفلاحية المختصة اقليميا مقابل وصل ايداع يحتوي اسم المعني و لقبه و تاريخ التسجيل ، تتولى التحقيق في الملف لجنة مكونة من:

- رئيس الغرفة الفلاحية للولاية رئيسا.

(1) Chambre nationale d'Agriculture, 2012, www.cngri.dz

(2) في حالة ضياعها تسلم نسخة ثانية واحدة ، حسب نفس الشروط المقررة لتسليمها و يجب اعلام الغرفة الفلاحية الولائية بهذا الضياع في مهلة لا تتجاوز شهر واحد www.cngri.dz

(3) منشور وزارة الفلاحة رقم 186 المؤرخ في 07 افريل 1997 المتعلق بتطبيق المرسوم رقم 96-63.

- الامين العام للغرفة الفلاحية.

- مدير المصالح الفلاحية للولاية او ممثله المعين قانونا.

ثلاث فلاحين تعينهم الغرفة الفلاحية.

- كل عضو اخر يعينه رئيس الغرفة الفلاحية.

تعرض الملفات المقبولة بعد الدراسة على مجلس الادارة للغرفة الفلاحية للولاية قصد المصادقة عليها من اجل تسجيل المترشحين المقبولون من قبل المجلس في سجل الفلاحين و يعترف لهم بصفة الفلاح⁽¹⁾.

ب- امتلاك المستثمر الفلاحي لعقد او قرار مثبت لحق الانتفاع .

بحسب المادة 05 من ق 10-03 المحدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، يجب ان يكون المستثمر الفلاحي حائزا لعقد رسمي مسجل و مشهر لدى المحافظة العقارية سواء تعلق الامر بالمستثمرات الفلاحية الجماعية او الفردية و ذلك تطبيقا لاحكام المواد 03 و 09 و 10 و 37 من ق 87-19 .

يتم اعداد هذا العقد بطريقة قانوني من قبل ادارة املاك الدولة التي تعد موثق الدولة وفقا للنموذج المقرر قانونا يتضمن تحديد الاساس العقاري محل ممارسة حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في اطار ق 87-19 ، كذا قوام الاملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل و مبلغها و كفيات دفع هذا المبلغ عند الاقتضاء و يستخرج منها نسخة اصلية و نسختين اخريين واحدة تقدم للمحافظة العقارية و الثانية للمستثمر الفلاحي المعني و ذلك بعد استيفاء شروط التسجيل و الشهر العقاري اللذان يضيفان طابع الرسمية و يعطيانه القوة الثبوتية ، حيث يثبت هذا العقد استفادة المستثمرين الفلاحين حقوق عينية عقارية في :

- الاراضي المؤممة التي كانت موضوع تعويض مالي .

- الاراضي المؤممة التي كانت موضوع تعويض بالمثل.

- الاراضي التي تبرع بها اصحابها للصندوق الوطني للثورة الزراعية⁽²⁾ .

كما ان المشرع اضاف امكانية استفادة المستثمر الفلاحي من التحويل الى عقد امتياز الاشخاص الذين يحوزون على قرار استفادة من الوالي. بالنسبة لهذا القرار قد يؤثر كثيرا على الوضعية

(1) القرار بتاريخ 25 ماي 1996 المعدل بتاريخ 26 ديسمبر 2000 الذي يحدد كفيات تسجيل الفلاحين و مسك السجلات المتعلقة بهم و نموذج بطاقة الفلاح المهنية.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد شروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في اطار ق 87-19 في مواد 02 و 04.

القانوني للمستثمر و ذلك لما للوالي من صلاحيات و سلطة في الغاء هذا القرار ، ذلك في حالة اخلال الفلاحين لالتزاماتهم المقررة في ق 19-87 . او عن طريق اسقاط الحق بحكم قضائي و في كلا الحالتين يقصى المستثمر الفلاحي المستفيد في اطار ق 19-87 من امكانية التحويل الى عقد امتياز .

تندرج ضمن المخافات التي قد يرتكبها المستثمر الفلاحي ما يلي :

- ايجار الاراضي مهما يكن شكل الصفقة و شروطها.
- تحويل الاراضي عن وجهتها الفلاحية.
- التخلي عن جزء من الاراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني للاستغلال الفلاحي لاعمال لا صلة لها بالفلاحة .
- عدم المساهمة المباشرة في اعمال الانتاج او التسيير في المستثمرة.
- تعمد عدم استغلال الاراضي عند توفر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك.

بتوافر احد هذه المخالفات يأمر الوالي المختص اقليميا اعوان المصالح التقنية الفلاحية بالبحث و التحري عن هذه المخالفات ، الذين يرفعون تقرير عن مهامهم الخاصة بالمعينة و البحث مسجلة فيها الاختلالات المسجلة لكل مستثمرة سواء جماعية او فردية. و قبل اتخاذ اي قرار يتم الاستماع الى المنتجين الفلاحيين المعينين من لوفاء من قبل لجنة يعينها الوالي و يتم اندار المنتجين الفلاحيين بوقف هذه الاختلالات لاجل يتفق و نوع المخالفة و و بعد فوات الاجال و استمرار المخالفة يخرج عون تنفيذ او محضر تابع للمحكمة للمعينة و يبلغ المحضر للوالي و المنتجين الفلاحيين المعينين ، ليرفع بعد ذلك الوالي القضية الى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في التعويض عن الاضرار المتسبب فيها. و بعد صدور حكم نهائي يتم التصفية ببيع الزامي لحقوق الجماعة المستغلين او المستغل الفردي المجردين من حقوقهم لفائدة بدلاء و ذلك وفقا لعقد رسمي جديد مسجل و مشهر مثبت لحقوقه العقارية المنتقلة اليهم⁽¹⁾ .

لكن يجب الاشارة الى ان عدم وفاء المستثمرين الفلاحيين بالالتزامات قد يكون شاملا لهم جميعا او قد يقتصر على احدهم.

- عدم وفاء كل الجماعة:

هنا يؤدي عدم الوفاء بالالتزامات الى سقوط هذه الحقوق و دفع تعويض عن الاضرار او عن نقص القيمة كما اشرنا له سابقا للدولة، في هذه الحالة للادارة المؤهلة قانونا ان تطلب عن طريق القضاء سقوط حقوق كل المشاركين.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد كفيات تطبيق المادة 28 من ق 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و وواجباتهم.

- عدم الوفاء من احد اعضاء المستثمرة :

ان هذا يؤدي الى سقوط حقوقه ، و الى رفع تعويضات للاعضاء الاخرين لاصلاح الضرر الذي تسبب فيه. و هنا يمكن لوحد او اكثر من المشاركين ان يلاحقوا الاخرين بسبب عدم احترام الواجبات القانونية ، او الاتفاقات المبرمة بينهم. و هذا ما يفرض ضرورة تحديد المشاركين لقواعد العمل بينهم ليستفيدوا من هذه القواعد و يرجعوا اليها في حال وجود نزاع التي يفصل فيها القضاء⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الشروط القانونية المكملة لعملية التحويل الى عقد امتياز.

ان توافر مختلف الشروط القانونية التي تسمح للشخص الطبيعي الاستفادة من حق الانتفاع بالاراضي الخاصة للدولة في اطار ق 19-87 لا تكفي من اجل الدخول في اطار عملية التحويل القانونية الى عقد الامتياز الفلاحي ، اذ يجب على الاشخاص المعنيين بهذا القانون الخضوع الى مجموعة من الشروط الاجراءات الاضافية التي يرى فيها المشرع الجزائي حماية لحقوق المستثمرين الفلاحيين من الضياع و كذا وسيلة لاثبات مراكزهم القانونية المكتسبة في اطار القانون القديم (ق 19-87). في هذا المطلب سنقوم بتوضيح هذه الشروط القانونية التكميلية لعملية التحويل في فرعين. الفرع الاول: ايداع ملف التحويل لدى المصالح المختصة و في الفرع الثاني دراسة الملف من قبل اللجنة الولائية.

الفرع الاول : ايداع ملف التحويل لدى المصالح المختصة.

في هذا الفرع سنتناول ملف طلب التحويل من حق الانتفاع الى عقد امتياز و اعداد عقد الامتياز.

أ- ملف طلب التحويل من حق الانتفاع الى عقد امتياز.

يتوجب على المستثمرين الفلاحيين المتوفرين على شروط التحويل القيام بايداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، بصفة فردية لدي الديوان الوطني للاراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية او فردية ذلك بناء على المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة. هذا يفتح مجالاً واسعاً لحرية التصرف في الحصة المقدرة للانتفاع في المستثمرات الجماعية او الفردية سواء بتصرفات الادارة (كالايجار ، الصيانة) او بتصرفات قانونية ناقلة لملكية حق الانتفاع (التنازل عن حقوق الامتياز) و كذا عند الاصطدام بواقعة قانونية و هي واقعة الوفاة حيث يكون من السهل المباشرة في عملية نقل هذا الحق الى ورثة المعني بعقد الامتياز دون اللجوء الى باقي المستثمرين في المستثمرة الجماعية. بالاضافة الى هذا الطلب يقدم ملفاً يتضمن مجموعة من الوثائق حددتها المادة 03 من المرسوم السابق الذكر التي تثبت كل التصريحات المقدمة من طرف الفلاحيين المعنيين بهذه العملية ، فنجده يشتمل على:

(1) وزارة الفلاحة ، دليل المستثمرات الفلاحية المكونة لتنفيذ القانون رقم 19-87 بتاريخ 08 ديسمبر 1987 المحدد لنمط استغلال الاراضي الفلاحية و لاملاك الدولة و لحقوق المنتجين و التزاماتهم ، افريل 1989 ، ص 10.

- استمارة تتضمن معلومات شخصية خاصة بالمستثمر الفلاحي (الاسم ، اللقب، العنوان، نوع عضويته في المستثمرة) جماعي او فردي(. التي تقدم له من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية وفقا لنموذج محدد من طرف وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها لاثبات الهوية و الجنسية المصرح بهما لدى المصالح المعنية.

- شهادة فردية للحالة المدنية.

- نسخة من عقد الاصلي لحق الانتفاع الدائم المشهر لدى المحافظة العقارية او قرار الاستفادة المقدم من الوالي لاثبات خضوعه لاحكام ق 19-87 . كما يمكن لهم اثبات ذلك من خلال عقد رسمي

بالتنازل عن حصة من المستثمرة محرر لدى الموثق مسجل و مشهر لدى المحافظة العقارية لاثبات المركز القانوني للمشتري محل المستغل الفلاحي .

- نسخة من مخطط تحديد او رسم الحدود او مستخرج من مخطط مسح الاراضي اذا كانت البلدية قد مرت بعملية المسح العقاري التي يتم من خلالها تحديد و معرفة النطاق الطبيعي للعقارات و يكون اساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات و يوضح تداول الحقوق العينية . و في حالة ما اذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد او رسم الحدود او عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعدل و لم يكن هناك مخطط التحديد او رسم الحدود يتماشى مع الوضعية الحالية للعقار ، تتولى ادارة مسح الاراضي بطلب من المعني اعداد و تحيين هذا المخطط ذلك بحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-326.

- على المستثمر ملاً تصريحاً شرفياً مصادق عليه يتضمن جرداً محيناً لاملاك المستثمرة و تعهده بالوفاء بالتزاماته المقررة في ق 19-87⁽¹⁾ . المتمثلة في:

-الاستغلال الاقصى لكل الاراضي المشاعة . و الحفاظ على طابعها الفلاحية و تنفيذ كل ما من شأنه اصلاحه و رفع قيمتها.

-الامتناع فردياً او جماعياً عن كل عمل او تصرف يعيق حسن سير المستثمرة.

-اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مسؤولون مسؤولية غير محدودة ، بالتضامن عن كل التعهدات التي اتخذها اي منهم باسم المستمرة. و مع ذلك فان كل اجراء يمس مباشرة اعضاء المستثمرة بصفة شخصية لها تأثير على وجود المستثمر و اي عائق اخر غير الخدمة الوطنية يمكن ان يعرض بناء على طلب الاعضاء العاملين على المحكمة التي تفصل في اجل معقول في نقل حصة العضو المعني بالامر او بتالخي عنها . هذا البند الاخير يقصد منه ان اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يمكنهم اجبار شريكهم المعوق قانوناً على التخلي عن حصته فيما اذا كان بديله يضر بمصالحهم.

(1) قانون رقم 19-87 بتاريخ 08 ديسمبر 1987 المحدد لنمط استغلال الاراضي الفلاحية و لاملاك الدولة و لحقوق المنتجين و التزاماتهم. و وزارة الفلاحة ، دليل المستثمرات الفلاحية المكونة لتنفيذاً للقانون رقم 19-87 بتاريخ 08 ديسمبر 1987 المحدد لنمط استغلال الاراضي الفلاحية و لاملاك الدولة و لحقوق المنتجين و التزاماتهم . افريل 1989 ، ص 09.

- اشتراك اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية اشتراكا مباشرا و شخصيا في اعمال هذه المستثمرة في نطاق جماعي الا في حالة العجز الصحي المبرر قانونا ، ممارسة مهام انتخابية وطنية دائمة ، اداء التزامات الخدمة الوطنية .و الالتزام في كل هذه الحالات مرتبط بالعضو المعني بالامر الذي يبقى مسؤولا مباشرا و شخصيا عن التزامات المستثمرة الفلاحية الجماعية ، و يقدم بديلا عنه يختاره على نفقته الخاصة و هذا يعني ان كراء الارض ممنوع و كذلك اهمالها الا في حال و جود ظرف قاهر. و ممنوع ايضا توزيع قطع المستثمرة و عمل كل منهم في قطعه لان المسؤولية جماعية و بالتضامن. و ممنوع ايضا تخصيص احدى هذه الاراضي لممارسة اعمال لا ترتبط بالفلاحة.

و ذلك وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

- في حالة وفاة المستثمر الفلاحي يتقدم الى المصالح المعنية احد ورثته مسحوبا بوكالة قانونية معدة امام موثق لتمثيل كل الورثة امامها ، من اجل استكمال عملية التحويل و الاستفادة من عقد الامتياز.

ب- اعداد عقد الامتياز.

بعد دراسة الملف يقوم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من ق 10-03⁽¹⁾ الذي يحكم هذا العقد و يحدد حقوق المستثمر الفلاحي و التزاماته التي يجب عليه القيام بها اتجاه الدولة مانحة العقار محل الاستثمار ، و اتجاه المستثمرة في حد ذاتها. ثم يرسل الى ادارة املاك الدولة من اجل اعداد عقد الامتياز لكل مستثمر.

- مرحلة تحرير عقد الامتياز.

من الشروط الأساسية لقيام عقد الامتياز الفلاحي ، هو تحريره وفقا لما اوجبه القانون ، من حيث الشكل و الموضوع، بمعنى أن يحرره وفقا للإجراءات الشكلية التي قررها المشرع ، و حسب ما تقتضيه القوانين المنظمة لموضوع العقد، فإذا تخلف شرط من هذه الشروط فقد السند طابعه الرسمي، و جاز طلب إبطاله، و إزالة الآثار القانونية المترتبة عنه، و هذا بالنسبة لجميع العقود الرسمية سواء تعلق الأمر بالمنقولات أو العقارات.

ان يتم تحرير هذا العقد طبقا للنصوص القانونية التي اصدرها المشرع الجزائري ابيان الفترة الاستعمارية من اجل تنظيم الوضعية العقارية و هذا من خلال إضفاء طابع الرسمية على العقود الخاصة بالعمليات القانونية الواردة عليها ، و ابرز هذه القوانين هو قانون رقم 70-91 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، و الملغى بالقانون رقم 88-27 المؤرخ في 28 جوان 1988 و المتضمن تنظيم مهنة التوثيق إلى آخر تعديل تحت رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006⁽²⁾ . المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، والذي جاء فيه أن كل التصرفات المتعلقة

(1) القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

(2) القانون رقم 88-27 المؤرخ في 28 جوان 1988 المعدل و المتمم رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

بالملكية العقارية كعقود المبادلة، الهبات، الوصايا، وحتى الحقوق المنقرعة عن حق الملكية كحق الانتفاع أو ملكية الرقبة، إلى جانب كل التصرفات التي قد تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تغير أو تنهي هذا الحق. و تكون كل هذه الحقوق خاضعة للشهر العقاري.

وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري وفقا لأخر التعديلات 05-07 التي تنص على انه «زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية، في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد». من خلال هذه المادة و المادة 324 التي تعرف السند الرسمي نجد أن المشرع أوكل هذه المهام إلى الموثق لاعتباره احد الأشخاص المكلفين بتحرير مثل هذا النوع من العقود، وأضفى عليه صفة الضابط عمومي ، وذلك ما أكدته المادة 03 من قانون التوثيق 06 - 02 المؤرخ في 20-02-2006 المنظم لمهنة التوثيق، حيث نصت على أن الموثق هو ضابط عمومي مفوض من السلطة العمومية لتحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية. لم ينص المشرع الجزائري على مفهوم دقيق للسند الإداري، كما انه لم يستعمل حتى مصطلح السند بل مصطلح العقد وهو نفس الخطأ الذي وقع فيه بتعريفه للسندات الرسمية المادة 324 ق م ج السابقة الذكر. لكن من الممكن الوصول إلى تحديد مفهوم خاص بالسند الإداري من خلال تمييزه عن باقي السندات الأخرى.

من المسلم به أن الإدارة يمكن لها من اجل القيام بمختلف التصرفات القانونية اللجوء إما إلى طريق التعاقد العادية المنصوص عليها في القانون الخاص كما قد تلجا إلى التعاقد الإداري حسب المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾. وتتميز السندات الإدارية عن باقي العقود كونها تخضع لقواعد القانون الإداري، و يكون الاختصاص القضائي في حالة نشوب نزاع القضاء الإداري. عكس العقود المدنية التي يبرمها الخواص فيما بينهم تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني والاختصاص القضائي يرجع للقاضي العادي. لكن في حالة ما لجأت الإدارة إلى إبرام العقد مع احد الأفراد، وحررت سنده أمام الموثق وليس أمام الجهات الإدارية المختصة هل يتغير وصف السند من كونه سندا إداريا إلى سند مدني أم يبقى محافظا على طبيعته القانونية. إن هذا العقد تخضع شروطه إلى القواعد المنصوص عليها في القانون الإداري (عقد إذعان ترجح فيه كفة الإدارة على كفة المتعاقد معها ، وذلك راجع لامتيازات السلطة العامة

(1) قانون أملاك الدولة رقم 90-30 المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المادة 06 منه تنص على «.....و يتم اقتناء الأملاك التي تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم التالي:

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام : العقد، التبرع، و التبادل، والتقادم و الحيابة.

- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام : نزع الملكية وحق الشفعة.»

بالرغم من أن التعاقد المدني يفرض نزول الإدارة منزلة الفرد إلا أن مسألة الامتيازات العامة هي أمر يصعب تحديده. و في حالة النزاع، يرجع للقاضي السلطة في تقدير ذلك. و في اغلب الأحيان يكون هذا العقد ذا طابع إداري و الاختصاص للقاضي الإداري على أساس تطبيق مبدأ المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 ق ا م و إدارية⁽¹⁾ و التي لم تفرق بين التعاقد العادي و الإداري، وجاء في هذه المادة « المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه». كما يبرز الفرق بين السندات المدنية و الإدارية في الشخص المكلف بتحريرها ، فالسندات المدنية يحررها الموثق وهو ضابط عمومي، بينما السندات الإدارية يحررها موظف عام كما قد يحررها ضابط عمومي.

ومن أمثلة السندات الإدارية:

~ عقود البيع الإدارية المحررة طبقا لقانون 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون أملاك الدولة المعدل بالقانون 14-08 المؤرخ في 20-07-2008 و المرسوم التنفيذي رقم 91-454⁽²⁾. كما لا ننسى حجية السندات الإدارية التي تثبت ملكية اكتسبها الأشخاص في إطار النصوص القانونية التي تم إلغاؤها منها؛ عقد التنازل عن قطع أرضية بمقتضى الامر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات (l'immeuble non bâti) والذي تم إلغاؤه بموجب القانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري في مادته 88 .

~ عقود الاستغلال الإدارية التي تسمح باستغلال الأراضي الفلاحية و تحدد حقوقهم في الانتفاع بها، وكذا يحد محتوى ومبلغ الأملاك المتنازل عنها بمطلق الملكية و كذا كفيات الدفع بعقد إداري، و بحسب الكفيات المحددة في التنظيم وذلك حسب المادة 12 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، لكن يجدر الإشارة أن حق الانتفاع الدائم تم إلغاؤه بموجب الأمر 04-08 المتضمن استغلال الأملاك الخاصة عن طريق عقد الامتياز وكذا قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

- إن السندات الإدارية تحدد بنص القانون les actes administratifs par détermination de la loi

(1) قانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك.

بحسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يتم اعداد عقد الامتياز⁽¹⁾ من قبل ادارة املاك الدولة التي تعتبر موظفا عاما مكلفة بتحرير العقود الرسمية . حسب رأي الأستاذ عبد الرزاق السنهوري في موسوعته الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في المجلد الثاني منه، الصفحة 116 فانه يتنوع الموظفون العامون ، بتنوع الأوراق الرسمية. فالموظف الذي يقوم بتحرير التصرفات هو المأمور الرسمي و هو الموثق، والموظف الذي يقوم بكتابة الأحكام هو القاضي. نجد أن الأستاذ السنهوري يعتبر كل من يحرر السندات الرسمية هو موظف عام، وهذا من قبيل الخطأ القانوني ، لان تنوع السندات الرسمية يؤدي إلى تنوع الأشخاص المكلفين بتحريرها. وذلك مستنتج من نص المادة 390 من القانون المدني الجزائري و في نفس السياق بالنسبة للتشريع المدني المصري و كذا التشريع المدني الفرنسي، التي تنص على أن المكلفين بتحرير السندات الرسمية هم؛ الموظف العام، الضابط العمومي، الشخص المكلف بخدمة.

الموظف العام: حسب المادة 04 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية 06-03 المؤرخ في 15-07-2006 فان الموظف العام هو كل عون في وظيفة عمومية دائمة، ورسوم في السلم الإداري. لا يشترط في اعتبار الشخص موظفا عاما أن يكون من موظفي الدولة بالذات، بل يكفي أن يكون موظفا بإحدى الهيئات العامة التابعة لها كالمجالس الشعبية البلدية و الولائية، و الوزارات والجامعات وغيرها⁽²⁾ بناء على ذلك فالموظف العام يخضع في كل مهامه الموكلة إليه إلى قانون الوظيفة العمومي، كذلك بالنسبة للعقوبات التأديبية التي قد يتعرض لها في حالة ارتكابه لأخطاء إدارية. ان أهم من يقومون بتحرير السندات الرسمية هم: مدير أملاك الدولة، و الوالي إلا أن هذا الاخير السندات التي يحررها تأتي في صورة قرارات. حسب المادة 324 من القانون المدني، يشترط أن يحرر الموظف لعام ، و الشخص المكلف بخدمة عامة، أو الضابط العمومي السند الرسمي في حدود سلطاته و اختصاصه.

- المقصود بالسلطة: أن يكون الشخص المكلف بتحرير العقود الرسمية مؤهلا لإبرام هذه السندات وذلك عندما تتوفر لديه كامل الأهلية لتحرير العقود، حتى تكون لها حجية في مواجهة الغير. و أن تكون له الولاية أثناء تحريره لها.

(1) عقد الامتياز: هو نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع أجرة الامتياز. ولا يعود نظام الامتياز بالنفع على الدولة فحسب، بل يعتبر مفيدا للمستثمرين كذلك. وقد جاء هذا النظام لكثرة السلبات التي نتجت عن بيع الدولة لعقاراتها بالتراضي حسب المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-12-1991 المتضمن قانون المالية 1992 . حيث كان المستفيدين يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات (إعادة بيعها كلها أو جزئها، تغيير تخصيصها، عدم استعمال العقار ...) ودون تحقيق لمشاريع الاستثمارية التي قدمت من اجلها. لكن هذا العقد يفرض ضرورة إتمام المشروع المعد من اجله حتى ، يمكن للمستفيد من التماس الشراء . و قد حدد القانون 08-04 المدة الزمنية ب 33 قابلة للتجديد مرة واحدة و أقصى مدة هي 99 سنة كاملة.

(2) ميدي احمد، الكتابة الرسمية كدليل للاثبات في القانون المدني الجزائري، سنة 2008، ص 16.

- الأهلية: يقصد من ذلك أن يكون الشخص المكلف بتحرير السندات متمتعاً بالأهلية القانونية . لأنه في حالة ما سلبت أهليته ، تعتبر عقود باطلة . يفقد مدير املاك الدولة باعتباره المكلف بصفة رئيسية بتحرير عقود الامتياز بحسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 65-91 المؤرخ في 1991/02/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري أهليته. إذا كان واقعا في إحدى حالات المنع القانونية مثال ذلك: تحرير مدير املاك الدولة لعقد امتياز قبل ترسيمه في منصبه بمرسوم تنفيذي ،

وعليه فان السندات المثبتة للملكية العقارية تكون باطلة متى كان مدير املاك الدولة واقعا في إحدى الحالات السابقة الذكر.

- الولاية: بمعنى أن القائم بتحرير السند الرسمي لم يتعرض لعقوبة تأديبية كالتوقيف عن عمله او عزله و ابلاغه بالقرار المتخذ في حقه . ففي هذه الأحوال تزول ولايته في تحرير العقود. ويكون السند الذي يحرره باطلا لإخلال بشرط من شروط صحتها . لكن إذا كان الشخص المختص بتحرير الورقة الرسمية لا يعلم بالعقوبة التأديبية ، وان ذوي الشأن لا يعلمون بذلك بحسن نية، فان الورقة تعتبر صحيحة حتى لا تضيع حقوق أطراف العقد و مراعاة مصالحهم⁽¹⁾.

- مضمون عقد الامتياز الفلاحي :

بعد التأكد من معلومات المسجلة في الملف الذي يكونه طالب عملية التحويل يقوم عون ادارة املاك الدولة المكلف بتحرير عقد الامتياز وفقا للنموذج المقرر قانونا من :

- لقب و اسم و تاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الامتياز.

- الحصص المحصل عليها في الشيوخ ، عند الاقتضاء.

- مدة الامتياز المقررة قانونا بـ 40 سنة قابلة للتجديد.

- تعيين العقار الفلاحي محل الامتياز و قوام الاراضي و الاملاك السطحية كما هي الوزارة الوصية و يبين فيه على الخصوص :

مبينة في استمارة جرد الاملاك المنصوص عليها في المادة 13 من المرسوم رقم 10-326 التي ترفق بملف الطالب .

- مرحلة ما بعد تحرير عقد الامتياز.

بعد أن يقوم الموظف العام بتحرير العقد وفقا للشروط المطلوبة قانونا، ودون الإخلال بها . الذي يؤدي قد يحول الورقة الرسمية إلى ورقة عرفية، فان الموظف يقوم بالتأكد من صحة هذه العقود وحفظها و يسهر على القيام بالإجراءات القانونية اللازمة المتعلقة بالتسجيل و الشهر في

(1) عبد الرزاق ، السنهاوري . الوسيط في شرح القانون المدني الجديد.- نظرية الالتزام بوجه عام . ، 1970 ، ص122.

الآجال المحددة ، لان المشرع اوجب ذلك في كل العقود الرسمية منها المتعلقة بالملكية العقارية وذلك في نص المادة 324 مكرر 02 و ما بعدها، و المادة 61 و ما بعدها من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

- تسجيل عقد الامتياز الفلاحي.

يرتبط الموثق بمصلحة التسجيل و الطابع ، لان الموثق ملزم بتسجيل العقود التي يحررها ، وذلك ما جاءت به المادة 75 من قانون التسجيل الصادر في 09-12-1976 بموجب الامر 76-105 ويتم هذا التسجيل خلال شهر من تاريخ إعدادها بمصلحة التسجيل و الطابع⁽¹⁾ ، وذلك حسب المادة 75 من قانون التسجيل الصادر في 09-12-1976 بموجب الامر 76-105. خلال شهر ابتداء من تاريخها حسب المادة 58 من نفس القانون وإلا تعرض الموثق إلى عقوبات تتمثل في غرامات مالية نتيجة للتأخير. وتعود أهمية تسجيل العقود الخاصة بالملكية العقارية بصفة خاصة ، إلى أهمية العقارات في تمويل الخزينة العمومية بالاحتياجات المالية من اجل تحقيق مختلف المشاريع التي تفيد المجتمع ككل.

- شهر عقد الامتياز الفلاحي.

إن الشهر العيني العقاري هو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات القانونية الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري، لإعلام الكافة بها، إظهارا لوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها. وقد برز هذا النظام إلى الوجود بموجب الامر 74-75 المؤرخ في 11-12-1975 نظام مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وقد وضع حيز التنفيذ بموجب المرسومين 62-76 و 63-76 المؤرخين في 25-03-1976 . وقد وضحت هذه النصوص أن العقود المتعلقة بالملكية العقارية تخضع إلزاميا للشهر المادة 14 من الامر 74-75 ، وأكدت هذا الأمر المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني وذلك تحت طائلة البطلان المطلق. يتجه الكثير من الباحثين في مجال القانون إلى اعتبار نظام الشهر العيني ذا قوة ثبوتية مطلقة، حيث انه بعد الشهر العيني يجعل ملكيته على العقار ثابتة و مستقرة، لكن المشرع الجزائري يعتبر الدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية الحالية للعقارات، وهو السند الوحيد المثبت للملكية ،المادة 19 من الأمر 75-74 وهذا ما تأكد من خلال القرار رقم 197920 المؤرخ في 28-06-2000 المجلة القضائية 2001، عدد 01 ،ص 252. فان العقود التي يتم شهرها دون البحث في أصل ملكيتها لا تكون لها حجية ، في حالة ظهور المالك الأصلي ، المادة 88 من المرسوم 63-76 وهذا تطبيقا لقاعدة الأثر الإضافي للشهر. لان اصل الملكية يساعد على تحديد الملاك السابقين للعقار، مما يساعد على تدارك المنازعات التي تكون ناتجة عن ازدواجية التصرفات الواقعة على عقار واحد. لكن الأمر يختلف بالنسبة لعقد الامتياز الفلاحي اذ ان الدفتر العقاري لا يسلم للمستثمر الفلاحي

(1) وسيلة وزاني ، وظيفة الموثق في النظام القانوني الجزائري، سنة 2009 ، ص 17.

بل يتعين على المحافظ العقاري ان يسلمه لمالك العقار فقط دون صاحب حق الانتفاع أي انه يقدم لمدير املاك الدولة فور اعداده⁽¹⁾ فيكون بذلك للمستفيد عقد الامتياز كوسيلة اثبات لحقه. الملاحظ أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر المختلط بين الشهر العيني و الشهر الشخصي بسبب بطيء سير عمليات المسح العقاري ، لأسباب تقنية ، ومادية ، وكذا بشرية. وهو نظام يأخذ بالسجل العقاري ، ولكن يسند مسك هذا السجل لموظف إداري و ليس إلى قاض⁽²⁾. أن توافر الشروط اللازمة لقيام السند الرسمي صحيحا، ينحصر في أمرين؛ تحريره من قبل شخص مختص ، كذا توافر الشروط الشكلية التي قررها القانون لقيامه. لكن هذا لا يعني أن السند الرسمي له قوة ثبوتية مطلقة ، لأنه من حق كل ذي مصلحة أن يثبت أنها لا تملك الصفة الرسمية ، وذلك إذا تخلف احد هذه الشروط ، أو بسبب التزوير⁽³⁾ الواقع في المحرر الرسمي. فيما عدى هذا فان للسند الرسمي الحجية في مواجهة الأطراف و الغير، وكذا من حيث الصور.

الفرع الثاني: دراسة الملف من قبل اللجنة الولائية.

اما اذا تطلب الامر استكمال الملف بمعلومات اضافية او استحق تحققا من الوثائق او الوقائع المصرح بها فانه في هذه الحالة يرسل الديوان الوطني هذه الملفات الى لجنة ولائية يترأسها الوالي للدراسة، و تتشكل من:

- مدير املاك الدولة.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير مسح الاراضي.
- مدير التعمير و البناء.
- مدير تنظيم الشؤون العامة.
- ممثل الدرك الوطني المختصة اقليميا.

(1) التعلية الوزارية تحت رقم 5668 المؤرخة في 2011/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

(2) الاجتهادات القضائية للغرفة العقارية ، ج الأول.- المحكمة العليا، ص 16.

(3) التزوير: إن التزوير في السندات الرسمية ، يقصد به إحداث تغيير مخالف للحقيقة، ويقع تحت طائلة بطلان قانون العقوبات ، إما الادعاء بالتزوير فهو القيام بإجراءات معينة نظمها المشرع ، قصد إثبات مدى صحة الأوراق الرسمية كانت أو العرفية، و قد يكون التزوير محل دعوى عمومية يرفعها من تضرر من فعل التزوير ، أو بمبادرة من النيابة العامة إذا وصل إلى علمها، وقد خصها المشرع الجزائري بباب خاص في الكتاب الخامس من ق ا ج تحت عنوان التزوير . للاطلاع عبد الحكيم فوده، دعوى التزوير الفرعية المدنية ودعوى التزوير الأصلية، سنة 2006

تقوم هذه الاخيرة بالتأكد من مطابقة المعلومات المتعلقة بالمستثمر الفلاحي بالعقد الاداري او قرار الوالي الخاص بالاستفادة و كذا التأكد من عدم ارتكاب المستثمر الفلاحي لمخالفات تتعلق بعدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في ق 87-19 . كقيام المستثمر ببيع حصته بطريقة مخالفة للحكام القانونية ، او تغيير الواجهة الفلاحية او ايجار الارض او استعمالها استعمالات اخرى ليس لها علاقة بالنشاط الفلاحي. في حالة المطابقة و عد وجود اي اشكال تقوم اللجنة باستدعاء المستثمرين لامضاء دفتر الشروط المحدد قانونا. بعد ذلك يتم ارساله الى مديرية املاك الدولة لتحرير عقد امتياز لكل مستثمر في مستثمرة جماعية بصفة فردية بحصص متساوية على الشيوخ و بعد ذلك يتم عملية شهره لدى المحافظة العقارية ، ثم اعادة الملف مع نسختين من العقد الى مديرية الفلاحة و التنمية الريفية لديوان الوطني للاراضي الفلاحية. ليتم بعد ذلك استدعاء المستثمرين المعنيين وفقا لنموذج استدعاء محدد قانونا لتسليمهم عقود الامتياز مع نسخة من دفتر الشروط. و نسخة تحتفظ بها ديوان الوطني للاراضي الفلاحية (ONTA).

اما في حالة عدم تطابق المعلومات المقدمة في الملف بالواقع ، فان الوالي يعلم المعني بعدم قبول الملف ، عن طريق رسالة معللة مع ارسال نسخة منها الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية برفض منح عقد الامتياز. و في هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن اما الجهات القضائية المختصة عن طريق رفع دعوى الغاء قرار اداري تطبيقا للشروط المنصوص عليها في المادة 815 ق.ا.م.ا. ان وضعية عدم التطابق في ملف طالب التحويل تاخذ ثلاث حالات:

- الحالة الاولى: عدم تطابق كلي.

هنا يتم التحقيق و جمع كل المعلومات المتعلقة بهذه الحالة و رفعها الى المديرية الجهوية لديوان الوطني للاراضي الفلاحية من اجل اعطاء رأيها للمديرية العامة للديوان الوطني للاراضي الفلاحية.

- الحالة الثانية: عدم تطابق جزئي.

هنا يتم تحويل الملفات التي فيها بعض الوثائق التي لا تتطابق مع ملف التحويل الى المديرية العامة للديوان الوطني للاراضي الفلاحية من اجل ابداء رأيها في هذه الحالة.

- الحالة الثالثة: عدم ايداع الورثة لملف التحويل في حالة وفاة المستثمر الفلاحي .

في هذه الحالة يسقط حق ورثة المستثمر الفلاحي المتوفي لعدم ايداعهم لملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في الاجال المحددة بـ: 18 شهر بالرغم من الاعذارين المتتابعين بفترة شهر واحد المنصوص عليها في المادة 30 من ق 10-03 ، التي يؤكدتها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية . و بذلك يصرح باسقاط الحقوق بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية .

و بذلك تسترجع الاراضي و الاملاك السطحية غير الممنوحة (لم يتم التنازل عنها) بسعي من ادارة املاك الدولة بكل الطرق القانونية باعتبارها مالكة ملكية خاصة لهذه الاراضي الفلاحية.

اما بالنسبة للمستثمرين الفلاحية التي لها ملفات امام الجهات القضائية عند صدور مرسوم 10-326 فان عملية تحويلها تبقى معلقة الى غاية صدور حكم نهائي فاصل في الدعوى و ذلك بحسب المادة

11 من المرسوم 10-326، و لا يؤدي فوات الاجال دفع ملفات التحويل الى سقوط حقوق المستثمر الفلاحي من الاستفادة من حق الامتياز. و لتوضيح سير عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز (2011- 2014) خصصنا هذا الجدول⁽¹⁾ الذي يلاحظ من خلاله انه في سنة 2011 كانت العملية تسير ببطئ حيث قدر عدد الملفات المقدمة بـ 153900 بالمقارنة مع سنة 2014 و ذلك راجع من وجهة نظري الى نقص عملية الاعلام الواجب القيام بها عن طريق الاستدعاء و المصقات على مستوى المديرية و المصالح الفلاحية و كذا الاداعة المحلية لكل ولاية من اجل دفع الفلاحين للاقبال لطلب التحويل . وكذا نظرا لجهل وعدم وعي اغلبية الفلاحين بهذه العملية ، الى جانب تلك الملفات التي لاتزال عالقة على مستوى الجهات القضائية و التي لا يمكنها التقدم بطلب التحويل حتى يتم الفصل في القضية بحكم نهائي. كذلك نلاحظ ان عدد تسليم العقود قليل جدا سنة 2011 هذا يؤكد عدم سير الاجراءات الدارية بالشكل المطلوب و كذا تهاون الادرات مما نتج عنه تواصل العملية الى ما بعد 18 شهر المقررة لانهاء هذه العملية التي لاتزال متواصلة الى غاية يومنا هذا من سنة 2014 و هو ما يقدر بـ: 3 سنوات تقريبا.

المطلب الثالث: الاستفادة من عقود الامتياز في اطار مستثمرات فلاحية جديدة.

لقد تزامن مع صدور القوانين و المراسيم المنظمة لعملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز . صدور منشور وزاري مشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتضمن لانشاء مستثمرات فلاحية جديدة و تربية الحيوانات الذي وسع من فكرة الاستفادة من عقد الامتياز بمختلف شروطه و اجراءاته لتشمل جزءا اخر من العقارات الفلاحية التي لا تندرج ضمن نظام المستثمرات الفلاحية في اطار ق 87-19 بل ترتبط بالمستثمرين الخواص و كذا الاملاك الفلاحية الخاصة التابعة للدولة الغير مستغلة بعد وهذا بهدف تطبيق برامج التجديد الفلاحي و التجديد الريفي وتوسيع و كذا تشجيع عملية الاستثمار الفلاحي للرفع من الانتاج الوطني الذي يدفع بالنمو الاقتصادي خطوة الى الامام نحو تحقيق امن غذائي و القضاء على التبعية الغذائية. في هذا المطلب سنوضح في فرعين الفرع الاول الشروط القانونية لاستفادة المستثمرين الخواص من مستثمرات فلاحية جديدة. و في الفرع الثاني الشروط القانونية لاستفادة المستثمرين الخواص من مستثمرات فلاحية على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

الفرع الاول : الشروط القانونية لاستفادة المستثمرين الخواص من مستثمرات فلاحية جديدة.

في اطار تفعيل الاستثمار الفلاحي فتح للمستثمرين الفلاحيين اصحاب الاراضي الخاصة من امكانية الاستفادة من عقود امتياز بهدف خلق مستثمرات فلاحية جديدة و تربية الحيوانات . و هذا يخص اصحاب الاراضي غير المستغلة او من اجل توسيع مساحة العقار الفلاحي.

(1) أنظر الملحق رقم (1)، ص 281.

حتى يتمكن المستثمر الفلاحي الخاص من الاستفادة في اطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 يجب ان يتوفر فيه مجموعة من الشروط تتمثل في :

أ- يجب ان يكون المستثمر الخاص مالكا او حائزا لقطعة ارضية فلاحية غير مستغلة ، التي يتم اثباتها امام المصالح الادارية المعنية (ONTA) عن طريق⁽¹⁾:

- عقد ملكية رسمي .

- دفتر عقاري .

-شهادة حيازة.

-الحيازة عن طريق التقادم المكسب للملكية.

في حالة ما اذا لم يشمل هذه الاراضي عملية المسح فان المترشحين للاستفادة من هذا المنشور ولا يملكون عقود تثبت ملكيتهم او حيازتهم لهذا العقار فانهم :

- يلجؤون الى الجماعات المحلية من اجل طلب الاستفادة من شهادة حيازة تطبيقا للمادة 39⁽²⁾ من ق 25-90 المعدل و المتمم ب: الامر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن شروط تسليم شهادة الحيازة.

(1) عقد ملكية رسمي: عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في نص المادة 324 ق.م.ج على انه: « ذلك العقد الذي يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للاشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه.» لكن قبل تعديل هذه المادة في ق 88-14 استعمل المشرع مصطلح الورقة الرسمية و ليس العقد الرسمي كما هو وارد في النص الفرنسي لانها الترجمة الصحيحة لكلمة (acte) . يجب الإشارة الى ان الورقة الرسمية قد تكون وسيلة اثبات كما قد تكون شرط لانعقاد بعد التصرفات القانونية مثال ذلك كل التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية ففي هذه الحالة انعدام الورقة الرسمية يؤدي الى انعدام التصرف القانوني ، اما اذا كانت وسيلة للاثبات فان تخلفها لا يؤدي الى بطلان العقد و انما يبقى صحيحا ، كما انه بحسب المادة 324 ق.م.ج توضح لنا ان الأوراق الرسمية متنوعة باختلاف الجهة التي أصدرتها، فقد تصدر عن موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة. انظر رحايمية ، عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، 15 مارس 2014، ص ص 39، 38.

(2) قانون رقم 90-25 المعدل و المتمم بالامر 95-26 المادة 39 تنص على انه: « يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل و المتمم ، ان يمارس في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علنية و لا تشوبها شبهة ان يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حيازة و هي تخضع لشكليات التسجيل و الاشهار العقاري ، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الاراضي.»

- او طلب التحقيق العقاري في اطار 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و مرسومه التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية⁽¹⁾.

ب- اقتراح مشروع من اجل الرفع من قيمة العقار الفلاحي.

ج- الاجراءات الادارية المكملة لعملية الاستفادة:

بعد ان يتوفر المستثمر على عقد مثبت للملكية او الحيازة و يضع فكرة لمشروع فلاحي يتقدم الى مصالح الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بطلب الاستفادة الذي يتضمن المشروع و النشاطات التي ستم في المستثمرة الفلاحية الجديدة، و بذلك تقوم مصالح الديوان ببرمجة خرجة ميدانية لمعاينة:

- عدم استغلال العقار الفلاحي.

- جدوى المشروع الفلاحي المقترح من المستثمر.

(1) التحقيق العقاري: * ان هذا الإجراء ، يتعلق بتحليل الوثائق المقدمة، بالمعاينة الميدانية ، بالاستماع إلى الشهود في عين المكان و في العلن، و ذلك قصد المرور من وضع واقعي إلى تكيف للحق. من المهم أن يطلع المحقق العقاري على الوثائق التي جمعها في إطار أشغاله التحضيرية، وأن يستشير عند الاقتضاء المصالح التي تحوز وثيقة يمكن أن تنيره في تحرياته. يتعين على المحقق أن يتأكد من أن العقار أو الأرض موضوع تحقيقه يقع فعلا في إقليم الأملاك الخاصة وأنه لا يتعدى على الأملاك العامة أو الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو على ملك وقفي. كما يلزم بحماية الحقوق التي قد تكون ملكا لشخص عمومي أو خاص.

إن الملكية من نوع " الملك " التي يكون قوامها عادة غير محدد بشكل جيد، تقوم في كثير من الأحيان على الحيازة البسيطة. ومن حيث المبدأ، حينما تُمارس حيازة مفيدة، و موصوفة، ممارسة طوال عدد من الأعوام منصوص عليه في القانون و يؤكد التحقيق العقاري بمعالم قابلة للقياس بشهادات لها قوة إثبات دعوى الحيازة، وحينما لا ينتج عن مقارنة السجل العقاري مع الأرشيف أي اعتراض، يصبح الإعراف بالحق العقاري والترقيم أمرا بديهيا.

وفي مثل هذه الحالات و عند غياب أي اعتراض، يحرر المحقق العقاري تقريرا مفصلا لمديره مع استنتاجات تحليله.

- تحديد موقع العقار الفلاحي⁽¹⁾.

في حالة موافقة المصالح على هذا الطلب بعد المعاينة تسلم للمستثمر شهادة قبول المشروع التنموي المقترح ، حيث يمكنه بهذه الشهادة التوجه الى BNEDER او مكتب للدراسات متعاقد مع BNEDER من اجل القيام بدراسة تقنية و اقتصادية مالية دقيقة تتعلق بهذا المشروع التنموي. بعد القيام بدراسة التقنية للمشروع يقوم الطالب بامضاء دفتر الشروط مع مدير الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الذي يتضمن مجموعة من الشروط و الالتزامات التي يجب على الطالب احترامها و تطبيقها. و بذلك تسجل المستثمرة في ملف المستثمرات الفلاحية المقدمة من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ليمنحها شهادة ترقيم للمستثمرة الفلاحية تقدم للمستثمر، و هذا يفت المجال للمستثمر الفلاحي التوجه الى بنك الفلاحة و التنمية الريفية للاستفادة من الدعم المالي لتنفيذ و تجسيد المشروع الاستثماري الموافق عليه من قبل المصالح الفلاحية. للاستفادة من الدعم المالي المقدر بـ 01 مليون دج للهكتار لتنفيذ و تجسيد المشروع الاستثماري الموافق عليه من قبل المصالح الفلاحية⁽²⁾.

الفرع الثاني : الشروط القانونية لاستفادة المستثمرين الخواص من مستثمرات فلاحية على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

تتطلب امكانية الاستفادة الخواص من مستثمرات فلاحي جديدة على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة توافر مجموعة من الاجراءات القانونية تتم على مرحلتين : في مرحلة اولى يتم تحديد المحيط القابل لاستقبال المستثمرات الفلاحية ، في مرحلة ثانية تقديم الوثائق الادارية للاستفادة.

(1) من اجل انجاح عملية خلق مستثمرات فلاحية جديدة اصدر وزير الفلاحة و التنمية الريفية تعليمية رقم 246 المؤرخة في 24 مارس 2011. تتضمن انشاء لجنة لتوجيه تنفيذ الفلاحة و الريفية للولاية و التي يرأسها الوالي و تتكل من مسؤولي مختلف الهيئات المعنية و ايضا الكفاءات التي تكون مساهمتها فعالة من بين المنتخبين، الجامعيين و ممثلي المتمتع المدني. تتمثل همام هذه اللجنة هي:

- ضمان توجيه امثل للمحيطات المحددة في مجال ديمومتها الاقتصادية و الحفاظ على الموارد الطبيعية لاسيما المراعي .

- توجيه الانتاج نحو ضمان احتياجات السكان و كذا نحو استعمال المنتجات في الاقاليم الموجودة .

- مرافقة تنفيذ هذا النظام .

- ضمان متابعة تقييم مجمل النظام.

(2) *Circulaire interministérielle MADR-MICL, N° 108 du 23 février 2011*

أ- مرحلة تحديد المحيط الفلاحي(1):

تحت اشراف و رئاسته الوالي، تقوم لجنة لتوجيه تنفيذ التنمية الفلاحية و الريفية للولاية التي تم انشاؤها بموجب التعليم رقم 246 المؤرخة في 24 مارس 2011 بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية، و قد تم تخصيص برنامج سنوي خاص بهذه العملية للمدة المحددة ما بين 2011-2014 .

ان هذا التحديد يكون مبني على اساس تحليل دقيق و كامل مقدم من طرف العوان المختصين في الاقليم الفلاحي ، و ذلك مع الاخذ بعين الاعتبار المساحات و الخصوصيات ، و الطابع الاجتماعي للمنطقة من اجل خلق مستثمرات فلاحية جديدة منتجة لمنتجات زراعية مرتبطة بالمنطقة و قدراتها و هذا يتم استخراجها اساسا من :

- المخطط الوطني و الجهوي لتهيئة الاقليم.

- مخطط توجيه للتنمية الفلاحية ، و الغابية و الرعوية الخاص بالولاية.

- عقود النجاعة المعدة في اطار تجديد الاقتصاد الفلاحي و التجديد الريفي .

- المخطط الوطني للمياه و تفرعه.

- مخطط التوجيهي العام لتنمية للمناطق الصحراوية (PDGRS) .

- حصيلة برامج خماسية التنمية للقطاع الفلاحي 2010-2014 .

- برنامج تنمية الهياكل الاقطاعية للولاية .

- كل الدراسات المتوفرة التي يمكن لكم استشارتها او طلبها لدى هيئات الولاية او على مستوى المؤسسات التقنية و مؤسسات التنمية الفلاحية(المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية ، المعهد الوطني للبحث الزراعي بالجزائر، محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية ، المحافظ السامية لتطوير السهوب ...) على اساس الدراسات التي تقوم بها لجنة التوجيه المذكورة اعلاه يتخذ الوالي القرار بادخال هذه المحيطات ضمن الاراضي الفلاحية الخاصة التابعة لاملاك الدولة التي تقبل ان تخلق فيها مستثمرات فلاحية جديدة.

بعد ذلك يقوم الوالي باعلام البلديات المعنية من اجل اطلاق إعلانات عن اظهار المنفعة بالنسبة للمترشحين الكفاء . يتم الاعلان في الموقع الالكتروني على شبكة الانترنت لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية www.minagri.dz و بكل الوسائل الأخرى(الاعلان على مستوى الولاية ، الدوائر، البلديات) بهدف توسيع شامل لعملية الاعلان و ضمان الشفافية.

(1) *Ministere de L'agriculture et du Développement Rural, Guide des procédures du dispositif de creation de nouvelles exploitation Agricole et d'élevage, p 08-10.*

يتوجب على المترشحين للاستفادة من عقد الامتياز في اطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 تقديم طلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنية بعملية خلق المستثمرات الفلاحية الجديدة مسحوبا بالملف التالي:

- اسم و لقب المترشح و نسبه.
- صورة طبق الاصل مصادق عليها عن بطاقة التعريف الوطنية.
- صورة طبق الاصل مصادق عليها عن الشهادات ، بطاقة فلاح او التنظيم الداخلي للتعاونية .
- تقديم مشروع تنمية و تميمين للاراضي التي ستمنح له.
- كل وثيقة من شأنها ان تدعم ملف و طلب المترشح.
- و بالنسبة للمترشحين للاستثمار ، يقومون باستكمال الملف بالوثائق التالية:
- ملف يوضح التأهيلات التقنية و المهنية للمترشح.
- شهادة تاهيل المادي المقدم من طرف البنك الذي يتعامل معه المترشح.
- عرض تقني في شكل دراسة ، يوضح فيه برنامج التميمين ، الاستثمار ، الانتاجية، المردودية المراد تحقيقها في هذا البرنامج.
- يدفع الملف مباشرة الى عنوان البلدية المعنية تحت عنوان اعلان عن اظهار منفعة مع وصل استلام .
- يتم دراسة الملفات المودعة من طرف لجنتين تم انشاؤهما بقرار من الوالي ، بحسب الحالات المحتملة التي تكون بدلالة طبيعة الارضية و امكانياتها من جهة، و الامكانيات التقنية و المالية للمترشحين من جهة اخرى .
- دراسة الملفات من قبل لجنة يرأسها رئيس الدائرة : يكون ذلك عندما يخصص المحيط للشباب. حيث لا تتجاوز فيها تجزئة المحيطات اكثر من عشر (10) هكتارات . يحضر عملية الدراسة ممثلي البلديات المعنية ، مسؤولي الفلاحة، محافظة الغابات ، البيئة ، الموارد المائية و الاملاك الوطنية.
- تاخذ اللجنة بعين الاعتبار مجموعة من الامور من اجل ترتيب اصحاب الطلب من اجل وضع قائمة نهائية للمستفيدين ، حيث يتم النظر الى طبيعة المشروع المقدم و قابليته للحياة و بعد ذلك الاولوية الممنوحة للحائزين على شهادات و/ او الذين يثبتون تكويننا له علاقة بالفلاحة، تربية الحيوانات و التنمية الريفية و كذا ابناء الفلاحين و مربي الحيوانات الذين قاموا بالممارسة في الميدان و القاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط.
- دراسة الملفات من قبل لجنة يرأسها الوالي: يكون ذلك عندما يخصص المحيط للاستثمارات الكبيرة، بحيث تكون المساحة اكثر من عشر (10) هكتارات و اقل من المساحة القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 حيث قدره بـ: عشرة اضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية التي يحددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997.

- ابداء الراي في الملفات المدروسة من قبل وزير الفلاحة و التنمية الريفية: و يتعلق ذلك بالملفات التي يتم دراستها من قبل اللجنة التي يرأسها الوالي و تكون مساحتها تتجاوز المساحة القصوى المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم رقم 10-326. و قد خصصنا جدول⁽¹⁾ يوضح المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية.

ب- مرحلة تقديم الوثائق الادارية للاستفادة:

بعد دراسة اللجان لملفات المترشحين ، و عند الاقتضاء التصديق علي قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة و التنمية الريفية في حالة الاراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الاقصى المحدد في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، تسلم لجنة الانتقاء للمترشحين المقبولين شهادة انتقاء اولي بحسب النموذج الموضوع من الهيئة الوصية من اجل تمكينه من مباشرة اجراءات منح الامتياز على الاراضي المبرمجة لانشاء المستثمرات الفلاحية و تربية الحيوانات. تتضمن هذه الشهادة :

- اسم و لقب و كذا نسبه.

- تأهيلاته.

- رقم ترتيبه في القائمة.

- المساحة المعنية و مكان التواجد.

- حدود القطعة.

يقوم المترشح المعتمد مصحوبا بشهادة اللجنة ، بتقديم طلب الامتياز الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الذي يقوم بدوره باجراءات توقيع دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مع المعني ، و ارسال ملفه الى ادارة املاك الدولة من اجل اعداد عقد الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب حق الامتياز ثم شهره لدى المحافظة العقارية بطلب من مديرية املاك الدولة. و على المسفيد بعد ذلك الالتزام تحت طائلة البطلان بمباشرة الاشغال المتضمن في مشروعه خلال 06 اشهر التي تلي تاريخ حصوله على عقد الامتياز، و في حالة عدم انجازه للمشروع و بعد اذاره عن طريق محضر قضائي على اساس محضر معاينة لحالة تقدم الاشغال يتم فسخ الامتياز من طرف ادارة املاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية⁽²⁾.

الفرع الثالث : المزايا المرتبطة بانشاء مستثمرات فلاحية جديدة.

ان المستفيد من عقد الامتياز في اطار المنشور الوزاري المشترك 108 يتمتع بمجموعة من الامتيازات من ناحية التمويل المالي و من ناحية دراسة المشروع.

(1) أنظر الملحق رقم (1) ، ص 281.

(2) Circulaire interministérielle MADR-MICL , N°108 du 23 février 2011.

أ- من ناحية التمويل المالي:

يمكن للمستفيد من قطعة ارضية ذات مساحة تقل عن عشر (10) هكتارات ، ان يطلب من بنك الفلاحة و التنمية الريفية قرض مدعم يسمى بقرض التحدي لا يتجاوز مليون(1.000.000)دج عن الهكتار، من اجل تحقيق الاستثمار المرتبط بالتمثين و الاستغلال. اما بالنسبة للمستفيد من قطعة ارضية اكبر من عشر (10) هكتارات لهم طلب قرض مدعم (قرض التحدي) لكن بقيمة مئة مليون (100.000.000)دج عن الهكتار، و لهم الحرية في التفاوض من اجل الحصول على القروض لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية في اطار التشريع و الاجراءات الداخلية المعمول بها في البنك.

و يتم احتساب الفوائد كما يلي :

- في ثلاث سنوات الاولى الفائدة 00%.

- يقوم المستفيد في السنتين الرابع و الخامس بدفع فائدة 01% .

- يدفع في السنة السادسة و السابعة 03% .

- بتداء من السنة الثامنة ترتفع نسبة الفائدة تدريجيا.

كما يلاحظ انه يحق للمستفيد ان يتوجه لمصالح بنك الفلاحية و التنمية الريفية بمجرد ان يتوفر لديه شهادة قبوله و بداية اجراءات منح الامتياز .

و كذا يعفى صاحب حق الامتياز من دفع الاتاوة المقرر دفعها من الانتفاع بالارض مدة عشر (10) سنوات. و الجدول⁽¹⁾ الذي اعدته مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يبين واقع الاستفادة من قرض التحدي لسنة 2014 في اطار المنشور الوزاري المشترك 108 ، و ذلك من حيث نوعية الملكية الفلاحية حيث تنوعت بين اراضي الملك الخاص و التي استفاد فيها 3886 مستفيد بما يقدر بـ: 47.154.3460 هكتار و اراضي تابعة للاملاك الخاصة تم توزيع استفادات على 646 مستفيد بـ: مساحة تقدر بـ 7.250.8624 هكتار . الملاحظ هنا ان الدولة فتحت مجال كبير للاستفادة من قرض التحدي للمستثمرين في الاراضي الفلاحية الخاصة بهم بدل تشجيع الاستثمار على الأراضي الفلاحية الخاصة بها ، وهذا يؤثر بصورة كبيرة على نجاح الأهداف التي جاء بها قانون الامتياز الفلاحي . .

ب - من ناحية دراسة المشروع:

بعد انتقاء المترشحين يتعين عليهم ، القيام بدراسات جدوى الاقتصادية لمشاريعهم التنموية لتنمين العقار الفلاحي الممنوح . و في هذا المجال كذلك نجد ان الدولة سهلت للمستفيد المسألة عن طريق تسخير اجهزتها المتخصصة في هذا الامر في اطار سياسة التجديد الفلاحي و الريفي ، من اجل انجاز دراسات التعزيز لعميات التنمين المعدة مجانا من طرف المكتب الوطني للدراسات للتنمية

(1) أنظر الملحق رقم (1)، ص281.

الريفية. بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي يتم انشاؤها على اراضي خاصة، يقوم المترشح اولا بأخذ شهادة الموافقة على المشروع من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، و على اساسها يتوجه الى المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية من اجل القيام بالدراسة اللازمة. اما عن المستثمرات الفلاحية التي تنشأ على اراضي تابعة للاملاك الخاصة للدولة فان المستفيد الحاصل على شهادة الموافقة على مشروع التنمية و التثمين للعقار الفلاحي الممنوح المقدمة من لجنة التي يتراسها رئيس الدائرة يتوجه الى المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية من اجل القيام بالدراسة اللازمة .

ان الدولة الجزائرية لم تحصر الاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي لفئة المستفيدين من حق الانتفاع الدائم في اطار ق 87-19 الملغى بالقانون 10-03 و انما وسعت امكانية الاستفادة للمستثمرين الخواص سواء في املاك خاصة او الاملاك الخاصة التابعة لاملاك الدولة، هذا من اجل تحقيق الاستثمار و تنمية العقار الفلاحي و تثمينه بما يفتح المجال لتحسين المنتج الجزائري كما و نوعا و لما لا ولوجه السوق الدولية ، وكذا جعل العقار الفلاحي الثروة القاعدية لتطوير الاقتصاد الوطني بدل الثروة البترولية الزائلة. و الجدول الملحق⁽¹⁾ يبين لنا عدد المستثمرات الفلاحي التي تم خلقها على الاراضي الفلاحية الخاصة و كذا تلك التي استحدثت على الاراضي الخاصة التابعة للدولة ابتداء من سنة 2011-2014 . الملاحظ من الجدول انها في تزايد حيث قدرت على المساحات الخاصة بالأفراد ب: 132802 هكتار موزعة على 11664 مستثمرة فلاحية جديدة . بالمقابل قدرت على الاراضي التابعة للدولة ب: 245081 هكتار موزعة على 30691 مستثمرة فلاحية جديدة. بحسب الجدول حصيلة خلق المستثمرات الفلاحية الجديدة المسجل في 15 جانفي 2014 كانت 47151.5160 هكتار متنوعة ما بين اراضي خاصة و اراضي تابعة للاملاك الخاصة للدولة. و لا تزال العملية متواصلة لانه لم يتم تحديد مجال تطبيق المنشور الوزاري بمدة معينة. لكن الاشكال الذي قد يطرح هل هذه المستثمرات الفلاحية ستلقى العناية و الاهتمام من ناحية التمويل و توفير التكنولوجيا الحديثة ، التي لم تتمكن الدولة لحد الان من توفيرها للمستثمرات الفلاحية القديمة؟

خلاصة لهذا الفصل نصل الى أن تحقيق الدولة لسياستها الإستثمارية في مجال عقارها الفلاحي، لا يعتمد فقط على عقد امتياز يتضمن مزايا و إعفاءات كثيرة تمنحها الدولة للمستثمرين، بل يتطلب منهج قانوني كاملا ، متناسقا و مترابطا . ان عقد الامتياز الفلاحي كحق انتفاع مؤقت غير قابل للتنازل يخضع لنظام قانوني خاص به بعيدا عن قانون الاستثمار رقم ... و كذا مرسومه التنفيذي ما يجعل منه نمطا متميزا ، فبالرغم من كونه عقد اداري الا انه لا يمكننا ادراجه ضمن قائمة العقود الاستثمارية التي تخضع إلى تشريع الإستثمار و الذي يعالج انتقال رؤوس الأموال و توظيفها كما هو الحال بالنسبة لعقد الامتياز الصناعي و السياحي. ان الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي تخرجه عن دائرة الاستثمار ، الا ان المشرع الجزائري ألحقه بدفتر شروط يوفر حماية قانونية لاطراف عقد الامتياز شبيهة بتلك المرتبطة بعقود الاستثمار ، وهذا ما يدفعنا الى البحث و الدراسة في مضمونه في الفصل الموالي تحت عنوان الحماية القانونية لأطراف عقد الامتياز الفلاحي.

بالرجوع الى القواعد القانونية العامة نجد انه أي عقد سواء كان مدنيا او إداريا يترتب عنه اثار قانونية في مواجهة اطرافه و الغير، لكن يبقى دائما لكل عقد خصوصياته التي يتميز بها عن باقي العقود، فعقد الامتياز الفلاحي باعتباره عقدا إداريا فانه يترتب عنه بصورة تلقائية حقوق و التزامات متبادلة بين الأطراف المتعاقدة المتمثلة في صاحب حق الامتياز الدولة مالكة الرقبة. ان الالتزامات و الحقوق التي تنتج عن ابرام العقد تمثل ضمانا و حماية قانونية للأطراف المتعاقدة مما يمكن من تفادي نشوب نزاعات تنجم عنها ضياع الحقوق. ان الحماية القانونية هي منع الأشخاص من الاعتداء على حقوق بعضهم البعض بموجب أحكام قواعد قانونية. فالحماية بهذا المعنى تختلف من نوع لآخر تبعاً لاختلاف الحقوق المحمية، فقد تكون الحماية متعلقة بالحقوق المدنية أو الجنائية أو غيرها... الخ. غير أنّ موضوع الحماية القانونية في هذا البحث متعلق بحقوق اطراف عقد الامتياز الفلاحي .

تزامنا مع التطورات الاقتصادية و الاجتماعية و التكنولوجية يلاحظ وجود تحول جذري في كيفية النظر للعقود بصفة عامة سواء كانت مدنية او إدارية . فعد ان كان الباحثون في القانون و الأساتذة يركزون على ضرورة تلاقي الايجاب و القبول بين أطراف العقد ، باعتباره أساس قيام العقد، أصبحت نظرتهم تتجه الى مدى التزام اطراف العقد بتطبيق مضمونه بشكل ملموس و هذا ما يوضح الأهمية الكبيرة التي تنتج عن تكوين العقد حيث يخلق مسؤوليات متبادلة لاطرافه تستدعي ضرورة الالتزام بها. ان هذا التفكير لم يأتي من الفراغ بل اتى بعد تحليلات طويلة ودراسات ، وكذا نتيجة ظهور عدة أنواع من العقود مثل عقد الامتياز بمختلف انواعه فلاحيا كان او صناعيا، التي لها أهمية اقتصادية و تنموية كبيرة و تحتاج الى مدة طويلة لتنفيذها لدى فانها لا تقتضي على ايجاب و قبول متبادلين بل لا بد ان يتم ضبط شروط ابرامها و الالتزامات المحددة لكل من أطرافها و كذا حقوقهم . و عليه خصصنا هذا الفصل من اجل توضيح الحماية القانونية التي تترتب عن عقد الامتياز التي تكون ضمانا لعدم ضياع الحقوق و تفادي نشوب النزاعات خاصة و ان الميزة الأساسية في هذا العقد هي عدم التساوي في الحقوق و الالتزامات ، خلافا عن العقد المدني الذي يحكمه مبدأ العقد شريعة المتعاقدين. بعد دراستنا لجانب التنظيمي لعقد الامتياز الفلاحي ، اتضح انه من بين العقود التي تفرض شروط و اجراءات قانونية كثيرة تختلف قليلا عن باقي العقود الادارية و ذلك بارز من خلال دفتر الشروط الذي ألحق بها ، فمختلف الاحكام التي يتضمنها فيها حقوق و التزامات تجعل من اطراف العقد في ميزان بين الحماية و الجزاء في حالة المخالفة ، لدى خصصنا هذا الفصل للبحث و التحليل في مختلف النصوص القانونية التي توضح الحماية القانونية المترتبة عن عقد الامتياز سواء بالنسبة للمستفيد او للدولة بصفتها مالكة الرقبة للارض المقام عليها المشروع . فالحماية المقررة قانونا ضمانا لعدم ضياع الحقوق و تفادي نشوب النزاعات خاصة و ان الميزة الأساسية في هذا العقد هي عدم التساوي في الحقوق و الالتزامات ، خلافا عن العقد المدني الذي يحكمه مبدأ العقد شريعة المتعاقدين. البحث و التدقيق و التحليل في مجال الحماية التي وفرها هذا دفتر لكل من اطراف العقد سواء المستفيد او الدولة بصفتها مالكة الرقبة للارض المقام عليها المشروع . و اتبعنا لذلك سنقوم بدراسة و توضيح الضمانات المقررة لكل من اطراف هذا العقد وفقا للتقسيم التالي : في **مبحث اول** تحت عنوان الحماية القانونية المقررة لصاحب حق الامتياز التي تستمد من الحقوق الممنوحة للمستثمر الفلاحي ، وفي **مبحث ثان**: الحماية القانونية المقررة للدولة كمالكة رقبة من خلال دفتر الشروط و مختلف الالتزامات التي فرضتها على المستفيد من المشروع الاستثماري .

المبحث الأول: الحماية القانونية المقررة لصاحب حق الامتياز.

ان المشرع الجزائري بخلقه للسياسة الاستثمارية الجديدة المتمثلة في عقد الامتياز ، وفر من خلالها الحماية للمركز القانوني الذي اقره القانون لاصحاب حق الانتفاع الدائم في اطار ق 87-19 الملغى بموجب ق 10-03 ، و كذا للمستفيدين الجدد في اطار خلق مستثمرات فلاحية جديدة . تجسد ذلك من خلال منح المستفيد مجموعة من الحقوق المتنوعة التي توفر له من خلالها حماية قانونية متنوعة الجوانب تتمثل في الحماية الإدارية ، الحماية القضائية الى جانب الحماية الجزائية . و عليه ارتأينا من خلال هذا المبحث الى توضيح مختلف هذه الضمانات مقسمين إياه الى ثلاث مطالب: في **مطلب اول** : الحماية الإدارية للمستفيد من حق الامتياز. **في مطلب ثاني**: الحماية القضائية للمستفيد من حق الامتياز، **اما المطلب الثالث** : الحماية الجزائية للمستفيد من حق الامتياز.

المطلب الأول: الحماية الإدارية للمستفيد من حق الامتياز.

ان دفتر الشروط الذي ألحق بعقد الامتياز الفلاحي باعتباره عقدا إداريا ، قدم للمستفيد حماية إدارية تتمثل في مجموعة من الحقوق سنقوم بتوضيحها من خلال هذا المطلب في

الفرع الأول: حق الانتفاع و حق التنازل عن الاملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية.

سنتناول في هذا الفرع نوعين من الامتيازات الممنوحة للمستفيد من الاستثمار الفلاحي و هما حق الانتفاع و حق التنازل عن الاملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية.

أ- **حق الانتفاع من الاملاك السطحية**: يقصد بحق الانتفاع سلطة استعمال و استغلال الشئ و الحصول على ثماره و منتجاته، أي سلطة الحصول على غلة الشئ من ريع او دخل⁽¹⁾ . و بحسب المادة 04 من ق 10-03 فان صاحب حق الامتياز يسمح له بالانتفاع و استغلال الأملاك السطحية المتمثلة في مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية كالمباني و الاغراس و منشآت الري و ذلك لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية يتم تحديد كفاءات الحصول عليها وفقا لقانون المالية. الملاحظ هنا ان حق الانتفاع من الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة محدد المدة خلافا لما كان عليه في اطار ق 87-19 حيث ان الانتفاع فيه كان مؤبدا . ان مبادئ هذا الحق مستمدة من تشريعات أخرى أهمها ما يعرف بالانفتيوار في القانون الروماني و الفرنسي و هي ايجارات طويلة الأمد تصل الى 99 سنة تيرم لاستثمار الأراضي البور و ترتب حق عيني عقاري يمكن التنازل عنه و حازه و هذا مقابل دفع اتاوة ضئيلة⁽²⁾. كما ان هذا الحق شبيه بحق الحكر المنصوص عليه في قانون الأوقاف رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 متضمن قانون الأوقاف و ذلك بحسب المادة 26 مكرر حيث انه حق عيني يخول لصاحبه حق انتفاع بالأرض الموقوفة بالبناء عليها او الغرس او الانتفاع بها في اغراس أخرى و يكون الحكر

(1) رمضان ، أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، احكامها و مصادرها، سنة 2001، ص 34.

(2) ليلي ، زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، سنة 2012، ص 114.

هذا اما محدد المدة او غير محدد المدة مقابل اجرة معينة و ذلك بهدف استثمار و استغلال الملك الوقفي. لكن بالنظر الى حق الانتفاع المؤقت الذي منحه المشرع الجزائري للمستثمر الفلاحي الذي قد اكتسب مركز قانوني سابقا في اطار ق 87-19 نجد انه يتناقض و مبدأ الحفاظ على المراكز القانونية و الحقوق المكتسبة ، الا انه حافظ على بعض الامتيازات الممنوحة في اطار القانون القديم و المتمثلة في إمكانية التنازل عن الحق و رهنه و توريثه و حجزه. حيث ان هذه الحقوق لم تكن ممنوحة له في اطار السياسات السابقة للتنمية الفلاحية المتمثلة في التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية و قانون الثورة الزراعية ، مما جعل من هذا الحق يتماشى في مفهومه نسبيا مع حق الانتفاع المنصوص عليه في ق.م.ج حيث يمنح لصاحبه سلطة التصرف بكافة التصرفات فيمكن له التنازل عنه او تأجيله او رهنه، الا ان حق الانتفاع المدني ينقضي و ينتهي بوفاة المنتفع على عكس الانتفاع الفلاحي الذي يكون قابلا للتوريث.

ب- **حق التنازل عن الأملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية:** بحسب المادة 13 من ق 10-03 فانه يحق للمستثمر صاحب حق الامتياز التنازل عن حقه في الامتياز ، مع احترام القواعد القانونية التي جاء بها هذا القانون حيث يمنع إمكانية اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل اشخاص ارتكبوا سلوكا معاديا للثورة التحريرية⁽¹⁾. و هنا منع الاكتساب يخص نوعين من الأشخاص:

- اشخاص ارتكبوا سلوكا معاديا للثورة التحريرية يريدون شراء حقوق امتياز من المتنازل عن حقه.

- اشخاص تم اسقاط حقهم من الانتفاع الدائم في اطار ق 87-19 بسبب سلوكهم سلوكا غير مشرف اثناء الثورة التحريرية مما يمنعهم هذا الامر من الاستفادة من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من جهة ، و من جهة أخرى عدم امكانيتهم لشراء حقوق الامتياز المتنازل عنها .

يأخذ التنازل عن الأملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية صورتين هما : التنازل بمقابل و التنازل بدون مقابل.

بالنسبة للتنازل بمقابل: بحسب المادة 17 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يتبين انه يجب على المتنازل عن حق الامتياز الزاميا تحديد مبلغ التنازل، حيث استعمل المشرع صراحة في المادة 19 بأن حق امتياز يتم اقتناؤه عن طريق عقد البيع بين المتنازل و المتنازل له أيا كانت هويته مع مراعاة الاحكام الإجرائية القانونية الواجب اتباعها لاتمام التنازل.

صحيح ان المشرع قدم للمستفيد الحق في التنازل عن حقه الا انه بحسب المادة 15 من ق 10-03 الزمته بضرورة اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية او المستثمرين الاخرين أصحاب حق الامتياز معه و ذلك في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية من اجل تمكينهم من حقهم في ممارسة الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

(1) القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المادة 19 منه.

هنا نلاحظ تقييد حرية المتنازل في اختيار المتنازل له ، حيث ان المادة 17 كانت تحمل صيغة الالتزام ذلك باستعمال المشرع لمصطلح "يجب" التي يترتب عنه نوعين من القيود:

01/ قيد مدني: يتمثل في الشفعة المدنية⁽¹⁾ التي تكون في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية حيث يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة حيث يتم اخطارهم من قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اجل أقصاه 30 يوما .

في حالة موافقتهم لاقتناء حق الامتياز عن طريق البيع يعلم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتنازل من اجل مباشرة إجراءات عقد التنازل ، عم احترام و تطبيق احكام المادة 18 من ق 10-03 التي تنص على انه في الة تغيير صاحب حق الامتياز فانه يثبت هذا التغيير بعقد امتياز جديد مرفقا بدفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون السابق الذكر، تعده إدارة أملاك الدولة و يتم تسجيله و شهره بالمحافظة العقارية .

اما اذا كان الرد سلبيا (بالرفض) او خارج الاجال المحددة قانونا بـ: 30يوم فانه يسقط حق الأعضاء الآخرين في المستثمرة من ممارسة حق الشفعة ، ليكون بذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استعمال سلطته في ممارسة حق الشفعة الإدارية، بعد اعلام المستثمر صاحب حق الامتياز كتابة كما ورد في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

و لكن بالنظر الى نص المادة 795 من ق.م.ج المعدل و المتمم نجد أن حق الشفعة يثبت لـ:

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة.

- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

- صاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

(1) الشفعة المدنية: هي طريق من طرق اكتساب الحقوق العينية التي يجوز بيعها والتي من بينها حق الإنتفاع، وهي مجرد رخصة لا تكون إلا في العقار، عرفت المادة 794 من القانون المدني بقولها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية." وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 18/11/1997 ملف رقم 155 181، الذي جاء فيه أن الشفعة لا تكون إلا في العقارات ولا يمكن ممارستها في المحلات التجارية. وتعد الشفعة قيديا على حرية التصرف ذلك أنها تؤدي إلى حلول الشفيع محل المشتري جبرا عنه في ملكية المبيع، إلا أن في هذا التقييد من حرية التصرف حكمة و غاية قد فُرت لأجلها الشفعة، و المتمثلة في أن استعمال هذه الرخصة دفع لضرر متوقع قد يصيب الشفيع نتيجة اتصال ملكه بالعقار المبيع، فلنظام الشفعة فائدة اقتصادية نظرا لما تؤدي إليه من إعادة تجميع ما تفرق من حق الملكية في يد مالك واحد، فتزيل بذلك ما قد نجم عن تعدد الحقوق على ذات الشيء من تعطيل لحق الإنتفاع به على أكمل وجه، فالشفعة في حالة بيع حق الإنتفاع أو الرقبة تؤدي إلى جمع ما تفرق من سلطات الملكية . انظر عمر ، بن سعيد، الإجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني، سنة 2001، ص 265.

إذ تنعدم الصفة في التمسك بالشفعة في غير هؤلاء وهذا ما كرسته المحكمة العليا في العديد من قراراتها⁽¹⁾ وتثبت الشفعة في بيع حق الإنتفاع لكل من مالك الرقبة، وللشريك في الشيوخ فقط. بالنظر الى الترتيب الذي اقره المشرع في هذه المادة نجد انه اعطى لمالك الرقبة أولية في المطالبة في حقها في الشفعة ، و في حالتنا هذه نجد ان الدولة هي المالكة لدى كان من المفروض ان تمارس حقها في الشفعة بالدرجة الأولى ، فتتنزل بذلك في تصرفها القانوني منزلة الشخص العادي ، دون ان يكون لها امتيازات السلطة العامة⁽²⁾. الا ان المشرع لم يطبق هذا المبدأ القانوني وجعل من الدولة بالرغم امكانيتها لاكتساب املاكها بالطرق العادية المنصوص عليها في القانون المدني تحتل المرتبة الثانية في ممارسة حقها بعد الأعضاء الشركاء في المستثمرة الفلاحية.

102 قيد اداري: يتمثل في الشفعة الإدارية و التي تكون في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية في هذه الحالة لا يوجد من يزاحم الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حقها في ممارسة الشفعة . و كلتا الحالتين فانه اذا لم يتم ممارسة حق الشفعة سواء المدنية او الإدارية ، فان المتنازل عن حقه يستفيد من ترخيص تسلمه له إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يسمح له من خلاله اختيار المشتري الذي يناسبه ليحل محله في المدة المتبقية من عقد الامتياز، شريطة ان لا يكون مستفيدا من حق امتياز لانه لا يسمح له القانون من ان يستفيد من عدة حقوق امتياز ، الا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها 10 اضعاف المساحة المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490.

هذا فيما يخق التنازل بمقابل ، لكن المشرع أورد استثناء عن هذا الحق حيث اقر للمستفيد من حق الامتياز ان يتنازل عن حقه بدون مقابل و ذلك في المادة 14 من ق 10-03 و ذلك لذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة تعرضه للعجز و/ او بلوغه سن التقاعد .

هنا خص التنازل بدون مقابل لفئة معينة فقط ، هي الفئة المقربة جدا للمستفيد و التي عرفتهم المادتين 32 و 33 من ق.م.ج المعدل و المتمم على انهم كل شخص له علاقة قرابة مباشرة بالمستفيد و التي تربط الأصول بالفروع . و بتوافر شروط تم حصرها من طرف المشرع في: العجز و وصول سن التقاعد.

(1) قرار المحكمة العليا بتاريخ 1988/12/25، ملف رقم 54388، المجلة القضائية لسنة 1992، ع 3، ص 84
- قرار المحكمة العليا بتاريخ 1997/11/19، ملف رقم 150100، المجلة القضائية لسنة 1997، ع 2، ص 255
- قرار المحكمة العليا بتاريخ 1998/03/25، ملف رقم 179136، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 2، لسنة 2004، ص 220 قرار المحكمة العليا بتاريخ 2000/04/26، ملف رقم 198458، المجلة القضائية لسنة 2000، ع 3، ص 163

(2) قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في مادته 800.

ترتبط الأصول بالفروع . و بتوافر شروط تم حصرها من طرف المشرع في: العجز و وصول سن التقاعد.

بالنسبة للعجز لم يحدد المشرع في نص المادة مفهومه ، لكن من الممكن ان نستنتج معناه بحسب ماهو مطلوب في ميدان الفلاحة اذ يتطلب جهدا بدنيا ، و بالتالي فانه في حالة ما لم يتمكن المستفيد من ممارسة نشاطه كفلاح بسبب عجز بدني الذي يعرف على انه عدم القدرة على فعل الشيء وزوال هذه القدرة هي الضعف و القصور⁽¹⁾. نجد ان هذا المعنى قريب الى التفسير القانوني لانه لا يعقل ان يكون العجز الذي يتحدث عنه المشرع فكريا فهذا النوع من العجز يمنعه من إمكانية ابرام تصرفات قانونية ناقلة للملكية سواء بمقابل او بدون مقابل كما هو الحال هنا ذلك لانعدام الاهلية القانونية في الشخص المتنازل.

الا انه بالرجوع لاحكام ق 87-19 الملغى في مادته 27 نجد انه وضح حالة التنازل التي يمكن من خلالها نقل حصة العضو في المستثمرة الفلاحية الى باقي الأعضاء او التنازل عنها و هي ان يكون العجز بدنيا مثبت قانونا او عن ممارسة إنتاجية وطنية او دائمة يحول دون المشاركة الشخصية و المباشرة للمستثمرة.

و فيما يخص الشرط الثاني المتمثل في وصول سن التقاعد فيمكن تفسيره على معنيين:

- **المعنى الأول:** هو وصول سن التقاعد المقرر قانونا ب 60 سنة في المادة 06 من القانون رقم 83-12 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتعلق بالتقاعد المعدل و المتمم بالقانون رقم 99-02 المؤرخ في 22 مارس 1999.

- **المعنى الثاني:** تقاعد المستفيد قبل وصوله لسن التقاعد المذكور سابقا لاسباب مرضية .

فاذا توفر احدي هذين الشرطين سواء كان عجز او سن التقاعد فانه يمكن للمستفيد تقديم طلب الى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، مرفقا يشهادة الحالة العائلية التي تثبت العلاقة العائلية بين المتنازل و المتنازل له، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لكلا الطرفين مصادق عليها . عقد الامتياز الأصلي، شهادة طبية تثبت العجز او شهادة من الضمان الاجتماعي التي تثبت تقاضيه معاش التقاعد⁽²⁾.

الملاحظ هنا انه تم التركيز على إمكانية المستفيد التنازل عن املاكه السطحية التي يمكنه التصرف فيها ، لكن لم يذكر إمكانية الدولة التنازل عن الأرض الفلاحية محل حق الانتفاع.حيث لم يذكر المشرع أي مادة قانونية تفتح المجال للمستفيد بالتماس طلب شراء ملكية الرقبة للعقار المنتفع به.

(1) إبراهيم حسن ، الاسطل، العجز و اثره على المعاملات المالية في الفقه الإسلامي. الجامعة الإسلامية، سنة 2011. ص 06،05.

(2) كحيل، نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم ال حق امتياز في ظل القانون 01-03 ، سنة 2013، ص 142.

ان هذا الامر راجع أصلا الى التغيير الجذري الذي احدثته الدولة من اجل استغلال املاكها الخاصة . حيث كانت تمكن المستفيدين سابقا من شراء الأراضي محل الاستثمار الا انه بسبب تصرف المستثمرين في هذه العقارات و عدم تجسيدهم للمشاريع المقررة ، مما نتج عنه التأثير على الوعاء العقاري للدولة و كذا عدم تطور الاقتصاد الوطني كما هو مخطط له. اضطرت الى اتباع سياسة تنموية جديدة تتمثل في الاستثمار عن طريق عقود الامتياز التي تمنح فيها الدولة حق الانتفاع دون حق التملك لمنع التصرف في العقار الفلاحي بتصرفات ناقلة للملكية تؤدي الى ضياعه عن طريق تحويله الى عقارات ذات طابع عمراني.

الفرع الثاني: حق رهن حق الامتياز رهنا رسميا.

اقر المشرع الجزائري لصاحب حق الامتياز إمكانية ترتيب رهن رسمي على الحقوق العينية العقارية الناتجة عن الامتياز و ذلك من اجل الاستفادة من قروض بنكية تساعده على تحقيق مشروعه الاستثماري الفلاحي. بالرغم من اقرار المشرع لهذا الحق للمستفيد الا انه خصه بضوابط قانونية ترتبط أساسا بطبيعة العقار الفلاحي المستغل الذي لا ترجع ملكيته التامة للمستثمر الفلاحي في المرتبة الاولى. و عليه يطرح الاشكال حول اجراءات الرهن العقاري للاملاك العقارية المقامة على ملك الغير ، و مدى اعتبار هذا الرهن ضمانا للقروض الممنوحة للمستثمر الفلاحي في اطار الاستثمار الفلاحي الخاص بالدولة. ان الاجابة على هذه الاشكالية سنتناول : تعريف الرهن الرسمي و خصائصه ، الى جانب ذلك شروط ابرام عقد الرهن الرسمي القانوني.

أ- تعريف الرهن الرسمي الفلاحي و خصائصه.

- تعريف الرهن الرسمي الفلاحي.

ان الرهن الرسمي بحسب المادة 882 ق.م.ج هو عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء بدينه ، يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كانت.

هذه المادة توضح لنا ان الرهن الرسمي حق عيني تخول لصاحبه سلطة مباشرة على مال معين بموجبها يستطيع اقتضاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال محل حق الأفضلية⁽¹⁾، كما انه حق تبعية حيث انه حق لا يفصل عن الدين المضمون بل يبقى تابعا له في صحته و انقضائه⁽²⁾. ان اهم ميزة فيه انه حق عقاري حيث انه لا يرد الا على عقار خلافا للرهن الحيازي الذي يرد على عقار او منقول. كما يلاحظ ان هذه المادة صياغتها معيبة فالمشرع ينظر الى الرهن من جانب الدائن اذ يوفر له حماية قانونية في استثناء حقه ، دون المدين الذي يحتاج الى حماية اكثر نظرا لخطورة عملية الرهن التي قد تفقده حقه في مقابل دينه. بما ان الرهن الرسمي حق عقاري فانه يرد على كل الحقوق

(1) عبد الرزاق ، السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. التامينات الشخصية و العينية ، سنة 1970. ص 269.

(2) الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم حسب المادة 893 .

العقارية التي قد تقع على عقار فقد وضع المشرع في المادة 684 ق.م.ج ان المال العقاري هو كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية ، بالتالي فا حق الانتفاع باعتباره حق عيني فانه يمكن لصاحبه ان يرتب عليه رهنا رسميا لو لم يكن مالكا لحق الرقبة كما هو الحال في عقد الامتياز الفلاحي ، حيث مكن المشرع المستفيد من رهن حقه في الانتفاع بالرغم من انه غير مالك ملكية تامة للعقار محل الرهن . و مما سبق يمكن ان نستنتج تعريف الرهن الرسمي الواقع على المستثمرة الفلاحية على أنه: عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على الاملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمنها في أي يد كانت.

ان المشرع في المواد القانونية التي تحكم الرهن الرسمي لم يوضح إمكانية فصل رهن ملكية الرقبة عن رهن حق الانتفاع ، بل جاء بإمكانية الرهن للعقار بكل مشتملاته و ملحقاته⁽¹⁾ ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.المؤسسات لمالية ، و يعد في هذا الاطار بنك الفلاحة و التنمية الريفية المنشأ بموجب المرسوم رقم 82-106 المؤرخ في 03 مارس 1982 المعدل و المتمم بالامر رقم 85-81 المؤرخ في 30 اوت 1985 الهيئة المقرضة المختصة بتمويل المستثمرين الفلاحيين بالقروض العقارية لتحل بذلك مرتبة الدائن مما يخول لها القانون حقا عينيا على العقار المرهون ، فينصب حقا على ثمن العقار اكثر مما ينصب على العقار في حد ذاته ، حيث يكون لها حق التقدم و التتبع في أي يد يكون⁽²⁾ .

و عليه فان المشرع الجزائري لم يفتح المجال للفلاح المستثمر الاقتراض من اشخاص أخرى سواء كانوا طبيعيين او معنويين، مع ضرورة التزام المستفيد باحكام المواد 19،16،15،07،03 من نفس القانون .

اننا نرى انه ليس من الضروري لتذكير لمستفيدين بالحالات التي يتم فيها اقصاؤهم من الاستفادة من القرض العقاري ، لان حالات الاقصاء المذكورة في هذه المواد تتعلق بمسألة الاقصاء من عملية التحويل من عقد انتفاع دائم الى عقد امتياز بالتالي فانه لا يصل أصلا الى مرحلة رهن حقوقه رهنا رسميا في الاطار الجديد. ان القانون المدني الكويتي ينص في مادته 976 ان الرهن الرسمي لا يرد الا على عقار و ذلك ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك . و يجب ان يكون العقار المرهون مما يصح بيعه بالمزاد العلني و ان يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً ، من حيث طبيعته و موقعه في عقد الرهن ذاته او في عقد رسمي لاحق الا وقع الرهن باطلا⁽³⁾. ان هذا القانون يتوافق في مفهومه هذا مع المشرع الجزائري حيث اقر في المادة 886 ق.م.ج ان الرهن الرسمي يقوم كقاعدة أساسية على

(1) الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم جاء في المادة 887 انه: « يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، و يشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق و العقارات بالتخصيص و كافة التحسينات و الانشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك.....».

(2) دحام ، الاهواني ، التأمينات العينية في القانون المدني الكويتي .، (د.س.)، ص 56، 58 .

(3) دعيح بطحي، مطيري، رهن العقار رهنا رسميا - دراسة مقارنة بين الفقه و القانون الكويتي-، سنة 2007. ص 53.

العقار الا في حالة وجود نص ينص على خلاف ذلك . كما جاء في المادة 12 من ق 10-03 التي توضح إمكانية ترتيب رهن رسمي على حقوق عينية عقارية دون حق الرقبة ، و هذا المعنى تؤكد المادة 889ق.م.ج حيث نصت على إمكانية رهن المباني و المنشآت المقامة على ملك الغير.

- خصائص الرهن الرسمي الفلاحي.

ان الرهن الرسمي العقاري عامة و الفلاحي خاصة يتميز بانه : حق عيني تباعي، حق عيني تباعي عقاري.

- الرهن حق عيني تباعي: و يقصد بذلك ان الرهن الرسمي يمنع لصاحبة سلطات مباشرة على الشئ موضوع الحق يستعملها مباشرة دون وساطة شخص آخر. و هذه السلطة تخوله استثناء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون بالافضلية على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة⁽¹⁾. من الغير ممكن ان نتصور رهنا رسميا دون الدين المضمون و ان كان يجوز ان ينشأ الرهن قبل الدين اذا كان مستقبلا. فهو يضمن التزاما مؤجلا أو معلق على شرط.⁽²⁾

- الرهن حق عيني تباعي عقاري: حيث جاء في نص المادة 1/886 قانون مدني جزائري انه لا يجوز ان يعقد الرهن الرسمي الا على العقار و هو الاصل ، لانه لا يمكن تصور استعمال سلطة التتبع و التقدم الا على عقار لانه حيز ثابت يمكن شهر التصرفات التي هو محلها و بالتالي لا يخشى من تصرف المدين في هذا العقار عكس المنقول . اذا كان رهن حيازي يوفر حق الافضلية فلا يوفر حق التتبع لا الحيازة سند الحائز حسن النية ، و الرهن الحيازي يرد على المنقول و العقار على السواء و لكن لا تنتقل فيه الحيازة فهو يشبه الحبس. فالرهن الرسمي يرد على عقار دون انتقال الحيازة اما الذي تنتقل فيه الحيازة للدين المرتهن فهو الرهن العقاري المنصوص عليه في الفصل الرابع المادة 966-967-968 من قانون المدني الجزائري، لكن الرهن الذي يرد على المنقول لا تنتقل فيه الحيازة فهل هو رهن رسمي حيازي مع عدم انتقال الحيازة.⁽³⁾

ب- شروط الرهن الرسمي العقاري.

تنص المادة 886 من القانون المدني على أنه : " لا يجوز أن يعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه و بيعه بالمزاد العلني وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن

(1) نبيل ابراهيم، سعد، التأمينات العينية، سنة 2005، ص 37.

(2) فاروق، اسماعيل، ماذا تعرف عن الرهن الرسمي و الرهن الحيازي، سنة 2003، ص 01.

(3) قسوري ، فهيمة، اشكالية الرهن في تأمين القروض العقارية، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري و اثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، عدد تجريبي، ص 157.

ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلاً". حسب ما جاء في هذه المادة فإنه يجب توافر مجموعة من الشروط حتى يكون الرهن الرسمي اداة لضمان القروض البنكية بما ان موضوعنا يتعلق بتمويل مشروع استثماري فلاحي ، و تتمثل هذه الشروط في:

- **مبدأ تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون :** والمقصود بالتخصيص هو أن يقرر الرهن على عقار بالذات وليس على كل أموال المدين الحاضرة والمستقبلية، والهدف من تقرير التخصيص هو القضاء على الرهن العام الذي يرد على أموال المدين أما لهذا الرهن من أضرار تلحق بمصلحة الراهن إذ يرهن كل أمواله ضمانا لدين عليه دون تخصيص، فيحتل أن يفقدها كلها وذلك بوضع عبارة في العقد بمقتضاها يرهن المدين كل أمواله⁽¹⁾. وليس هناك ما يمنع من أن المدين يرهن كل أمواله من تخصيص منها فيذكر في عقد الرهن كل عقار بالذات وتعيين العقار يجب أن يكون دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، أما إذا لم يراعى شرط التعيين أي يكون الرهن عاما أو لم يعين العقار تعيينا دقيقا يمنع الجهالة فالرهن يكون باطلا بطلانا مطلقا وهذا ما أورده المادة 2/886 من القانون المدني.

- **يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني :**

الرهن تصرف يرد على عقار، لذا اشترط المشرع الجزائري أن يكون هذا العقار مما يجوز التعامل فيه ، وبما أن الأثر الأساسي للرهن هو تمكين الدائن المرتهن عند عدم استقاء حقه من التنفيذ على العقار المرهون وبيعه بالمزاد العلني فإنه يجب أن يكون العقار المرهون مما يجوز بيعه بالمزاد العلني وعملا بهذا النص، لا يجوز رهن الأموال الموقوفة لعدم جواز التعامل بحكم القانون، ولا يجوز بيعها بالمزاد العلني وكذلك لا يجوز رهن حق الارتفاق لأنه لا يمكن بيعه بالمزاد العلني استقلالا عن العقار.⁽²⁾

- **يجب أن يكون العقار موجودا :**

وقاعدة تخصيص العقار تجرنا إلى البحث في مسألة رهن المال المستقبل. و هل يمكن تخصيصه؟ .

01- رهن المال المستقبل :

ويقصد بالمال المستقبل العقارات التي لا تكون موجودة فعلا وقت إبرام الرهن، وإن كان من الممكن وجودها في المستقبل كأن يرهن شخص منزل لم يبدأ بنائه بعد. لم ينص القانون المدني على حكم رهن الأموال المستقبلية، لذا وجب أن نسترشد بأحكام القواعد العامة، وفي الصدد تنص المادة 1/92 من القانون المدني على أنه: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا" فطبقا لهذا النص الأصل هو صحة التصرفات في الأموال المستقبلية والاستثناء هو البطلان .

(1) نبيل إبراهيم، سعد، التأمينات العينية و الشخصية، سنة 2005، ص 42.

(2) محمدي ، سليمان، الرهن الرسمي-جامعة الجزائر-، السنة الجامعية 2000/2001، ص ص 08، 09

ولم يقرر المشرع بطلان رهن الأموال المستقبلية بنص خاص، يجب الرجوع إلى الأصل العام في صحة التصرفات في الأموال المستقبلية، لذا فيكون رهن منزل لم يبنى بعد صحيح إذا كان سيوجد في المستقبل وكان مملوكا للراهن ومعينا بذاته تعيينا دقيقا ، أما إذا كان المال المستقبل غير معين تعيينا دقيقا، فالرهن يقع باطلا بطلانا مطلقا لعدم إمكانية تخصيصه . و خلاصة القول أنه فيما يتعلق برهن العقارات المستقبلية، رهنها يكون صحيح كلما أمكن تعيينها تعيينا دقيقا في العقد ويكون باطلا كلما تخلف تخصصها.

02 - ملحقات العقار المرهون :

تنص المادة 887 من القانون المدني على ما يلي : " يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك... " ، يقتصر مبدأ تخصيص الرهن على اشتراط تعين العقار المرهون ذاته تعيينا دقيقا ولا يقتضي تعيين ملحقات العقار لأن الغرض من تخصيص العقار المرهون هو فصله عن بقية أموال الراهن لتأكد بأن الرهن خاص يرد على عقار بذاته وليس عاما . وإذا حدد العقار المرهون ، فالرهن الوارد عليه يمتد إلى ملحقاته بحكم القانون دون الحاجة إلى اتفاق بين المتعاقدين، ويقصد بشمول الرهن لملحقات العقار المرهون، أن الدائن عند اتخاذ إجراءات التنفيذ فإنه ينفذ أيضا على ملحقاته ويستوفي حقه من ثمن العقار ومن ثمن الملحقات ، ولقد أعطى المشرع أمثلة لما يعتبر من ملحقات في نص المادة 887 من القانون المدني السالف ذكرها، ومنها العقارات بالتخصيص، حقوق الارتفاق ، التحسينات والمنشآت.

03- إلحاق الثمار بالعقار المرهون :

تنص المادة 888 من القانون المدني على أنه : " توقف و توزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري " ، فبحسب الأصل هذه الثمار لا تعتبر من ملحقات العقار المرهون لأنها ملك الراهن، إذا الراهن يبقى محتفظا بحيازة العقار وله في إدارته وجني ثماره، إلا أنها تلتحق استثناءا بالعقار في وقت لاحق لذلك رأى المشرع أنه ابتداء من تاريخ معين فإنه حق الدائن المرتهن يتعلق بذلك الثمار، وهذا التاريخ يبدأ من الوقت الذي يشرع فيه الدائن في التنفيذ على العقار لبيعته بالمزاد العلني، وهذا الوقت هو تسجيل التنبيه بنزع الملكية إذا كانت الإجراءات في مواجهة الراهن أو وقت تسجيل الإنذار إذا كانت الإجراءات تتخذ في مواجهة الحائز، إذ تنص المادة 930 على أنه : "ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاثة سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد ."

ان كل المواد السابقة توضح لنا ضرورة تملك المدين الراهن للعقار المرهون ملكية تامة وقت ابرام عقد الرهن ، ان هذا لا يثير اشكالا خاصة امام الجهة المقرضة اذ يوفر لها حماية قانونية في استفاء حقها من العقار المرهون ، لكن الاشكال المطروح هو اذا كان المستثمر الفلاحي ليس مالكا ملكية تامة للعقار الفلاحي بل يملك فقط المباني و الملحقات و الثمار التي على سطح الارض و الدولة تملك الرقبة فهل يحق رهن تلك المباني المقامة على ملك الغير و اعتبارها ضمانا لتمويل مشروع استثماري فلاحي .

ج- رهن المباني المقامة على عقار فلاحي مملوك للدولة.

حسب المادة 02/884 من القانون المدني الجزائري فان يشترط ان يكون العقار ايا كان نوعه (صناعي ، فلاحي، حضري.) ملكا للراهن و اهلا للتصرف فيه. هذا ما يطرح التساؤل مدى امكانية رهن المستثمر الفلاحي للاملاكه السطحية المقامة على ملك فلاحي تابع للدولة (مالكة الرقبة).

ان الاصل في الملكية ان ممالك المباني هو مالك الارض ، و ذلك حسب المادة 782 من القانون المدني الجزائري مفادها أن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له، لكنها قرينة بسيطة اذ لا يوجد ما يمنع من كون مالك المباني ليس مالك الارض ، فيستطيع مالك المباني رهن املاكه السطحية كما هو الحال في المستثمرة الفلاحية حيث جاء في المادة 12 من ق 03-10 انه يحق للمستفيد تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض و ذلك بالرغم من عدم تملكه لحق التصرف في الرقبة ، اي انه لا يمكنه رهن العقار رهنا رسميا من اجل الاستفادة من قروض بنكية تمويل مشروع الاستثماري. و بهذا يكون للبنك حق عيني تبقي على الاملاك السطحية التي يمتلكها المدين المرتهن (المستثمر) يستفي منها حقه بالحجز عليها و بيعها بالمزاد العلني في حالة حلول الاجل ، و صرح المدين باعساره عن السداد. لكن الاشكال المطروح هو في حالة حلول الاجل و اصبحت هذه المباني غير موجودة لسبب من الاسباب منها :

- تنازل المستثمر عن هذه الاملاك للغير اي زوال ملكيته للمنشآت ، سواء كان هذا الغير شخص (ط او م خاص) او للدولة باعتبارها صاحبة حق شفعة فتصبح بذلك مالكة ملكية تامة للعقار الفلاحي بكافة مشتملاته. هنا يجب علينا ان ميز بين تنازل المستثمر عن حقه في الانتفاع قبل حلول اجل الدين ، و بين عدم تنازله. فاذا تم التنازل قبل حلول الاجل سواء لصاحبة الارض و هي الدولة او غيرها ، ان استبقت على الاملاك السطحية و جب عليها دفع التعويض المتفق عليه ، و في هذه الحالة يكون للدائن المرتهن حق التقدم على هذا التعويض⁽²⁾. اما اذا لم يتنازل عن حقه و حل اجل الدين المرهون كان لصاحب المباني و مشتملات العقار ان يوفي بالدين.

اما اذا طلب مالك الرقبة (الدولة) تهديمها لان المستثمر قام بمخالفة النصوص القانونية و التنظيمية للبناء و التعمير المتعلقة ، فيعتبر في هذه الحالة في حكم الباني على الأرض المنتفع بها دون الحصول على ترخيص من مالك الرقبة، و هنا يكون سيء النية لأنه لم يتمسك بحقه كمنتفع على الأرض المنتفع بها بل تعدى ذلك بالبناء عليها، أي تصرف فيها دون إذن من مالكةا وهو عكس ما نصت عليه المادة 847 من نفس القانون حيث توجب على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها⁽²⁾.

(1) عبد الرزاق، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات الشخصية و العينية، سنة 1970، ص 367.

(2) الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم جاء في المادة 01/ 847 أنه: "على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة".

فالدائن هنا نجده يحتفظ بمرتبة الرهن لكن يتحول هذا الرهن من المباني التي زالت الى ثمن الانفاض اذا ما طلب صاحب الارض ازلتها، اذ يكون له حق التقدم على ثمن هذه الانفاض، و المعروف ان الانفاض لا تصلح ان تباع ، و عليه نكون بصدد هلاك محل الرهن فيسقط الاجل و يصبح الدين مستحق الاداء الا اذا التزم الراهن بتقديم ضمان اخر يعوض الرهن الذي هلك محله⁽¹⁾. و في هذا نصت المذكرة الاصلاحية للمشروع التمهيدي على الاحكام التي تقدم ذكرها . فهي تقول: « اذا رهن المباني صاحبها يقع الرهن عليها محددًا بحقوقه، ليبقى الرهن ما بقيت المباني قائمة و لم تنتقل ملكيتها بالالتصاق الى صاحب الارض، فاذا انتقلت الملكية بالالتصاق ، انتقل الرهن الى التعويض المستحق لصاحب المباني، و اذا نزع المباني في الحالات التي يجوز فيها ذلك ، كان للمرتهن حق على ثمن الانفاض، و هذه حالة من حالات الحلول نص عليها المشروع.»⁽²⁾

د - اجراءات الرهن الرسمي للمستثمرة الفلاحية.

في ظل غياب نصوص قانونية تنظم كيفية ترتيب رهن رسمي على أراضي تابعة للملاك الفلاحية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الامتياز، فاننا هنا نقوم بمحاولة تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري.

يتم اثقال المستثمرة الفلاحية في اطار ق 10-03 برهن رسمي في صورتين:

-الصورة الاولى: رهن رسمي لمستثمرة فلاحية فردية.

-الصورة الثانية: رهن رسمي لمستثمرة فلاحية جماعية⁽³⁾

بالنسبة للصورة الأولى فان الاشكال غير مطروح لكن الاشكال الذي يطرح نفسه هو رهن المستثمر الفلاحي لحق الامتياز الخاص به في اطار المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يكون فيها أعضاء المستثمرة في حالة شيوع ، حيث يكون الرهن الرسمي فيها على ثلاث حالات تتمثل في:

- رهن جميع الشركاء على الشيوع حقوقهم العينية العقارية.

- رهن اغلبية الشركاء للحقوق العينية.

- رهن الشريك منفردا لحصته الشائعة.

(1) قسوري ، فهيمة، المرجع السابق، ص 161.

(2) عبد الرزاق، السنهاوري، المرجع السابق، ص 368.

(3) القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة حسب المادة 06 منه تنص على ان المستثمرة الفلاحية الجماعية تتكون من مجموعة من المستثمرين الفلاحيين أصحاب حقوق امتياز في الشيوع بحصص متساوية بالرغم من ان لكل واحد منهم عقد امتياز خاص به.

- رهن احد الشركاء لجميع المال الشائع.

01/ رهن جميع الشركاء على الشيوخ حقوقهم العينية العقارية.

كما سبق وذكرنا ان أصحاب حقوق الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية هم على الشيوخ . و عليه فان الرهن الصادر من كل الشركاء في المستثمرة يكون رهنا صحيحا و نافذا في حق الجميع سواء كان ذلك قبل القسمة او بعد القسمة ، هنا نجد انه اذا باع هؤلاء حقوقهم بعد رهنها (التنازل) فانه ينتقل الى المشتري مثقلا بالرهن، و يتتبع الدائن⁽¹⁾ المرتهن الحقوق العينية محل الرهن في يد المشتري الجديد.

بالنسبة للتنازل لشخص طبيعي فالامر لا يطرح اشكال لكن الاشكال يكمن في التنازل عن هذه الحقوق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره شفيعا إداريا ، و كان هذا العقار مثقلا برهن . حيث ان هذا الامر من الناحية القانونية و المنطق المعمول به قد يؤثر على امكانية استفتاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية لدينها في حالة عدم تمكن المدين (المستفيد الفلاحي) من سداد دينه لاعسار او افلاس .. الخ من الأسباب التي تعيقه عن سداد القرض المقدم له كوسيلة للاستثمار. ففي حالة شراء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لهذه الأملاك فانها تدرج ضمن الاملاك الخاصة التابعة لها ، و بالتالي هنا نجد صعوبة في توقيع الحجز عليها لانه بحسب المادة 04 من ق 08-14 المعدل و المتمم لقانون 30-90 المتعلق بالاملاك الوطنية ، الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للحجز العقاري. يقصد بالحجز وضع العقار تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه إضرارا بدائنه و الأصل أن الحجز على عقار يشمل الملكية كاملة أي الرقبة و الإنتفاع غير أن المشرع الجزائري في ظل التعديلات أجاز الحجز على حق الإستعمال أو حق السكنى أو حق الإرتفاق أو الحقوق العينية التبعية كالرهن و الإمتياز وحدها دون حق الرقبة كما أجاز الحجز على العقار بالتخصيص رغم أنه منقول لكن حجزه مع العقار المخصص لخدمته ، ومن أبرز الأمثلة التي يجوز فيها للدائن الحجز على حق الانتفاع دون حق الرقبة ما نص عليه ق 03-10 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة (المادة 12 تنص على أنه يجوز رهن حق الانتفاع كما يجوز التنازل عنه و بذلك في حالة عدم سداد دين الرهن يتم الحجز على الأملاك محل حق الانتفاع وفقا لنص المادة 766 ق.ا.م.ا جزائري لان الرهن الوارد على حق الانتفاع يكن وفقا لعد رسمي مسجل و مشهر تطبيقا للقواعد القانونية لقانون 03-10 و المرسوم التنفيذي الخاص به). بسبب امتناع المدين عن تسديد الدين لمدة 30 يوما رغم تبليغه رسميا بأمر الحجز يتم وضع العقار أو الحق العيني العقاري تحت سلطة القضاء من اجل البيع بالمزايدة العلنية التي تتم وفقا لمجموعة من النصوص الإجرائية التي نص عليها المشرع في ق.ا.م.ا ، تمكن كل ذي مصلحة من تقديم ملاحظات في شأن العقار أو الحق العيني العقاري المراد بيعه تتمثل في: - ضبط المحضر القضائي لقائمة شروط البيع، ضبط المحضر القضائي لقائمة شروط البيع و تسجيل الإعتراضات على قائمة شروط البيع و دعاوى وقف البيع. اذا لم تقدم اعتراضات او لم تؤدي

(1) عبد الرزاق ، السنهوري . الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - التامينات العينية و الشخصية - . سنة 1970، ص 323.

الاعتراضات الى وقف البيع بالمزاد العلني ، يحدد تاريخ عقد جلسة بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية في محضر إيداع قائمة الشروط المعدة من طرف رئيس المحكمة قاضي البيوع العقارية. ويكون للدائن أو المحضر القضائي الحصول على أمر على ذيل عريضة يتضمن منطوقه تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزايدة بناء على طلب الدائن أو المحضر القضائي ، عندها يتولى المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بتاريخ و مكان جلسة البيع بالمزايدة قبل الجلسة ب 08 أيام على الأقل . بعد أن يبلغ ذوي الشأن بتاريخ و مكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء لكي يقع التنافس ، وقد حدد المشرع طرق و ميعاد الإعلان و كفيته وراعى ألا تطول الفترة بين الإعلان و البيع كما راعى أن لا تقصر هذه الفترة فلا تكفي لإحاطة أكبر عدد من المزايديين بيوم و مكان البيع ويتم الإعلان عن طريق النشر في الصحف و اللصق في الأماكن المحددة قانونا تفتتح جلسة البيع بالتأكد من حضور أطراف المزايدة إلى جانب المحضر القضائي و المزايديين وبعد الوصول إلى أعلى سعر (أو عرض) لا يزداد عليه بعد النداء عليه ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة ، و يتعين على الراسي عليه المزاد أن يودع حال انعقاد الجلسة بأمانة ضبط المحكمة 5/1 مبلغ رسو المزاد على أن يدفع الباقي في أجل ثمانية أيام . إذا لم يودع باقي الثمن في المهلة المحددة له يعذر بالدفع خلال 05 أيام و إلا أعيدت المزايدة على ذمته . إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي بسبب تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن فان الراسي عليه المزاد المتخلف ملزم بدفع فارق الثمن . يعد الحكم برسو المزاد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي يقع بها البيع صحيحا وأهم البيانات الواجب ذكرها في هذا الحكم بالإضافة إلى هوية الأطراف السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والتبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع وتعيين العقار أو الحق العيني العقار المباع ومشمولاته وتحديد الثمن الأساسي وكذلك إجراءات المزايدة ، والهوية الكاملة للراسي عليه المزاد وتاريخ الدفع . كما ان المادة 763 تنص على ضرورة النص في منطوق الحكم على إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسي عليه المزاد.⁽¹⁾

ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. هنا نجد ان طبيعة العقار تمنع الجهة المقرضة من إمكانية استئانها لحقها عن طريق الحجز. العقاري. و ذلك بنص صريح وواضح بعكس التنازل الذي يكون لأصحاب الحق في الشفعة المدنية او التنازل لذوي الحقوق يكون توقيع الحجز ممكنا في حالة عدم وفاء المدين بسداد دينه في الجال المحددة.

02 / الرهن الصادر عن اغلبية الشركاء على الشيوخ.

بحسب المادة 720ق.م.ج فانه يحق للشركاء الذين يملكون ثلاث ارباع المال الشائع التصرف فيه بتصرفات قانونية بعقود غير قضائية ، التي يقصد بها اعمال غير قضائية مع ضرورة اعلام باقي الشركاء بقرارهم ، حيث يحق لهؤلاء التظلم امام الجهات القضائية ، حتى يقرر لهم إمكانية

(1) حماني، رابح، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، مجلس قضاء برج بوعريريج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين . ص 04،05،08،12،13،16.

التصرف من عدمه فاذا اقره القضاء كان الرهن نافذا في حق جميع الشركاء فتكون وضعية الحقوق العينية العقارية المرهونة في نتائجها كرهن كل الشركاء للمال الشائع⁽¹⁾.

03/ الرهن الصادر من الشريك على الشيوخ:

ان المادة 12 من توضح ان الأساس في حق المستفيد صاحب حق الامتياز من الرهن الرسمي يكون بصورة فردية ، و ذلك راجع أساسا الى امتلاك كل مستفيد منهم لعقد امتياز خاص به⁽²⁾ . حيث يمكنه بذلك رهن حصته من الحقوق العقارية المقررة له في عقد الامتياز له تماما كما سمح له المشرع إمكانية التنازل عن حقوقه و التصرف فيها .

لكن ما يجب توضيحه هنا هو ان الرهن هنا مختلف عن الرهن المنصوص عليه في القانون المدني لانه يرد على حق الانتفاع و ليس على الرقبة ، حيث انه في حالة بيع المال المرهون و تم قسمة المال الشائع فيما بعد بحسب القانون المدني الجزائري فان الرهن ينتقل الى الجزء المفروز الذي يتحصل عليه الشريك الأول على الشيوخ، لكن في حق الانتفاع فنه بحسب رايي الخاص تطبق هنا احكام اللاتصاق ، صحيح ان المشرع الجزائري لم يعرف الالتصاق بصورة دقيقة لكن من الاحكام المنظمة له يمكن تعريفه على انه واقعة مادية يترتب عليها القانون اثرا معين نتيجة اندماج او اتحاد شيئين متميزين احدهما عن الاخر ، اتحادا ماديا و مملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج ، بحيث يصعب فصل احدهما عن الاخر، فيمتلك مالك الشئ الأصلي منهما الشئ الفرعي بقوة القانون او بكم القاضي⁽³⁾. حيث ان مشتري الأملاك السطحية المرهونة تكون تابعة للأرضية التي وضعت او أنشأت عليها و بالتالي فان في حالة القسمة و الخروج من حالة الشيوخ لا يتغير الامر بل يبقى في نفس الجزء الذي تكون فيه الحقوق العقارية المتنازل عنها و التي تم رهنها و هذا راجع لتواجد عقد فردي أساسي. فهنا و كاننا قمنا برهن مستثمرة فلاحية فردية مفرزة لان الشيوخ هنا هو شيوخ في الأرضية المنتفع منها لكن الأملاك المنتفع بها مفرزة و تعود لكل مستفيد بحسب عقد الامتياز المقدم له (جرد الأملاك التي يملكها المستفيد على سطح المستثمرة الفلاحية الجماعية) .

(1) محمد الصبري ، السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري- التامينات العينية – طبقا لحدث التعديلات و مزودة باحكام قضائية .، سنة 2008، ص 55، 56.

(2) القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة جاء في المادة 02/06 تنص على انه : عندما يتعلق الامر بمستثمرة فلاحية جماعية ، يعد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ و بحصص متساوية .

(3) جمال خليل ، النشار، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي و القانون المدني .، سنة 2001، ص 56.

الفرع الثالث: حق الشراكة في اطار عقد الامتياز.

ان دخول الجزائر نظام اقتصاد السوق وهي تعيش وضعا خانقا، اقتضى عليها ضرورة إجراء إصلاحات وتحولات على مستوى قطاعاتها الاقتصادية، فبات من الضروري على التشريع الجزائري أن ينتهج مسعا يكون اكثر واقعية مع الوضع الاقتصادي الحالي وليس نهجا فاته الوقت وتجاوزته الزمن . فنجده اقر نهج الشراكة للمستثمر الفلاحي حتى يصل الى تنفيذ مشروعه الاستثماري في ظل الازمة المالية التي تعاني منها البلاد ، اذ تعتبر الشراكة دعامة أساسية لتحقيق التنمية الشاملة من خلال توحيد الآراء و الأهداف بين الشركاء ، فهي أسلوب حديث و انفتاحي يؤدي الى نجاح المشاريع على صعيد التراب الوطني، فهي الية لاشراك مختلف الفاعلين لتحقيق هدف تنموي⁽¹⁾. و عليه سنتناول مفهوم الشراكة في اطار الاستثمار الفلاحي اولا و هل يمتد مفهومه الى امكانية التدخل الاجنبي في المشاريع الفلاحية ثانيا.

أ- مفهوم الشراكة.

ان الشراكة اتفاقية يلتزم بمقتضاها شخصان طبيعيين أو معنويان أو أكثر على المساهمة في مشروع مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال بهدف اقتسام الربح الذي ينتج عنها أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة كإحتكار السوق أو رفع مستوى المبيعات ومن خلال هذا التعريف نستطيع استخلاص عناصر الشراكة كما يلي⁽²⁾:

- الشراكة عبارة عن عقد يستلزم اشتراك شريكين على الأقل سواء كان الشريك طبيعيا أو معنوياً.
- تتطلب الشراكة المساهمة بحصة من مال أو عمل حسب ما يتفق عليه الشريكين عند كتابة العقد.
- كذلك عنصر المساهمة في نتائج المشروع من أرباح أو خسائر حسب ما يتفق عليه الطرفين الشريكين .

و ينتج عن "الشراكة" مخلوق قانوني يسمى بالشخص المعنوي يعيش حياة قانونية (مستقلة) باكتسابه الاسم و الموطن، و تعتبر "الشراكة" عقدا فهو الذي ينشؤها ويبحثها إلى الحياة القانونية ويحدد شروطها وإدارتها والأجهزة التسييرية لهذا المولود الجديد.ويمكن أن تكون المواضيع أو المشاريع المتفق عليها مالية، تقنية أو تجارية وحتى مشاريع علمية(البحث والتطوير)، كما يمكن أن تكون هذه المشاريع طويلة أو متوسطة الأجل. و للشركاء الحق في المشاركة في أجهزة التسيير واتخاذ القرارات حول تقسيم الأرباح وتحديد رأس المال .

و قد اقر المشرع الجزائري امكانية هكذا نوع من العقود في اطار الاستثمار الفلاحي حيث جعل من عقد الشركة من العقود غير ناقلة للملكة التي يمكن ان يبرمها المستفيد صاحب حق الامتياز سواء

(1) الموقع الالكتروني : www.waha.edu.ass/index.php . اطلع عليه في 2014/05/05

(2) بن حبيب ، عبد الرزاق ، بودرمين حوالم ، رحيمة . ، الشراكة و دورها في جلب الاستثمارات الاجنبية. ، مداخلة القيت في الملتقى الوطني الاول حول الاقتصاد الجزائري في الالفية الثالثة . ، جامعة سعد دحلب. ، يومي 21 و 22 ماي 2002 . ، البليدة. ، ص ص 04 ، 05.

مع اشخاص طبيعيين او معنويين ، أي ان يخضعوا للقانون الجزائري حيث يكون جميع أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية . لكن الملاحظ ان المشرع لم يحدد نوع الشخص المعنوي اذا كان عام او خاص و لم يحدد جنسيته. بمعنى انه فتح المجال للمستفيد ان يبرم عقد الشراكة مع اشخاص معنوية تابعة للقطاع العام او الخاص بصفة عامة . و قد فرض ضرورة إضفاء الشكلية الرسمية على هذا العقد و ذلك في المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 حيث يتم ابرامه امام الموثق باعتباره ضابط عمومي هو شخص مفوض من قبل السلطة العمومية لأداء خدمة معينة، وقد جاء في نص المادة 03 من قانون التوثيق أن الموثق هو ضابط عمومي، لكن صفة الضبطية العمومية تختلف عن الموظف العام، كونه لا يتلقى التعليمات من سلطة تعلقه وإنما يكون خاضعا في انجاز مهامه لأحكام القانون الخاص به (القانون رقم 06-02 ، و المرسوم التنفيذي رقم 08-242) وليس لقانون الوظيف العمومي . وعلاقته وطيدة بالجانب القضائي أكثر حيث يقوم بوضع توقيعه و ختمه بكتابة ضبط المحكمة التي يكون تابعا لها قبل ممارسته للمهنة(المادة 38 من قانون 06-02). وبذلك نجد أن مهنة الموثق تتميز بنوع من الحرية، إذ يعمل لحسابه الخاص. و هو بذلك مكلف بابرام العقود الرسمية و يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان لانه وارد على حقوق عينية عقارية، و حددت المادة 26 من مرسوم تنفيذي 10-326 مدة عقد الشراكة لدى فان المجال مفتوح بين ان يبرمها في شكل عقد متجدد سنويا او في شكل عقد محدد بعدة سنوات شريطة ان لا يتجاوز المدة المحددة لعقد الامتياز (40) سنة فان الشراكة هنا تكون في حدود 40 سنة. و في حالة تقدم المستفيد بطلب التجديد و استفادتهم منها من المصالح المختصة (ONTA) فانه يمكنه ان يجدد عقد الشراكة سواء مع نفس الشخص (ط ا و م) او يختار شريك اخر، و هنا الموثق ملزم بصب عقد الشراكة في قالب يتوفر على مجموعة من البيانات تتمثل في:

- هوية الأطراف اذا كانوا اشخاص طبيعيين، و اذا كان العقد مع شخص معنوي هوية الشركة و المساهمين.

- المساهمات المقدمة من طرف كل شريك و البرنامج الموضوع للاستثمار .

- توزيع المهام و المسؤوليات بين الشركاء و ذلك من خلال:

أ- تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية.

ب- طريقة او طرق المشاركة كل واحد منهم في اشغال المستثمرة الفلاحية.

ج- توزيع و استعمال المداخل.

كما ان العقد يجب ان يتضمن كفيات المشاركة في نتائج الاستغلال و تقاسم الأرباح . بالإضافة الى تحديد مدة الشراكة التي لا يمكن ان تتجاوز مدة الامتياز المتبقية . و بعد اعداد ذلك فان الموثق ملزم باعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي تعد جهة رقابة على تطبيق هذا العقد و ذلك بحسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي 10-326 حيث يحق لها مراقبة النشاطات التي تتم على المستثمرة الفلاحية في أي وقت و مدى مطابقتها لاحكام ق 10-03 و دفتر شروطه، و بالتالي فانه في حالة الاخلال بالالتزامات المبرمجة في هذا الاطار يتم فسخ العقد اما إداريا او امام الجهات القضائية وفقا لمقتضيات المادة 28 من ق 10-03.

ان الشراكة تتميز عن بعض المفاهيم المشابهة لها خاصة الخصوصية ، الصفقات العمومية.

بالنسبة للخصوصية: للخصوصية عدة تعاريف أهمها ان تحويل لاصول و لمشكلات ذات صبغة عمومية⁽¹⁾ كما انه قد ينصرف مفهوم الخصوصية الى مفهوم الشراكة اذا قصد به اشراك القطاع العام و القطاع الخاص في انجاز مهمة مرفق عام غير ان المفهوم الرئيسي للخصوصية يرتكز على نقل ملكية المرفق العام الى القطاع العام في حين الشراكة تبقى فيها ملكية القطاع العام.

اما بالنسبة للصفقات العمومية : فان عقود الصفقات هي دائما عقود بعوض يتم أداء المقابل المالي فيها عبر حصص على عكس الشراكة حيث ان أداء الثمن يمكن ان يمتد طيلة مدة العقد ، و من جهة أخرى المقابل المادي يمنح من طرف الشخص العام مقابل الإنجاز الفعلي لمشروع محل العقد و بالتالي عقد الشراكة هنا يختلف عن الصفقات من حيث المدة الطويلة ، ومن حيث المقابل المالي الذي تدفعه الإدارة طوال مدة العقد⁽²⁾.

- الشراكة الاجنبية في المجال الفلاحي.

بالرغم من المبادئ المشجعة التي تضمنها قانون الاستثمارات لسنة 1993⁽³⁾، إلا أن حجم الاستثمارات الأجنبية لم يكن يتناسب مع مستوى الطموحات والأهداف التي سطرته الدولة، وأمام هذا الوضع فقد قامت السلطات سنة 2001 بإصدار قانون جديد يهدف إلى تطوير الاستثمارات، إذ أن هذا القانون لم يأت بمفاهيم جديدة، إنما قام بتعزيز المبادئ التي كرسها قانون 1993، كما أكمل أيضا أمر 08-06 المعدل والمتم له النقائص التي كانت تشوب بعض نصوصه. حيث أكد على مبدأ حرية الاستثمار في كل القطاعات ، اذ نصت المادة 04 من الأمر 03-01⁽⁴⁾ المؤرخ في 20 أوت 2001 " تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة." يتضح من خلال هذا النص تأكيد المشرع على مبدأ حرية الاستثمار الذي كرسه دستور 1996 وتجسد هذا المبدأ في الأمر بفتح كل القطاعات الاقتصادية للاستثمار الأجنبي بدون استثناء. إضافة إلى المادة 01 منه التي جاءت بأن النشاطات المفتوحة للاستثمار هي النشاطات المنتجة للسلع والخدمات وكذا التي تنجز في إطار منح الرخصة والامتياز، ولكنها لم تذكر التخصيص الذي كان في المادة 01 من مرسوم 93-12، فأصبح بذلك الاستثمار الأجنبي يشمل الاستثمارات المنشئة، المنمية للقدرات، المعيدة للتأهيل أو الهيكلة، كما أضاف الأمر أيضا الاستثمار في إطار الخصوصية حيث نص على أنها تكون في شكل مساهمة في رأسمال المؤسسة في صورة مساهمات نقدية أو عينية.

(1) حسن ، حوات ، المرافق العمومية بالمغرب و هيمنة التحويل من القطاع العام الى الخاص ، (د.س) ، ص 123.

(2) Paul Lignieres , partenariat public privés . contrat de partenariat montages contractuels complexes financement de projet reforme de l'état, 02eme ed, litec, 2005.

(3) المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار

(4) الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت لسنة 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار.

وبالتالي فإن هذا الأمر ألغى مفهوم القطاعات الاستراتيجية الذي كان سائدا في قوانين الاستثمار السابقة، ويظهر هذا جليا من خلال القوانين الاقتصادية الجديدة التي فتحت الباب على مصراعيه أمام الاستثمارات الخاصة. وبذلك كرس المشرع مبدأ حرية الإستثمار في الجزائر (1) واستفادة الإستثمارات المنجزة من الحماية والضمانات بقوة القانون، كما جاء بهيئات جديدة تشرف على الإستثمار في الجزائر و أعطى للمستثمر حق الطعن في حالة رفض منحه المزايا أو سحبها إلى جانب هذا تضمن هذا القانون جملة من الحوافز الجبائية والجمركية ، إضافة إلى إبقاء نظام التصريح بالإستثمارات وقلص من مهل الرد على طلبات الحصول على المزايا سواء أثناء الإنجاز أو الإستغلال كل ذلك من أجل ضمان سهولة و سرعة إنجاز المشاريع الإستثمارية وتطويرها (2).

ب- الضمانات والإمتيازات الممنوحة لتجسيد المشاريع الإستثمارية.

على غرار القوانين السابقة فقد جاء أمر 2001 المعدل بالأمر 06-08 بعدة ضمانات للمستثمرين وهذا لما لها من دور فعال في تحقيق مناخ اقتصادي أكثر ملاءمة ولقد حاول المشرع من خلال استدراك النقائص التي كانت تشوب القوانين السابقة وهذا قصد الوصول إلى نظام قانوني متكامل يتواءم مع التوجه الجديد للاقتصاد العالمي و يمكن ان نقسم هذه الضمانات الى ضمانات تحفيزية و ضمانات قانونية و قضائية.

- الضمانات التحفيزية.

لقد خصص المشرع الجزائري عبر مختلف القوانين التي نظمت مجال الإستثمار جزءا هاما من المواد لمجال الحماية وذلك من خلال منحه وبصفة مباشرة عدة ضمانات للمستثمرين، وعيا منه لما لهذه الضمانات من دور في توفير جو إقتصادي وتجاري مواتي وأكثر ملاءمة لإنجاز إستثماراتهم واستغلالها الإستغلال الأمثل، وقد حاول المشرع في كل مرة عند تعديله أو سنه لقانون جديد تجنب كل ما شاب القانون السابق من نقائص و ثغرات والتي تظهر من خلال الممارسة والتطبيق، قصد الوصول إلى إطار قانوني متكامل، و تمثلت أهم هذه الضمانات: في عدم التمييز بين المستثمرين الوطنيين والأجانب (3) وكذا حماية و ضمان الحقوق والمنافع التي حصل عليها هؤلاء المستثمرين من تصرفات السلطات العامة في الدولة المضيفة لاسيما حمايتها من التأميم و نزع الملكية (4) وكل تصرف آخر تقوم به الدولة ويكون له نفس الأثر، صف إلى كل ذلك إستفادة المستثمرين من إستقرار القانون وذلك عن طريق حمايتهم من التغيرات التشريعية .

ووعيا منه بأهمية وضع نظام لحل المنازعات يتميز بالمرونة والفعالية ويتلاءم مع طبيعة النزاعات المتعلقة بالإستثمار فقد حظي نظام التحكيم باهتمام المشرع حيث اعترف للمستثمرين بالحق في

(1) الأمر رقم 06-08 المتعلق بتطوير الإستثمار حسب المادة 03 .

(2) المرجع نفسه .، المادة 06.

(3) الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار حسب المادة 14.

(4) سليمان محمد، الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، سنة 1984، ص 649.

اللجوء إلى التحكيم، كل هذه الضمانات في إطار حرية الإستثمار المبدأ الذي يشكل الضمان الأمثل لنجاح الإستثمار. إلى جانب التشريع الخاص بالإستثمار فقد أبرمت الجزائر وصادقت على عدد كبير من الإتفاقيات الدولية المتعلقة بالإستثمار و التي تشكلت جزء هام من الإطار القانون المنظم للإستثمار . الى جانب حماية الملكية⁽¹⁾: تنص المادة 52 من الدستور أن الملكية الخاصة مضمونة، وتأسيسا على هذا فإن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتأميم والاستيلاء يخضعون لإجراءات جد صارمة ولهذا يجب إعطاء تعريف لكل واحد من هذه الإجراءات.

أيا كان الأمر فإن هذه الضمانات كلها يمكن إدراجها تحت عنوان الضمانات التحفيزية و في الفقرة الموالية سوف نتناول الضمانات القانونية و القضائية، معتمدين في ذلك على مقارنة طبيعتها ومجال تطبيقها من خلال مختلف القوانين المنظمة للإستثمار منذ الإستقلال إلى يومنا هذا، نتبع هذه الدراسة بإشارة ولو مختصرة إلى النظام الإتفاقي للإستثمارات ويتعلق الأمر بنموذج عن الضمانات الممنوحة بموجب الإتفاقيات التي صادقت عليها الجزائر.

- الضمانات القانونية و القضائية.

تتمثل هذه الضمانات في:

- **ضمان حرية الإستثمار:** يتمثل أول وأهم ضمان كرسه المشرع الجزائري لصالح المستثمرين في ضمان حرية الإستثمار، فمباشرة عقب الإستقلال ومن خلال أول قانون متعلق بالإستثمار لسنة 1963⁽²⁾ كرس المشرع هذا المبدأ كونه رأى فيه وسيلة ضرورية لتسهيل إقامة الإستثمارات واستقطابها، حيث جاء في المادة 03 من هذا القانون أن "حرية الإستثمار معترف بها للأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية في إطار إحترام النظام العام وقواعد الإقامة المنصوص عليها في القوانين والأنظمة " غير أن المشرع وضع بالمقابل نظام الترخيص بالإستثمار⁽³⁾ والذي قد يفسر بكون الجزائر دولة حديثة الإستقلال وأنها كانت تتخوف من الهيمنة الأجنبية تحت غطاء الإستثمار، حيث كان الإستقلال الإقتصادي آنذاك يعتبر في نظر الدولة كشرط أساسي لممارسة السيادة وبالتالي المحافظة على الإستقلال السياسي، وقد سجل قانون الإستثمار لسنة 1966⁽⁴⁾ ترجعا عن المبدأ الذي كرسه قانون 1963 ، حيث لم يمنح للمستثمر الأجنبي الحرية في الإستثمار ويظهر ذلك من خلال منع الاستثمار في القطاعات الحيوية بالنسبة للإقتصاد الوطني والتي تستأثر بها الدولة والهيئات التابعة لها، كما جعل الإستثمار في قطاعي الصناعة والسياحة مقترنا بالحصول على رخصة مسبقة.

(1) استفتاء 28 نوفمبر 1996 المتضمن دستور 1996 المعدل لدستور 1989 حسب المادة 52.

(2) القانون رقم 63-277. المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الإستثمار.

(3) الترخيص هو منح الحق لبعض الأعمال و المهن لأن تمارس نشاطها وفقا للقواعد و الضوابط المقررة أما الإجازة أو الترخيص فهو يعبر عن تطابق و ملائمة التصرف مع مقتضيات المصلحة العامة. أنظر جيمس أندرسون. صنع السياسة العامة. دار المسيرة للنشر. ط1 1999.

(4) الأمر 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الإستثمار .

ولم تمنح حرية الإستثمار بشكل حقيقي وفعال إلا في ظل قانون 1993⁽¹⁾ الذي نص عليها بشكل صريح، حيث جاء في المادة 3 سنة " تنجز الإستثمارات بكل حرية مع مراعاة التشريع والتنظيم المتعلقين بالأنشطة المقننة " ولم يضع هذا القانون أية قيود على إنجاز الإستثمارات عدى ما يتعلق منها بالقيام مسبقا بتصريح بالإستثمار لدى الوكالة الوطنية لترقية ودعم و متابعة الإستثمار.⁽²⁾

ولكن بالرجوع إلى نص المادة 01 من المرسوم نجد المشرع قد وضع إستثناء على هذا المبدأ عندما ترك مجالا مخصصا للدولة و فروعها أو لأي شخص معنوي معين بموجب نص تشريعي، وإن كان هذا الإستثناء يقلص من مجال تطبيق مبدأ حرية الإستثمار إلا أنه لا يكون إلا بموجب نص صريح . أما بصور قانون الإستثمار لسنة 2001⁽³⁾ تم تعزيز ضمان حرية الإستثمار وتأكيد بفتح كل القطاعات للإستثمار الأجنبي بدون إستثناء، وقد ورد التنصيص على حرية الإستثمار في المادة 04 ، الأحكام العامة ولم تدرج ضمن الباب الخاص بالضمانات، لعل ذلك يعود لأن المشرع إعتبرها من المبادئ التي تحكم الإستثمار.

لم يخضع هذا القانون الإستثمارات إلا للتصريح المسبق لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، وقد تخلص المشرع عن مفهوم القطاعات الإستراتيجية وبذلك يكون قد ألغى كل الإحتكارات التي كانت ممنوحة للمؤسسات العمومية وهو ما يظهر بصور فعلية على عدة قطاعات منها قطاع المحروقات⁽⁴⁾ قطاع المناجم⁽⁵⁾ قطاع الإتصالات السلكية واللاسلكية⁽⁶⁾ وغيرها.

لقد جاء هذا الإنفتاح على حرية الإستثمار كنتيجة حتمية، بسبب عدم توصل قانون الإستثمار لسنة 1993 إلى تحقيق الأهداف المرجوة منه وفشله في استقطاب الإستثمار الأجنبي ، كما كان للنص الدستوري أثر على المشرع ،حينما أقر حرية التجارة والصناعة من خلال المادة 37 منه⁽⁷⁾ " حرية التجارة والصناعة مضمونة وتمارس في إطار القانون. " وهو نفس المبدأ الذي انتهجه الأمر 06-08⁽⁸⁾ المتعلق بالإستثمار عندما نص في المادة 04 منه "

(1) المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1993 المتضمن صلاحيات وتنظيم وتسيير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها متابعتها.

(3) الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الإستثمار.

(4) القانون رقم 05-07 المؤرخ في 28 أبريل 2005 المتعلق بالمحروقات ن المعدل بالأمر 06-10 المؤرخ في 2006/07/29.

(5) القانون رقم 01-10 المؤرخ 10 جويلية 2001 المتضمن قانون المناجم.

(6) قانون رقم 2000-03 المؤرخ في أوت 2000 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات.

(7) استفتاء 28 نوفمبر 1996 المتضمن دستور 1996 المعدل لدستور 1989 حسب المادة 37.

(8) الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يعدل ويتم الأمر رقم 01-03 والمتعلق بتطوير الإستثمار.

تنجز الإستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة ، وتستفيد هذه الإستثمارات بقوة القانون من الحماية والضمانات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ."

من خلال الإطلاع على مختلف القوانين المنظمة للإستثمار نلاحظ أن ضمان حرية الإستثمار قد تجسد بصفة تدرجية إلى أن بلغ معناه الحقيقي والكامل خاصة بعد إقرار الدستور لحرية التجارة والصناعة .

- ضمان عدم التمييز في المعاملة بين المستثمر الوطني والأجنبي:

إن مشاركة راس المال الأجنبي في الاستثمارات المحققة في الجزائر تتم في إطار القانون المتعلق بتأسيس و وظيفة شركات الاقتصاد المختلط التي جرت وضع التهيئات التي من شأنها جلب الاستثمارات الأجنبية. وذلك عن طريق بروتوكول ارتباط الشركاء الذين يعرفون بالمشروع، مجال التدخل، عمر الشركة في الاقتصاد المختلط، حقوق وواجبات الشركاء. وبالنسبة للمؤسسات الاجتماعية، المساهمة أو المشاركة ، لا يجب أن تكون اقل من 51% أما بالنسبة للشريك الأجنبي فيرتكز على ضمان تحويل المعارف ، و حسن التصرف بتكوين التأطيري، جلب تقنيين مؤهلين ، إعطاء نظرة أو معرفة للأسواق الخارجية. و في الجهة المعاكسة الشركاء الأجانب لهم الحق في المشاركة في أجهزة التسيير و في اتخاذ القرار حول تقسيم النتائج و رفع أو خفض رأس المال، كذلك في تحويل الأرباح بمنتهى نتيجة بيع الأسهم. مع أن التشريع سمح لراس المال الأجنبي الاستثمار في الجزائر، إلا انه لم يتمكن من جلب الاستثمارات ، و ذلك بسبب العقبات و العراقيل ، حسب الشركاء هي كثيرة ،مثلا : في حالة تشغيل (الاستغلال الاستثمارات الجديدة) الشركة في الاقتصاد المختلط تشبه عامل عمومي، و كذلك عانت من نتائج القوانين الموجودة كالتسيير الاجتماعي للمؤسسات ، رخصة عاملة للاستيراد، السلم العام للموظفين الخ. بالإضافة إلى مستوى المشاركة القليلة للشركاء الأجانب المحددة ب 49% و استحالة الجمع بالقطاع الخاص الوطني.

غير أنه ومع صدور قانون النقد والقرض لسنة 1990⁽²⁾ تخلى المشرع عن هذا التمييز وذلك باستبداله معيار الجنسية الذي كان يعتمد فيما سبق بمعيار الإقامة، فأصبح بإمكان الشريك غير المقيم (الأجنبي) الاستفادة من نفس نسبة المشاركة.

بصدور المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار نص في المادة 38 منه على ضمان عدم التمييز في المعاملة بين المستثمرين، فجاءت صياغة المادة على النحو التالي " يحظى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب بنفس المعاملة التي يحظى بها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريون من حيث الحقوق والالتزامات المتعلقة بالإستثمار." وهو النهج الذي استقر عليه المشرع فيما بعد بموجب قانون 2001 المعدل سنة 2006 ويتجلى ذلك من نص المادة 14 من الأمر 01-03 التي نصت على أنه " يعامل الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب بمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيون المعنويون الجزائريون في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالإستثمار."

(2) قانون 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض .

ولم يمس الأمر 06-08 هذه المادة بالتعديل ، وفي هذا المجال يقول الأستاذ نور الدين تركي بأن هذا المبدأ أصبح من المبادئ التقليدية في القانون الدولي وأن الدول المستقبلية للإستثمار تمنح بصفة مباشرة هذه الحماية، وذكر على رأسها المساواة في المعاملة⁽¹⁾.

- ضمانات ضد المخاطر التشريعية والقضائية: ويقصد بها تلك الحماية التي أقرها المشرع للمستثمر ضد الأضرار التي قد تلحق به من جراء تعديل أو إنهاء القوانين، بحيث قد ينجز الاستثمار في ظل تشريع يفيد بضمانات وامتيازات وأثناء الاستغلال يعدل القانون وتلغى جميع الامتيازات، ولمواجهة ذلك فقد كرس المشرع مبدأ استقرار التشريع المتعلق بالاستثمارات في المادة 39 من المرسوم.

بالإضافة إلى هذا المبدأ فإن المشرع قد خرج عن مبدأ اختصاص المحاكم الوطنية في تسوية النزاعات المتعلقة بالاستثمار وفتح الباب إلى اللجوء إلى الصلح والتحكيم في حالتين وهما⁽²⁾:

-وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف مصادق عليها من قبل الجزائر تتضمن إمكانية اللجوء إلى الصلح والتحكيم لتسوية النزاعات المتعلقة بالاستثمار والتي قد تطرأ بين الدولة الجزائرية والمستثمر الأجنبي الذي يحمل جنسية الدولة التي أبرمت معها الاتفاقية.

- وجود اتفاقا خاصا بين الدولة الجزائرية والمستثمر الأجنبي يتضمن شرط الصلح والتحكيم الدولي في حالة نشوب نزاع أو خلاف مستقبلي مرتبط بإنجاز أو استغلال استثمار أجنبي أو يسمح للأطراف بعد قيام النزاع باللجوء إلى تحكيم خاص.

ج - الفرص المتاحة من الشراكة الأجنبية.

ان المشاركة مع الطرف الاجنبي يمنح للمستثمر الفلاحي فرص عديدة يمكنه استغلالها ، و بشكل عام يمكن تلخيصها فيما يلي⁽³⁾:

- فرص التعلم و نقل التكنولوجيا: تعتبر التكنولوجيا عاملا مهما لتطور المؤسسة الاقتصادية ، التي في اغلب الاحيان تعتمد على التكنولوجيا في العملية الانتاجية ، الا انها قد تكلف المستثمر مبالغ مرتفعة، و عليه يعتبر اسلوب الشراكة صيغة مناسبة لنقل التكنولوجيا الى المؤسسات الوطنية بطريقة سهلة و بأقل تكلفة .

- التقليل من شدة المنافسة: اي تحسين الوضعية التنافسية للمؤسسات الوطنية من خلال نقل المعارف التي تسح بتحسين اداء المشروع حيث ان هذه العلاقة لها تأثير كبير على المنافسين

(1) Nouredine Terki. *La protection conventionnelle de l'investissement étranger en algerie*. Revue algérienne des sciences juridique économiques et politiques N°2 .2001 p13.

(2) المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار في المادة 41 منه.

(3) متناوي احمد، اهمية الشراكة الاجنبية بالنسبة للقطاع الصناعي الجزائري، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، قسم العلوم الإقتصادية و القانونية ، ع 13 ، جانفي 2015 ، ص ص 66 ، 74.

المباشرين و تسمح بالتقليل من المنافسة ، ليس بين المؤسسات المتنافسة الموجودة في السوق الواحدة فقط ، بل تتعداه الى جلب طاقات و امكانيات جديدة للمؤسسة من خلال خلق فرص اضافية للاستثمار في قطاعات و مجالات مكملة للنشاط الرئيسي.

- فرص اكتساب مهارات جديدة: اذ ان الاحتكاك بالشريك الاجنبي لمدة طويلة نوعا ما (لان الشراكة غالبا ما تكون لفترات طويلة) يسمح بالتعلم و اكتساب المهارات سواء في الانتاج او التسيير و ذلك بتحويل المناهج و الطرق التقنية المرافقة لتلك المهارات ، و يتطلب ذلك اعداد برامج التكويني و تدريب العمال.

ومن هنا نستنتج ان الشراكة في الاستثمار الفلاحي تتميز بانها شراكة تعاقدية مبدئية ، لكن يمكن أن تتطور إلى خلق مالي وتجاري يخص الجانب المالي، إضافة ذلك فالشراكة تتخذ طابعا ماليا في مجال الاستثمار، و هذا يؤدي الى اختلاف في وزن كل شريك، مدة أو عمر الشراكة و تطور المصالح لكل شريك.

الفرع الرابع: حق الخروج من حالة الشيوخ و الحق في الميراث .

بالاضافة الى الحقوق السابقة فان للمستفيد الحق في الخروج من حالة الشيوخ و كذا ميراث حق الامتياز ، سنتناول الاولى على حدى و الثانية على حدى.

أ- **حق الخروج من حالة الشيوخ:** ان الأصل ان يكون للشخص ملكية مفرزة، و ذلك لان البقاء على الشيوخ لا يزال امرا غير مرغوب فيه ، و لا يمكن اجبار الشركاء عليه، وذلك لان الشيوخ مصدر متاعب ، و كثيرا ما يختلف الشركاء في الشيوخ ، من ثم فان استقلال الفرد باستغلال ملكه امر لا شك في رجحانه

على الاستغلال الجماعي للشركاء على الشيوخ ، و فيه حافز قوي على العمل و الابداع⁽¹⁾. لدى نجد ان المشرع الجزائري اقر في القانون المدني في المادة 722 إمكانية الشريك ان يطالب بقسمة المال الشائع . ما لم يكن مجبرا على البقاء على الشيوخ بمقتضى نص او اتفاق.

الا ان الاختلاف الوارد بين إمكانية الخروج من الشيوخ وفقا لاحكام القانون المدني و الخروج من الشيوخ في اطار المستثمرة الفلاحية المسيرة من خلال عقد الامتياز الفلاحي وفقا لـ ق 10-03 هو ان المستثمر الفلاحي هنا لا يلجأ الى قسمة مهياة (اتفاقية) او القسمة القضائية⁽²⁾، بل ان يتم وفقا لتقديم طلب الى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بعقد الامتياز في اطار مستثمرة جماعية

(1) عبد الرزاق ، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. حق الملكية، سنة 1970 ، ص 880،881 .

(2) الأمر 58/75 مؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم حسب المادتين 723 و 724 ق.م.ج يمكن للشركاء اللجوء الى القسمة الودية للخروج من حالة الشيوخ و في حالة اختلافهم يمكن لمن يريد الخروج من حالة الشيوخ رفع دعوى على باقي الشركاء امام المحكمة.

و محضر القسمة الودية الذي قام به أعضاء المستثمرة الى جانب مخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي و يصادق عليه من طرف مصالح مديرية مسح الأراضي. حيث تعد هي الوحيدة التي يمكنها ان تقرر مدى إمكانية استفادة المستثمر الفلاحي من مستثمرة فلاحية مفرزة ام لا⁽¹⁾ ، و يكن على المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الرد عن الطلب في مدة أقصاها 15 يوما ، و يمكن تمديده الى 30 يوم⁽²⁾. و عليه قبل اتخاذ أي قرار ان يكون مبررا قانونا اما:

- بالقبول: لكون مساحة المستثمرة المراد انشاؤها تتوفر على المساحة المرجعية المقررة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

-بالرفض : لكون مساحة المستثمرة تقل عن المساحة المرجعية المقررة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326 و المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية التي يوضحها سابقا في الملحق (1) ص 282.

ب-الحق في ميراث حق الامتياز: يعتبر الميراث احد أسباب انتقال الحقوق المالية و المعنوية من الأموات الى الاحياء ، و التركة تطلق على كل ما يتركه الميت من مال او حقوق مالية ، مما تعلق به حق الورثة بعد سداد الديون و تنفيذ الوصايا و سائر الحقوق المتعلقة بها دون ما يبقى من حق الورثة⁽³⁾. ان المشرع الجزائري لم يحرم المستثمر الفلاحي من إمكانية توريث حقه الى ورثته بالرغم من كونه حق مؤقت (40 سنة قابلة للتجديد) في حين ان الأصل في التوريث يكون للحقوق الدائمة كحق الملكية مثلا سواء لعفار او منقول و كذا بالنسبة للحقوق المعنوية كحق الملكية الفكرية و براءة الاختراع. لدى نجد ان المشرع هنا وقع في خطأ قانوني لانه كان من المفروض ان يستعمل مصطلح انتقال اثار العقد الى الخلف العام⁽⁴⁾ باعتبار ان حق الامتياز يتم في شكل عقد رسمي بين طرفين المستفيد من الامتياز و الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة. فيكون لهم بذلك التمتع بجميع حقوق مورثهم و القيام بالتزاماته و ذلك في المدة المتبقية من العقد، اعمالا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 حيث انه ما يسري على حق التنازل يسري على حق التوريث ففي الأولى يتم التنازل على المدة المتبقية في العقد لدى فان التوريث يكون كذلك. ان توريث المشرع لحق الامتياز لهو اهداف أهمها هو استمرارية نشاط المستثمرة الفلاحية و عدم توقف المشروع الاستثماري عن تقديم نتائجه .

لما كان التوريث في الدولة الجزائرية خاضع لاحكام العام للميراث وفقا للشريعة الإسلامية و قانون

(1)القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 في مادته 11.

(2) كحيل، حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل قانون 10-03، سنة 2013، ص 170.

(3)بلحاج ، العربي .، احكام الموارث في التشريع الإسلامي و قانون الاسرة الجزائري، سنة 1996، ص 33.

(4) حسب المادة 108 من الأمر 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمنتم فان الأصل ان اثار العقد في حالة وفاة احد المتعاقدين تنصرف الى خلفه العام مع مراعاة القواعد و الاحكام المتعلقة بالموارث ، الا اذا نص العقد على شرط يدل على عدم إمكانية انتقاله اليهم او ان طبيعة التعامل تمنع ذلك.

الاسرة الجزائرية وذلك بحسب المادة 774 ق.م.ج ، فانه يجب قبل قسمة المال على الورثة أداء حقوق التركة التي قد تتضمن حقوق و التزامات و ذلك بحسب المادة 180 ق.أ.ج حيث ان التركة اذا ما كانت فيها ديون فان الورثة لا يستوفون حقهم الا بعد سداد جميع الديون و تنفيذ الوصايا . و عليه اذا رتب على المستثمرة رهن رسمي و توفي المستثمر قبل سداد دينه لبنك الفلاحة و التنمية الريفية فاننا نقع امام احتمالين اما قيام الورثة سداد ديونه او يتم الحجز على الأملاك السطحية التي ترجع ملكيتها الى المستثمر الفلاحي من اجل الوفاء بالدين و بيعها بالمزاد العلني، فان بقي شئ فانه يقسم بحسب الشرع على الورثة و الا فلا شئ لهم. ونفس الشئ بالنسبة للمستثمرة الجماعية اذ يراعي الورثة ما ورد في شأن الملكية الشائعة في القانون المدني كقاعدة عامة او في ق 10-03 من حيث الالتزامات و حقوق المستثمر في المستثمرة الفلاحية الجماعية. الى جانب ذلك حتى يتم توريث حق الامتياز يجب توافر اركان الميراث و شروطه عدم وجود مانع من موانع الميراث. بالنسبة لاركانه: فلارث ثلاث اركان هي: المورث و هو الميت (المستثمر الفلاحي الذي خلف وراءه التركة) و الوارث و هو الشخص الذي تربطه بالميت علاقة سببية موجبة للارث منه من قرابة او ولاء او نكاح صحيح. و كذا الموروث و هي التركة التي يخلفها المورث من بعده من أموال عينية او نقود او حقوق مالية المتمثلة في حالة عقد الامتياز الفلاحي في (الغراس، المنشآت، المباني....). ان للميراث ثلاثة أسباب هي : القرابة، الزرجية (نكاح صحيح) و النسب و الولاء (ولاء العتق) لكن القانون في المادة 126 ق.أ.ج اكتفى بسببين هما القرابة و الزوجية⁽¹⁾. اما عن موانع الإرث: فالمانع هو ما يلزم من وجوده العدم و من عدمه الوجود و تتمثل موانع الميراث و التي قد تمنع الورثة من حقهم في ارث أموال المورث (المستثمر الفلاحي) و هي :

- القتل: ازهاق روح انسان عن طريق مباشر او بالتسبيب سواء كان القتل عمدا او خطأ او شبه عمد او الجاري مجرى الخطأ.

- اختلاف الدين: هذا الامر حسمه رسول الله صلى الله عليه و سلم رسول الله صلى الله عليه وسلم في حديثه الصحيح: « لا يرث المسلم الكافر، و لا الكافر المسلم.»

- عدم الاستهلال: حيث ان عدم نزول الجنين من بطن امه حيا كصيأحه ، او بكائه او عطاسه او تحركه يعتبر مانعا من الميراث، و ذلك لعدم التحقق من حياته وقت وفاة مورثه.

- الشك في السابق: أي الشك في اسبقية الوفاة لانه من شروط الميراث التحقق من حياة الوارث بعد وفاة المورث كالغرقى و الهدمى و الحرقى.

- اللعان : هي شهادات تجري بين الزوجين مؤكدة بالايمان مقرونة باللعن من جانب الزوج او بالغضب من جانب الزوجة و ذلك عند إتمام الزوج زوجته الزنا او نفي نسب ولدها اليه و كذا هنا يتضح ان ابن الزنا لا يرث من ابيه الا من امه لانه ينسب اليها⁽²⁾.

(1) عزة ، عبد العزيز، احكام التركات و قواعد الفرائض و الموارث في التشريع الإسلامي و قانون الاسرة الجزائري .، سنة 2009 ، ص ص 49،50.

(2) منصور، كافي، علم الفرائض – الموارث في الشريعة و القانون .، سنة 2005، ص ص 43،44،45،46.

لكن بالرجوع الى النص القانوني 10-03 المتعلق بالاستثمار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز نجد ان المشرع في المادة 25 منه اشترط على الورثة ضرورة تقديمهم لطلب الى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اجل سنة ابتداء يوم ي وفاة مورثهم و ذلك اما لاختيار واحد منهم كتمثل لهم و ذلك طبعا عن طريق وكالة قانونية و ذلك بحسب نص المادتين 571 و 572 ق.م.ج من اجل التكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة و ذلك مع مراعاة الاحكام القانونية المتعلقة بتسيير أموال القصر المنصوص عليها في ق. الاسرة. اذ ان المشرع الجزائري اقر للقاصر حماية قانونية لامواله و ذلك حتى لا يضيع حقه الذي يمنعه القانون من التصرف فيه لوحده بحكم عدم بلوغه سن الرشد القانونية المقدره بـ: 19 سنة كاملة بحسب المادة 140 ق.م.ج بذلك فان أموال القاصر التي يرثها من مورثه المستثمر الفلاحي توضع تحت تصرف الولي او الوصي في حالة عدم وجود الام او وفاة الاب و تثبيتها يتم عن طريق القضاء و التي تكون له نفس سلطات الولي في تسيير أموال القاصر ، و في حالة عدم وجود الولي و لا الوصي تعين له المحكمة المقدم و ذلك يكون بطلب من احد اقاربه او ممن له مصلحة من النيابة العامة(انظر المادة 88، 93، 94، 95، 99، 100) و عليهم ان طلب الاذن من القاضي في التصرفات الناقلة لملكية القاصر لانه قد يكون تصرفهم ضارا ضررا محظا بالقاصر و ذلك في:

- بيع العقار و قسمته، و رهنه، و اجراء المصالحة.

- بيع المنقولات ذات الاهلية الخاصة.

- استثمار أموال القاصر بالاقراض ، او الاقتراض او المساهمة في الشركة.

- ايجار عقار لمدة تزيد على ثلاث سنوات او تمتد لاكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد.(1)

هنا نجد انه في حالة وجود وارث قاصر بين ورثة المستثمر الفلاحي يجب طلب الاذن من القاضي في حالة رهن حقوق الامتياز و التنازل عنها و كذا في حالة الخروج من حالة الشيوخ...الخ من التصرفات القانونية التي تمس بحق القاصر و تحدث له اثر في مركزه القانوني في المستثمرة الفلاحية.

اما لهم الخيار بالتنازل بمقابل او مجانا لاحدهم ، و ذلك طبعا لاولية الشريك في اطار الشفعة المدنية المنوحة له في الملك الشائع ، او انهم يقومون بالتنازل بحسب الشروط التي ذكرناها سابقا التي نص عليها ق 10-03. ان هذا الطلب الذي اشترطه المشرع من اجل تمكين الورثة من الاستفادة من حقهم قد احدث تناقض كبير ، حيث يخرجنا من إمكانية تطبيق احكام الميراث هنا باعتبار ان الميراث يستند الى واقعة قانونية لا ارادية هي واقعة الوفاة و ينتقل فيها الحق مباشرة و فوراً دون الحاجة الى طلب مقيد بمدة محددة كما نص عليه المشرع هنا في المادة 25 من ق 10-03 (سنة)، و لا يسقط عدم المطالبة به بالتقادم بمعنى انه في حالة عدم مطالبة الورثة به بعد الوفاة مباشرة لا يمنع من استثناء

(1) قانون 84-11 المؤرخ في 09 جويلية 1984 المتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل و المتمم بالامر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005. (المواد 88، 93، 94، 95، 99، 100).

حقهم بعد مرور مدة قد تفوق سنة او حتى سنين الا في حالة التقادم المكسب في الملكية الخاصة فانه في حالة عدم الطالبة بالحقوق الارثية لمدة 33 سنة يمكن للحائز تثبيت ملكيته لها عن طريق التحقيق العقاري حاليا و سابقا عن طريق عقد الشهرة. لكن نحن هنا بصدد ملكية تابعة للدولة غير قابلة للاكتساب بالتقادم⁽¹⁾.

ان من اهم الشروط التي تسمح للشخص الطبيعي الاستفادة من عقد الامتياز سواء عن طريق التحويل من حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز او عقد الامتياز في اطار المستثمرات الفلاحية الجديدة هو ان يكون حاملا لبطاقة فلاح مستوفية للشروط القانونية التي ذكرناها سابقا في شروط قبول التحويل الى حق الامتياز. لكن في حالة الميراث لم يشترطها المشرع كصفة في الورثة بل اكتفى فقط بطلب خطي الى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، من ناحية فكرة الميراث فهو منطقي لان انتقال الحق هو امر تلقائي لا يشترط فيه ان يكون الشخص فلاحا ، لكن بالرجوع الى الاحكام الخاصة لاكتساب حق امتياز و الدخول في اطاره يعتبر عدم توفر صفة الفلاح شرط مسقط للاستفادة. كما ان مسألة الميراث تتناقض مع فكرة أخرى جاء بها القانون 10-03 في المادة 16 اذ انها تنص على عدم إمكانية استفادة الشخص من اكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني ، هذا لا ينطبق مع فكرة الميراث فمثلا اذا افترضنا ان مستثمر فلاحا توفي و ترك ورثة من بينهم شخص يعتبر عضو في مستثمرة فلاحية جماعية او مستثمر فلاحا. لمستثمرة فلاحية فردية، فانه بتطبيق هذه القاعدة لا يرث هذا الحق العيني (حق الامتياز). ومسألة الميراث لا تتركز على مدى ملكية الشخص لاملاك ام لا بل هي حق شرعي و قانوني ينتقل للشخص بواقعة قانونية هي واقعة الوفاة.

الفرع الخامس: الحق في الاستفادة من رخصة بناء و حق الاستفادة من حقوق امتياز اخرى .

في هذا الفرع سنوضح الحق في الاستفادة من رخصة بناء و حق الاستفادة من امتياز اخر كل على حدى.

أ- **الحق في الاستفادة من رخصة بناء**: من اجل تقريب المستثمر الفلاحي من الأرض الفلاحية و تمكينه من العناية بها عن قرب فتح له المجال لتقديم طلب رخصة بناء طبقا لاحكام ق 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن التهيئة و التعمير و خاصة المادة 65 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004. حيث يتم تسليم رخصة البناء او التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

يمكن المستفيد من عقد الامتياز الاستفادة من رخصة البناء بناء على تقديمه لملف طلب رخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم : 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 المتعلق بكيفيات دراسة و تسليم رخص البناء. الا ان ذلك يتطلب الاخذ بالرأي الإيجابي (الموافقة) من طرف مديرية المصالح الفلاحية للولاية التي يقع في دائرة

(1) قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون أملاك الدولة ينص في المادة 04 على ان الاملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

اختصاصها المستثمرة الفلاحية المراد البناء عليها، التي تعلم إدارة أملاك الدولة بذلك⁽¹⁾. و يتم تسليم رخصة البناء للمستفيد مع احترام التوصيات التالية:

- احترام المخططات المصادق عليها.

- احترام حقوق الغير (حقوق الارتفاق، حقوق الجوار)

- تبقى مسؤولية انجاز الاشغال كاملة على صاحب المشروع.

- مكتب الدراسات تبقى مسؤوليته كاملة بالنسبة لدراسة الهندسة المدنية التي قام بها.

و يتم ارسال نسخة من قرار رخصة البناء الى مديرية البناء و التعمير و الهندسة المعمارية ، تطبيقا المادة 50 و 51 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يجبر المعني بالامر باعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ بداية الاشغال، و لا يمكن ان يجرى أي تعديل في المشروع الا بناء على موافقة مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية. لكن يجب ان نوضح امر معين ان رخصة البناء هذه تمنح في الحدود التي يسمح بها القانون بحيث يمنع ق 08-16 المتعلق بالوجيه الفلاحي في مادته 14 كل استعمال قد يغير من طبيعة الأرض الفلاحية الا في الحدود التي يسمح بها القانون في المادة 36 من ق 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم التي ترخص بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا او الخصبة الى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك في المادة 21 منه و يحدد القيود التقنية و المالية التي يجب ان توافق على انجاز عملية التحويل تماما، كما ان عملية الغاء التصنيف الأراضي الفلاحية لا تكون الا بمرسوم يتخذ من مجلس الوزراء و ذلك بحسب المادة 15 من ق 08-16.

بالاضافة الى ذلك فان على المستثمر التقيد بالمعايير التي وضعتها القوانين المنظمة لرخص البناء على الأراضي الفلاحية سواء تعلق الامر بالمنشآت التجهيزات او إقامة بنايات ذات استعمال سكني.

- بالنسبة لإقامة منشآت التجهيزات.

يجب أن ترتبط منشآت التجهيزات بالإستغلال الزراعي للأرض الفلاحية، وقد حددت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية، مساحة القطعة الأرضية التي تستغل لإنجاز المنشآت أو البنايات.

1/ الأراضي الزراعية الخصبة أو الحسنة أو المتوسطة أو الصحراوية المستصلحة أو الرعوية أو ذات الطابع الرعوي أو ذات الصابع الحلفائي:

(1) المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الدولة بحسب المادة 02 منه دفتر شروط الامتياز الملحق به فانه للمستفيد من حق الامتياز القيام بكل بناء ضروري لاستغلال افضل للأراضي و ذلك بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

- إذا كانت مساحة الأرض تقل عن 5 هكتارات، يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة
- 50/1 من المساحة الكلية، وترفع مساحة الأرضية 50 م لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة 05 هكتارات.

2/ الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة:

- لا تتجاوز مساحة المنشأة 1/25 من المساحة الكلية للأرض على ان ترفع مساحة الأرض المبنية فوقها المنشآت ب 50 م لكل هكتار إذا تجاوزت مساحة الأرض 5 هكتارات.
- إقامة بنايات ذات استعمال سكني.

1/ الأراضي الزراعية الخصبة أو الحسنة، المتوسطة، الصحراوية المستصلحة الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي أو الحلفائي:

- يجب على المالك التقيد إذا كانت مساحة الأرض تقل عن 5 هكتارات لا تتجاوز مساحة قطعة الأرض المشيد فوقها البناية 1/250 من المساحة الكلية للأرض.

-إذا كانت مساحة الأرض تتراوح ما بين 5 هكتارات إلى 10 هكتارات يضاف 20 م

لكل هكتار بالإضافة إلى المساحة المشيد فوقها البناية.

-إذا كانت مساحة الأرض تتجاوز 10 هكتارات، يضاف 10 م لكل هكتار.

2/ الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة:

- إذا توفرت في الأرض ضغوطات طبوغرافية، وكانت المساحة أقل من 100 م 2 يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المشيدة فوقها البناء 1/100 من المساحة الكلية.

-إذ لم تكن بالأرض ضغوطات طبوغرافية لا تتجاوز مساحة الأرض المشيدة فوقها البناء 1/100 مع إضافة 20 م لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة 1000 م⁽¹⁾.

ب- الحق في الاستفادة من حقوق امتياز اخرى: ان الأصل انه لا يحق لاي مستثمر فلاحي مستفيد من حق امتياز على الأملاك الفلاحية التابعة لاملاك الدولة الخاصة ان يستفيد بأكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني. الا ان الاستثناء من هذه القاعدة القانونية تمس الأشخاص الذين يحقق اكتسابهم هذا اما عن طريق الميراث او التنازل تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة ، يفهم من هذا ان تعدد حقوق الامتياز في يد مستثمر واحد تكون في حالة توسيع المستثمرة الفلاحية فقط.

(1) خوادجية ، سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة، سنة 2008/2007، ص ص 159، 160.

و عليه فانه اذا كانت القطعة الأرضية المراد اكتساب حق الانتفاع عليها تشكل مع المستثمرة فلاحية التابعة له قطع متلاصقة و غير متفرقة احداها عن الأخرى ، شريطة ان تكون بضمها هذا مستثمرة فلاحية لا تفوق مساحتها عشرة اضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية التي وضحتها سابقا في جدول الذي يحدد المساحات المرجعية طبقا للمرسوم التنفيذي 97-490 المتعلق بتجزاة الأراضي ، يمكن لصاحبها ان يتقدم الى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بطلب اكتساب حق امتياز عليها و لها الحرية في قبول الطلب او رفضه دائما في اطار ما يخدم المصلحة العمومية⁽¹⁾.

ج-الحق في انشاء تعاونية فلاحية: ان المشرع الجزائري اكد في ق 08-16 على حق المستفيد صاحب حق الامتياز في انشاء تعاونية فلاحية ، كما اقره له في اطار القانون الملغى 87-19. اذ يمكن ان ينشئ مع مستثمرين فلاحيين اخرين تعاونية فلاحية لاحتياجات نشاطهم ، تأخذ هذه التعاونية شكل شركة اشخاص مدنية لها مستخدمين و راسمال متغيران و تتمتع ببالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي⁽²⁾ لا تهدف الى تحقيق الربح لان العمل الفلاحي يعد عملا مدنيا و ليس تجاريا. يجب على مكوني هذه التعاونية ان يقوموا بانشائها في عقد رسمي و ان يتضمن تحت طائلة البطلان⁽³⁾:

- هدف التعاونية و تسميتها و مقرها و مجال اختصاصهم.

- حقوق الأعضاء و واجباتهم.

- شروط و كفاءات انخراط الأعضاء و انسحابهم و شطبهم و اقصائهم.

- بيانات بطاقة الفلاح لكل عضو.

- دور أجهزة التسيير و طريقة تعيينها.

- القواعد و الإجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الأساسية.

- قواعد و إجراءات ايلولة الممتلكات في حالة حل التعاونية.

ان التعاونيات الفلاحية بمختلف اشكالها (تعاونيات فلاحي للخدمات المتخصصة، تعاونيات فلاحية بحسب الفرع، تعاونيات فلاحية متعددة النشاطات ، تعاونية الاستغلال المشترك) احدى المنظمات المهنية الفلاحية التي تشجع الدولة على تأسيسها في اطار السياسة الوطنية لدعم النشاطات الفلاحية. عند انشاء التعاونية الفلاحية توضع تحت سلطة وزير الفلاحة و التنمية الريفية حيث يقوم باقتراح

(1) قانون رقم 10-03 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة المادة 26. و المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23/12/2010 المادة 23.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 . يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية في مواده 02،03،04.

(3) قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي المادتين 53 و 55.

التنظيم الخاص بها و منح اعتمادها و متابعتها ومراقبة تطورها و تنفيذها لهدفها المسطر ، و كذا فعلى التعاونية ان لا يتجاوز اختصاصها دائرة الإقليمية التي تتواجد فيها المستثمرات الفلاحية المنشأة لها ، و عند الاقتضاء الضواحي القريبة منها، بالإضافة الى ذلك لا يمكن ان تنشأ في نفس الدائرة الإقليمية شركتان للتعاونيات الفلاحية او اكثر تحمل نفس الهدف⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الحماية القضائية للمستفيد من حق الامتياز.

الى جانب الحقوق التي منحها الادارة للمستفيد بموجب عقد الامتياز الفلاحي ، فان المشرع الجزائري اقر له حقوقا قضائية يستخدمها من اجل توفير الحماية له ، فالحق يفقد معناه اذا لم يكن لصاحبه الحق في حمايته ، لكن ذلك لا يعطي له الحق في حماية حقه بنفسه اذ لا بد من اللجوء الى الجهات القضائية باعتبارها سلطة مستقلة أوكلت لها مهمة حماية حقوقهم و الحياد في اتخاذ القرار . كما اقر المشرع حماية إدارية للمتفيد من عقد الامتياز تتجسد في مجموع الحقوق التي وضحتها سابقا ، فانه يتمتع كذلك بحماية قضائية متنوعة مدنية ، إدارية و جزائية نظرا لطبيعة عقد الامتياز التي تجعل من المستفيد يلجأ الى القضاء المدني للمطالبة بحقه في بعض الأحيان يكون الاختصاص في الدعاوى التي يرفعها ترجع للقضاء الإداري او اللجوء الى القضاء الجزائي. و هذا و تنفيذ لنص المادة 66 من دستور 1989 المعدل و المتمم بدستور 1996 ، و كذا المادة 1/677 من القانون المدني التي تؤكد على ضرورة حماية الملكية العقارية الخاصة و العامة. و من خلال هذا المطلب سنحاول توضيح الوسائل و الاليات التي يمكن من خلالها للمستثمر الفلاحي المتحصل على عقد امتياز توفير الحماية لحقه من خلال اللجوء الى الجهات القضائية وذلك في ثلاث فروع في الفرع الأول الحماية المدنية لحق الامتياز الفلاحي، الفرع الثاني الحماية الادارية لحق الامتياز الفلاحي و في الفرع الثالث الحماية الجزائية لحق الامتياز الفلاحي.

الفرع الأول: الحماية المدنية لحق الامتياز الفلاحي.

ان المستفيد من حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة لاملاك الدولة الخاصة في اطار عقد الامتياز ، يكون له حق ملكية الأملاك السطحية الموجودة على هذا العقار ، لذلك فهو مالك لعقارات بالتخصيص⁽¹⁾ و حائزا للأرض محل الانتفاع و عليه نجد ان تعريف العقار و مفهومه ينطبق على الأراضي و المنشآت و الأشجار... الخ ، كما ينصرف الى المنقولات بطبيعتها التي رصدت لخدمة العقار كالجرار بالنسبة للأرض . فيشكل بذلك كل اعتداء عليها اعتداء على حيازة الملكية العقارية . لدى فان أي تعدي من قبل الغير يمكن للمستثمر الفلاحي اللجوء الى القضاء المدني

(1) المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 . يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية حسب المادتين 05 و 06.

(2) الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري. بحسب المادة 2/683: « غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصدت على خدمة هذا العقار او استغلاله ، يعتبر عقارا بالتخصيص». و لما كانت حق الملكية من الممكن امتلاك ما فوق السطح مستقلا عن ملكية الرقبة بحسب المادة 3/675 من نفس القانون عن طريق التفاق فان المستفيد يكون مالكا لمال عقاري كما جاء في المادة 684 من نفس القانون.

- دعوى منع التعرض .

- من اجل المطالبة بحماية حقه او القيام باجراءات من شأنها ان تقوم على حماية حقه من الاعتداء عليه مستقبلا و يتجسد ذلك في ثلاث دعاوى هي:

- دعوى الاسترداد الحيازة.دعوى وقف الاعمال الجديدة.

أ- دعوى استرداد الحيازة.

يعتبر المسفيد من الامتياز الفلاحي صاحب حق عيني عقاري هو حق الانتفاع فله بذلك استعمالها و استغلالها في الحدود التي يضعها القانون ، و بذلك فله الحق في رفع دعوى استرداد حيازته⁽¹⁾.

خلال سنة من الاكراه او اغتصاب الحيازة شريطة ان يكون وقت التعدي حائزا حيازة مادية للحق العيني العقاري التي تتحقق بالسيطرة الفعلية على الشيء محل الحيازة من خلال الأعمال المادية التي يبشرها الحائز، فالمستثمر الفلاحي هنا يمارس حيازته المادية بان يزرع في الأرض و يبني عليها و هكذا، بينما الأعمال القانونية كالتنازل ، فلا تكفي بذاتها لتحقيق الركن المادي في الحيازة و ذلك لأن مباشرة هذه الأعمال و التصرفات لا تدل بذاتها على السيطرة الفعلية لمن يقوم بها على الشيء . او ان يكون على الأقل حائزا حيازة هادئة و علنية ن الا ان المشرع الجزائري في المادة 525 ق.ا.م.ا لم يشترط ضرورة ان يكون حائزا لمدة سنة على الأقل كما اشترطها في دعاوى الحيازة الأخرى في المادة 524 ق.ا.م.ا .

ان دعوى استرداد الحيازة من اجل حماية حق الامتياز تستند الى ضرورة اثباتها و فقا لعقد الامتياز الفلاحي الرسمي المسجل و المشهر لدى المحافظة العقارية ، فلا يمكن اثباتها الامتياز الفلاحي الرسمي المسجل و المشهر لدى المحافظة العقارية⁽¹⁾ ، فلا يمكن اثباتها بغير ذلك ، لان الحيازة هنا تختلف في احكامها عن الاحكام المطبقة على حيازة ملك الخواص الذي قد الى التقادم المكسب فيه الى اكتساب الملكية ، حيث ان الحيازة هنا واردة على ملك خاص تابع للاملاك الخاصة للدولة غير قابلة للاكتساب بالتقادم ، من ثم المستفيد من حق الامتياز له فقد استعمال عقد الامتياز لاسترداد حيازته،

(1) القرار رقم 195.240 المؤرخ في 26/أفريل/2000 م ق 2000 ع 01 ص 161 (انه من كانت المستمرته الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13 من القانون 19/87 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة و بالتالي فلا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال . و عليه يتضح أن ملكية أعضاء المستمرة تقتصر على حق الانتفاع الدائم دون ملكية الأرض التي تبق ملك للدولة.

(1) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم بالامر 95-26 المتضمن قانون التوجيه العقاري ينص في المادة 39 انه : (يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل) بموجب هذه المادة أضاف المشرع شرطا جديدا لم يكن منصوصا عليه في القانون المدني.

لا لاكتساب الملكية⁽¹⁾ لان المادة 04 من ق 08-14 المعدل والمتمم لـ ق 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية لا يسمح باكتساب الاملاك التابعة للاملاك الخاصة للدولة مهما طالة مدة الحيابة. ان توفر المستفيد على شروط الحيابة و التزامه بمواعيد رفعا ما يكون للقاضي المدني الا ان يحكم باسترداد الحيابة لصاحبها.

ب- دعوى منع التعرض للحيابة.

ان عقد الامتياز يمنح لصاحبه حل استعمال الارض الفلاحية و استغلالها في الحدود التي اقرها له القانون، لدى فانه من اجل حمايتها و ممارسة سلطاته المخولة له ان يرفع دعوى منع التعرض كان يمنع شخص صاحب حق الانتفاع من حرث ارضه ، او منعه من البناء عليها ، او استعمالها و في هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرارا مؤرخ في 1989/04/05 تحت رقم 52039 م.ق. 1990 ، العدد 03 . ص 44 جاء فيها : «..... و لما كان من الثابت - في قضية الحال ان دعوى الطاعنين تتمثل في ارض تم الاعتداء عليها من طرف المطعون ضدهم فان قضاة الاستئناف بموافقتهم على الحكم المستأنف لديهم القاضي بعدم الاختصاص تنازلوا اختصاصهم المنصوص عليه بالمادة 01 ق.ا.م و تخلوا عن واجبهم بالفصل في الدعوى ، و متى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.»⁽²⁾

ان هذه الدعوى تعتبر من الدعاوى الموضوعية التي لا يختص فيها القضاء الاستعجالي⁽¹⁾ ، و يختلف شرط رفع هذه الدعوى عن ما هو مطلوب في دعوى الاسترداد اذ يجب ان تكون حيابة المستفيد هادئة و علنية و مستمرة لا يشوبها انقطاع و غير مؤقتة ، دون لبس ، و ان تستمر حيابته لمدة سنة على الأقل الى جانب احترام المدة المفروضة للمطالبة بها و هي سنة من وقوع التعدي بحسب ما جاء في المادة 524 ق.ا.م.ا . ج كما انه يجدر الإشارة الى عدم إمكانية الجمع بين دعوى منع التعرض و دعوى الاسترداد كما جاء ذلك في القرار رقم: 201442 الصادر بتاريخ 2000/10/25 غ. عقارية من الاجتهاد القضائي ، 2004 . الغرفة العقارية . قسم الوثائق للمحكمة العليا. طبع . ديوان المطبوعات الجامعية. النشر 2004. ص 321.

ج- دعوى وقف الاعمال الجديدة.

ان تم التعرض للحيابة فاللمعتدى عليه استعمال دعوى منع التعرض ، و إذا لم تتعرض حيابته لاعتداء أو التهديد و لكنها توشك أن تتعرض لذلك من جراء أعمال بدئ بها و لم تتم فإنه يستطيع رفع دعوى لوقف الأعمال الجديدة، كقيام شخص اجنبي بغرس ارض دون اذن صاحبها ، او تشييد مبنى او منشأة دون ترخيص المالك او ان يقوم الجار بالتعدي على ارتفاق مقرر لعقار جاره مع العلم ان

(1) القرار رقم : 200162 بتاريخ : 2000/07/26 جاء فيها عدم جواز مناقشة سندات الملكية في حالة رفع دعوى الحيابة . من الاجتهاد القضائي 2004 . الغرفة العقارية. ج الثاني. قسم الوثائق للمحكمة العليا. طبع : ديوان المطبوعات الجامعية . النشرى سنة 2004. ص 336.

(2)حمدي باشا ، عمر.، بحث بعنوان المنازعات العقارية.، سنة 2000-2001.ص 43.

(1) القرار رقم 226217 الصادر في 2000/01/06 . م م . ق . سنة 2001 . ع 01. قسم الوثائق للمحكمة العليا. طبع. دار القصة للنشر. سنة 2001. ص 254.

لقبول الدعوى لا يجب ان تكون الاعمال قد تمت، و الا فانه لا يكون للمستفيد الفلاحي الا ان يطلب التنفيذ العيني او التعويض.و تعد هذه الدعوى من الدعاوى التي لا تفصل في الموضوع يختص بها القضاء الاستعجالي لما فيها من خطر و استعجال لتفادي وقوع التعدي ، و لما كان المجلس الذي امر عن طريق الاستعجال بوقف الاشغال المتنازع فيها قد تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين ، فانه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع و خرق القانون. القرار رقم 33252 المؤرخ في 1985/03/06 م. ق . 1989. عدد04. ص 34.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الحماية الادارية لحق الامتياز الفلاحي.

ان المشرع الجزائري اخذ بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات الإدارية ذلك في المادة 800 من ق.ا.م.ا حيث ان المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة للنظر في القضايا التي تكون الإدارة طرفا فيها وهي الدولة، أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، وسواء تعلقت هذه القضايا بالطعون ببطلان أو تفسير أو مدى شرعية القرارات الصادرة عن الولاية أو رؤساء البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، أو تعلقت بالمنازعات الخاصة بالمسؤولية المدنية لها والرامية لطلب التعويض.

كانت الدولة طرفا في عقد الامتياز الفلاحي الذي يعتبر من العقود الإدارية التي استعملت فيه الدولة امتيازات السلطة العامة مجسدة ذلك في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 فانه في هذه الحالة تطبق قاعدة المعيار العضوي على المنازعات التي تنشأ عن هذا العقد الخاص كان الطرف المدعى عليه هو الدولة التي يملكها قانونا الوالي المختص إقليميا بمفهوم المادتين 10 و125 من قانون الأملاك الوطنية أو مدير أملاك الدولة أو حتى مديرية المصالح الفلاحية فالقرارات الصادرة عن هؤلاء يمكن تصنيف الدعاوى التي ترفع بخصوصها إلى نوعين من الدعاوى :دعاوى الإلغاء و دعاوى القضاء الكامل. مع العلم ان لقبول الدعوى لا يجب ان تكون الاعمال قد تمت، و الا فانه لا يكون للمستفيد الفلاحي الا ان يطلب التنفيذ العيني او التعويض.و تعد هذه الدعوى من الدعاوى التي لا تفصل في الموضوع يختص بها القضاء الاستعجالي لما فيها من خطر و استعجال لتفادي وقوع التعدي ، و لما كان المجلس الذي امر عن طريق الاستعجال بوقف الاشغال المتنازع فيها قد تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين ، فانه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع و خرق القانون. القرار رقم 33252 المؤرخ في 1985/03/06 م. ق . 1989. عدد04. ص 34.⁽²⁾

(1) حمدي باشا ، عمر.، القضاء العقاري- في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا.، سنة 2003.، ص 132.

(2) القرار رقم 186635 المؤرخ في 1999/04/28. م.ق. 2000.، ع 01.، ص 145.، انظر حمدي باشا عمر. القضاء العقاري.، نفس المرجع السابق.، ص 20.

أ- دعاوى الإلغاء.

بالرجوع إلى القانون 19/87 نجد أنه قد يتم إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بموجب قرار صادر من الوالي المختص باعتباره ممثلاً للدولة، وذلك لكون تلك المستثمرات تابعة للأملك الوطنية الخاصة بمفهوم قانون الأملك الوطنية 30/90، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك. كما أن أحكام الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري نص في المادة 06 منه على أن إسقاط حقوق الانتفاع يكون إما بموجب قرار ولائي وإما عن طريق دعوى قضائية. ويعتبر بذلك قرار إسقاط حقوق الانتفاع طبقاً لنظرية القرارات الإدارية، قرار إداري صادر عن سلطة إدارية ممثلة في الوالي المختص، يترتب آثاراً قانونية في مواجهة المستثمر الفلاحي حيث تمنعه من إمكانية التحويل إلى حقه في استغلال المستثمرة الفلاحية إلى حق امتياز لأن إسقاط الحقوق من الموانع التي تمنع التحويل وذلك بحسب المادة 07 من ق 10-03 ، وبذلك فقرار الإسقاط يخضع لرقابة قضاء المشروعية من طرف الجهة القضائية المختصة. و عليه فإنه يحق للمستثمر الفلاحي في المستثمرة الفردية و المستثمرين الفلاحيين في المستثمرة الجماعية رفع دعوى الغاء ضد قرار الوالي لإسقاط حقوقهم بالانتفاع الدائم في حالة و كان القرار مشوباً بعيب من العيوب التي قد تؤدي إلى ال

ب- دعاوى القضاء الكامل.

يعرف الأستاذ يحي الجمل في كتابه القضاء الإداري دعوى القضاء الكامل "بأنها الدعوى التي يهدف منها صاحبها الحصول على حق شخصي، في حين تهدف دعوى الإلغاء أو البطلان الحصول على حكم قضائي بالإلغاء وإزالة المقرر الإداري المطعون فيه بإعدامه". بالرجوع إلى قانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 نجد انه يخلق عن تطبيقه إشكالات كثيرة تطرح أمام القضاء الإداري وبالخصوص أمام مجلس الدولة خاصة التي تقع بين المنتجين الفلاحين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى.

يمكن القول أن هذه المنازعات منها ما يتعلق بالقضاء الكامل كدعوى استحقاق الملكية، ودعوى الاعتراف بالملكية، المرفوعة عادة بين الأفراد وبين الدولة الممثلة في الوالي، ومديرية أملك الدولة فيما يخص المنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية⁽¹⁾.

بالإضافة إلى وجود دعاوى مماثلة يرفعها الأفراد أمام المحاكم الإدارية ضد الوالي أو مدير أملك الدولة بصفتها ممثلين للدولة وكذا المستثمر الفلاحي المستفيد من الأراضي الفلاحية بغرض إلزام المستثمر بالتخلي عن الأرض التي استفاد منها، كما تفيد القرارات الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية وكذا على مستوى مجلس الدولة المرفوعة من أعضاء المستثمرات بصفتهم الشخصية أو باسم المستثمرة كشخص معنوي ضد الوالي أو مدير أملك الدولة، من أجل طلب الحكم

(1) وصفا ، وحيدة، توزيع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بقانون المستثمرات الفلاحية 19-87، سنة 2009/2006، ص 23.

على المدعى عليها بالتعويض لفائدة المدعين لجبر مختلف الأضرار الحاصلة لهم بسبب الأعمال المادية الصادرة عن المدعى عليهما أو من أحدهما. بالضافة الى ذلك يحق للمستثمر الفلاحي من المادية الصادرة عن المدعى عليهما أو من أحدهما. بالضافة الى ذلك يحق للمستثمر الفلاحي من المطالبة بتعويضه عن الأملاك السطحية التي يمتلكها بحكم القانون نتيجة انهاء مدة امتيازته نتيجة لاخلاله بالتزاماته ، وذلك بحسب المادة 26 ق. 10-03 حيث جاء فيها انه يترتب عن نهاية الامتياز حق المتفيد في التعويض تحده إدارة الاملاك الوطنية بالنسبة للاملاك السطحية مع طرح 10٪ كتعويض للاضرار و في حالة الغبن في التعويض فانه يكون له الحق في الطعن امام الجهة القضائية المختصة في ما يتعلق مبلغ التعويض.

الفرع الثالث: الحماية الجزائية لحق الامتياز الفلاحي .

الى جانب الحماية المدنية و الإدارية التي وفرها المشرع للمستثمر الفلاحي ، فانه اقر له لذلك حماية جزائية لحقه في الامتياز المقرر له بالقانون 10-03 على العقار التابع للاملاك الخاصة للدولة و كل الأملاك السطحية المملوكة له باعتبارها عقار بالتخصيص يجب حمايته من أي تعدي بالرغم من ان المادة 386 من قانون العقوبات لم توضح معنى الحماية المقصودة ، فقد تفهم انها تتعلق بالعقار بطبيعته و ليس فقط الأموال المنقولة التي تعد عقارات بالتخصيص⁽¹⁾ ، كما قد يقصد بها حماية العقار بالتخصيص باعتباره منقولا في الأصل يجوز انتزاعه من مالكة بينما العقارات بطبيعتها فلا يتصور نزاعها بل يبقى الفصل في الاعتداء عليها من اختصاص القاضي المدني.

و المشرع الجزائري بتنظيمه لهذه المادة إنما أراد أن يسد الثغرة الموجودة في المادة 350 من قانون العقوبات التي تجرم فعل اختلاس الأموال المنقولة فبقيت العقارات بالتخصيص دون حماية كونها منقولات تحولت إلى عقارات بتخصيصها لخدمة العقار⁽²⁾. غير أننا نذهب إلى خلاف هذا الرأي إذ أنه حتى لو افترضنا أن المشرع أراد حماية العقارات بالتخصيص لعدم شملها بالمادة 350 من قانون العقوبات فلماذا يجعل الخلصة أو التذليل عنصرين أساسيين في قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية لولا أنه أراد تحقيق الحماية الجزائية للعقارات بطبيعتها و كذا بالتخصيص⁽³⁾. أما فيما يتعلق بالمسألة الثانية فإن مفهوم الملكية العقارية يختلف بحسب المرجع القانوني فهي ملكية الرقبة و الانتفاع وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري تخول مالك العقار سلطات ثلاث الاستعمال، الاستغلال و التصرف، بينما تأخذ صور أخرى إذا ما اعتمدنا على التشريعات الخاصة حيث يعد حق الانتفاع بموجب قانون 10-03 المتعلق بالاستغلال الفلاحي عن طريق عقد الامتياز. بمثابة حق ملكية نظرا لقابليته للانتقال إلى الورثة و الحجز و التصرف فيه دون حق الرقبة فانه يدفع بالضرورة الى توفير الحماية الجزائية لهذا الحق من كل اعتداء قد يمس به و تحديد أنواع الجرائم التي

(1) مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجنج و المخالفات، عدد خاص، ج الأول، سنة 2002، ص 53.

(2) مجلة الاجتهاد القضائي، نفس المرجع السابق، ص 47.

(3) جاء خلاف ذلك قرار عن غرفة الجنج و المخالفات المحكمة العليا رقم 221966 مؤرخ في 17/10/2000 "لا يطبق نص المادة 386 من قانون العقوبات على العقارات الثابتة بالتخصيص و التي لا يمكن انتزاعها و نقلها". أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، سنة 2005-2006، ص 180.

تتعلق بحق الانتفاع في اطار عقد الامتياز الفلاحي في اطار قانون العقوبات الجزائي و باعتباره القانون العام و قانون التوجيه الفلاحي كونه القانون الخاص المتعلقة بالاراضي الفلاحية تحديد الجزاءات المترتبة عن كل منها.

أ- الجرائم الماسة بحق المستفيد الفلاحي في قانون العقوبات.

من خلال المواد المتعلقة بالجرائم الواقعة على الأراضى الفلاحية المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائي سنقوم باستخراجها مبرزين في ذلك العناصر المكونة للجريمة و حالات التشديد و العقوبة الخاصة بكل منها.

01 / بالنسبة للجنايات:

- جريمة اضرار النار في ملك الغير.

جاء في المادة 396 ق.ع.ج 04/ و 05 انه يعاقب بالسجن المؤقت من عشرة الى عشرين سنة و هي جنائية تسلب فيها حرية الجاني ذلك في حالة قيامه باضرار النار في الغابات او حقول مزروعة او أشجار او اخشاب موضوعة في اكوام و على هيئة مكعبات ، و كذا محصولات قائمة او قش او محصولات موضوعة في اكوام او في خزم ، و هذه العقوبة تنطبق على التعدي بالاشعال النار في المستثمرة الفلاحية التابعة لصاحب حق الامتياز. و لهذه الجريمة ظروف تؤدي الى تشديدها و أخرى تخففها.

أ- ظروف التشديد:

بحسب المواد 119 و 399 من ق.ع.ج هناك ثلاث حالات تشدد فيها العقوبة تتمثل في:

- اذا كان الحريق قد وضع اضرارا باملاك الدولة فتكون العقوبة الاعدام.

- اذا أدى الحريق الى موت شخص فتكون العقوبة الإعدام.

- اذا تسبب الحريق الى احداث جروح او عاهة مستديمة فتكون العقوبة السجن المؤبد.

ب - ظروف التخفيف:

كما نص على ظروف التشديد فقد جاء في نص المادة 397 من ق.ع.ج ما يخفف عقوبة هذه الجريمة اذا تم وضع النار في ملك الجاني، حيث تنزل العقوبة الى السجن المؤقت من 05 سنوات الى عشر سنوات.

02 / بالنسبة المخالفات و الجنح:

- جريمة تخريب أراضى فلاحية و الاعتداء على ارض الغير.

بحسب المواد 413 و 413 مكرر من ق 82-04 يكون للمستثمر صاحب الامتياز حماية حقوقه جزائيا

- جنحة تخريب المحصولات: اذ يعاقب عليها من سنتين الى خمسة سنوات و بغرامة من 20.001 الى 100.000دج. و يشترط للمعاقبة الجاني على فعله ان يكون قد قام بالتخريب المحصولات و الاغراس على ملك الغير لانه لا يعاقب على من قام بتخريب ملكه ، اما فيما يخص مقدار المحصولات و الاغراس التي قد يقع عليها التخريب حتى تقوم الجنحة فان نص المادة 413 ق.ع.ج جاء عاما ، إضافة الى ذلك يجب توافر القصد الجنائي و يكفي ان يكون عاما لقيام هذه الجريمة⁽¹⁾.
- جنحة الرعي في ارض الغير و المرور بالمواشي في ارض الغير: يعاقب الجاني في هذه الحالات بالحبس من ستة اشهر الى سنتين و بغرامن من 20.001 الى 100.000دج.

-المخالفات:

مخالفة اتلاف او الاعتداء على العقار الفلاحي بالتخصيص: بحسب المادة 444 ق.ع.ج فانه كل شخص يقوم باقتلاع او تخريب او قطع او تقشير الأشجار لاهلاكها او كل من اتلف حشائش او بذور ناضجة خضراء . او اغرق املاك الغير لاهلاكها بالمياه مع علمه انها مملوكة لغيره فانه يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل الى شهرين على الأكثر و بغرامة من 8.000 الى 16.000 او بإحدى العقوبتين.

ب- الجرائم الماسة بحق المستفيد الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي 08-16.

لم يكتفي المشرع الجزائري بتوفير الحماية الجزائية للمستفيد من حق الامتياز من خلال القانون العقوبات فقط بل وفر هذه الحماية عن طريق النصوص الخاصة خاصة منها المتعلقة بالتنظيم العقار الفلاحي 08-16 التي وضحها المشرع في الباب السابع منه تحت عنوان احكام جزائية التي سوضحها فيما يلي :

- جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية : بحسب المادة 87 يعاقب عليها من سنة الى خمسة سنوات و بغرامة من 100.000 الى 500.000 دج و ذلك لانه بحسب المادة 14 من نفس القانون تمنع ذلك منها باتا.

- مخالفة تعرية الأرض الفلاحية: ان المادة 88 من نفس القانون السابق الذكر تعاقب كل شخص يقوم بتعرية أراضي الرعي و نزع الاغطية الحلفاوية و النباتية مما يؤدي الى تدهور المراعي او الانجراف عن طريق المياه او الرياح كما توضحه المادة 28 منه.

وهذه العقوبات لاتتعلق الا بالجاني المصنف كشخص طبيعي و انما تتعلق كذلك بالشخص المعنوي اذ يعاقب بنفس العقوبة المنصوص عليها في المواد 87 و 88 و تكون غرامته مضاعفة أربعة مرات الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي و هذا بحسب المادة 89 ق.ت.ف بمعنى تكون في :

(1) الفاضل ، خمار ، الجرائم الواقعة على العقار.، سنة 2006 ، ص 116،115.

- جنحة تغيير الطابع الفلاحي : من 100.000 الى 200.000 دج.

- جنحة تعرية الأراضي الرعوية: من 150.000 الى 200.000 دج.

كما انه في حالة العود تضاعف العقوبات المقررة في كل حالة من الحالات و بحسب مرتكب الجريمة (ش.ط او ش.م).

المبحث الثاني: الحماية القانونية المقررة للدولة كمالكة للرقبة في عقد الامتياز.

ان عقد الامتياز الفلاحي من العقود الإدارية الذي يتميز بالطابع تعاقدية اذ يخضع لقاعدة العقد شرعية المتعاقدين ، و الى جانب ذلك نجده ذو طابع اداري الذي تجسده الشروط التي تملكها الإدارة و تفرضها على المستفيد من حق الامتياز في اطار المدة الزمنية التي اتفق عليها في العقد ، ما يجعل من الإدارة هنا تتعاقد مع الشخص الطبيعي مستعملة امتيازات السلطة العامة فيكون لها من خلالها الحقوق كثيرة الى جانب حقوق المستفيد من عقد الامتياز تنتوع بين فرض رقابتها على اعمال التي يقوم بها صاحب حق الامتياز كما تسمح لها ان تفرض قيود على التصرفات القانونية التي يحق للمستفيد القيام بها (الرهن ، التنازل) بالإضافة الى ذلك يكون لها سلطة تعديل العقد او انهاءه في حالة عدم تنفيذ المستفيد لالتزاماته المقررة عليه في العقد. و عليه سنقوم في هذا المبحث توضيح الحقوق التي اقرها المشرع للدولة باعتبارها طرفا في عقد الامتياز و كذا كونها صاحبة اهم حق من الحقوق المترعة عن الملكية للعقار الفلاحي و هي ملكية الرقبة التي تسمح لصاحبها حرية التصرف في ملكيته في **المطلب الأول**. و كيف يكون لهذه الحقوق اثار على توفير الحماية للدولة كونها المتضررة الأولى من عدم تحقيق الاستثمار الفلاحي و تنمية الاقتصاد الوطني في **المطلب الثاني**.

المطلب الأول: حق رقابة الدولة على اعمال صاحب حق الامتياز.

ان للدولة ممثلة في مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الرقابة على تنفيذ عقد الامتياز من حيث مطابقة تنفيذ الشروط المتفق عليها من الناحية الفنية و من الناحية المالية. ان الأصل ان المتعاقد له حرية اختيار وسائل تنفيذ التزاماته ، الا ان الإدارة تسهر على تنفيذها في بعض العقود منها عقد الامتياز الفلاحي ، ذلك دون ان تبالغ في استعمال حقها في المراقبة الى حد تغيير موضوع الحق او الاعتداء على حقوق المتعاقد الاخر. و عليه سنقوم في هذا المطلب ابراز نطاق رقابة الدولة على اعمال و نشاطات المستفيد صاحب حق الامتياز من خلال توضيح الالتزامات المفروضة التي يتوجب عليه تنفيذها في ثلاثة فروع ، في **الفرع الأول** الالتزام بالتسيير الشخصي و المباشر للمستثمرة الفلاحية و دفع الاتاوة السنوية المستحقة للدولة و التأمين و في **الفرع الثالث** توقيع الادارة لعقوبات على صاحب حق الامتياز .

الفرع الأول: الالتزام بالتسيير الشخصي و المباشر للمستثمرة الفلاحية و دفع الاتاوة السنوية و التأمين.

سنتناولها كما يلي:

أ- **الالتزام بالتسيير الشخصي و المباشر للمستثمرة الفلاحية**: ان اهم الشروط التي فرضها المشرع الجزائري في المادة 22 من ق 10-03 هو ضرورة ان يقوم بتسيير مستثمرته الفلاحية تسييرها

مباشرا و يقصد بذلك ان يقوم باعمال الإدارة بنفسه و المتمثلة في النفقات التي ينفقها على تسيير مستثمرته و حفظه و صيانتته حيث يتوجب عليه الاعتناء بالأرض الممنوحة له والعمل على اثمارها و سداد الرسوم المفروضة عليه طيلة مدة الامتياز و سائر التكاليف التي قد تنتج عن التسيير⁽¹⁾ و شخصيا حيث يمنع عليه التاجير من الباطن للأراضي او الأملاك السطحية او كلاهما ، و في حالة ابرام تصرفات شراكة التي يبرمها من اجل توفير السيولة المالية لتحقيق المشروع الفلاحي يجب عليه ان يقوم بإبلاغ مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و كذا الحال بالنسبة لالغائها هذا بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية. لكن في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية يجب عليهم الاتفاق على تعيين ممثل يمثل المستثمرة لتسييرها ، و كذا تحديد الاعمال التي يقوم بها كل مستثمر في هذه المستثمرة فيتم تقسيم النفقات التي تصرف في الصيانة و الترميم و كذا مصروفات الدعاوى التي قد ترفع لحماية المستثمرة الجماعية و الرسوم الخ ، الى جانب توضيح كيفية توزيع و استعمال المداخيل. كما يستوجب عليهم بحسب المادة 23 من نفس القانون تسيير المستثمرة الفلاحية (سواء فردية او جماعية) بطريقة منتظمة و دائمة و مطابقة لاحكام هذا القانون و دفتر الشروط المقرر له في عقد الامتياز. بالرغم من كون التسيير مباشر و شخصي للمستثمرة و لا دخل للدولة كطرف في العقد في كيفية تنفيذ الالتزام الا انها تمارس رقابتها على كل خطوة في التسيير من خلال ضرورة التزام المستفيد باعلام مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل ما يحدث من تصرفات قد تؤثر على السير الحسن للمستثمرة ، كما تظهر رقابتها كذلك من خلال لخرجات الميدانية التي يقوم بها أعوان الرقابة التابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها مع احكام ق 10-03 و بنود دفتر شروطه. و على المستثمر ان يقد كل ما يستطيع من مساعدة لهؤلاء الاعوان من خلال تزويدهم بكافة المعلومات و الوثائق التي قد تفيدهم في مهامهم⁽²⁾.

ب-الالتزام بدفع الاتاوة السنوية المستحقة للدولة: لقد جاء في نص المادة 04 من ق 10-03 ان عقد الامتياز الفلاحي يكون بمقابل الا ان هذا المقابل يقدر بأتاوة سنوية و ليس مبلغ يعادل القيمة الحالية للايجار ، و هذه الاتاوة الزامية الدفع في الاجال المحددة لها و ذلك بناء على المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بهذا القانون. و قد تم تحديد مبلغ الدفع بحسب المادة 41 من رقم 10-01 المؤرخ في 26 اوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي 2010 و المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (المسقية و غير مسقية). و خارج الرسوم كما هو موضح في الجدول⁽³⁾ الذي من خلاله يتضح لنا ان مبلغ الاتاوة يرتبط بنوعية الأراضي الفلاحية و مدى تطلبها للمياه

(1) عبد الرزاق، السنهوري .، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، سنة 1970 ، ص 807.

(2) دفتر الشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة .، الملحق لثالث. ب: ق 10-03 المادتين 03 و 04 منه.

(3) انظر الملحق رقم (1)، ص281.

فاذا كانت نسبة الامطار فيها قليلة و تتطلب السقي فان المبلغ يرتفع من حد ادناه 800دج الى حد اقصى يصل الى 15.000دج . و اذا كانت تكتفي بمياه الامطار دون الحاجة الى السقي فانها تنخفض من حد أقصاه 3.000دج الى 1.000دج . و الشيء الذي يميز مبلغ الاتاوة كذلك هو انها ليست مرتفعة القيمة و ذلك حتى يتمكن المستفيد من عقد الامتياز تحسين انتاجه دون ان يكون له مصاريف كبيرة تثقل كاهله و كذلك هي وسيلة فعالة لتشجيع الاستثمار الفلاحي في الجزائر و تغيير النظرة الخاطئة التي تؤثر على تفكير الشباب اتجاه المجال الفلاحي و أهميته.

وقد وضحت المرسوم التنفيذي 12-124 المذكور أعلاه كليات تحصيل الاتاوة المدفوعة. فبمجرد توقيع المستفيد لعقد امتيازه يصبح ملزما بدفع هذه الاتاوة وذلك بناء على التصريح الذي يقدمه المستفيد بصنف الأراضي الفلاحية التي يستغلها في اطار عقد الامتياز لدى اللجنة الولائية التي يرأسها مدير المصالح الفلاحية و تتكون من ممثلي :

- مديرية أملاك الدولة للولاية.

- مديرية الموارد المائية للولاية.

- مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.

كما تضم اللجنة رئيس المجلس الشعبي الولائي للولاية.

و يعد مدير المصالح الفلاحية هو مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة بعقد الامتياز و يتم تبليغ قراره الى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الى مدير أملاك الدولة الذي يقوم بتبليغ المعني بقرار اللجنة و المبلغ المحدد الواجب دفعه في المجال المطلوبة مع ارسال أوامر بالدفع للمعني تبليغ نسخة منها الى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . لتقوم بعد ذلك إدارة الأملاك الوطنية بتحصيل الاتاوة المدفوعة بحسب كل منطقة وفقا للكيفيات المعمول بها لتحصيل منتجات و مداخل أملاك الدولة.

ج-الالتزام بتأمين حق الامتياز: ان أهمية التأمين في الوقت الحاضر ، نظرا لاتصاله بكافة مظاهر الحياة اليومية. اصبح الزاميا في العديد من الدول من بينها الدولة الجزائرية كالتامين من البطالة ، و مؤخرا اصبح التأمين الفلاحي امر الزامي و ضروري خاصة المتعلقة منها بالكوارث الطبيعية و ذلك بحسب المرسوم التنفيذي 04-268 المؤرخ في 20 اوت 2004 المتضمن التامين الالزامي ضد الكوارث الطبيعية . كما ان المادة 69 من ق 08-16 تنص على ضرورة التزام المستثمرين الفلاحيين بتأمين كل النشاطات الفلاحية مهما كان شكلها و كفياتها المدعمة او المساعدة من قبل الدولة.

والتامين بحسب المادة 619 ق.م.ج هم عقد يلتزم بموجبه المؤمن ان يؤدي الى المؤمن له او الى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال ، او ايرادا او أي تعويض مالي اخر في حالة وقوع الحادث او تحقق الخطر المبين بالعقد ، و ذلك مقابل قسط او أي دفعة مالية أخرى. يؤديها المؤمن له للمؤمن ، من خلال هذا التعريف يتضح لنا ان الإلزامية التي فرضها المشرع على المستفيد الفلاحي من اجل التأمين ترجع أساسا الى طابع العمل الفلاحي الذي يتضمن العديد من الاخطار كسرقة المواشي ، الحريق ، الامراض ...الخ التي قد تؤدي الى هلاك المحاصيل

او الانعام و الطيور ...الخ الى غير ذلك من الاخطار . كما ان التامين الفلاحي يصنف ضمن التامينات على الأشياء .

الى جانب الخطر المحتمل في العمل الفلاحي فان أهمية التامين تفرض لوحدها على المستفيد ضرورة القيام بهذا الاجراء القانوني الذي يمثل حماية له.

ان التامين الفلاحي يحقق ما ينشده الفلاح من الأمان و الطمأنينة اثناء انجاز مشروعه الاستثماري لان الشخص الذي يتحصل على تعويضات مما يحقق من اثار المخاطر التي قد يتعرض اليه نظام التامين، فهو يعتبر من انفع دعائم الثقة المالية التي تسهل تسيير الاعمال و التداول للفرد الذي يتمتع بها ، حيث توفر له الأمان مما قد يلحقه من الاخطار التي قد تهدده في نفسه او ماله فمثلا اذا امن ماله ضد الحريق ، و تحقق هذا الخطر وجد في مبلغ التامين الذي سيتحقق له ما يعوضه عن هذه الخسارة و ما يمكنه من الحصول على ما اهلك من أمواله⁽¹⁾.

كما ان التامين لا يحمي المؤمن فقط أي المستفيد الفلاحي بل يحمي كذلك الجهة المقرضة أي وسيلة الائتمان فمثلا: اذا تم رهن الأملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية من اجل الحصول على قرض و ذلك كضمانة لديونه اتجاه البنك ، فلا شك ان مصلحة هذا الأخير بقاء المال المرهون حتى يمكنه التنفيذ الجبري عليه في حالة عدم الوفاء الاختياري من قبل المدين ، لكن هذا المال قد يتم فقده او هلاكه بفعل حريق ا فيضان او وباء مثلا. فيضع البنك ضمان متقاديا هذه النتيجة من خلال فرضه على المستفيد الفلاحي ضرورة ان يؤمن على الشيء المرهون ضد الاخطار التي يمكن ان تسبب في هلاكه كما هو الحال بالنسبة لاملاك المستثمرة الفلاحية (التامين ضد الحريق، الكوارث الطبيعية....) حتى اذا تحقق الخطر حل مبلغ التامين محل الشيء المرهون و استطاع الدائن المرتهن استفاد الفلاح من مبلغ التامين.⁽²⁾ كما ان التامين يعد وسيلة لتكوين رؤوس الأموال ، حيث ان اقتطاع جزء صغير من المال و بصفة دورية من دخل المؤمن مقابل الحصول على مبلغ التامين عند استحقاقه . مما تؤدي الى تنمية و ازدهار أموال المؤمن و تزويد الاقتصاد القومي برؤوس أموال للدولة و الأشخاص العامة في شكل قروض تساعد على تحقيق اهداف التنمية الاقتصادية⁽³⁾.

ان الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي⁽⁴⁾ بشتى فروع هو الهيئة الادرية المكلفة بابرام عقود التامين بين الصندوق و زبائنه و هذا الإنتاج يتمثل في تامين من الاخطار خصوصا التامينات الفلاحية

(1) سامي عفيف ، حاتم، التامين الدولي،(د.س) ، ص 53.

(2) محمد حسين، قاسم، محاضرات في عقد التامين، سنة 1997، ص 40.

(3) صالح سليمان ، عيد، محاسبة المصاريف و شركات التامين،(د.س)، ص 210.

(4) قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي جاء في مادته 67 على ان الهيئة مكلفة بالقيام بكل العمليات الخاصة بالتأمين (تامين، إعادة تامين، قرض ، تعويض عن الاضرار).

كالاراضي ، الأشجار المثمرة و ينقسم التأمين الفلاحي بصورة عامة الى قسمين: تأمين حيواني و تأمين نباتي. فبالنسبة للتأمين الحيواني نجد (1):

-التأمين المتعدد الاخطار للابقار ، الضان و الطيور.

-التأمين المتعدد الاخطار لتربية النحل.

-التأمين المتعدد الاخطار للاحصنة.

-التأمين خسارة الجمال.

بالإضافة عقد جديد هو عقد التأمين المتعدد الاخطار لتربية الارانب باعتباره نوع جديد من المنتوجات الحيوانية و ثقافة جديدة التفت لها الفلاح الجزائري كوسيلة للاستثمار الفلاحي في هذا المجال يضع الصندوق الوطني للتعاوض الفلاحي مجموعة من العقود التأمينية التي توفر ضمانات اكثر للمستثمر الفلاح تتمثل في : التأمين على موت الحيوانات ، الحرائق و الاخطار اللاحقة به(2) كوارث المياه. اما عن التأمين النباتي نجد انه يتضمن مجموعة من الضمانات تتمثل في:

- تأمين متعدد اخطار البيوت البلاستيكية.

- تأمين شبكة الري.

- تأمين متعدد اخطار الطماطم الصناعية.

- تأمين متعدد اخطار الأشجار المثمرة.

- تأمين حريق المحاصيل قبل جنبها.

(1) التعاوض الفلاحي الصندوق الوطني، تأمينات الحيوانات / النباتات، www.cnma.dz.

(2) ان المشرع الجزائري لم يوضح مفهوم الحريق في المادة 44 من الامر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 2006 المتعلق بالتأمينات، لكن الفقه عرفه على انه الخسارة الناجمة عن الحريق الناتج عن الالتهابات و الاشتعال العدوانى للنيران، بما في ذلك التلف المباشر او الضرر الذي ينجم عن الحريق . انظر غالب فرحات . التأمين على الأموال. دراسة مقدمة في المؤتمر العالمي بجامعة بيروت العربية، بيروت ، 24 و 26 افريل 2006، منشورات الحلبي الحقوقية، ص ص 302/303. (منشور في كتاب الجديد في مجال التأمين و الضمان)، و عموما فان المؤمن حسب قانون التأمينات الجزائري يتحمل الاضرار المادية الناجمة مباشرة عن الحريق او الانفجار او الصاعقة الكهربائية. كما يشمل أيضا كافة الاضرار المادية المباشرة اللاحقة بالاشياء المؤمن عليها من جراء الإسعافات و تذايير الإنقاذ بحسب المادة 46 ق.ت. ج.

- تأمين حريق المحاصيل قبل جنيها.
- التأمين ضد البرد.
- التأمين ضد الحريق و البرد.
- تأمين متعدد اخطار البطاطا.
- تأمين متعدد اخطار أشجار الزيتون.
- تأمين متعدد اخطار الكروم.
- تأمين متعدد اخطار النخيل.
- تأمين المشاتل.
- تأمين المشاتل الغابية.
- تأمين عملية إعادة التشجير. بالاضافة الى عقد جديد يتمثل في تأمين خسارة مردود الحبوب المرورية⁽¹⁾.

لكن بالرجوع الى الواقع الفلاحي الجزائري نجد انه بالرغم من أهمية التأمين في حياة الفلاح و الحماية التي قد يوفرها لنشاطه الفلاحي ، فان الفلاح الجزائري لا يولي اهتماما كبيرا للتأمين الفلاحي لنقص الوعي و التوعية لهذا الامر.

الفرع الثاني : توقيع الادارة لعقوبات على صاحب حق الامتياز.

ان رقابة الدولة على تنفيذ المستفيد لالتزاماته لا تتوقف هنا فقط بل تمتد الى توقيع عقوبات على الطرف المتعاقد في حالة عدم التزامه بالالتزامات المنصوص عليها في ق 10-03 و دفتر الشروط الملحق به المذكورة أعلاه، عن طريق فسخ العقد إداريا. و هذا ما سنوضحه في هذا الفرع حيث سنعرض الى كيفية فسخ الإدارة لهذا العقد و حالاته الى جانب ابراز الحلول القانونية الممنوحة للمستفيد ضد قرار الفسخ.

(1) التعاقد الفلاحي الصندوق الوطني، المرجع السابق .

أ- انتهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ.

يجوز لادارة املاك الدولة اذا اخل المتعاقد بالتزاماته بصورة جسيمة اصدار قرار فسخ (1) عقد الامتياز ان تفسخ العقد مع اخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك او حتى في حالة عدم ارتكابه لخطأ اذا كان الفسخ مبنيا على مقتضيات المصلحة العامة و متطلباتها، اما بقرار فردي او بقرار تنظيمي(2). يكون ذلك بعد معاينة محضر قضائي يثبت من خلال محضر معاينة عدم التزام المستفيد باحكام ق 10-03 و دفتر شروطه ، و بناءا على هذا المحضر يتم اعداره من طرف مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من اجل الامتثال لاحكام هذا القانون و شروطه، لكن في حالة عدم الامتثال المستفيد بعد انقضاء الاجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا يتخذ ضده الاجراء الإداري المتمثل في الفسخ.

ب- شروط صحة القرار الاداري بالفسخ.

يجب ان ستوفي هذا القرار الاداري الشروط القانونية التي تضمن صحة أي قرار اداري و المتمثلة في:

-شروط المتعلقة بالصحة الخارجية للقرار الإداري.

-شروط المتعلقة بالصحة الداخلية للقرار الإداري.

- شروط الصحة الخارجية للقرار الإداري.

تتعلق هذه الشروط بالاختصاص في اصدار مثل هذه القرارات و الإجراءات المتبعة لاصدارها.

(1) يعتبر قرار فسخ عقد الامتياز الفلاحي من القرارات الادارية الذي يصعب ان يوضع له تعريف دقيق حيث عرفه الدكتور عمار عوابدي على انه: «تعبير او اظهار لارادة الإدارة في التمسك باختيار معين للقيام او الامتناع عن القيام به.» و عرفه الدكتور عمار بوضياف بقوله: «القرار الداري تعبير ارادي صادر عن جهة إدارية بالارادة المنفردة و يحدث اثارا قانونية» اما الدكتور محمد الصغير بعلي عرفه: «القرار الإداري هو العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام ، و الذي من شأنه احداث اثر قانوني ، تحقيقا للمصلحة العامة.» انظر كتاب كوسة ، فضيل،، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، سنة 2013، ص ص 16،17.

(2) ان القرار الإداري الفردي: هو القرار (المقرر Décision) الذي تصدره احدى الجهات الإدارية سواء تعلق الامر بفرد معين ، أي بمركز قانوني ذاتي و شخصي او بمجموعة من الافراد محددين بذواتهم . اما القرار التنظيمي او اللائحة هو التصرف او العمل الإداري الذي تصدره الإدارة العامة متضمنا ، في محتواه ، قواعد عامة و مجردة كالقوانين الصادرة عن السلطة التشريعية (البرلمان) ، حيث يتعلق بمركز قانوني عام. انظر محمد ، بعلي الصغير،القرارات الإدارية، سنة 2005، ص ص 34،35.

- قاعدة الاختصاص.

ان الاختصاص يعد اهم الشروط لصحة أي قرار الاداري ، لانه لا يعد صحيحا الا اذا صدر من السلطة الإدارية التي يخولها القانون صلاحية اتخاذ مثل هذه القرارات ، فالنسبة لقرار فسخ عقد الامتياز الفلاحي يرجع الاختصاص في اتخاذ هذا القرار لمدير أملاك الوطنية الذي يدخل في دائرة اختصاصه الإقليمي العقار محل عقد الامتياز و ذلك بحسب المادة 28 من ق 10-03 . و يجدر الإشارة الى ان اختصاص الجهات الإدارية يحدده الدستور في بعض الأحيان و قد يحدده القوانين الخاصة و التنظيمات في أحيان أخرى ، و لا يمكن ان تتخذ بذلك سلطة إدارية قرار محل سلطة إدارية أخرى و الا كان قرارها معيبا بعيب عدم الاختصاص و يكون قابلا للالغاء امام الجهات القضائية.

- قاعدة الإجراءات.

بالاضافة الى ضرورة الالتزام بالاختصاص فانه يجب كذلك احترام القواعد الإجرائية التي حددها المشرع في اطار اتخاذ قرار الفسخ لعقد الامتياز الفلاحي كما جاء في المادة 28 ق 10-03 المتمثلة في:

- ضرورة قيام محضر قضائي يعينه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمعاينة تتكامل بمحضر يؤكد عدم التزام المستفيد بالتزاماته المقررة في عقد الامتياز و دفتر الشروط.

- على اثر المحضر يتم تقديم اعدار للمستفيد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهدف الامتثال لاحكام العقد و دفتر شروطه.

- في حالة عدم الامتثال بعد الاعذار المبلغ للمستفيد بطريقة قانونية انقضاء اجال الخضور لمحتوى الاعذار ، يتم اتخاذ قرار الفسخ من قبل مدير الأملاك الوطنية ذلك بعد اخطار مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بقرار الفسخ.

و حتى نضمن حماية لحقوق الفلاحين يفترض ان يخضع قرار الفسخ لشكلية معينة لانها حماية لهم من تعسف الإدارة و الذي يؤدي خرقها الى جعل القرار الإداري معيبا بعيب شكلي يترتب عنه عقوبات قضائية . ومن امثلة الشكليات في القرارات الإدارية: كتابة قرار الفسخ في وثيقة معينة تسببه ، توقيعه و تحديد تاريخ اصدار هذا القرار الإداري الى جانب نشره و تبليغه الى الطرف المعني (مستثمرة فردية) او الأطراف المعنية (مستثمرة جماعية) ، بالإضافة الى احترام توازي الاشكال⁽¹⁾.

- شروط الصحة الداخلية للقرار الإداري.

يندرج في هذا اطار الشروط الخاصة بسبب و الغاية من اتخاذ قرار فسخ عقد الامتياز الفلاحي.

(1) ناصر، لباد، الأساس في القانون الإداري،(د.س) ، ص 188.

- الشروط المتعلقة بالسبب.

يجب ان يبنى قرار فسخ عقد الامتياز الفلاحي على حالة واقعية او قانونية تشكل سببا للإلغاء و يكون سبب الذي يقوم عليه قرار الإلغاء يختلف باختلاف مدى مشروعية او عدم مشروعية القرار الإداري المراد الغاؤه ، مع مراعاة طبيعته و نوعه و ما اذا كان تنظيميا او فرديا⁽¹⁾.

-الشروط المتعلقة بالغاية.

ان قرار الفسخ يجب ان يكون الهدف منه تحقيق المصلحة العامة ، و هي قاعدة تحكم جميع اعمال السلطة الإدارية و تلتزم بها الإدارة العمومية في كل اعمالها . لان القانون لم يمنح للإدارة امتيازات السلطة العامة الا كوسيلة لتنفيذ ما يحقق الصالح العام ، و عليه فان أي قرار تتخذه الإدارة لتحقيق مصالح شخصية ، يعد عمل غير قانوني فيكون بذلك قرار الفسخ المتخذ مثلا من الإدارة مشوبا بعيب إساءة استعمال السلطة لانه يخالف الغاية المحددة و بالتالي قابلية الغائه من القاضي الإداري⁽²⁾. و يحق للمستفيد ان يتقدم الى الجهة القضائية المختصة المتمثلة في المحكمة الإدارية باعتبار الجهة التي تم رفع الدعوى ضدها هي الإدارة صاحبة امتيازات السلطة العامة في عقد الامتياز (800 ق.ا.م.ا) في اجل شهرين تحتسب من تاريخ التبليغ القانوني بفسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. بحسب المادة 801 ق.ا.م.ا. يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن يكون القرار المطعون فيه عبارة عن تصرف قانوني اتجهت نية الإدارة إلي إحداث آثار قانونية ،ونلاحظ أن التصرفات التي تقوم بها الإدارة تنقسم إلي قسمين هما تصرفات (قانونية و المادية).

1 التصرفات القانونية: هو العمل الذي تتجه فيه نية الإدارة إلي إحداث أثر قانوني.

2 التصرفات المادية: مجردة واقعة مادية غير مؤثرة في المراكز القانونية التي تتصل بها, فإذا كان وجود الأثر القانوني هو معيار القرارات الإدارية فان غيبة هذا الأثر تصبح هي معيار الأعمال المادية، وهذا يعني عدم اعتبار العمل المادي قرارا إداريا وان كان يمنع الطعن فيه بالإلغاء فإنه يصح أن يكون محلا لمنازعة إدارية تمس مصالح الأفراد فيكون محالا لطلب التعويض علي أساس دعوى القضاء الكامل.

ان التصرفات المادية أما أن تكون أفعالا إدارية أرادتها الإدارة وتدخلت لتحقيقها مثل الإجراءات التنفيذية التي لا تسمو لمرتبة القرار الإداري وقد تقع أفعالا غير دارية طريق الخطأ والإهمال مثال:حوادث السير التي يسببها أحد موظفي الإدارة .و يلاحظ أن دعوى الإلغاء لا تكون أو لا تقبل إلا ضد التصرفات القانونية التي تأخذ شكل القرارات الإدارية ويستوي في ذلك القرارات الإدارية الفردية والقرارات التنظيمية. وبالتالي فان كل تصرف قانوني أحادي الجانب تتخذه جهة الإدارة تنفيذا لنصوص العقود الإدارية التي تبرمها مع الغير لا يرقى إلي مرتبة القرار الإداري ومن تم

(1)محمد، بعلي الصغير،، القرارات الإدارية،، سنة 2005، ص ص 132،131.

(2) ناصر ، لباد،، المرجع السابق،، ص 191.

لا يجوز الطعن عليه بدعوى الإلغاء أمام المحاكم الإدارية وإنما يعتبر تصرفاً عقدياً مندمجاً في العقد يخضع للطعن عليه بدعوى القضاء الكامل، أي دعوى المسؤولية العقدية، وأيضاً التي تأخذ شكل القرارات الإدارية ودعوى الإلغاء تقبل من التصرفات القانونية التي تأخذ شكل القرارات الإدارية القرارات المكتوبة والقرارات الإدارية غير المكتوبة. واستقر القضاء الإداري على قبول دعوى الإلغاء الموجهة ليس ضد القرارات الإدارية الايجابية فحسب وإنما القرارات الإدارية السلبية. فالقرارات الإدارية الايجابية هي القرارات التي تفصح الإدارة صراحة من خلالها عن إرادتها في إحداث أثر قانوني معين كقرارات فسخ عقد الامتياز الفلاحي، إذا كان الأصل أن يظهر بالقرار الإداري في مظهر خارجي ايجابي وأن الصمت لا يعتبر إفصاحاً عن الإرادة.

أما بالنسبة لسلطة القاضي لاداري في أن يحكم بإلغاء القرار المتخذ من قبل الإدارة، القاضي بتوقيع الجزاءات بفسخ العقد وإنما يقتصر دوره على البحث في حق التعويض عنه. يقضي القاضي بالتعويض لصالح الطرف الذي يرى بأنه محق في طلبه سواء تعلق الأمر بعدم تنفيذ الالتزام أو التأخير في تنفيذه أو تنفيذه على أوجه سيئة و هذا بالنسبة للمتعاقد مع الإدارة، فله أن يحكم عليه بتعويض يمنحه للإدارة، وللقاضي أيضاً أن يلزم الإدارة بتعويض المتعاقد في حالة الفسخ التعسفي وفي حالات الجزاءات الأخرى غير المبررة، وكذلك في حالات إعادة التوازن المالي للعقد وفي حالة دفع الثمن، وللقاضي الإداري سلطة واسعة في مجال منح التعويض بشرط ألا يقضي إلا بما طلب منه فحسب المادة 26 من ق.10-03 يترتب على نهاية عقد الامتياز عند اتخا قرار الفسخ الإداري للاخلال المستفيد بالالتزام حق المستفيد في التعويض عن الأضرار بـ10% وله الحق الطعن في قيمة التعويض أمام الجهات الإدارية المختصة وو يأخذ القاضي في عين الاعتبار عند تقديره لقيمة التعويض الرهون المثقلة للمستثمرة الفلاحية.

كما يعاب على المشرع في هذه المسألة هو انه كان من المفروض ان يقترح على المستفيد إمكانية التظلم امام الجهة الإدارية مصدره قرار الفسخ او امام الجهة التي تعلوها و في حالة الرد السلبي يلجا الى الطعن القضائي عن طريق توقيف تنفيذ القرار الاداري بناء على دعوى الغاء، و ذلك تطبيقاً لنص المادة 380 ق.ا.م.ا و ذلك كحل ودي يجنبه اللجوء الى الجهات القضائية مما قد يطيل النزاع و يعقده، الا انه يجب توضيح ان مسألة التظلم امام الجهات الإدارية المعنية يعد اختيارياً يرجع الحق في استعماله الى المستفيد صاحب حق الامتياز.

المطلب الثاني: حق ملكية التصرف في العقار الفلاحي (حق ملكية الرقبة)

إن الملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور ويكفلها كما تنص المادة 28 من القانون التوجيهي العقاري 25/90 وقد نصت المادة 20 من الدستور 89 المعدل سنة 1996⁽¹⁾. الا انه من الممكن ان يجرء حق الملكية اتفاقياً عن طريق عقد فيكن لاحدهما حق الانتفاع و الاخر حق ملكية الرقبة كما ورد في نص المادة 675 ق.م.ج كما هو الحال في عقد الامتياز الفلاحي. و من اجل تحديد مفهوم هذا النوع من التملك يجب علينا تناول مفهوم الملكية العقارية و انواعها في الفرع الأول

(1) استفتاء 28 نوفمبر 1996 المتضمن دستور 1996 المعدل لدستور 1989 .

الفرع الأول: مفهوم حق الملكية الخاصة .

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية التي يكتسبها الشخص ، ويمنح صاحبه سلطات واسعة على الشيء المملوك ، لذلك سنتناول في هذا الفرع مفهوم حق الملكية وذلك من خلال تناول الطابع القانونية لحق الملكية وبيان خصائصه و نطاقه .

أ- الطبيعة القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة.

إن العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير قابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف حسب المادة 683 من ق م ج.⁽¹⁾ وهذا التعريف المستقر عليه في القانون الروماني و الفرنسي و قد أخذ به المشرع الجزائري. و من أهم الحقوق التي قد ترد عليه هو حق الملكية ،وتحديد طبيعتها القانونية يتطلب منا الرجوع إلى المبادئ الدستورية ،ومختلف النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية، التي تحكم هذا المجال و توضح خصائصه ونطاقه.

- طبيعة الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

إن الملكية العقارية محمية بنص الدستور و ذلك في المادة 52 من دستور 1996 المعدل لدستور 1989 في المادة 49 منه حيث نصت " الملكية الخاصة مضمونة". وقد كرست هذه الحماية في مجموعة من النصوص القانونية منها الأمر 58-75 المؤرخ في 26-02-1975 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم في مادته 674 جاء فيها إن الملكية هي حق يسمح للشخص بالتمتع و التصرف في الأشياء ، شريطة أن لا يستعملها استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة. و كذا المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري حاول فيها المشرع الجزائري تعريف الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع و التصرف في المال العقاري و أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها و غرضها. الملاحظ أن المشرع الجزائري قد واكب غيره من الدول خاصة فرنسا في فكرة حماية الملكية و تقديسها ، ولكن اختلف مع هذه الأخيرة كون المشرع الفرنسي عرف الملكية العقارية على أنها ملكية مطلقة في المادة 544⁽²⁾ من القانون المدني الفرنسي. حيث نصت على أن الملكية هي حق المالك في الانتفاع بما يملكه، والتصرف فيه بطريقة مطلقة، بشرط ان لا يستعمله استعمالا مخالفا للقوانين و الأنظمة. حسنا ما فعل لان فكرة الملكية المطلقة يتناقض مع القيود التي وضعها القانون و فرض احترامها ، وأكدت ذلك المادة 674 حيث نصت على: « الملكية هي حق التمتع..... أن لا يستعملها استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة».

(1) الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم حسب المادة 683 تنص على « كل مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دو تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار يعتبر عقارا بالتخصيص.»

(2) Art 544 du code civil français « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les réglementes». Copyright© 2007-2016.

يمكننا أن نعرف الملكية العقارية الخاصة على أنها: حق شخصي بمقتضاه يوضع عقار و \ أو الحقوق العينية تحت إرادة الشخص فتمكنه من استعماله و استغلاله و التصرف فيه، دون المساس بالمنفعة العامة والمنفعة الخاصة و في الحدود التي تضعها القوانين والأنظمة .

في الأخير نستنتج أن: للشخص الحرية و الواسعة في استعمال و استغلال و التصرف في العقار الموجود بين يديه. لكن هذه الحرية تتوقف بوجود مصلحة عامة أو خاصة . وهذا يتضح من خلال التشريع الأسمى وهو الدستور، إذ نصت المادة 01 / 20 « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون» هذا يعني أن الملكية محمية، إلا إذا تعلق الأمر بمنفعة عامة. حيث يتم النزع وفقا للنصوص القانونية التي تحكمها، المتمثلة في قانون : 90-11 المؤرخ في 30-11-1990 المتعلق بنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العمومية . أما الملكية الخاصة فتتعلق بحقوق الجو ارو ضرورة مالك العقار احترامها ، و التعويض في حالة الإساءة إلى جاره من خلال انتفاعه من العقار الذي يملكه . و كذا فرض عقوبات جزائية على كل من يتعدى على عقار من العقارات المجاورة له .

و الملاحظ من خلال تعريف المشرع الجزائري للملكية العقارية عدم استعماله لمصطلح الإطلاق (الملكية المطلقة) كما فعل المشرع الفرنسي للملكية العقارية . و حسنا ما فعل وذلك لان إضفاء فكرة الإطلاق على الملكية يتناقض و تنافى مع تقييد المالك في استعمال سلطاته المتمثلة في التمتع و التصرف وفق القوانين والأنظمة.

و نلاحظ كذلك أن المشرع الجزائري لم يختلف كثيرا عن المشرع الفرنسي في تعريفه للملكية العقارية ، وهذا لأنه أتى على وصف الملكية ، ولم يأتي على بيان حقيقة الملكية و كيانها، و اكتفى بان بين بعض خصائص الملكية الهامة ، و لم يبينها كاملة (1).

لما كان المشرع غير ملزم بتقديم تعريفات للمبادئ التي يقوم بوضعها، فانه من الفضل لو لم يتم بتعريف الملكية العقارية ، وترك ذلك الأمر للباحثين في القانون.

- طبيعة الملكية العقارية في ضوء اتفاقيات حقوق الإنسان.

إلى جانب الحماية القانونية للملكية العقارية ، اهتمت الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان بهذا الموضوع من خلال نصوصها حيث نصت المادة 02 من إعلان حقوق الإنسان لسنة 1789 على أن: « حق الملكية هو احد الحقوق الطبيعية للإنسان والذي لا يسقط بالتقادم ، وان حق الملكية يتساوى في ذلك مع الحرية و الأمن و الحق في مقاومة الطغيان» . من خلال هذه المادة نلاحظ أن الملكية أصبحت من الحقوق اللصيقة بشخصية الإنسان تتساوى مع غيرها من حقوق الشخصية (2)، المتمثلة في الحرية ، الأمن ، مقاومة الطغيان. كما نصت المادة 01 من البروتوكول الخاص بالاتفاقية الأوربية لحماية

(1) زهدي، يكن .، شرح مفصل جديد ، لقانون الملكية العقارية، و الحقوق العينية الأصلية.(د.س).، ص 209.

(2) حقوق شخصية: وتسمى بالحقوق العامة أو الحريات العامة "libertés publiques" ، أوردها المشرع الجزائري في المواد 39 إلى 59 من القانون المدني ، وهي الحقوق التي تثبت للشخص بمولده بصفته ادميا وتلازمه وتظل تحميه حتى يموت ، وقد أسمتها الثورة الفرنسية بحقوق الإنسان أو الحقوق الطبيعية " les droits de l'homme ou droits naturels"، وهي لكل الناس دون تفرقة في السن أو الجنس أو الدين أو الجنسية.

حقوق الإنسان و الحريات الفردية المؤرخة في 04-11-1950 ورد فيها « إن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحق في حماية أمواله ، وانه لا يجوز حرمانه من ملكه إلا للمنفعة العامة وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا و المبادئ العامة للقانون.»

صحيح أن هذه المادة قيدت الملكية إذا ما تعلق الأمر بالمنفعة العامة ، لكنها أهملت جانب آخر مهم جدا هو المنفعة الخاصة. و الأخذ بهذه المادة يسمح لكل مالك أن يتعسف في استعمال حقه اتجاه الملاك المجاورين له.

ب- الحقوق الناتجة عن الملكية العقارية الخاصة.

سبق وبيننا أن الملكية تخول لصاحبها سلطات واسعة على العقار الموضوع بين يديه. تتمثل هذه السلطات في التمتع بالعقار و الانفراد بذلك عن طريق استعماله واستغلاله ، و كذا إمكانية التصرف فيه بكافة التصرفات سواء قانونية أو مادية. وكل هذه السلطات تمثل الحقوق الناتجة عن الملكية العقارية.

- حق الاستعمال (usus، usage)

إن استعمال الشيء أو العقار، مفاده استخدامه فيما هو معد له أصلا للحصول على منافعه لزوم حاجات المالك وحده وهذا حسب الأستاذ جورج ش دراوي في كتابه حق الملكية العقارية الصفحة رقم 38، و الحصول على هذه المنافع يكون فيما عدا الثمار فمثلا استعمال البيت يكون لسكانه. كما يعد من الاستعمال قيام المالك بعمل مادي يحصل به على المنفعة المادية للشيء المملوك له دون المساس بجوهره. (1) و الاستعمال في مجمله هو مباح للمالك إلا في الحدود التي يضعها القانون، حيث أن المالك قد يصل باستعمال العقار إلى غاية إتلافه و استهلاكه.

- حق الاستغلال (fructus) (la jouissance)

الاستغلال هو الحصول على الثمار التي يمكن أن ينتجها الشيء، و ذلك باستثماره و الحصول على ما يدره من ريع أو دخل. (2) و يبرز ذلك من خلال الأعمال المادية و أعمال الإدارة كالتأجير، و يكون استغلال المالك للعقار إما مباشرة كزراعته بنفسه و الحصول على ثماره أو قيام غيره بالزراعة أو تأجير العقار للغير وهذا ما يسمى بالاستغلال غير مباشر. إن ما يميز الملكية العقارية هي التصرف كون مالك العقار له حق الرقبة هذا ما يخوله من بيعها أو هبتها أو التصرف فيها بأي طريقة مسموحة قانونا، كما خوله القانون من استغلال أي استعمالها. و تجدر الإشارة إلى الأهمية الكبيرة في التفرقة بين الثمار و المنتوجات، وهذا ليس بالنسبة إلى المالك لأن القانون يخوله الحصول على كليهما، وإنما بالنسبة للغير كالمنتفع و المؤجر، إذ يحق لهما الحصول على الثمار دون المنتوجات. ذلك لأن

(1) عبد الناصر، توفيق ، العطار.، شرح أحكام الملكية.، (د.س) .، ص 14 .

(2) محمد حسين ، منصور.، شرح أحكام الملكية.، (د.س) .، ص 14.

- حق التصرف (disposition) (1)، (abusus).

الاستعمال بعيد كل البعد عن التصرفات القانونية و ما تنتج من آثار على القائم بها. و يجدر الإشارة الى ان عدم استغلال المالك للعقار لا يؤدي إلى المساس بحق ملكيته. إن حق التصرف هو السلطة الوحيدة التي إذا ما تخلى عنها المالك تغير مركزه القانوني من المالك إلى غيره ولو احتفظ بالسلطتين (الاستعمال، الاستغلال)، وذلك لان حق التصرف هو حق المالك في أن ينقل ملكية الرقبة للغير سواء بالبيع أو الهبة، أو الوصية، كما يحق له تحميلها بحقوق عينية. والتصرف هنا يكون إما قانونيا أو ماديا * كأعمال الصيانة والحفظ مثل: إصلاحه و ترميمه. الخ . و ينقسم حق التصرف الى نوعين : التصرف القانوني: عن اللاتينية alienato من الفعل . alienare ويتميز التصرف القانوني عن الواقعة القانونية ، بأنه إرادة محضة تتجه نحو إحداث أثر قانوني ، سواء بإنشاء حق أو تعديله أو انقضائه، إذن فقوم التصرف القانوني هو "الإرادة" و الأثر القانوني قد يكون ايجابيا (الحق) أو سلبيا (الالتزام) مثل ذلك: العقد كمصدر من مصادر الالتزام هو انصراف إرادتين إلى إحداث اثر قانوني معين، أي هو تصرف قانوني . ففي عقد بيع العقار مثلا : تتجه إرادتا البائع و المشتري إلى : - التزام البائع بنقل الملكية مقابل حقه في الحصول على الثمن، و التزام المشتري بالوفاء بالثمن ، مقابل حقه في نقل الملكية إليه.

- التصرف المادي: هي أعمال تنصب على المحافظة على المال (العقار) مثل ذلك صيانة المال ، و ترميمه إذا احتاج الترميم، و تحويطه بسياج أو بسور إذا كان حفظه يقتضي ذلك ، تسجيل سند ملكيته، و جني الثمار قبل أن تتلف(2). بما أن التصرف هو أقوى حق منبسط عن الملكية فهذا لا يعني أن للمالك حرية مطلقة في التصرف وذلك لأنه قد يتقيد بقيود قانونية ومثال ذلك: ملكية الأسرة التي تمنع فيها الشريك أن يتصرف في نصيبه دون موافقة الشركاء جميعا و هو قيد مؤقت(3). أو قيود إرادية قد اتفق طرفا العقد على منع التصرف لمدة معينة ، و عليه فهي أيضا قيود مؤقتة.

ج- خصائص الملكية العقارية الخاصة.

يحتل حق الملكية المرتبة الأولى و الأساسية مقارنة بالحقوق العينية الأخرى، وتتميز عنها بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

- الملكية حق جامع مانع: تتميز حق الملكية بأنها:

- الملكية حق جامع: بمعنى انه يعطي صاحبه كل المزايا التي يمكن استخلاصها من الشيء المملوك

(1) محمد الصغير ، بعلي .، المدخل للعلوم القانونية ، نظرية القانون، نظرية الحق، ص 40.

(2) عبد الرزاق، السنهوري .، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، سنة 1970، ص 502.

(3) عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص 503.

وهي الاستعمال و الاستغلال و التصرف⁽¹⁾. لكن هذه الميزة تم انتقادها ، لان تمتع المالك بجميع السلطات مسالة نسبية تخضع لمجموعة من القيود القانونية ، تتمثل في:

- أن لا يكون استعمالا محرما من قبل القانون أو التنظيم.

- في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

- في حالة حق الارتفاق الشرعي " الذي ينظمه القانون (حق الشرب ، حق المسيل.....)

- النظر و النهار ، فتح الأبواب و النوافذ على الجيران حسب المادتين المادة 709 و 710 ق م ج

(2) عادة ان اي حق يتفرع عن حق الملكية يكون مؤقتا ، كحق الانتفاع و ما يلحقه من حق الاستعمال فهي حقوق مؤقتة و لا تجوز ان تتجاوز مدتها حياة اصحابها، لذلك فهذه الحقوق التبعية تعود حتما الى الملكية لتصبح كاملة شاملة⁽³⁾.

- الملكية حق مانع: ويقصد بان حق الملكية حق مانع هو أنها حق مقصور على المالك دون غيره، فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه، أو أن يتدخل في شؤون ملكيته إلا برضاه. مثلا: الاتفاق على التنازل عن حق الانتفاع الذي يكون عادة بصورة مؤقتة.

-حق الملكية حق دائم: هو أن حق الملكية لا ينقضي بعدم الاستعمال أو بمضي مدة محددة لأنه لا يقبل التوقيت . وعليه لا تنقضي حق الملكية إلا بهلاك الشيء المملوك (العقار)، أو بتصرف المالك في ملكه تصرفا قانونيا ناقلا للملكية(البيع ، الهبة ، التنازل.....). لكن هذه الميزة لا توفر الحماية المطلقة للمالك ، لان هناك نصوص قانونية تمكن من وضع اليد على العقار في حالة تخلي المالك عن ممارسة حقوقه القانونية عليها (الاستعمال ، الانتفاع). لفترة زمنية طويلة ، منها قانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الذي ألغى المرسوم رقم 83- 352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. يمكن لحائز العقار لمدة معينة أن يكتسب الملكية عن طريق مدة التقادم و توافر شروط الحيازة.

ج- حدود الملكية العقارية الخاصة.

إن المفهوم الخاطئ للملكية العقارية الخاصة خلق الكثير من النزاعات حول التعدي على الحقوق المتعلقة بالملكية. مما دعت الضرورة إلى ضبط حدود استمتاع المالك بملكته بنصوص قانونية حتى يخفف الضغط عن الجهات القضائية. وتتمثل هذه الحدود فيما يلي:

(1) عبد الناصر توفيق، العطار، المرجع السابق، سنة 1991، ص 30.

(2) عمار، علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، سنة 2004، ص 124 .

(3) عبد الرزاق، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، سنة 1970 ص ص 529، 530

- ملكية الشيء في حد ذاته و ملحقاته.

إن حق الملكية يرد على الشيء ذاته و على عناصره الجوهرية ، أي أجزائه المكونة له التي لا يمكن فصلها عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير، فهناك البناء مثلا يملك كل الأجزاء الداخلة في تكوينه من احجار و خشب و غير ذلك (1). و حدود الشيء المنقول واضحة المعالم، لكن الإشكال يظهر في وضع حدود العقار. لدي خول القانون لكل مالك إجبار جاره على وضع الحدود لأملكه المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مناصفة حسب المادة 703 ق م ج . * ولا تقتصر ملكية المالك الشيء ذاته فقط بل تتعداه إلى ملكية ملحقاته* التي تتمثل في كل ما يعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء، طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء وقصد المتعاقدين (2) كالمواشي، الآلات ، الحظائر.

- ملكية العلو والعمق.

كما وضع المشرع الجزائري حدود الشيء في حد ذاته و ملكية ملحقاته أي ملكية السطح فانه وضع ضوابط تحكم ملكية العلو و العمق.

- حق ملكية العلو.

يقصد بملكية العلو هو حق المالك في استعمال الفراغ الذي يعلو العقار. إلى الحد المعقول، و ذلك بالبناء أو الغراس أو الزرع فيه ، أو بتركه فارغا لتوصيل الضوء و الهواء.(3) نجد من خلال هذا التعريف أن المشرع حدد ملكية العلو بالقدر الذي يسمح للمالك التمتع به، وذلك حتى يكون للغير الحق في استعمال المجال الجوي" سواء تعلق الأمر بالمصلحة الفردية أو المصلحة العامة المجال الذي يسمح بمرور الطائرات حسب القانون النقل الجوي.

- حق ملكية العمق.

إلى جانب تمتع المالك بملكية السطح و العلو، فهو يتمتع بالخيرات التي يمكن أن يستخرجها من باطن الأرض في الحدود التي يسمح بها القانون لانتفاع، و ذلك حسب المادة 675 ق م ج.(4) يجدر الإشارة إلى أن ملكية باطن الأرض لا تمتد إلى الأملاك التي تتعلق بالثروات المعدنية الطاقوية و الحديدية ، و المحروقات السائلة و الغازية و المعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم و المحاجر، لأنها أملاك تندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية(المادة 15 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم ب: موجب القانون 08-14

(1) علي الهادي ، البيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، سنة 2009 ، ص102.

(2) محمد حسين ، منصور، المرجع السابق، ص 23.

(3) عبد الناصر توفيق ، العطار.- المرجع السابق، ص24.

(4) المادة 675 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم تنص على أن « مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير. و يشمل ملكية الأرض و مافوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا و عمقا.»

المؤرخ في 03-08-2008 . وذلك راجع إلى دوافع سياسية و اقتصادية تتجسد في النظام المتبع في الجزائر و الذي تركز قواعده الأساسية على الموارد و الثروات المعدنية خاصة المحروقات ، إذ تستند المصادر الرئيسية للاقتصاد الوطني إلى هذه الموارد وإضفاء الطابع الخاص عليها قد يسبب أزمة كبيرة، و لو وجدت في ارض خاصة، وهذا عكس بعض القوانين الأخرى التي تمكن الفرد من تملك هذه الثروات ،إذا وجدت في أراضيهم الخاص، خاصة في الدول المتبعة للنظام الرأسمالي الذي يقدر الملكية الخاصة ،بعكس الجزائر التي ماتزال متمسكة بأهم مبادئ الاشتراكية رغم توجيهها إلى تطبيق النظام السوق الحرة.

إلى جانب ذلك نجد النصوص القانونية الخاصة التي تنظم هذه الأملاك نذكر منها:

- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- قانون رقم 84-06 المؤرخ في 07 جانفي 1984 المتعلق بالنشاطات المنجية المعدل و المتمم.

ملاحظة: إن القانون وضع حالات استثنائية يمكن من خلالها إمكانية فصل ملكية السطح عن ملكية العلو و العمق. فقد يترتب للغير حق البناء أو الغراس على الأرض حسب المادة 675 / 03 ، و قد يكون للغير كذلك حق معين على ملكية العمق كما سبقنا الإشارة إليه فيما يخص ملكية مختلف الثروات الباطنية.

الفرع الثاني: تجزئة حق الملكية الخاصة .

سبق و ان تناولنا الملكية العقارية الخاصة أنه خوله القانون لمالكها ثلاثة سلطات ملف وذكرها سالفاً، لذي فهي حقا مانع مقصور على المالك دون غيره وهو حق دائم غير محدد بزمن. وبالرجوع على أحكام القانون المدني، نجد ان الملكية الخاصة نظمتها أحكام المواد 674 وما يليها، وهي إما أن تكون ملكية تامة، او مجزئة و هي التي يتنازل فيها المالك عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته، كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو إستغلاله لصاحب - حق الإنتفاع - فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة. ان الأصل في الملكية هو ان مالك الرقبة يملك ما فوقها و ما تحتها عن طريق الالتصاق ذلك بحسب المادة 782 ق.م.ج ، هنا نجد ان المشرع قد طبق هذه الفكرة على طريقة الاستثمار الفلاحي على الأملاك الخاصة للدولة وفقا لعقد الامتياز اذ يشتمل هذا العقد على فصل ملكية السطح عن ملكية الرقبة أي ملكية التصرف في العقار محل الاستثمار ، و في هذا الفرع سنوضح القيمة القانونية للحق الممنوح للدولة في مواجهة المستفيد بالإضافة الى الاثار القانونية التي تترتب عنه .

أ- الالية القانونية لتجزئة حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالدولة.

بيّن المشرع الجزائري أسباب إكتساب حق الإنتفاع في المادة 844 من القانون المدني التي تنص على أنه: " يكسب حق الإنتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون .يجوز أن يوصى بحق الإنتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن." حسب هذه المادة نستنتج ان الدولة كمالكة العقارات الفلاحية لجأت الى تجزئة ملكيتها الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق التعاقد (الذي يمثل احد انواع التصرفات القانونية) مع

المستفيدين من حق الانتفاع في المستثمرات الفلاحية من خلال عقد الامتياز الذي جاء به القانون رقم 10-03 و مرسومه التنفيذي 10-326 . فحق الإنتفاع حق عيني أصلي، وهو بهذه الصفة يخضع للأسباب العامة التي تكسب عن طريقها الحقوق العينية، دون تلك التي تتعارض مع طبيعته وخصائصه، فتتحد هذه الأسباب مع أسباب كسب حق الملكية، إلا أن هذه الأخيرة أوسع نطاقا إذ تتضمن أسبابا لا تتفق مع طبيعة حق الإنتفاع فلا تنطبق عليه، وهي: الإستيلاء لأنه لا يتصور أن يستولى على حق الإنتفاع مستقلا عن الشيء ذاته، والالتصاق الذي لا يتصور أيضا إلا بين شيئين ماديين، وكذلك الميراث لأن حق الإنتفاع لا ينتقل بالميراث بل ينقضي بوفاة صاحبه. لهذا لم يذكر القانون من طرق اكتساب هذا الحق إلا ما يتلاءم مع طبيعته، فلا يكسب حق الإنتفاع في القانون المدني الجزائري إلا عن طريق التعاقد أو الوصية، أو الشفعة أو التقادم، أو بمقتضى القانون. فيما يلي سنتناول مفهوم التعاقد كآلية تمكن الدولة من تجزأة ملكيتها التامة ، إذ يمكن من خلاله فصل ملكية حق الانتفاع عن ملكية الرقبة في العقارات الفلاحية الخاصة بها.

- مفهوم التعاقد:

ويقصد بالتعاقد المكسب لحق الإنتفاع، العقد على المنفعة دون عين الشيء، أي إعطاء منفعة الشيء مدة معينة مع بقاء العين على ملك صاحبها.⁽¹⁾ ويكون هذا العقد إما منشئا لحق الإنتفاع بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر، أو ناقلا له أي ينقل حق انتفاع تم إنشاؤه من قبل.

فإنشاء حق الإنتفاع بطريق مباشر يتم بالإتفاق بين مالك العين عقارا كانت أم منقولا وبين شخص آخر، على تخويل هذا الأخير سلطتي الإستعمال و الإستغلال على هذه العين، مع احتفاظ الأول برقيبتها، وذلك بموجب عقد منشئ للحق العيني قد يكون: عقد بيع يشترى بموجبه الشخص حق الإنتفاع مدى حياته، أو عقد مقايضة حيث يتقايبض شخصان على حق الإنتفاع على شيئين يكون لكل منهما حق الإنتفاع على الشيء المملوك للأخر، وقد يكون عقد هبة أين يهب مالك العين لشخص آخر حق الإنتفاع بهذه العين، وهي الصورة الغالبة عمليا. أما البيع والمقايضة والى جانبهما الوفاء بمقابل هي صور نادرا ما تكون لصعوبة تقدير قيمة حق الإنتفاع فيها، ذلك لأنها موقوفة على مدة حياة المنتفع، وهو أمر مجهول حيث ينتهي هذا الحق حتما بوفاة المنتفع ولو تحققت الوفاة قبل حلول أجل الحق⁽²⁾.

ويتضمن العقد سواء كان منشئا لحق الإنتفاع أو ناقلا له - كل من مدة الإنتفاع، و حقوق المنتفع والتزاماته، وغير ذلك من الشروط، كأن يكون حق الإنتفاع مقيدا بشرط بحيث يتوقف نفاذه أو سقوطه على تحقق أمر معين، أو مقترنا بأجل فلا يبدأ سريانه إلا من وقت معين. ذلك لأنه كما يصح أن يكون حق الإنتفاع منجزا بحيث يستحق المنتفع منافع الشيء من تاريخ إنشاء حقه، فإنه يصح أيضا أن يكون معلقا على شرط واقف أو شرط فاسخ أو مقترنا بأجل واقف، أو مقترنا بشرط مانع

(1) حامد ،مصطفى .، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة مع القانون المدني العربي المصري والسوري (الحقوق العينية الأصلية).، سنة 1964 .،ص 174 .

(2) حسن، كيرة .، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، سنة 1994 .،ص 271.

فلا يكون قابلاً للتنازل عنه ولا للحجز عليه.⁽¹⁾ لكن استقراء مواد ق 10-03 و دفتر الشروط الملحق به نجد ان حق الدولة في حق الرقبة كعنصر من عناصر حق الملكية يختلف عن التصرف في الملكية في حد ذاته ، فالتصرف في الملكية يؤدي الى إمكانية نقلها من الدولة الى غيرها ، فلا يستعيدها الى بتصرف قانوني جديد . اما التصرف كعنصر من عناصر الملكية فانه يستبقي ملكية المالك ، و لا ينقل الملكية بل يسترد حقه الذي تصرف فيه بمجرد انتهاء مدة الحق الذي منحه للغير من اجل التمتع به ، ففي عقد الامتياز الفلاحي بانقضاء مدة الانتفاع المقررة بـ: 40 سنة يسترد مالك الرقبة العنصر الذي نقله الى المنتفع⁽²⁾.

كما يلاحظ في عقد الامتياز الفلاحي ، ان شرط عدم التصرف فيه او فصل ملكية الرقبة عن حق الانتفاع هو شرط ارادي تم بين المستفيد و الدولة بناء على عقد و دفتر شروط حيث جاء في المادة 04 من ق 10-03 انه يحق للمستفيد الانتفاع من العقار الفلاحي التابع للمالك الخاصة للدولة دون حق التصرف . ويرجع الهدف من احتفاظ الدولة بحق التصرف هو حماية العقار الفلاحي من الضياع و تغيير وجهته الفلاحية ، و اجبار المستفيد للاستثمار في هذا القطاع دون غيره من القطاعات ان المشرع الجزائري الفلاحية ، و اجبار المستفيد للاستثمار في هذا القطاع دون غيره من القطاعات ان المشرع الجزائري في 10-03 باقراره للملكية المجزأة فانه يفتح المجال لاصحاب حقوق الانتفاع بالتصرف في حقوقهم (التنازل، رهن الأملاك السطحية) بخلاف الدولة صاحبة ملكية الرقبة فانه لا يوجد نص قانوني يبين امكانياتها للتصرف بالتنازل عن ملكية الرقبة للمستفيد كاولوية باعتباره شفيع مدني و مستغل او غيره بالرغم من كون هذه الأراضي الفلاحية تندرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة القابلة للتصرف فيها بتصرفات ناقلة للملكية. لكن من الممكن مستقبلا ان يكون هناك نصوص قانونية تسمح لمستفيد في حالة تنفيذه للمشروع الاستثماري الفلاحي التماس شراء ملكية الرقبة حتى لا يتوقف مردود المشروع بسبب انتهاء مدة عقد الامتياز سواء بالتجديد او بدونه .

وفي جميع الأحوال إذا رتب حق الانتفاع على عقار وجب شهر العقد المنشئ أو الناقل له لدى المحافظة العقارية، فلا ينشأ هذا الحق لا بين المتعاقدين و لا في مواجهة الغير إلا باستيفاء هذه الإجراءات ليكون حجة على الكافة طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني، والمادة 15 من الأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.⁽¹⁾

(1) شفيق ، طعمة، التقنين المدني السوري (نصوص قانونية، أعمال تحضيرية، مذكرات المشروع التمهيدي، اجتهاد قضائي، تعليقات فقهية)، سنة 1991، ص ص 7910، 7911.

(2) عبد الرزاق ، السنهوري .، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. حق الملكية.، سنة 1970، ص 502.

(3) المادة 793 قانون مدني " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار". المادة 15 قانون 74/75 "كل حق للملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسير مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

ب - اثار تجزئة حق الملكية الفلاحية على مالك الرقبة (الدولة).

من أهم الأثار المترتبة عن تجزئة حق الملكية الفلاحية الخاصة بالدولة هي انه يثبت لمالك الرقبة حق التصرف في الشيء وفقا لما تقتضيه مصلحته و الحصول على منتجاته، وحقه في إلزام المنتفع بتنفيذ التزاماته لاسيما إلزامه بإدارة الشيء وفقا للإستعمال المعد له و المتفق عليه بموجب السند المنشئ لحق الإنتفاع، كما له الحق في مباشرة الدعاوى المتعلقة بالرقبة والتي تحمي حقه عند تعسف المنتفع وتجاوزه للحقوق الممنوحة له، و سوف نتناول هذا الحق في هذه الفقرة من حيث مفهومه .

- حق التصرف في الرقبة.

يحق لمالك الرقبة أن يتصرف في الرقبة تصرف المالك بشرط أن لا يلحق هذا التصرف ضررا بانتفاع المنتفع بالعين، فله أن يبيع الرقبة أو يقايط عليها أو يهبها أو يوصي بها أو يقدمها كحصة في شركة أو كمقابل لوفاء دين في ذمته⁽¹⁾. فتنقل بهذا التصرف جميع حقوق المالك السابق إلى مالك الرقبة الجديد، وتستمر حقوق المنتفع على حالها بدون تغيير.

ويحق لمالك الرقبة أيضا أن يقرر على الشيء ما يشاء من الحقوق متى كانت تصرفاته لا تنشأ عنها عرقلة للمنتفع في انتفاعه أو إنقاص منه. كأن يقرر على العقار المنتفع به حق ارتفاق، لكن إذا

كان استعمال هذا الحق يتعارض مع حق المنتفع أو نشأ عنه نقصان في المنفعة فلا يجوز استعماله من قبل مالك العقار المرتفق⁽²⁾ مادام حق الإنتفاع قائما. كما لمالك الرقبة في العقار أن يرتب عليها رهنا رسميا ولكن ليس له ان يرهنها رهنا حيازيا لأن هذا النوع من الرهون يقتضي وضع العين تحت يد الدائن المرتهن، وهذا يتعارض مع حق المنتفع. ولدائني مالك الرقبة أن يأخذوا على الرقبة حق تخصيص، كما له - مالك الرقبة - أن يرتب في العقار أو المنقول المنتفع به حق امتياز على الرقبة لاستيفاء ثمنها، فيكون للدائن أن يبيع الرقبة استيفاء لحقه، ويكون للراسي عليه المزداد العلني نفس حقوق مالك الرقبة ويصبح مالكا للعين ملكية تامة بعد انتهاء حق الإنتفاع⁽³⁾. إن إقرار المشرع للدولة بهذا الحق كان بهدف المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و استغلالها استغلالا أمثل نظرا لوظيفتها الاجتماعية الهامة و التي خولها حق مراقبة الاستغلال و حق مراقبة ممارسة حق الشفعة. اذ تتولى هذه الاخيرة مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الممنوحة في إطار القانون 10-03 و كذا في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 و هذا عن طريق التفقيشات و المعايينات الميدانية

(1) عبد الرزاق، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الإنتفاع وحق الارتفاق)، سنة 1998، ص 1261.

(2) محمد كامل مرسي، باشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية (أنواع الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية: الإنتفاع، الإستعمال، السكن، الممر، الارتفاق)، سنة 2005، ص 396.

(3) عبد الرزاق، السنهوري، المرجع السابق، ص 1261.

للمخالفات و اتخاذ التدابير اللازمة و التي قد تصل إلى إسقاط حق المستفيد من التمتع الانتفاع بالمستثمرة الفلاحية و ذلك بواسطة المديرية الفلاحية (الديوان الوطني للاراضي الفلاحية) تحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة.

ج- اثار تجزئة حق الملكية الفلاحية على المستثمر الفلاحي .

للمنتفع حق عيني على العين المنتفع بها، الذي هو مجرد حق متفرع على الملكية، يخول له الحصول على منفعة هذه العين التي تقتضي أن يكون له حق استعمالها وحق استغلالها، وهذا بدوره يقتضي أن تكون للمنتفع سلطة القيام بأعمال الإدارة في العين محل الحق ، و بالتصرف في حق الإنتفاع دون حق الرقبة كما سنبينه على النحو التالي:

- أعمال الإدارة في المستثمرة الفلاحية.

إذ أن للمنتفع في سبيل استعمال و استغلال الشيء القيام بأعمال الإدارة اللازمة له، كما له التصرف في حقه و أخيرا استعمال الدعاوي التي يخولها له حقه، و لعل من أعمال الإدارة نجد الإيجار الذي يعتبر من أظهرها، إذ للمنتفع أن يؤجر الشيء الذي يرد عليه حقه للحصول على أجرته التي تعتبر ثماره المدنية، و يظل الإيجار قائما خلال المدة المحددة فيه طالما حق المنتفع قائما على العين المؤجرة، و لكنه ينفذ بانتهاء حق الانتفاع بحلول أجله أو بموت المنتفع، لكن قد يستمر ذلك الإيجار لفائدة المستأجر إذا ما أجازه مالك الرقبة⁽¹⁾.

هذا كما للمنتفع أن يجري على حقه العيني جميع أنواع التصرفات، كالتنازل عنه للغير بعوض أو دون عوض و هنا ينتقل حق الانتفاع إلى المتصرف إليه متمثلا في الثمار التي يدرها حق الانتفاع فهي التي تنتقل إلى المتصرف إليه، دون حق الانتفاع ذاته لأن المنتفع رغم تصرفه، يضل ملتزما قبل مالك الرقبة بجميع التزاماته و لا تنتقل إلى المتصرف إليه هذا من جهة و لأن حق الانتفاع ينقضي بوفاة المنتفع، لا بوفاة المتصرف إليه من جهة أخرى إذا لم يكن حق الانتفاع محدد المدة، كما أن للمنتفع أن يرفع و يباشر الدعاوي المتعلقة بحق الانتفاع كدعوى الاعتراف بحق الانتفاع ، فضلا عن جميع دعاوى الحيازة، و دعوى تعيين الحدود و القسمة و في هذين الدعويين يكون إدخال مالك الرقابة فيهما وجوبيا حتى يكون الحكم الصادر في أي منهما حجة عليه⁽²⁾.

- أعمال التصرف في المستثمرة الفلاحية:

يجوز للمنتفع التصرف بجميع أنواع التصرفات خلال مدة الإنتفاع، و نفرّق بين التصرف في الشيء محل الإنتفاع، و التصرف في حق الإنتفاع بحد ذاته.

(1) محمود جمال الدين ، زكي .،الوجيز في الحقوق العينية الأصلية.، سنة 1978 ،ص593.

(2) عبد الرزاق، السهوري .، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الإنتفاع وحق الإرتفاق).، سنة 1998،ص1678.

أ- التصرف في الشيء المنتفع به : القاعدة العامة أنه مهما كانت طبيعة الشيء المنتفع به، فإنه لا يمكن للمنتفع التصرف فيه لأنه ليس ملكا له، و يترتب عن هذا المبدأ عدم جواز التنازل عن حق الارتفاق المرتب على العقار المنتفع به، إلا أنه يمكن للمنتفع أن يتعهد بعدم استعمال هذا الحق- حق الارتفاق- بدون أن يكون هذا التعهد ملزما لمالك الرقبة. كما لا يجوز للمنتفع أن يقبل نقل الحقوق المنتفع بها عن طريق حوالة حق، و لا تمديد تاريخ استحقاقها. و لا يجوز له أيضا التصرف أو التعهد بالقيم المنقولة التي لا يملك سوى الإنتفاع بها و إدارتها، و لا يستطيع كذلك تحويل سند إسمي إلى سند لحامله، فكل هذه الأعمال تمسّ بأصل الحق.⁽²⁾ إلا أن هذا المبدأ غير مطلق، بل يرد عليه استثناء عندما يكون الشيء المنتفع به قابلا للإستهلاك.⁽³⁾ إذ في هذه الحالة يصبح المنتفع مالكا لهذا الشيء، فيستطيع التصرف فيه، بشرط أن يرد بدله عند انتهاء حقه، و هذا ما أشارت إليه المادة 851 من القانون المدني من خلال قولها " و للمنتفع الذي قدم الكفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للإستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الإنتفاع." و سترجع إلى شرح هذه المادة في إطار بيان التزامات المنتفع.

ب- التصرف في حق الإنتفاع : التصرف في حق الإنتفاع يكون بوجه خاص بالتنازل عنه لفائدة الغير، أو عن طريق رهنة أو ترتيب حق عيني أصلي عليه. يجوز للمنتفع التنازل عن حقه إما بمقابل عن طريق البيع أو المقايضة أو بجعله حصة له في شركة أو بالتنازل عليه لدائنه كمقابل وفاء بالدين، كما له أن يتنازل عنه بدون مقابل عن طريق الهبة، إلا أنه لا يمكنه أن يوصي به لأن الوصية تمليك لما بعد الموت و حقه ينتهي حتما بوفاته.⁽¹⁾

و يترتب عن هذا التنازل، أن يصبح المتنازل له مالكا لنفس حق الإنتفاع الذي ترتب للمنتفع و بالنتيجة فإن هذا الحق ينتهي بموت المنتفع و ليس بموت من تلقى الحق منه.⁽²⁾

كما يترتب عليه أيضا بقاء المنتفع ملتزما بالإلتزامات الشخصية التي في ذمته تجاه مالك الرقبة، لا سيما تلك الناتجة عن سوء استغلال المتنازل إليه للشيء محل الإنتفاع، فلا تنتقل هذه الإلتزامات إلى هذا الأخير، إلا أنه تكون له نفس حقوق المنتفع إلى غاية انتهاء حق الإنتفاع بانقضاء مدته أو بوفاة المنتفع.⁽³⁾

(1) عبد الرزاق، السنهوري، المرجع السابق، ص 1240.

(2) إذا مات من تلقى حق الإنتفاع قبل موت المنتفع، و كانت مدة الإنتفاع لم تنقض بعد، فإن هذا الحق ينتقل إلى الورثة و يبقى إلى أن ينتهي بانقضاء مدته أو بموت المنتفع، و هي الحالة الوحيدة التي ينتقل فيها حق الإنتفاع بالميراث و هذا رأي الدكتور عبد الرزاق السنهوري، أما الفقه الفرنسي فيرى أنه إذا انقضى حق الإنتفاع لسبب خاص بالتصريف إليه، عاد هذا الحق إلى المنتفع.

(3) *Encyclopédie juridique DALLOZ, Répertoire de droit civil, recueil n°5 (Usufruit), Tome x, édition Dalloz, 2003, p12.*

و نشير إلى أن قيمة الإنتفاع عند التنازل عنه بمقابل تحدد حسب المدة المتبقية من مدة إنتفاع المنتفع الأصلي، فإذا توفي هذا الأخير قبل إنتهاء المدة، و كان المتصرف إليه قد سلم له المقابل، فإن له في هذه الحالة الرجوع على تركة المنتفع الأصلي - إن وجدت- على أساس الإثراء بلا سبب، و يحدد المبلغ هنا على حسب الإنتفاع الحقيقي و الفعلي.⁽¹⁾

مادام يجوز للمنتفع التنازل عن حقه، فإنه من باب أولى يجوز الحجز على هذا الحق من طرف دائنيه، إلا إذا كان العقد المنشئ لحق الإنتفاع قد اشترط فيه عدم قابلية التنازل عنه، و عدم جواز الحجز عليه، و يكون هذا الشرط صحيحا إذا كان مؤقتا و مبررا بمصلحة جدية و مشروعة.⁽²⁾

و عليه نستنتج تجزئة حق الملكية الفلاحية التابعة للدولة في اطار الاستثمار ، تمنح للمستثمر الفلاحي حق التصرف المادي و القانوني في حق الانتفاع المؤقت الممنوح له في المستثمرة الفلاحية ، بينما يمنح للدولة حق التصرف القانوني في ملكية الرقبة للمستثمرة الفلاحية . و هذا ما يثبت تقييد الدولة لملكية المستثمر الفلاحي .، مما يجعل ملكيته لحق الانتفاع مقيدة و مؤقتة تنتهي بانتهاء مدة الانتفاع او بتنازلها عنها اذ يجب عليه الأخذ برأي الدولة باعتبارها صاحبة حق شفعة على العقار من اجل اعادة اتمام حق ملكيتها.

المطلب الثالث: ممارسة الدولة لحق الشفعة.

ان الاصل هو حرية الانسان في تملك ما شاء من الاملاك (العقارية ، المنقولة..) و له الحرية التامة في التصرف فيها متى كان تصرفه في اطار قانوني ، الا ان المشرع جاء بالشفعة كقيود على هذا التصرف اذ يجد البائع نفسه ملزما على ابرام عقد بيع مع مشتري لا يرغب في التعاقد معه، و ذلك لتوافر شروط معينة ، اذ نجد ان المشرع الجزائري قد احاطها بقيود اجرائية و موضوعية ، كما حدد الجزاءات المترتبة عن مخالفتها . ان دراسة موضوع الشفعة خاصة تلك التي تتعلق بتدخل الدولة باعتبارها مالكة الرقبة للعقار الفلاحي محل الاستثمار عن طريق عقد الامتياز تجعلنا نتساءل عن مفهوم هذه الشفعة من حيث تعريفها و خصائصها ، و تحديد الحالات التي تمكن للدولة من الاستفادة من هذا الحق و كذا الحالات التي تمنعها من الاستفادة ، كما يدفعنا هذا الموضوع الى تمييز هذه الشفعة الممنوحة للادارة بمجموعة من القوانين الخاصة عن تلك التي منحها المشرع للخواص وفقا للقانون المدني الجزائري.

سنتناول هذا الموضوع بالدراسة و التحليل في ثلاث فروع : **الفرع الاول:** ماهية الشفعة الادارية ، **في الفرع الثاني :** شروط الاخذ بالشفعة الادارية في المجال الفلاحي و **في الفرع الثالث:** اجراءات الاخذ بالشفعة الادارية.

(1) بن رقية ،بن يوسف، محاضرات في القانون المدني(الحقوق العينية الأصلية و التبعية).، أقيت على طلبية الدفعة 17 السنة الأولى، المدرسة العليا للقضاء، 2006-2007.

(2) Ibid, p12.

الفرع الأول: ماهية الشفعة الادارية.

تعد الشفعة احدى الطرق التي تلجا اليها الدولة من اجل توسيع محفظتها العقارية في مجال العقار الفلاحي سواء بالنسبة لمالك فلاحي تام او حق عيني كما هو الحال في موضوع دراستنا . هذا ما يدفعنا الى ضرورة تناول احكام الشفعة التي نظمها المشرع بموجب المواد من 797 إلى 807 من القانون المدني تحت فصل طرق اكتساب الملكية وكذلك قانون التوجيه العقاري، مستمدا من الشريعة الإسلامية. من اجل الوصول الى مدى تطابق مفهوم الشفعة المدنية مع الشفعة الادارية و اظهار الفوارق الموجودة بينهما.

أ- تعريف الشفعة.

نتناول في هذا الفقرة المدلول اللغوي للشفعة، ثم مدلولها القانون الجزائري و بعض القوانين العربية .

01- التعريف اللغوي للشفعة:

الشفعة، بضم السين وتسكين الفاء ، لفظ مأخوذ من الشفع وهو الضم أي ضد الوتر، وقد جاء في المصباح المنير للفيومي في مادة شفع ، قوله " شفعت الشيء شفعاً من باب نفع أي ضمته إلى الفرد، وشفعت الركعة أي جعلتها اثنين ، و من هنا اشتقت الشفعة".⁽¹⁾

وقد عرفت الشفعة كذلك على أنها مأخوذة من الفعل شفع ، وهو يطلق إطلاقين : فيطلق بمعنى ضم - ومنه الشفع بمعنى الزوج ، لأن كل واحد ضم إلى الآخر، ويطلق بمعنى - زاد - ومنه شاة شافع، إذا كان معها ولدها لأنه زاده ، والشفعة يصح أن تؤخذ من شفع بمعنى ضم، لأن الشفيع يضم العقار المبيع إلى ملكه ، ويصح أن تؤخذ من شفع بمعنى زاد، لأنه يزيد ملكه بسبب الشفعة.⁽²⁾

02- التعريف القانوني للشفعة الادارية:

من اجل الوصول الى تعريف الشفعة الادارية يجب اولا تبيان مفهوم الشفعة في القانون المدني الجزائري ، و القوانين الخاصة التي تناولت هذا الموضوع.

- تعريف الشفعة في القانون المدني الجزائري:

حدد المشرع الجزائري مدلول الشفعة في المادة 794 ق م ج على أنها: « الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع عقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها...». من خلال هذه المادة نجد أن المشرع بين أن الشفعة المدنية تعد سببا من أسباب كسب الملكية ، إذا ما أستعملها الشفيع لتملك عقار باعه صاحبه لغير الشفيع ، الذي يحل محل هذا المشتري بشروط سيتم بيانها لاحقا. كما انها تتم بواسطة رخصة وهي مصطلح إداري يقل في القوة عن القرار الإداري .

(1) رمضان ،أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية. ، سنة 1986.، ص 244.

(2) رمضان ،أبو السعود .، المرجع نفسه.، ص 245.

ويستخلص من هذا التعريف كذلك ان الشفعة لا تتفق إلا في بيع العقار، ويسمى العقار المشفوع فيه. ومن هذا النص يتبين كذلك أن الأخذ بالشفعة يتحقق بوجود أمرين ، أولاهما يتعلق بالتصرف الذي يجيز الشفعة وبالشئ المشفوع فيه وثانيها يتعلق بوجود شفيع .

ب- تعريف الشفعة في بعض القوانين الخاصة:

كما نجد الشفعة منظمة في إطار نصوص قانونية خاصة أخرى منها:

- قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، إذ منح هذا القانون الحق في ممارسة الشفعة للدولة في مجال المستثمرات الفلاحية، وقد نصت المادة 24 على هذا الحق إذ لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي، و تعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي و للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية. و يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة.

- نصت المادتين 52 و 71 من قانون 25-90⁽¹⁾ أن حق الشفعة تتعلق بالمعاملات المنصبة على العقارات الفلاحية وهذا حسب المادة الأولى فقد جاء في نص المادة 52 من القانون 25/90 أنه في جميع الحالات الأخرى التي يعتمد فيه لإجراء البيع لهاته الأراضي، يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم بشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعاً للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني⁽²⁾ ، نستنتج من هذه المادة ان الدولة تعتبر شفيعاً مدنياً إذ يمكن لها و للجماعات المحلية ممارسة حق الشفعة، في حالة ما إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها، وهذا دون حاجة منها لاستعمال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، طالما أنها تقوم بإنجاز مشروع في إطار المصلحة العامة وتمارس امتيازات السلطة العامة. من خلال ما سبق يمكن ان نعرف الشفعة المدنية للدولة على انها: رخصة تجيز للدولة و الجماعات المحلية بصفتها مالكة لحق الرقبة للعقار الفلاحي الحلول محل المشتري في حالة بيع كل أو جزء من حق الانتفاع.

أما المادة الثانية فتتعلق بالمعاملات المنصبة على العقارات المخصصة للبناء ، إذ نصت المادة 71 على نوع آخر من حق الشفعة وهي الشفعة الإدارية جاء فيها «إذا باع احد الأفراد عقار لفرد آخر حق للدولة أو إحدى الجماعات المحلية أن تحل محل المشتري لقاء دفع ثمن هذا العقار». في هذه المادة نلاحظ أن الدولة بمختلف أجهزتها الإدارية تعتبر شفيعاً ممتازاً بالمقارنة مع الخواص وذلك لأنها تهدف من وراء ذلك إلى تحقيق مصلحة عامة كبناء مدارس، انجاز مشاريع طرق و هو شبيه بنزع الملكية، ولكن يكون الأمر بطريقة ودية، و أكثر تفهم لكن ما فائدة الشفعة المدنية بوجود الشفعة الإدارية. حيث أن كل تصرف يقوم به الفرد يلزم الموثق بضرورة إعلام المصالح الإدارية بهذا التصرف قصد التقدم لممارسة حقها في الشفعة. « ان التدقيق في المصطلح التي استعمله المشرع

(1) القانون رقم 25-90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالامر 95-26.

(2) الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، معدل و متمم.

التمثل في (حق الدولة في ان تحل محل المشتري في بيع العقار) يجعل من الشفعة حقا بدل ان تكون رخصة.في هذا الاطار هناك اراء فقهية مختلفة حول الطبيعة القانونية للشفعة سنذكرها لاحقا.

- الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 و المتضمن قانون التسجيل تضمن القسم الرابع من هذا الأمر حق الشفعة، لاسيما المادة 118 منه، حيث جاء فيها: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار ك له أو جزء منه، والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ الثمن، مازاد فيه العشر" 10/1" لذوي الحقوق وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 102 إلى وخلال أجل ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح، ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي 106 الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط وإما برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال المذكورة". فالملاحظ هنا أن الإدارة المالية لها حق ممارسة الشفعة في الأملاك العقارية التي تم التصريح بها، إنطلاقا من أثمان⁽¹⁾ على وجه التبرع ومن ثمة فهذه المادة جاءت من أجل الحد من التلاعب والتهرب الضريبي الذي يقوم به الأفراد لاسيما في البيوع العقارية ، و لمنع الأفراد من تقديم تصريحات كاذبة لإدارة التسجيل⁽²⁾ كما نجد في هذه المادة أن الشفعة الإدارية لا تقتصر على التصرفات الناقلة للملكية بل حتى في حالة تصرفات الإدارة (الإيجار)، وكأن الدولة هنا تعترف بحرية الفرد في التصرف في ملكيته ومن ناحية أخرى تلزمه باستشارتها في كل التصرفات، وهذا نوع من القيود المتعلقة بالتصرف. و أحسن تجسيد لفكرة الشفعة الإدارية هي قضية اوراسكوم تيليكوم القابضة التي رفضت بيع الشركة لحكومة الجزائرية وذلك وفقا لتطبيق النصوص القانونية الجزائرية المتعلقة بالشفعة الإدارية ، لكن شركة اوراسكوم تيليكوم رفضت ذلك لخلافات سياسية التي فصل فيها التحكيم الدولي بتطبيق النصوص القانونية الجزائرية التي تسمح للدولة كاولوية بممارسة حق الشفعة في حالات البيع بمختلف انواعها سواء من الأشخاص الطبيعية او المعنوية (الوطنية او الأجنبية).

و قد اكد المشرع هذه الفكرة في ق 10-03 حيث مكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽³⁾ من ان يطالب بحقه في الشفعة في حالة قيام المستفيد بالتنازل عن املاكه السطحية و ذلك بحسب المادة 15 منه . بذلك يكون الديوان هو الهيئة العمومية المؤهلة للممارسة حق الشفعة حيث تتمكن الدولة من خلالها من استرجاع ملكيتها التامة (حق الانتفاع) و اعادت توزيعها من اجل خلق مستثمرات فلاحية جديدة لتنفيذ السياسة الوطنية التي تهدف الى تشجيع الاستثمار الفلاحي، كما انها

(1) المنشور الصادر عن وزير المالية بتاريخ 2008/08/12 ، رقم 1/وم، يتضمن حق الشفعة للدولة، ص 03.

(2)- المنشور الصادر عن وزير المالية بتاريخ 2008/08/12 ، رقم 1/وم، يتضمن حق الشفعة للدولة، ص 04.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 و المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نص في المادتين 02 و 04 على انه المكلف رسميا بممارسة حق الشفعة باسم الدولة و لحسابها على الأراضي ، بصفتها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري بالرغم من قيامها بمهام الخدمة العمومية بموجب التنظيم العقاري.

توفر باستعمالها لهذا الحق حماية لاملاكها الخاصة من الضياع و عدم تغيير وجهتها الفلاحية كما تؤدي الى منع المضاربة العقارية في هذا المجال .

و بذلك يمكننا ان نستنتج ان الشفعة الإدارية هي وسيلة لكسب الملكية العقارية، و حق مقرر لفائدة الأشخاص العمومية كالدولة و الجماعات المحلية، تستعملها كإستراتيجية من أجل الحفاظ على الإحتياط العقاري لإنجاز المشاريع الحضرية الكبرى و الحد من المضاربة العقارية، فهي إذا جزء لا يتجزء من العمران و التهيئة العمرانية . ان حق الشفعة الدارية من بين الاجراءات الاستثنائية اذ تعد من الطرق الاستثنائية التي تستعملها الدولة لاكتساب املاكها و قد استمدت من القانون الفرنسي، حيث ظهر في البداية في القانون الخاص لكن أمتد إلى القانون العام، بحيث نصت عليه قوانين: العمران، السياحة، الفلاحة،... و غيرها. و كان أول ظهور للشفعة الإدارية في مجال العمران و تهيئة الإقليم كان في سنة 1960 في عهد الاحتلال الفرنسي (1).

ج- تمييز الشفعة الادارية عن الشفعة المدنية.

حتى نتمكن من التعريف للشفعة الإدارية بشكل ادق يجدر بنا تمييزها عن الشفعة المدنية التي تشابه و اياها بصورة كبيرة من حيث النصوص القانونية التي تطبق في كلاهما. و يمكن ان نتناول اوجه الاختلاف بينهما من حيث :

- **المستفيد:** فالشفعة الإدارية هي مقررة لفائدة الأشخاص العمومية كالدولة و الجماعات المحلية في حين أن الشفعة المدنية مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص منهم ما جاء في المادة 795 من القانون المدني (2) و هم:

-لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،

-للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،

-لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

- **التسبيب:** إن المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج إلى تسبيب رغبته في الحلول محل المشتري الأصلي في حين أن الإدارة في حالة قرارها بإستعمال حقها في الشفعة تكون ملزمة بتسبيب موقفها هذا بما فيه الكفاية حتى يتمكن القاضي إذا اقتضت الضرورة ذلك مراقبة ما مدى مشروعية قرارها مع المنفعة العامة.

- **الهدف:** إن الهدف من الشفعة المدنية هو المصلحة الخاصة للمستفيد التي من الصعب الإلمام بها غير أنه بصفة عامة يقرر المشرع بها من أجل إما القضاء على الشيوع أو في

(1) *Gustave (Peiser), Droit administratif des biens, 19 edidion, MEMENTOS, DALLOZ .P121.*

(2) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

بعض الأحيان من أجل بقاء الملكية داخل العائلة في حين تهدف الشفعة الإدارية هو الحرص على التأثير المعاملات العقارية من أجل تفادي استدراك كل محاولة للغش التي قد تؤثر على تحصيل حقوق التسجيل المستحقة على عمليات نقل الملكية بمقابل و معالجة هذه الممارسات التي تجازف بمصالح الخزينة العمومية إذا لم يتم التدخل لوضع حدا لها في أسرع وقت⁽¹⁾.

أي ارتفاع غير طبيعي في الأسعار و عادة ما توضح الإحصائيات أن اللجوء إليها يكون ضئيلا الأمر الذي يؤكد أن دورها هو تمهيدي و وقائي.

ج- الطبيعة القانونية للشفعة الادارية و خصائصها .

- الطبيعة القانونية للشفعة الادارية.

يتفق القانون المدني الجزائري مع أغلب القوانين العربية على اعتبار الشفعة سببا لكسب ملكية العقار كانوا يؤكدون أن الشفعة حق عيني لأنه يتولد من حق ملكية العقار المشفوع به، وينصب على العقار المشفوع فيه، أما الآخرون فكانوا يعتبرون الشفعة حقا شخصيا ولكن مع حمل هذا الوصف على معنى الحق المتصل بشخص الشفيع لا على معنى حق الدائنية. وفي هذا الصدد، فإنه لا يمكن التسليم باعتبار الشفعة حقا عينيا للشفيع، إذ أن الحق العيني يعبر عن رابطة تسلط تخول لصاحبه تسلطا مباشرا على شيء مادي، وليس في الأخذ بالشفعة ما يخول الشفيع أي تسلط مباشر على العقار المبيع المشفوع فيه، وإنما يخوله بالإرادة المنفردة – سلطة استبعاد المشتري والحلول محله في بيع هذا العقار، أما القول باعتبار الشفعة حقا شخصيا بمعنى اتصالها بشخص الشفيع، فلا يفصل في مسألة تكييف الشفعة بقدر ما يبين خاصية من خصائصها⁽²⁾.

وذهب إتجاه آخر⁽³⁾ من الفقه إلى اعتبارها من الحقوق الإرادية، معتمدين في تكييف الشفعة على تحديد المحل الذي ينصب عليه التأصيل، فإذا كانت الشفعة تتركب في الأصل من عناصر ثلاثة هي قيام سبب من أسباب الأخذ بالشفعة، وحصول بيع العقار المشفوع فيه، ثم إرادة الشفيع الأخذ بالشفعة فينبغي مع ذلك التمييز بين هذه العناصر من حيث دورها. فمجرد قيام سبب من أسباب الشفعة لا يوجد أي حق لمن قام به السبب طالما لم يحصل بعد بيع العقار المشفوع فيه، وقيام السبب ثم حصول البيع يفتح خيارا لمن قام به السبب للأخذ بالشفعة. ولا تقوم الشفعة إلا باستعمال هذا الخيار، ويتحقق هذا الاستعمال بإرادة الشفيع الأخذ بالشفعة وإعلانه هذه الإرادة، فالشفعة إذن إذا كانت تتركب من العناصر الثلاثة في الأصل والأساس، إلا أنها تتركز في استعمالها في إرادة الشفيع الأخذ بالشفعة، فهذه الإرادة هي العنصر الجوهرية الذي ينبغي التركيز عليه، رغم أن هذه الإرادة إنما وجدت نتيجة اجتماع العنصرين الآخرين فدورهما هو دور الممهدة لإرادة الشفيع في تحقيق الشفعة. وعلى ذلك فإن الحق الثابت للشفيع بموجب هذه السلطة الإرادية الاستثنائية يدخل ضمن طائفة الحقوق الإرادية

(1) المنشور الصادر عن وزير المالية بتاريخ 2008/08/12 ، رقم 1/وم، يتضمن حق الشفعة للدولة.

(2) حسن، كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، سنة 1994، ص 526.

(3) حسن، كيرة، المرجع نفسه، ص 528.

التي تخول لأصحابها بإرادتهم المنفردة سلطة التأثير في علاقات أو مراكز قانونية قائمة من قبل بتغييرها أو بإنائها أو بإنشاء غيرها، وهذه الحقوق الإرادية تتميز عن الحقوق المدنية الأخرى وبخاصة عن الحقوق العينية وعن الحقوق الشخصية أي حقوق الدائنية، فهي لا تنصب مباشرة على شيء مادي كما هو الشأن في الحق العيني، وليس فيها اقتضاء أداء معين كما هو الشأن في حق الدائنية وإنما ترد على علاقة قانونية قائمة من قبل بالتأثير فيها بالإرادة المنفردة .

هنالك اتجاه يرى في الشفعة أنها رخصة وليست حقا، لأنها مجرد رأي و مشيئة، إذ يعتبر أنصار هذا الرأي (1) أن الشفعة سبب من أسباب كسب الملكية ولا يوصف السبب بأنه حق. وهو الاتجاه الذي يرى ان الشيوع أو الصلة المادية الأخرى القائمة بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به وهذه واقعة مادية ببيع العقار المشفوع فيه وهذه بالنسبة إلى الشفيع واقعة مادية أخرى بإعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفعة وهذا تصرف قانوني صادر من جانب واحد، فهذه الوقائع المتسلسلة المركبة الغلبة فيها للواقعة المادية لا للتصرف القانوني، ومن ثم يمكن إدخال الشفعة في نطاق الواقعة المادية. و هناك من الفقهاء من اتجه الى ان الشفعة منزلة وسطي بين الحق والرخصة ، في هذا الصدد تبدأ بكونها مركزا قانونيا تنهياً أسبابه للشفيع فيكون شريكا مشاعا في عقار أو مالكا لعقار، فتباع شائعة في عقار أو يباع عقار مجاور للعقار الذي يملكه فهنا ينشأ المركز القانوني الذي أشرنا إليه، ويكون للشفيع رخصة في أن يملك العقار المشفوع فيه، والرخصة هي مكنة واقعية لاستعمال حرية من الحريات العامة، أما الحق فهو كل مكنة تثبت لشخص من الأشخاص على سبيل التخصيص والإفراد، وما بين الرخصة والحق منزلة وسطي هي أعلى من الرخصة وأدنى من الحق فنجد حق التملك وحق الملك، الأول رخصة والثاني حق وما بينهما منزلة وسطي هي حق الشخص في التملك وهذا ما ينطبق على الشفعة.

فالشفعة إذن تبدأ بأن تكون مركزا قانونيا تنهياً أسبابه للشفيع فيكون شريكا مشاعا في العقار أو مالكا للعقار وتباع حصة شائعة في العقار مثلا، وهنا ينشأ المركز القانوني ويكون للشفيع رخصة في أن يملك العقار المشفوع. فالرخصة تتولد بقيام هذا المركز القانوني وهي تخول للشفيع الحق في أن يملك العقار المشفوع فيه بإرادته المنفردة، وذلك بأن يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة.

فالشفعة لا تكون سببا لكسب الملك إلا بقيام مركز قانوني معين تنهياً أسبابه باجتماع وقائع مادية معينة فيكون للشفيع، ليس حق الملك، بل الحق في أن يملك، فإذا أعلن عن رغبته في الأخذ بالشفعة وهذه إرادة منفردة أي تصرف قانوني صادر من جانب واحد، تكاملت عناصر الشفعة باعتبارها سببا من أسباب كسب الملكية فيتملك الشفيع العقار المشفوع فيه، ويتحول حقه في أن يملك هذا العقار إلى حقه في ملكيته، وذلك عن طريق حلوله محل المشتري(2).

(1) عبد الرزاق، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع-أسباب كسب الملكية .، 2000 .، ص447.

(2) عبد الرزاق، السنهوري، المرجع نفسه .، ص451.

- خصائص الشفعة الادارية .

ان الشفعة الادارية و المدنية تشترك و تتماثل من حيث الخصائص و المميزات و ذلك لكونها تخضع لنفس الاحكام القانونية التي اقرها المشرع في القانون المدني ، خاصة و ان الدولة في حالة ممارستها لحق الشفعة على عقار فلاحي في اطار الاستثمار عن طريق عقد الامتياز وفقا للقانون رقم 10-03 تكون في مرتبة مالك الرقبة الذي يحق له ان يكون شفيعا على حق الانتفاع .سنحاول من خلال هذه الفقرة تناول أهم خصائص حق الشفعة الادارية .

- الشفعة الادارية حق استثنائي و لا يقبل التجزئة.

سوف نتناول من خلال كل خاصية على حدا : الشفعة كحق استثنائي ثم كونه لا يقبل التجزئة.

أولا: الشفعة الادارية حق استثنائي.

تعد الشفعة قيذا يرد على حق الملكية لأنها تحرم المالك من التصرف في ماله إلى الشخص الذي

يريده ، كما أنها تؤدي إلى زوال ملكية المشتري جبرا ولهذا فهي حق استثنائي يثبت للشفيح منعا

للضرر المحتمل بسبب الارتباط القائم بين عقاره والعقار المبيع ويترتب على هذه الميزة أن لا يمكن

التوسع في هذا الحق لأنه مقرر على خلاف الأصل⁽¹⁾ وقد أحاطها المشرع بعدة قيود، منها أنه لا شفعة إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين (الزوجين أو بين الأقارب في الدرجة الرابعة أو بين الأصهار في الدرجة الثانية).⁽²⁾

ثانيا : الشفعة الادارية حق غير قابل للتجزئة.

ان القاعدة الاساسية انه لا يحق للشفيح أن يطلب الشفعة في جزء من العقار المشفوع، كما يمنع

عليه كذلك حتى متى تعدد المستحقون للشفعة وطلب كل منهم الأخذ بها ومن ثم فإذا كان التصرف بيعا فإنه يتعين على كل شفيح أن يطلب أخذ العقار المبيع كاملا وحينئذ تطبق المحكمة القواعد الخاصة بتزاحم الشفعاء⁽³⁾. واستثناء إذا تعدد مشتروا العقار مقابل بائع واحد جاز للشفيح أن يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقي، ولكن لو تعدد الشفعاء فهل يجوز لكل واحد منهم أن يطالب بجزء من العقار المبيع؟ وجوابا على ذلك نقول: كلا لا يجوز لأنه لو أسقط بعض الشفعاء حقهم قبل الحكم أو

(1) علي الهادي ، البيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، سنة 2009 ، ص ص 139 ، 140.

(2) محمد وحيد الدين ، سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، سنة 1994 ، ص 166.

(3) محمد وحيد الدين ، سوار ، المرجع نفسه، ص 167.

التراضي سقط حقهم وبقي حق الآخرين الذي يمثل جزءا من العقار، وينتج عن ذلك تجزئة الشفعة وإلزام المشتري بشراء بعض العقار المبيع، وقد يؤدي إلى الإضرار به وعليه يجب على كل شفيع أن يطالب بكل العقار تفاديا لاحتمالات تجزئة الشفعة⁽¹⁾. ، ونجد أن نص المادة 796 من القانون المدني أقر انه في حاله تعدد الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب الآتي:

أ - إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة إستحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه.

ب - وإذا كان المشتري قد توفرت فيه الشروط التي تجعله شفيعا بمقتضى المادة 795 فإنه يفضل على الشفعاء من طبقتهم أو من طبقة أدنى ، ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى.

- جواز النزول عن الشفعة الإدارية من الشفيع.

التنازل قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا، وتكون صريحا إذا كان قبل البيع المشفوع فيه تنص المادة « 1/807 لا يمارس حق الشفعة في الأحوال الآتية: إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع». والفرق بين التنازل الصريح والتنازل الضمني، هو أن التنازل الصريح يتحقق ويحدث أثره سواء علم الشفيع بالبيع أو لم يعلم بعد أن كان بعد البيع ، أما التنازل الضمني، فإنه لا يسقط حق الشفيع في الشفعة إلا إذا علم به. ويصح التنازل صراحة أو ضمنا عن الحق في الأخذ بالشفعة حتى يوم صدور الحكم بثبوت الشفعة، كما يجوز للشفيع بعد أن يطلب الأخذ بالشفعة أن يتنازل عنها، ولا تتحقق في جانبه مسؤولية إتجاه المشفوع منه كما يجوز للشفيع بعد أن يتنازل عن حقه في الأخذ بالشفعة، أن يعيد طلب الشفعة عند حدوث بيع جديد للعقار المشفوع فيه⁽²⁾.

و حسب نص المادة 24 من القانون رقم 87-19 فإذا تنازل أحد الشركاء في المستثمرة عن حصته في حق الانتفاع الدائم، فيكون للدولة حق ممارسة الشفعة باعتبارها مالكة للرقبة كما يكون التنازل ضمنيا إذا صدر من الشفيع بمد البيع المشفوع فيه عمل أو تصرف يفيد عدم استعمال الحق في الشفعة مثلا:

-طلب قسمة العقار وتجزئته إذا كان شائعا.

-استئجار الشفيع العين من مشتري العقار.

وقد يتحقق التنازل قبل ثبوت الحق في الشفعة، حيث نصت المادة 1 / 807 ق.م على أنه "لا يمارس حق الشفعة إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع"، وذلك حتى يستطيع المشتري أن يأمن جانب الشفيع قبل أن يقدم على الشراء. ويصح في هذا التنازل أن يكون صريحا، كتابة أم شفاهة كما يصح أن يكون ضمنيا بأن يسلك الشفيع مسلكا يفيد حتما هذا التنازل، كأن يتوسط بين البائع والمشتري في الصفقة.

(1) السيد عبد الوهاب، عرفة.، الوجيز في الشفعة، سنة 2003، ص 38.

(2) رمضان، أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية.، سنة 2002، ص 166.

أما بالنسبة لأثر التنازل عن الحق في الأخذ بالشفعة بالنسبة للورثة فإنه: النزول عن الحق في الشفعة إذا التزم به المورث يلتزم به ورثته من بعده لأنه التزم ودين في تركته، أما إذا قام المورث بتنفيذ هذا الالتزام في حياته بحصول بيع للعقار المجاور لعقاره ولم يطلب أخذه⁽¹⁾ بالشفعة، ثم قام المشتري في حياة المورث ببيع ذلك العقار المجاور مرة أخرى إلى مشتري آخر وذلك في عهد الورثة هنا يجوز للورثة أخذه بالشفعة. إن هذه المسألة ترتبط بالشفعة المدنية التي يمارسها الأشخاص الطبيعيين فيما بينهم ، بعيدا عن الشفعة التي تمارسها الدولة.

ج- اتصال حق الشفعة الادارية بالشفيع (الدولة).

أقرت الشريعة الإسلامية والقانون المدني بأن الشفعة متصلة بشخص الشفيع ، وهي متروكة لتقديره وخياره، إن شاء أخذها وإن شاء تركها ن ويترتب على هذا الإتصال مايلي:

-لا يجوز لدائني الشفيع أن يستعملوا الشفعة نيابة عنه بالدعوى غير المباشرة، فالشفعة رخصة وليست حقا، كما لا يجوز للدائن أن يستعمل الدعوى غير المباشرة للمطالبة بالحقوق المتصلة بشخص المدين تطبيقا للقواعد العامة.

-لا يجوز للشفيع، إحالة حقه في الشفعة إلى الغير عن طريق الحوالة ، بعد أن يثبت له الحق في الأخذ بالشفعة ، كما أن الشفعة تتبع العقار المشفوع به فلا تنفصل عنه، فإذا أراد الشفيع النزول عن الشفعة لغيره، وجب عليه أولا أن يتزل عن العقار المشفوع به إلى هذا الغير لتتبع الشفعة هذا العقار، وتنتقل بالتبعية إلى من إنتقل إليه العقار متى كان مالكا له وقت بيع العقار المشفوع به وقد ثار خلاف في الفقه حول إنقضاء الشفعة ب وفاة الشفيع وعدم إنتقالها للورثة، وقد سكت القانون المدني عن هذه الحالة، غير أننا نلاحظ أن هناك إجماعا في الفقه القانوني على أن الشفعة تنتقل إلى الورثة بعد إعلان الشفيع لرغبته في الأخذ بالشفعة لأنه وفي هاته الحالة تكون عناصر سبب كسب ملكية العقار المشفوع فيه قد تكاملت، وللورثة الإستمرار في إجراءات الشفعة أيا كان الوقت الذي يثبت فيع للشفيع الحق في الحل محل المشتري سواء كان وقت إعلان الرغبة أو وقت صدور الحكم، وفي هذه الحالة فالورثة لا يأخذون الشفعة أصالة عن أنفسهم ولكن نتيجة حلولهم محل مورثهم وقد أجمع جمهور الفقهاء على تأكيد الحالة السابقة، عدا الحنفية، الذين أكدوا بأن الشفعة متصلة بشخص الشفيع ، ومتى توفي فلا تنتقل الشفعة إلى الورثة سواء قبل أو بعد إعلان الرغبة على أساس أنها حق خيار وهذا الحق لا ينتقل لأنه لصيق بالشخصية وهو حق خيار ومشينة وجدير بالملاحظة أن جمهور الفقهاء وكذا فقهاء القانون قد أجمعوا على عدم جواز إنتقال الشفعة إلى الورثة قبل إعلان الرغبة في الأخذ بها، لعدم تكامل أسباب كسب الملكية ولإعتبار هذا الحق مجرد حق خيار واعتبار الشفعة في هذه المرحلة مجرد رخصة أو مترلة وسطى بين الرخصة والحق، وبذلك لا تنتقل إلى الورثة، لأن ما ينتقل إليهم هي الحقوق الكاملة التي تثبت للمورث وهذا ما يتفق مع المبادئ العامة للقانون والواجب تطبيقه في التراعات المثارة أمام القضاء في هذا الشأن⁽²⁾.

(1) السيد عبد الوهاب ، عرفة، المرجع السابق، ص 45.

(2) رمضان ، أبو السعود، المرجع السابق، ص 163.

الفرع الثاني: شروط الاخذ بالشفعة الادارية في المجال الفلاحي.

يمكن تقسيم شروط الاخذ بالشفعة الادارية ثلاثة اقسام: و المتمثلة في الشروط المتعلقة العقار محل حق الشفعة الادارية ، الشروط المتعلقة بالتصرف في المشفوع فيه و الشروط المتعلقة بالشفيع.

أ- الشروط المتعلقة بالعقار الفلاحي محل حق الشفعة الادارية.

لقد اورد المشرع الجزائري شرط اقتصار الشفعة على العقارات فقط في نص المادة 794 من القانون المدني بنصها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار..." ولقد خص المشرع الجزائري الشفعة باعتبارها سبب استثنائي من أسباب اكتساب الملكية العقارية، بالعقارات فقط دون المنقول على خلاف المادة 721 من القانون المدني التي تناول من خلالها حق الاسترداد والذي عممها على العقارات والمنقولات، بحيث هذا الحق الاسترداد يؤدي نفس الوظيفة التي تؤديها الشفعة في حالة بيع العقار الشائع وفقا لأحكام المادة 721 السابقة الذكر.

وهذا ما اتفق عليها فقهاء الشريعة الإسلامية، بحيث أجمعوا على أن الشفعة لا تكون إلا في العقار دون المنقول، كالدرور والأرض والبساتين، مع وجود الاختلاف حول ما يتصل بالعقار، ولأن الشفعة في العقار ما وجبت لكونها مسكنا إنما وجبت لخوف أذى الدخيل، وضرره على سبيل الدوام، وذلك لا يتحقق إلا في العقار.⁽¹⁾

إن التطرق إلى الشروط الواجب توافرها في العقار الفلاحي محل الاستثمار عن طريق عقد الامتياز وفقا للقانون رقم 10-03 يفرض عليها ضرورة التمييز بين الشفعة الدارية التي ترد على المستثمرة الفلاحية غير المبنية و تلك التي تتم على المستثمرة الفلاحية التي تحتوي على عقارات مبنية.

- بالنسبة للمستثمرة الفلاحية غير مبنية.

و نقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها أو طبيعتها و تحديدا للمقصود بالأرض الفلاحية نقترح الأخذ بمفهوم المخالفة و عليه لا يمكن إستعمال حق الشفعة في التصرف في:

- كل أرض تم تغيير طبيعتها الفلاحية قبل التصرف فيها حتى و إن إستمر إستغلالها في الفلاحة و عادة ما تكون أراضي متواجدة على أطراف المناطق الحضرية و يتم إعادتها في أدوات التهيئة و التعمير على إعتبارها أراضي قابلة للتعمير على الأمد المتوسط أو الطويل.

- كل أرض ملحقة مباشرة بعقار غير فلاحي كالحدائق و البساتين العائلية، الراضي المستعملة كحواضر أو مراكز تخزين في المناطق الحضرية و الصناعية.

- كل أرض مستعملة كمساحة غابية.

(1) حسن، كبيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، سنة 1994، ص 595.

- كل ارض مخصصة من أجل إستغلال المناجم و المقالع.

- **المستثمرة الفلاحية التي تحتوي على عقارات مبنية⁽¹⁾.**

رغم أن دراستنا تهتم بالعقار الفضاء ، غير أنه في حالة عرض بيع المستثمرة الفلاحية فان المباني الموجودة فوقها تكون لها أهمية بالغة في عملية الإستغلال، فإذا تم عرض المستثمرة كاملة (أرضا و مباني) ففي هذه الحالة لا ضرورة للتمييز بين ما هو مبني و غيره إذ أن حق الشفعة يمارس على كامل المستثمرة، في حين إذا تم عرض المباني مفصلة على الأرض ففي هذه الحالة يمكن إستعمال حق الشفعة الإدارية على كل التجهيزات و المباني المعروضة للبيع فيما عدى المباني المخصصة للسكن التي يكون التصرف فيها حرا، و لا يجوز إستعمال حق الشفعة الإدارية إذا تم عرضها للبيع بمفردها.

هذا و نشير إلى نص المادة 52 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الأخيرة التي تحدد أن الشفعة الممارس على التصرف في العقار الفلاحي يكون تبعا للترتيب المذكور في نص المادة 795 من القانون المدني و هذا عكس ما قرره بالنسبة للأراضي العمرانية إذ يكون في هذه الحالة سابقا) المادة 71 الفقرة الأخيرة من ق 25/90) و يرجع ذلك أن الأراضي العمرانية تعرف أكثر طلب و ضغط عليها من الأراضي الفلاحية

و عليه يكون ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي وفقا للترتيب التالي:

- مالك الرقبة

- لشريك في الشيوخ

- صاحب حق الإنتفاع

- المجاورين (المادة 57 من قانون 25/90)

لا تكون الشفعة إلا في العقارات و عليه إذا بيع عقار بالتخصيص مستقلا عن العقار الذي رصد لخدمته أو استغلاله لا شفعة فيه لأنه يعد منقولا في هذه الحالة أما إذا بيع تبعة للعقار الذي رصد لخدمته و استغلاله فتثبت فيه الشفعة تبعا للعقار. فالمنقول لا تجب فيه الشفعة لأنها شرعت لدفع ضرر لشركة أو الجوار على الدوام، كما أن الحق العيني الذي يقع مع عقار يعتبر مالا عقاريا و من ثم تجوز الشفعة في بيع أي حق عيني عقاري أصلي مما يجوز بيعه استقلا كحق الانتفاع و ملكية الرقبة، و حق الحكم، أما المنقول فلا شفعة فيه و إنما استرداد إذا كان مملوكا على الشيوخ، و حق الاسترداد و الشفعة في العقار يتفقان في علة تقريرهما في مجال الشيوخ و هو منع دخول الأجنبي بين الشركاء في الشيوخ، لكن للشفعة نطاق يتجاوز حالة الشيوخ فهي تثبت للشريك و غيره من الشفعاء و لذلك هي تنفرد لقيود و أحكام لا نجدها في الاسترداد و هذا الأخير يثبت في بيع حصة

(1) سماعين ، شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، سنة 2002، ص 246.

شائعة في مجموع من المال كالتركة و المتجر و ذلك لو اشتمل هذا المجموع على عقار باعتباره أحد عناصره .⁽¹⁾

ب- الشروط المتعلقة بالتصرف في المشفوع فيه.

إن الأصل في التصرف الوارد على الملكية العقارية هو الحرية، شريطة احترام القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني من تراضي، تعيين المحل و السبب وكذا إتمام التصرف في شكل عقد رسمي⁽²⁾، لكي تصح الشفعة يجب أن ينصب البيع على العقار بمقتضى عقد البيع، لأن الشفعة لا تكون إلا في البيع، وذلك وفقا لتعريف الشفعة الإدارية المذكور أعلاه ، فإن التصرفات التي يمكن أن تكون محل استعمال حق الشفعة من قبل الهيئات العمومية هي تلك التي ترد على انتقال الملكية العقارية بعوض أي بصفة عامة البيوع باختلاف أنواعها، و منه كان يجب تحديد طبيعة التصرف الذي يعتبر ذا أهمية لنحدد مدى تضمينه الشفعة، و الحكمة من اقتصار عقود الموجزة للشفعة على عقد البيع أن البائع لا مصلحة له في الشراء من شخص بالذات ، يستوي لديه أن ينتقل العقار إلى ملك المشتري أو ملك الشفيع، و منه فإن أي تصرف قانوني يأخذ شكل البيع ، و ناقل الملكية بعوض من النقود، و صادر من الجانبين يجوز الأخذ فيه بالشفعة و طالما أن الشفعة قد انحصرت في عقد البيع يجب تبيان ما لا تجوز فيه الشفعة سواء التي يجوز الأخذ فيها بالشفعة بسبب طبيعتها أو بنص القانون.

- التصرفات التي يجوز الأخذ فيها بالشفعة الإدارية.

يحصر المشرع الجزائري الأخذ بالشفعة في عقد البيع، دون سائر التصرفات والوقائع القانونية التي تؤدي إلى نقل الحق، وينبغي أن يتوافر في البيع المشفوع فيه شروط معينة تؤكد وجوده القانوني الحقيقي وعدم اختلاطه بتصرفات قانونية أخرى. ولما كان الثمن في عقد البيع عنصر جوهرى، يميزه عن باقي التصرفات حسب نص المادة 351 من القانون المدني ، والشفيع يأخذ العقار المشفوع فيه بثمنه ، فإن الشفعة لا تكون إلا في عقد البيع، وما في معناه من المعاوزات المالية، وعليه لا تجب الشفعة في ما ليس ببيع ولا بمعنى البيع. والشفيع يحق له ممارسة الشفعة بعد إنشاء هذا التصرف -البيع- كما يحق له أن يتنازل عن هذا الحق لا يمارس حق الشفعة في الأحوال التالية « صراحة أو ضمنا وهذا وفقا لنص المادة 807 ق.م بنصها.....» إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع والشفيع بهذا التنازل يسقط حقه في الشفعة، ويمكن أن يكون هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل، وهذا التنازل يطمئن المشتري ويتركه يقبل على الشراء.⁽³⁾

(1) عبد الرزاق احمد، السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، اسباب كسب الملكية، سنة 2000، ص 483

(2) سماعيل ، شامة، المرجع نفسه، ص 244.

(3) أحمد، خالدي، الشفعة بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، سنة 2008 ، ص 26.

- التصرفات التي لا يجوز الاخذ فيها بالشفعة الادارية.

01- التصرفات التي لا تجوز بسبب طبيعتها:

هناك عقود البيع و عقود شبيهة بعقد البيع و تصرفات لا يجوز الاخذ فيها بالشفعة نتناولها فيما يلي:

- **البيع الباطل:** البطلان هو جزاء يلحق العقد إذا تخلف ركن من أركانه ، فلا يترتب عليه أي أثر منذ إبرامه و بالتالي فهو معدوم ، و لما كان الاخذ بالشفعة في عقد البيع حتى يحل الشفيع محل المشتري في هذا البيع ، و عليه فالبيع الباطل تنتفي فيه شروط الشفعة.

- **البيع الصوري:** الشفعة لا تنصب إلا في بيع قائم وقت طلب الشفعة، و اذا تعلق الأمر بتصرف صوري و جب أن يكون البيع هو التصرف الحقيقي الذي يقصده المتعاقدان ، فإذا كان البيع مستقرا بتصرف آخر كما لو كانت هناك هبة مثلا، جاز للشفيع أن يثبت الصورية بكل الطرق فاذا تبين أن العقد في حقيقته بيع وليس هبة فإن الشفعة تجوز له في هذا العقد.

- **المقايضة:** إن طبيعة المقايضة تتنافى مع وقوع الشفعة عليها حسب م 413 قانون مدني- جزائري نقل الملكية على سبيل التبادل دون نقود لأن الشفعة لا أثر لها على حق البائع في اقتضاء الثمن فالبائع يحصل على الثمن سواء من المشتري أو من الشفيع، بينما لو أجزيت الشفعة في المقايضة، فإن صاحب العقار المشفوع فيه لن يحتفظ بالشيء الذي حصل عليه بدلا من هذا العقار إذ يتعين أن يرد هذا الشيء إلى صاحبه على أن يدفع الشفيع لصاحب العقار المشفوع فيه مبلغا من النقود يعادل قيمة ذلك الشيء⁽¹⁾

- **الوفاء بمقابل:** تنص المادة 285 قانون مدني جزائري : " إذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابل استعاض به عن شيء المستحق قام هذا مقام الوفاء" و عليه فإذا كان الدين مبلغا من النقود و قبل الدائن في استيفاء حقه عقارا بدلا من هذا المبلغ فإن الشفعة لا تجوز في هذا العقار ذلك أن هذا الوفاء لا ينطوي على بيع، إنما ينصب على تجديد بتغيير محل الدين يعقبه في الحال وفاء بالالتزام جديد. و كما لا تثبت الشفعة من باب أولى في التصرفات الكاشفة كالقسمة⁽²⁾ و الصلح حتى و لو تم أي منالعقدين بمعدل نقدي، كما لا تثبت في التصرفات التبرعية سواء كانت مضافة إلى ما بعد الموت كالوصية أم كانت منجزة كالهبة حتى و لو كانت بعوض و كان العوض مبلغا من المال ما لم يتبين أن العوض يساوي قيمة العقار.

02- التصرفات التي لا تجوز بالقانون.

- **البيع بالمزاد العلني:** المشرع الجزائري بموجب المادة 1/798 من القانون المدني منع الشفعة في هذا البيع لحكمة ظاهرة بحيث تكون الفرصة متاحة للشفيع لدخول المزاد وأخذ العقار بالمزايدة دون حاجة إلى أخذه بالشفعة ممن يرسو عليه المزاد، بموجب هذا المنع المفروض توتى المزايدة ثمارها

(1) منصور مصطفى، منصور .، حق الملكية في القانون المدني، سنة 1976 ، ص 329.

(2) نبيل إبراهيم ، سعد، الحقوق العينية الأصلية، سنة 2006 ، ص 313.

من الحصول على أعلى ثمن بعد أن تحرر المتزايدون من خطر التهديد بأخذ العقار من بعد بالشفعة. ويلاحظ أن المزايدة التي تمنع الشفعة في البيع هي المزايدة العلنية التي تحصل بالنداء بالأثمان فمثل تلك المزايدة هي التي تمكن الشفيع من الدخول فيها ومن متابعة الزيادة إن أراد أن يرسو عليه المزداد.⁽¹⁾

- **البيع بين ذوي قرابة معينة :** حسب م 798 قانون مدني جزائري، فإن الشفعة لا تنعقد إذا كان

البيع بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين و الأقارب حتى الدرجة الرابعة و بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية و قد منعت الشفعة في هذه الحالة لأن البيع يقوم على اعتبار شخصي محض.

- **بيع العقار ليكون محل عبادة :** وفقا للمادة 798 /3 من القانون المدني جزائري فإنه لا يمكن لأخذ بالشفعة إذا كان العقار مخصص لإقامة محل للعبادة فإذا باع المالك أرضه لتكون مسجد أو تلحق بمسجد لتوسيعه مثلا فلا تجوز فيه الشفعة.

ج- الشروط المتعلقة بالشفيع.

إن الحق في ممارسة الشفعة لا يثبت إلا إذا وجد شفيع ، والشفيع هو من يحق له تملك العقار جبراً على المشتري إذا توافر له سبب من أسباب الشفعة، التي يحددها القانون من شركة أو جوار إضافة إلى الشروط الأخرى الواجب توافرها فيه إذا اجتمعت الشروط الشفعة لأكثر من شفيع لأسباب مختلفة فإن الشفعة لا تثبت لجميعهم بل يحسب مراتبهم التي يضعها القانون لكل سبب منها . و قد اكد المشرع هذه الفكرة في ق 10-03 حيث مكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾ من ان يطالب بحقه في الشفعة في حالة قيام المستفيد بالتنازل عن املاكه السطحية و ذلك بحسب المادة 15 منه . بذلك يكون الديوان هو الهيئة العمومية المؤهلة للممارسة حق الشفعة حيث تتمكن الدولة من خلالها من استرجاع ملكيتها التامة (حق الانتفاع) و اعادت توزيعها من اجل خلق مستثمرات فلاحية جديدة لتنفيذ السياسة الوطنية التي تهدف الى تشجيع الاستثمار الفلاحي ، كما انها توفر باستعمالها لهذا الحق حماية لاملاكها الخاصة من الضياع و عدم تغيير وجهتها الفلاحية كما تؤدي الى منع المضاربة العقارية في هذا المجال . لا يتم اللجوء الى الشفعة الإدارية الا في المرحلة الأخيرة من نفاذ كل الإجراءات ، أي بعد عدم قيام المستثمر لاستغلالها و الاستثمار فيها و قام بعرض املاكه للبيع ، فانه في هذه المرحلة تقوم لجنة خاصة باثبات عدم الاستغلال في محضر. فقد جاء في نص المادة 50 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل و المتمم انه في حالة عدم الاستثمار الفعلي للأرض الفلاحية تتكفل بمعاينة هذا الامر هيئة معتمدة خاصة ، ثم احالنا المشرع الى المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن تشكيل الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم الإستغلال الأرض الفلاحية وقد سميت الهيئة بلجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية.

(1) عبد الرزاق أحمد ، السنهوري، أسباب كسب الملكية، سنة 2000 .، ص 528.

(2) احمد دقيش .، حق الشفعة في التشريع الجزائري، سنة 2011، ص ص 189، 188.

(la commission de constatation de la non exploitation des terres agricole)

ويتم تشكيل اللجنة المذكورة على مستوى كل ولاية بحسب المادة 05 من المرسوم المذكور أعلاه من:

-مدير المصالح الفلاحية بالولاية –رئيسا.

-ممثل الغرفة الولائية الفلاحية يختاره رئيسها –عضوا.

-ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسها –عضوا.

- ويحضر اللجنة إما المصالح الفلاحية على مستوى الولاية أو كل من يهمله الأمر، وتقوم اللجنة بفتح تحقيق على أساس الإخطار وإذا ثبت لديها عدم إستغلال الأرض لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين تحرر محضرا بتلك الواقعة وترسل نسخ لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص إقليميا، وتقوم بإنذار المالك أو حائز الحق العيني العقاري على أن يعود لإستغلال الأرض في مدة لا تفوق 6 أشهر وعند إنتهاء المدة تقوم اللجنة بالتحقيق عن مدى إنترام المعني، فإذا ثبت لديها أنه لم يلتزم لإنذارها الأول توجه له الإنذار الثاني والأخير من أجل العودة لإستغلال الأرض في الفلاحة في مدة لا تفوق سنة واحدة من تاريخ تبليغه، ويجب على المعني بالأمر أن يقدم الشروحات لتبرير عدم الاستغلال وفي حالة إنتهاء المدة المحددة في الإنذار الثاني ورفض اللجنة التوضيحات المقدمة من المعني حتى تقوم بالإجراءات القانونية تطبيقا لنص المادة 09 من المرسوم اللجنة بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 و ما يليها من ق.ب.ع. 25-90 المعدل و المتمم . التنفيذى المشار اليه سابقا .و للاشارة فان عمل اللجنة الخاصة متعلق باثبات عدم الاستغلال للاملاك الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

و تقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى تقوم بالإجراءات القانونية تطبيقا لنص المادة 09 من المرسوم السابق الذكر.

×اتخاذ إجراءات مخالفة للقوانين وعدم إعلام الإدارة بالتصرف القانوني يتم إبطال عقد البيع تحت عنوان الشفعة الإدارية، المادة 801 ق م ج.

حسب نص المادتين 52 و 71 من قانون التوجيه العقاري 25-90⁽¹⁾ فإنه اذا تعلق الامر بالمعاملات في العقارات الفلاحية فإنه يمكن للهيئة العمومية المؤهلة ان تتقدم بشراء هذه الاراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للمرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني⁽²⁾. و بالعودة الى هذه المادة نجد انه تثبت للدولة صفة الشفيع على المستثمرات الفلاحية محل الاستثمار عن طريق عقد الامتياز باعتبارها مالكة الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة وهذا طبقا للمادة

(1) القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

(2) الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل و متمم.

1/795 من القانون المدني . و بحسب المادة 87/96 في مادته 05⁽¹⁾ يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية للفلاحة، و عليه هو صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة بإسم الدولة و لحسابها على كل المعاملات العقارية وفقا للمادة 52 من القانون 25/90 و من شأن ذلك الحكم بأبعاد الجماعات المحلية على السوق العقارية الفلاحية أو على الأقل لا يخولها أية سلطة أو وسيلة خاصة للتدخل فيها رغم أن قانون 25/90 في مادته 62 يؤكد على وجوب تمثيل الجماعات المحلية داخل الهيئة العمومية المكلفة بتنظيم العقار الفلاحي.

بعد أن تتوفر صفة الشفيع في الشخص لا بد له من شروط حتى يستطيع أن يمارس حق الشفعة، وتتلخص هذه الشروط في:

- يجب أن يكون الشفيع شخصا من أشخاص القانون: حيث أن الشفعة حق من الحقوق المالية لذلك فإنه يكون لكل من تثبت له الشخصية القانونية صلاحية اكتساب هذا الحق، وبناء عليه فإن الحق في الشفعة يثبت للشخص الطبيعي والشخص الاعتباري على السواء حيث أن حق الشفعة لا يعتبر من الحقوق الملازمة لصفة الإنسان الطبيعي. و يستوي في الشخص الاعتباري أن يكون من أشخاص القانون الخاص أو من أشخاص القانون العام⁽²⁾.

- يجب أن يتوافر في الشفيع الأهلية الواجبة: إذا كانت الشفعة ترتكز على آلية معينة، وهي حلول الشفيع في عقد البيع محل المشتري وبما يترتب على ذلك من آثار قانونية، لذلك فإنها تعتبر من أعمال التصرف وليست من أعمال الإدارة، لذلك ينبغي أن يتوافر في الشفيع أهلية التصرف⁽³⁾ وعلى ذلك إذا كان الشفيع كامل الأهلية جاز له أن يستغل بإعلان رغبته في الأخذ بالشفعة، وإذا كان الأخذ بالشفعة سيتم عن طريق الوكالة فإن ذلك يقتضي وكالة خاصة لأن الوكالة العامة لا تخول للوكيل إلا القيام بأعمال الإدارة. أما إذا كان الأخذ بالشفعة نيابة عن القاصر دون حاجة إلى استئذان المحكمة أما إذا كان الولي هو الجد فإنه يلزم إذا المحكمة للأخذ بالشفعة أما بالنسبة للوصي والقيم والوكيل الغائب فإنه يلزم دائما استئذان المحكمة⁽⁴⁾.

كما لا يثبت للشفيع حق الشفعة إلا إذا توفر له سبب من أسبابها وقت البيع المشفوع فيه ، إذ العبرة بهذا الوقت لتوافر الشروط اللازمة لطلب الشفعة وهذا حسب حالتين هما اللذين يولدان حق الشفيع في الأخذ بالشفعة⁽⁵⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 1996/02/24 و المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

(2) احمد، دغيش ، حق الشفعة في التشريع الجزائري .، سنة 2001 ، ص 267

(3) أحمد، خالد، الشفعة بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، سنة 2008 ، ص 73

(4) نبيل إبراهيم ، سعد، الحقوق العينية الأصلية، سنة 2006 ، ص 32.

(5) احمد، خالد ، المرجع السابق، ص 170.

- حالة ما إذا كان حق الشفعة ناشئ عن تصرف قانوني: فإنه يجب أن يكون هذا التصرف مسجلا قبل البيع المشفوع فيه ، وذلك لأن الحق الذي يشفع الشفيع بموجبه يكون دائما حقا عينيا عقاريا، والتصرف لا ينقل هذا الحق إلا بالتسجيل، وبناء على ذلك إذا كان العقد الذي تلقى به الشفيع هذا الحق غير مسجل قبل البيع المشفوع فيه فلا يجوز للشفيع أن يطلب الشفعة، حتى ولو كان هذا العقد ثابت التاريخ قبل هذا البيع أو حتى لو قام بتسجيل عقده بعد ذلك، إذ أنه ليس للتسجيل أثر رجعي⁽¹⁾.

- يجب أن يظل سبب الشفعة قائما إلى وقت تمام الأخذ بالشفعة: لا يكفي لجواز الشفعة أن يتوافر للشفيع سبب من أسبابها وقت صدور البيع المشفوع فيه ، بل يجب أن يظل هذا السبب قائما إلى غاية الأخذ بالشفعة سواء كانت قضائية أو رضائية، ولا يهم بعد ذلك أن يزول سبب الشفعة ولو كان هذا الزوال بأثر رجعي. وعلى ذلك إذا زال حق الشفيع أو تخلف شرط لازم لثبوت الشفعة في الفترة بين انعقاد البيع وتمام الأخذ بالشفعة فقد الشفيع حقه في الشفعة، فإذا تصرف الشفيع في حقه بنقله إلى غيره قبل تمام الأخذ بالشفعة سقط حقه لزوال السبب⁽²⁾.

الفرع الثالث: إجراءات الأخذ بالشفعة الإدارية⁽³⁾.

تتمثل إجراءات الشفعة الإدارية في الخطوات التالية:

أ- إحصاء و تعيين الأموال .

يجب على مصالح التسجيل، أولا القيام بعملية إحصاء الحالات التي يبدو فيها تقليل الثمن واضحا، وهذا من خلال العقود التي تقدم لإجراءات التسجيل، ثم بعد ذلك تقوم بتكوين ملفات كاملة لتمكين مدير الضرائب بالولاية بدراستها بطريقة موضوعية. يجب أن تتضمن الملفات بصفة خصوصا، المعلومات التالية: مكان موقع العقار (الولاية - البلدية)؛ طبيعة و مكونات العقار بالتفصيل (مبني ، غير مبني اوحق ايجار،جماعي/ فردي ، محل تجاري ، حقوق عقارية) المساحة؛ خصوصية المال؛ المبلغ المصرح أثناء البيع؛-التقييم المنجز من قبل المصالح على أساس القيمة النقدية الحقيقية للمال؛ مبلغ عدم الكفاية.

بمجرد تكوينها ترسل هذه الملفات إلى السيد المدير الولائي للضرائب المكلف بتطبيق أحكام المادة 118 من قانون التسجيل.

بعد دراسة الملفات المحصاة، يقرر المدير الولائي للضرائب في شأن الأموال التي يجب إخضاعها لحق الشفعة ، في أجل أقصاه شهرين (02)، بدءا من تاريخ إيداع العقد الناقل للملكية لدى مفتشيه الضرائب. كما يتوجب على المدير الولائي للضرائب السهر بدقة على إتمام هذه الإجراءات في

(1) علي الهادي ، البيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، سنة 2009 ، ص 17.

(2) محمد حسين، منصور .، نظرية الحق، سنة 1998 ، ص 629.

(3) المنشور الصادر عن وزير المالية بتاريخ 2008/08/12 ، رقم 1/وم، يتضمن حق الشفعة للدولة، ص ص 4، 5.

الأجال المحددة، من أجل تفادي نسيان أي ملف من الملفات المحتمل أن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة، و هذا ما قد يلحق أضرارا معتبرة بالموضوعية و العدالة التي يجب أن تميز، بصفة دائمة، ممارسة هذا الحق، الذي قد يصبح غير عادل إن لم يكن تطبيقه شاملا.

ب- إحالة المعلومات.

إن مصالح التسجيل التي تقوم بتسجيل عملية نقل الملكية الخاضع موضوعها لحق الشفعة، و التي يكون وعاؤها المادي خارج اختصاصها الإقليمي، ملزمة بإرسال المعلومات المعتادة، في أجل لا يتعدى عشرة (10) أيام، لمفتشية التسجيل المختصة إقليميا، للقيام بالإجراءات اللازمة بالشفعة.

ج- الأجل.

للإدارة الجبائية مدة سنة ابتداء من تاريخ تسجيل العقد المشوب بعدم كفاية ثمن البيع، لتبليغ ذوي الحقوق بقرار ممارسة حق الشفعة. لا يمكن توقيف هذا الأجل أو تمديده. يترتب على ذلك، وجوب إتمام الإجراءات المذكورة أعلاه في مدة سنة لتجنب بطلان العملية (سقوطها) و التي تؤول نتائجها إلى المسؤولية الشخصية للأعوان المعنيين.

د - تبليغ المشتري.

يبلغ مقرر ممارسة حق الشفعة للمشتري أو لذوي الحقوق عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، مرسله من قبل المدير الولائي للضرائب. يجب أن يتضمن هذا المقرر، حسب النموذج المرفق، إلتزام الإدارة بدفع الثمن المصرح به مضاف إليه العشر (10 % من الثمن المصرح به).

خلاصة لهذا الفصل نجد ان دفتر الشروط المقرر من طرف الادارة مانحة حق الامتياز للمستثمر الفلاحي ، ليس الا مجموعة من الحقوق و الالتزامات التي فرضت على صاحب حق الامتياز كوسيلة رقابة على حسن سير مشروعه الاستثماري ، وذلك كاجراء جديد يحد من المضاربة في العقار الفلاحي ويمنع تحويل الوجهة الفلاحية للعقار ، و كذا الغاء الاقتطاعات لحساب العقار الصناعي و الحضري .ان هذا يدعم وجهة نظرنا حول طبيعة هذا الملحق اذ لا يتشابه و دفتر الشروط الموضوع لابرام عقود استثمارية الهادفة لتجسيد مشاريع استثمارية كبرى عن طريق المناقصات و المزاو العلني.

مرت الجزائر بعدة مراحل وتطورات واضحة على مستوى توجهاتها الاقتصادية، وهذا كان واضح في مجال برامجها ومخططاتها التنموية إذ انتهجت سياسة الإصلاح والتحرير الاقتصادي نحو معالجة معوقات التنمية في هذه الأخيرة بصورة خاصة، لتنتقل إلى مرحلة جديدة تدعو من خلالها إلى تشجيع الاستثمار الفلاحي بطرق ووسائل مواكبة لتطورات الدول المتقدمة تجسدت في عقد الامتياز الذي تهدف من خلاله إلى تحقيق اكتفائها الذاتي و القضاء على التبعية الغذائية للدول الأجنبية .

بالرغم من كون الاستثمار الفلاحي هو الركيزة الأساسية للاقتصاد الجزائري ، الا انه لم يلقى الاهتمام اللازم من قبل المؤلفين و الباحثين و على الخصوص رجال القانون . و من اجل هذا اثرنا البحث في موضوع الاستثمار في مجال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة وفقا لقانون 03-10 ، رغم صعوبة الموضوع و قلة المراجع فيه ، محاولين و لو بالقليل من مجهوداتنا لإثراء هذا المجال و المساهمة في إيجاد الحلول لمشكلة الاستثمار الفلاحي في الجزائر.

تمت معالجة هذا الموضوع بمقدمة استعرضنا فيها التعريف بموضوع الاستثمار الفلاحي في الجزائر من خلال توضيح أهميته في تطوير الاقتصاد الوطني ، و بدراسة تحليلية مقارنة تناولنا في الباب الأول احكام استثمار العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة ، و في الباب الثاني من هذه الدراسة تطرقنا للطار القانوني الذي يحكم هذا الاستثمار ، من خلال تحليل النصوص القانونية الجديدة التي تنظم الالية الجديدة للاستثمار الفلاحي الخاص بالملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز و محاولة تطبيقه على الواقع الجزائري .

ان المتعارف عليه هو ان لكل بحث او لكل دراسة نتائج يخلص اليها الباحث ، و معالجة موضوع الاستثمار الفلاحي العام خلصت للنتائج التالية:

ان سعي الجزائر لتوفير الظروف المناسبة للاستثمار على أساس توفير الأوعية العقارية اللازمة اعتمدت على جملة من التغيرات والآليات الهدف منها التشجيع على الاستثمار وهذا ما جاءت به قوانين استغلال العقار الفلاحي التي خصصت الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة لتكون وعاء موجه للاستثمار الفلاحي لأجل تنمية الاقتصاد الوطني من جهة ومن جهة أخرى تسهيل عملية استفادة المستثمرين من القطع الأرضية اللازمة لمشروعاتهم كوسيلة لحل إشكالية الحصول على عقار فلاحى مناسب للاستثمار. ان الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز الملحق بدفتر شروط يمثل سياسة جديدة تهدف إلى محاربة المضاربة على العقارات اللازمة لاستقبال المشاريع الفلاحية وكذا الاستغلال العشوائي للأراضي وإنشاء مشروعات

فلاحية لا تتوفر على ادنى الشروط القانونية وكذا تغيير وجهة استغلال الأراضي واستغلالها في أغراض أخرى غير الأنشطة الفلاحية الموجهة لها، كما ان المشرع بذلك يكون قد وفر حماية للعقار الفلاحي من الضياع . تصنف الملكية العقارية وفقا للقانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/26 الى ثلاثة اصناف هي: الأملاك الوطنية ، الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية وكل منها يخضع لقواعد قانونية خاصة سواء من حيث النظام القانوني الذي يحكمه او من حيث الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات قد تطرح بشأنه . لكننا نجد نكهة اهتمامه بتنظيم الاستثمار في العقار الفلاحي التابع لنوع من انواع الاملاك الوطنية المتمثلة في الاملاك الخاصة، هذه الاخيرة تتميز بمجموعة الخصائص التي حددها قانون 90-30 المعدل و المتمم بموجب القانون 08-14 المتضمن قانون الاملاك الوطنية حيث انها املاك ذات وظيفة تمليلية و مالية للدولة سواء التابعة للولاية أو البلدية و هي غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات الخاصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تقبل الحجز ، الى جانب ذلك فهي تتمتع بخاصية جعلها تختلف بشكل كبير مع الاملاك العمومية اذ يمكن التصرف فيها بتصرفات قانونية ناقلة للملكية .

ان تحديد المشروع الاستثماري الفلاحي و الوعاء العقاري المساعد لتنفيذه لا يكفي لتحقيق الاستثمار اذ يتطلب توفير الموارد المالية اللازمة. لكن الاشكال في دول العالم الثالث انها تعاني من مشكلة التمويل سواء من ناحية المصادره او من ناحية الطرق و اجراءات توفيره . ويقصد بمصادر التمويل تشكيلة المصادر التي حصلت منها المؤسسة على الأموال بهدف تمويل استثماراتها، وتنقسم مصادر التمويل إلى قسمين مصادر مالية داخلية كالتمويل الذاتي ومصادر خارجية كالتمويل عن طريق الاقتراض من البنوك و و الدعم المالي المقدم من طرف الدولة. يعتبر التمويل النواة الاساسية التي يعتمد عليها المستثمر في توفير الموارد المالية اللازمة لإنشاء المشروعات الاستثمارية ، أو تكوين رؤوس الاموال الجديدة و استخدامها لانتاج السلع و الخدمات ، فهو بذلك يجسد التغطية المالية الكاملة للمشروع سواء من الداخل او الخارج .

للتتمويل الفلاحي اهمية كبيرة اذ يساعد على انجاز المشروع ، و يحرر الاموال و الموارد المالية المجمدة سواء داخل المؤسسة او خارجها ، كما يساهم في تحقيق أهداف المستثمر لاقتناء او استبدال المعدات ، و كذا المحافظة على سيولته و حمايتها من خطر الافلاس و التسوية ، كما يعتبر وسيلة سريعة للخروج من حالة العجز المالي. للتمويل بصفة عامة عدة تقسيمات ، فان نظرنا اليه من ناحية مصدره نجد انه ينقسم الى نوعين هما: التمويل الذاتي و التمويل الخارجي. يمثل التمويل الذاتي مجموع الوسائل التمويلية التي ينشؤها المستثمر بفعل نشاطه الانتاجي ، أي تلك

الاموال الناتجة عن تراكم المدخرات الناتجة من الارباح التي يحققها المشروع ، الا ان الاعتماد على هذا الاسلوب من التمويل يختلف من مستثمر الى اخر و حسب المشروع المراد تنفيذه ، لدى نجد ان اغلب المستثمرين في مختلف القطاعات الاقتصادية يلجؤون الى التمويل الخارجي الذي يتمثل في المدخرات المتاحة في السوق المالية سواء كانت محلية او اجنبية بواسطة التزامات مالية مختلفة تتمثل في القروض البنكية السندات و الاسهم لمواجهة احتياجاتها التمويلية.

حيث اولت الدولة قدرا كبيرا من الاهتمام لتمويل المشاريع الاستثمارية الفلاحية ، برز ذلك من خلال المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و الريفية و مختلف البرامج التنموية الموجهة لتطبيق السياسة الفلاحية المتبعة و تنمية القطاع. ان المخطط الوطني للتنمية الفلاحية سياسة ظهرت نتيجة لهشاشة القطاع الفلاحي الذي عانى من التهميش ازيد من ثلاثة عقود ، و كان الهدف منه تطور و زيادة فعالية القطاع الفلاحي ، حيث لوحظ منذ بداية تنفيذ برامجه الى غاية 2008 توسعا في دائرة تمويل المستثمرين ، وتنوعا في الصناديق التي تهدف الى تلبية احتياجاتهم الخاصة منها: الصندوق الوطني لتنمية الاستثمارات الفلاحية و الصندوق الوطني لضبط الانتاج الفلاحي و صندوق الضمان ضد الكوارث الفلاحية بالإضافة الى صندوق التنمية الريفية و استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز و كذا الصندوق الخاص لدعم مربي الماشية و صغار المستغلين الفلاحين، تستعمل هذه الصناديق لإعانة جزء من الاستثمارات المنجزة من طرف المتعاملين (عادة من 30% الى 50%) مع التخفيض الى غاية 100% من نسبة الفوائد على القروض ، كعلاوات تحفيز على النوعية او على تثمين المنتجات و اخيرا كتخصيص خاص لضبط الاسواق. و يمكن للمتعامل المستفيد من مختلف الصناديق عبر الشباك الوحيد الذي تم وضعه بالشراكة مع بنك الفلاحة و التنمية الريفية ،الذي يقوم بدراسة مشروع الاستثمار على هذا المستوى و يوجه المتعامل نحو نوع القرض و نوع الدعم العمومي الملائم ، و هكذا طور بنك الفلاحة و التنمية الريفية العديد من القروض: قرض الرفيق و هو قرض موسمي و القرض الإيجاري و هو قرض موجه للتجهيز بمعدات الفلاحة و السقي وكذا قرض التحدي الذي يعد قرضا موجه للاستثمار الفلاحي و هو من القروض المتوسطة الاجل بحيث

يصل الى 07 سنوات و هو بدون فوائد في الثلاث سنوات الاولى لتصبح نسب الفائدة 01% في الفترة الممتدة ما بين 04 سنوات الى 05 سنوات اما اذا تجاوزت 05 سنوات فتصبح الفائدة 03% كحد اقصى . ان الهدف من هذا القرض هو انعاش القطاع الفلاحي و الرفع من الانتاج. و يمكن للمستثمر (فلاحا او جمعية فلاحية) الاستفادة من هذا النوع من القروض بناء على ملفه المودع لدى المصالح المختصة قصد دراسته.

ان الاستفادة القانونية من تمويل المشاريع الاستثمارية في العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة مرتبط أساساً بكون المستثمر من الفئة المعنية بعملية تحويل من حق الانتفاع الدائم الذي جاء به قانون 19-87 الى عقد الامتياز المنصوص عليه في قانون التوجيه الفلاحي 08-16 و قانون 10-03 و مرسومه التنفيذي 10-326 ، اي ان يكون متحصلاً على عقد امتياز فلاحي . عقد الامتياز الفلاحي هو الوسيلة الجديدة التي يتم من خلالها تحقيق الاستثمار الفعلي وذلك بجعل المستثمر الفلاحي يوفر كل المتطلبات التي تسمح بذلك ، من خلال التفكير الجيد في المشروع الفلاحي المراد إنجازه و إقامة دراسات مسبقة له في كل جوانبه المالية و الاقتصادية و كذا من ناحية التقبل الاجتماعي لهذا المشروع مع اختيار الطريق الأمثل لتمويل هذا المشروع ،الذي تقدم فيه الدولة دعمها الكبير، من اجل تشجيع الاستثمار الفلاحي سخرت هيئاتها الإدارية المتخصصة (مديرية الفلاحة و التنمية الريفية، ديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بنك الفلاحة و التنمية الريفية) للسهر على توفير الدعم و تسهيل التمويل المالي للمستثمر الفلاحي الذي يتناسب مع مشروعه الفلاحي، بالإضافة الى التسهيلات المقدمة من طرف الدولة يتمتع المستفيد بامتيازات عند التدقيق فيها نجدها تتوافق كثيراً مع تلك الممنوحة للمالك اذ تسمح له بالتنازل عن حق امتياز ه ، و كذا امكانية توريثها لورثته في حالة وفاته . كما يحق له ان يرتب عليها حقوق عينية تبعية (الرهن الرسمي) من اجل الحصول على قروض بنكية الى جانب حقه في ابرام عقود شراكة تساعد على تحقيق مشروعه الاستثماري ، يقابل تلك الحقوق التزامات فرضها المشرع على المستفيد من عقد الامتياز في دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 10-03 المذكور سابقاً و الملحق بعقد الامتياز التي تتمثل في: الادارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة الفلاحية. عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فانه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم و لاسيما:

-طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية.

-طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية. توزيع و استعمال المداخل. كذلك يجب القيام بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها

الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به و لأحكام هذا القانون و كذا للبنود و الشروط و الالتزامات المحددة في دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها. عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فان فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي

الفلاحية و الأملاك السطحية موضوع الامتياز. اذ انه في حالة الوفاة، يمنح الورثة أجل سنة (01) ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل: اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر. كما انه يمكن له التنازل عنها بمقابل أو مجانا لأحدهم. بعد انقضاء هذا الأجل و عند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة. يهدف من خلالها الى حماية الأراضي الفلاحية المتبقية من النهب والتحويل، حيث يسمح للمصالح الادارية المعنية المتمثلة في ديوان الاراضي الفلاحية الولائية من مراقبة تسيير هذه الاراضي و تقدم المشاريع الاستثمارية فيها التي تمكنها من اتخاذ الاجراءات القانونية المناسبة و التي قد تصل الى امكانية إسقاط الملكية الفلاحية لهؤلاء الفلاحين الذين ينشطون

في إطار التعاقد داخل المستثمرات الفلاحية، و كذا معاقبة المستثمرين بعقوبات تصل الى فسخ العقد بالطرق الادارية و يكون هذا الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ تبليغ المستثمر به من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. و من هذه لمخالفات : انشاء بنايات فوضوية على الأراضي الفلاحية، إهمال الأراضي ، تحويل الأراضي الفلاحية عن نشاطها و القيام بتنازلات غير قانونية، بالإضافة الى مخالفات أخرى مثل تأجير الأراضي الفلاحية، و التأجير من الباطن للأراضي و / أو الأملاك السطحية. عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين. ان هذه المراقبة تهدف الى الحد من التوسع العمراني و الصناعي على حساب القطاع الفلاحي ، مما ادى الى تضرر الانتاج الفلاحي المحلي ، و أحدث جوا من التوتر وعدم الاتفاق بين الفلاحين داخل المستثمرة الفلاحية الواحدة بعد أن تم إعادة النظر في مساحات الأراضي الموزعة بين الفلاحين.

تنظيم الاستثمار الفلاحي وفقا للإجراءات القانونية المطلوبة يتطلب من المستثمر الفلاحي ان يعزز مشروعه بالإجراءات الوقائية المتمثلة في التأمين على المخاطر الفلاحية التي وضعت من قبل المصالح التقنية لصندوق التعاضدي الفلاحي لتسيير الأخطار المتعلقة بالنشاطات الفلاحية و ترويج المنتجات المسوقة. يلعب التأمين الفلاحي دورا فعّالا في معاضدة مجهودات التنمية في القطاع

الفلاحي وذلك اعتبارا لما يقره من تعويضات مالية عند الحاجة تمكّن من التخفيف من حدة الخسائر بما يساهم في تثبيت دخل الفلاح و ضمان تجديد طاقته الاستثمارية واستقرار القطاع الفلاحي بصفة عامة. و هو بذلك وسيلة أساسية لتطوير النشاط الفلاحي ، يتم من خلاله توفير الحماية للأنشطة الفلاحية ضد العديد من الاخطار على غرار الفيضانات و البرد و الجليد والحرائق و العواصف

والجفاف وغيرها و وسيلة لضمان ديمومتها واستمرارها و توسيعها مستقبلا. فالتأمين الفلاحي دافعا مشجعا للاستثمار الفلاحي و عدم تخوف المستثمرين من المخاطر التي قد يتعرضون لها في هذا القطاع.

- ان سياسة التجديد الفلاحي و الريفي خلقت نشاطا و حيوية في القطاع الفلاحي على المستوى الوطني حيث ساعدت على تحسينه في مختلف شعبه سواء شعبة الإنتاج الحيواني ، النباتي او الزراعي الصناعي. كما ان المبادئ التي جاءت بها هذه السياسة شجعت تكوين الكفاءات المهنية و التقنية و فرضت ضرورة الحصول على شهادات مهنية و القيام بدورات تكوينية عصرنه الفلاحية من اجل التشبع بالثقافة الفلاحية تساعد و مواكبة التطورات العلمية و التكنولوجية الموجهة لهذا القطاع.

- من اجل تحقيق استثمار فلاحي ناجح يجب على المستفيد صاحب حق الامتياز ان يحدد مساره الاستثماري من خلال القيام بدراسات ترتبط بالمستثمرة الفلاحية و متطلباتها سواء من الناحية الاقتصادية ، المالية و احتياجات المستهلك و قدراته الشرائية.

- وضعت الدولة حلولا للمستفيدين الفلاحيين أصحاب حقوق الامتياز في حالة عجزهم عن تنفيذ مشاريعهم الفلاحية بإمكانياتهم الخاصة، عن طريق تطبيق سياسة الدعم المالي كحافز لتشجيعهم على الاستثمار في هذا المجال . و ذلك بحسب قيمة المشروع و تكاليفه فنجدها تساعد المستفيد على اقتناء معدات و الآلات الزراعية و مختلف البذور و الشتلات الزراعية بأسعار مخصصة و مدعمة من طرفها . و كذا تمكين صاحب حق الامتياز من الاستفادة من قروض متنوعة تتناسب و المشروع الفلاحي المراد تحقيقه. اذ تمنح قرض الرفيق للمشاريع الصغيرة ، قرض التحدي للمشاريع الاستثمارية الكبيرة و كلها خالية من الفوائد لمدة معينة تسمح للمستفيد من التقدم في مشروعه و سداد القرض في فترة وجيزة للهيئة المقرضة (BADR).

- لقد كان التامين الفلاحي سابقا اختياريا لكن الدولة في اطار السياسة الفلاحية المستحدثة فرضت

على صاحب حق الامتياز الزامية و اجبارية التامين ضد الكوارث الطبيعية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 268-04 ذلك من اجل مساعدة الفلاح على احترام المسار التقني و ادراج فكرة الوقاية و تسيير الاخطار في ادهانهم و كذا ديمومة نشاطه و الحفاظ على ممتلكاته الفلاحية و الريفية الى جانب ضمان مدخول اعلى للقطاع الفلاحي و المربي لسد حاجاته ، لان الاجبارية في التامين

تخلي مسؤولية الجهة المؤمنة في حالة عدم قيام المستثمر صاحب حق الامتياز من تأمين مشروعه الفلاحي من مختلف الاخطار التي قد ترتبط به.

- يعد عقد الامتياز الفلاحي بمثابة وسيلة اثبات و حماية قانونية لصاحب حق الامتياز في حالة المساس باي حق من الحقوق الممنوحة له. اذ لا يمكن للمستثمر الفلاحي على الأملاك الفلاحية الخاصة للدولة ان يقوم بأي اجراء او المطالبة بأي حق (مثلا الحق في الدعم ، رخصة البناء و حق التنازل الرهن الرسمي.....) الا بامتلاكه لهذا العقد مسجلا و مشهرا بحسب ما اقرته القوانين المتعلقة برسمية العقود الواردة على الأملاك العقارية.

ان دراسة عقد الامتياز كنظام قانوني لتحقيق الاستثمار بصورة عامة و في المجال الفلاحي بصورة خاصة ، يدفعنا بالضرورة الى توضيح مختلف الاهداف و الغايات التي ترجع بالفائدة على الدولة و المستثمر . كما يتوجب علينا ابراز اهم سلبياته التي في اغلبها تنبسط عن تلك الايجابيات، و التي قد ينتج من خلالها اشكالات في التطبيق و كذا كثرة النزاعات القضائية . و من هذه السلبيات نذكر ما يلي:

- صحيح ان عقد الامتياز مرتبط بدفتر شروط واجب الالتزام به ، لكن الخلفية التي وراءه لا تتعلق أساسا بحماية المستفيد الفلاحي بل بكونه الية جديدة في يد الدولة فرضتها للرقابة على الاستثمار الفلاحي من اجل المحافظة على املاكها من الضياع و الزام المستفيد بتنفيذ مشروعه الذي يساهم في تطوير و تنمية الاقتصاد الوطني و ضمان الامن الغذائي.

- ان تخفيض مدة الاستثمار من 99 إلى 40 سنة لا يمكنه أن يدفع بالفلاحين إلى التفاني في خدمة الأراضي و التماشي وسياسة القطاع المتجهة نحو تحقيق الاكتفاء الذاتي، اذ تحاول الدولة رفع مساحة الأراضي المسقية المقتصرة على 750 ألف هكتار، ما جعل الاقتصاد الفلاحي يبقى رهين نسبة التساقط على عكس دول مجاورة التي تقدر مساحة الأراضي المسقية بها بمليوني هكتار.

- بخصوص فتح باب الاستثمار للأجانب، أن قانون 10-03 يبقى عائقا في وجه فتح باب الشراكة مع الأجانب، طالما أن الفلاح أصبح لا يملك الأرض وحق الاستغلال مقيد ب 40 سنة، دون أن يتمكن من توريث ذلك الحق لأفراد عائلته، بحيث أن تقليص فترة الاستغلال من 99 إلى 40 سنة، والإبقاء على حق الشفعة للدولة يزيد من مخاوف الفلاحين. كما أن ما يعيق فتح مجال الاستثمار أمام الأجانب هو عقود ملكية الأراضي التي تحصل أصحابها على عقود امتياز جماعية وبقاء ملكية التعاونيات الفردية ضعيفة مقارنة مع الملكية الجماعية المتوزعة على مساحات قليلة، الأمر الذي

يحول دون تمكن الفلاحين من الحصول على قروض بنكية، وكذا فان الحاجة للاستثمار الأجنبي ولدت عقب العجز في تمويل الفلاحين. بالرجوع الى لوائح منظمة التجارة العالمية التي تنص على المساواة بين المستثمر الوطني و المستثمر الأجنبي التي صادقت الدولة الجزائرية عليها ، وكذا الاتفاقيات الثنائية التي ابرمتها مع الاتحاد الاوربي يجعل منها غير قادرة على الاعتراض على رغبة الأجانب للاستثمار في المجال الفلاحي ، كما أن افتقار الفلاحين لخبرة لولوج الأسواق الخارجية تحفز الأجانب على الاستثمار في هذا المجال لتوفرهم على الخبرة، مستطردا بالقول: “أن الاستثمار الفلاحي لا يمكنه شغل سوى 2.5 مليون هكتار من أصل 47 مليون هكتار من الأراضي”. وفي سياق متصل، أوضح نفس المتحدث أنه لا بد من إنشاء مؤسسة تضبط العلاقة بين مالك الأرض والمستأجر، بسبب وجود فراغات قانونية قبل اللجوء إلى المستثمر الأجنبي حتى تتمكن الدولة من فتح مجال الاستثمار في العقار الفلاحي عن طريق الشراكة.

إن وعى الحكومة بالدور الذي يلعبه قطاع الفلاحي في تحقيق التوازن الاجتماعي، ودفع عجلة الإنعاش الاقتصادي جعلت من دراساتها و ابحاثها العلمية و القانونية تتوجه نحو هذا المجال الذي نتج عنه وضع اطار قانوني جديد يتمثل في عقد الامتياز الفلاحي . و اهم ما ميزه هو انه عقد مدعم من طرف الدولة سواء بالنسبة للمواد الاساسية المرتبطة بالقطاع الفلاحي و كذا وسائلها التكنولوجية الى جانب التدعيم في مجال الاستفادة من القروض الفلاحية من بنك الفلاحة و التنمية الريفية. الا ان هذا العقد يحمل مجموعة من السلبيات و التناقضات التي يجب اعادة النظر فيها و تعديلها من اجل ضمان تطبيق امثل لهذا العقد و ذلك وفقا للمعايير التي جعلته ناجحا في الدول الاخرى منها:

- الاهتمام بنوعية المشاريع و توزيعها على الاراضي الفلاحية بناء على دراسات تقنية و مادية.
- الحرص على تكوين المستثمرين الفلاحيين وفقا للمستجدات التكنولوجية في المجال الفلاحي.
- تكثيف حملات الارشاد الفلاحي من خلال مختلف وسائل الاعلام : السمعية ، البصرية و المكتوبة.
- متابعة المشاريع من طرف خبراء في المجال الفلاحي .
- عصرنة الفلاحة و مواكبة التكنولوجية الحديثة التي تزيد من مردودية و انتاج الاراضي الفلاحية.

ان التحدي الحقيقي للجزائر حاليا ليس الحصول على رتبة متقدمة على سلم الاحتياطي من النقد الأجنبي وإن كان في ذلك إشارة ايجابية على صحة مالية الدولة - وإنما في الرفع من انتاجية الهكتار الواحد من المنتوج الفلاحي الوطني وطيد الصلة بمفهوم الأمن الغذائي، وتحقيق اكتفاء ذاتي

طويل المدى ومستديم مبني على الانتاج الداخلي وليس على المعروض من الغذاء في السوق الوطنية، والأمر يتعلق بالبحث الفلاحي الأساسي الكفيل بتطوير أنظمة الزراعة والأنواع والسلالات ثم بطبيعة الملكية الزراعية التي على الحكومة وضع الآليات المناسبة لتحويلها من مجرد مصدر لدخل الفلاح إلى مصدر مستديم للتراكم الرأسمالي، وهو الخيار الوحيد المتاح أمامنا لتجنب مشهد الاستيراد المستمر في شروط توفر السيولة من النقد الأجنبي.

- ان أحسن تشجيع في مجال تطوير الاستثمار مرتبط أكثر بالمحيط الاقتصادي الشامل، والمحيط الإداري والتمويل المالي المناسب، واستقرار المحيط المؤسسي، وتبسيط إجراءات توفير العقار الموجه للاستثمار.

- للجزائر و دول المغرب العربي ككل نفس التوجه و الهدف وهو تحقيق الأمن الغذائي لدى فانه من الضروري تشجيع فكرة الاتحاد المغاربي للتنمية و التطوير الفلاحي و تشجيع التوسع

الاستثماري مما يفسح المجال للشراكة في المشاريع الفلاحية بين مختلف الدول المغربية منها تونس و المغرب ، كأداة لتحسن إنتاجية الدول العربية و التقليل من التبعية الغذائية للدول الأجنبية.

- خلق الجو التكاملي بين الدول المغربية كل بحسب الخصائص الفلاحية التي تتميز بها مما يزيد قوتها امام الدول الاوربية.

الجدول رقم (01): يوضح العلاقة المرتبطة بين حجم الاستثمار و التغيرات السياسية.

الصناعة	الزراعة	خطط التنمية للفترة (1977-1967)
%52.07	%17.59	المخطط الثلاثي (1969-1967)
%44.70	%14.42	المخطط الرباعي الأول (1973-1970)
%43.35	%10.89	المخطط الرباعي الثاني (1977-1974)

الجدول رقم (02): واقع نشاطات التوعية الفلاحية لسنة 2012.

القطاع	نوعية	2012
القطاع التلفزيوني السمعي البصري.	الحصص التلفزيونية	32
	القنوات الرياضية	30
	الافلام الوثائقية	06
قطاع الاذاعة (السمعي)	الجلسات المستديرة	360
	الرياضة	3650
	روبورتاج	175
	المقابلة	265
القطاع المكتوب	الركنية	12
	المطويات	38
	الملصقات	10
التظاهرات العلمية	المعارض	07
	الصالونات	10
	الابواب المفتوحة	15
	المسابقات	05
الملتقيات و التجمعات	الملتقيات	16
	التجمعات	07

الجدول رقم (03): نسبة المساحات المروية لثلاثة أشهر الأخيرة من سنة 2012 .

المنطقة	نسبة المساحات المروية لسنة 2012 (و. الهكتار)				
	أهداف سنة 2012	التجسيد في فترة ثلاثة أشهر	التجسيد الكلي لسنة 2012	مجموع التجسيد كل ثلاثة أشهر (%)	نسبة التجسيد لسنة 2012 (%)
الشرق	26367	3004	10260	11	39
الوسط	24996	3384	16166	14	65
الغرب	14142	1721	5707	12	40
الجنوب	22840	4819	9501	21	42
على المستوى الوطني	88345	12928	41634	15	47

Direction de developpement agricole dans les zones arides et semi- arides. Reunion d'évaluation du 04eme trimestre 2012. Programme de l'économie de l'eau 2010-2014. 07 Janvier 2013 p 04.

الجدول رقم (04): حصيلة العمليات المالية في اطار مخطط الوطني للتنمية الفلاحية PNDA.

(2005-2000)

القيمة	مجموع الاستثمارات	دعم (FNDA)	قروض الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي (CRMA)	الالية المالية الخاصة بالمستغلين
المبلغ (Euros)	3984092841	2293215586	1279881146	410996109
الهيكلية %	100	58	32	10

المصدر: Synthèse du gredaal, 2005

الجدول رقم (05): تطور الإنتاج النباتي و الإنتاج الحيواني في الفترة مابين 2005 إلى 2012.

اولا: تطور أهم الانتاجات النباتية متوسط 2005-2008 و تطور 2009-2012.

نوع الإنتاج	معدل 2005- 2008	أهداف 2009	انجازات 2009	أهداف 2010	انجازات 2010	أهداف 2011	انجازات 2011	أهداف 2012	تقديرات 2012
الخضروات	58.6	66.6	72,9	72.0	86.4	77.4	95.7	83.5	97.0
البطاطس	20.0	23.0	26.4	25.0	33.0	27.2	37.8	29.3	38.2
الحمضيات	6.7	8.0	8.4	8.6	7.9	9.4	11.1	10.2	9.6
الزيتون	6.2	3.5	4.8	3.9	3.1	4.3	6.1	4.6	3.9
الحبوب	31.7	38.1	61.2	40.6	45.6	43.7	42.5	46.8	55.0
البقوليات	453.6	609.2	642.89	658.14	723.45	720.08	788.17	///////	765.3

المصدر: وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

ثانيا: تطور أهم الانتاجات الحيوانية متوسط 2005-2008 و تطور 2009-2012

الوحدة - قنطار 10⁶

نوع الانتاج	معدل -2005 2008	اهداف 2009	انجازات 2009	اهداف 2010	انجازات 2010	اهداف 2011	انجازات 2011	اهداف 2012	تقديرات 2012
اللحوم الحمراء	3.1	3.4	3.5	3.5	3.8	3.7	4.2	3.8	4.4
اللحوم البيضاء	2.1	2.7	2.1	2.8	2.8	2.9	3.4	3.0	3.4
نوع الانتاج	معدل -2005 2008	اهداف 2009	انجازات 2009	اهداف 2010	انجازات 2010	اهداف 2011	انجازات 2011	اهداف 2012	تقديرات 2012
البيض الوحدة 610	3604.6	3997.9	3838.3	4108.4	4379.7	4220.6	4822.5	4333.1	5000.0
الحليب لتر 610	2185.1	2495.3	2394.2	2601.0	2632.9	2733.3	2927.0	2880.5	3000.0

ثالثا: تطور أهم الانتاجات الزراعية الصناعية متوسط 2005-2008 و تطور 2009-2012. الوحدة - قنطار 10⁶

نوع الإنتاج	معدل -2005 2008	أهداف 2009	انجازات 2009	أهداف 2010	انجازات 2010	أهداف 2011	انجازات 2011	أهداف 2012	تقديرات 2012
الطماطم الصناعية	3.8	4.8	3.8	5.1	7.6	5.5	7.1	6.0	////////

المصدر: وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

الجدول رقم (06): واقع سير عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز (2011- 2014)

عدد العقود المسلمة	عدد الملفات المحولة الى مديرية املاك الدولة	عدد دفاتر الشروط الموقعة	عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المقدمة	السنة
191	24400	36900	104000	153900	2011
107762	175538	177131	179355	208350	2014

Ministere de l'agriculture et du developpement rural. Le fontcier Agricole.14/07/2011.p 02 et le bulletin de renseignement hebromadaire du 15/01/1014 de l'opération de conversion du droit de jussance en droit de concession.

الجدول رقم (07): المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية.

المساحة القصوى بالهكتار	نظام المزروعات	نوع الارض	المناطق	
15	خضر	مسقية	أ	
40	خضر و زراعة اشجار			
70	زراعة اشجار			
90	خضر/ زراعات كبرى	غير مسقية	الاراضي المسقية في المناطق الاخرى ب-ج- د ذات طابع جبلي	
70	زراعات كبرى/ اعلاف			
100	زراعات كبرى/ زراعات صناعية			
200	زراعات كبرى/ اعلاف بقول جافة	غير مسقية	ب	
180	زراعات كبرى/ اعلاف	غير مسقية	ج	
	بور			
	بقول جافة/ زراعات كبرى			
100	خضر/ زراعات كبرى	غير مسقية	د	د
30	زراعات كبرى	مسقية	الواحات	
10	زراعات النخيل مكثفة			
35	زراعات النخيل/ زراعات كبرى			
100	زراعات كبرى/ اعلاف	غير مسقية	المناطق الجبلية	
110	زراعات اشجار غير مسقية			

المصدر : المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية المادة

الجدول رقم (08): واقع الاستفادة من قرض التحدي لسنة 2014.

المساحة بالهكتار	عدد المستفيدين	نوع الملكية
47.154.3460	3886	اراضي الملك الخاص
7.250.8624	646	اراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة
54.405.2084	4534	المجموع

ONTA.Situation des domaines de credit Ettahadi. Stituation arretée au 15 Janvier 2014.tableau n°07

الجدول (09): خلق المستثمرات الفلاحية الجديدة لسنة 2011-2014.

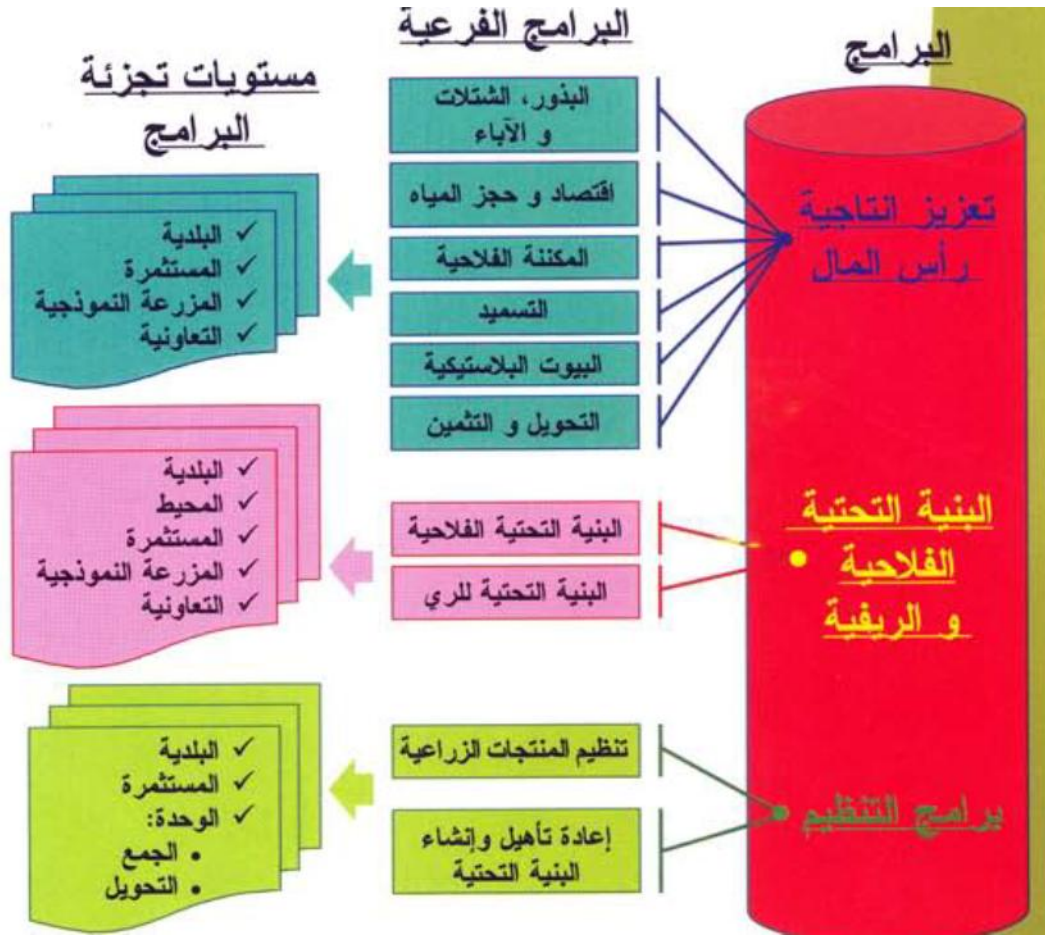
اراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة		اراضي الملكية الخاصة		السنة
عدد المستثمرات الجديدة	المساحة بالهكتار	عدد المستثمرات الجديدة	المساحة بالهكتار	
8458	78705	2408	29749	2011
6977	62865	2768	33767	2012
6340	41868	3039	34002	2013
8916	61643	3449	35284	افاق 2014
30691	245081	11664	132802	المجموع

Ministere de l'agriculture et du developpement rural. Le fontcier Agricole.14/07/2011.p 08 et le bulletin de renseignement hebromadaire du 15/01/1014 de l'opération de conversion du droit de jussance en droit de concession.

الجدول رقم (10): المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أتاوة أملاك الدولة.

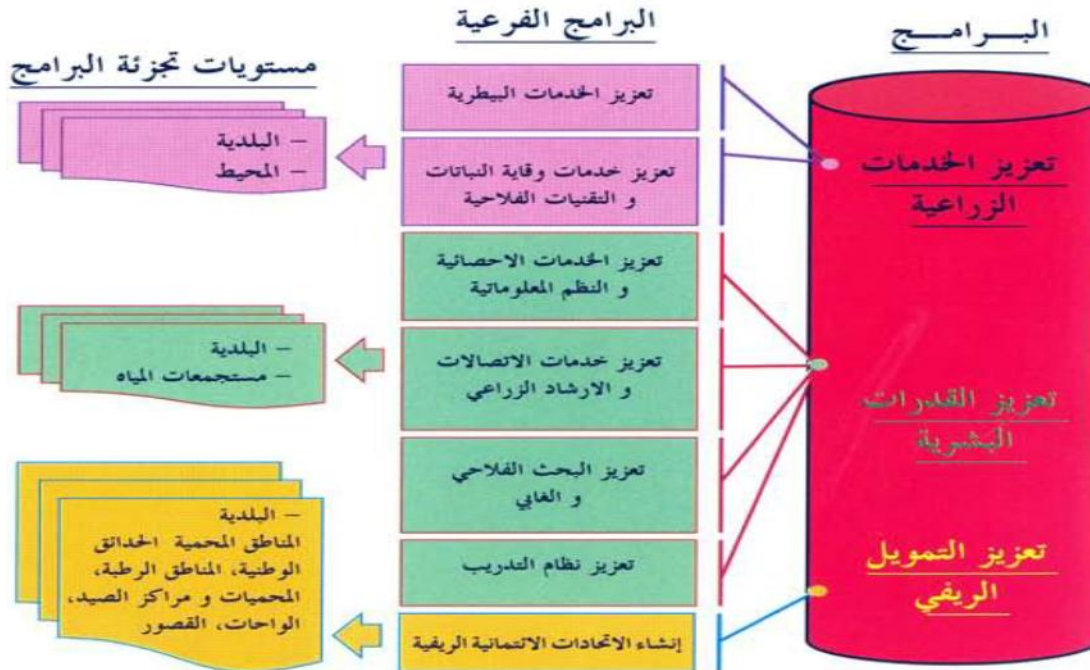
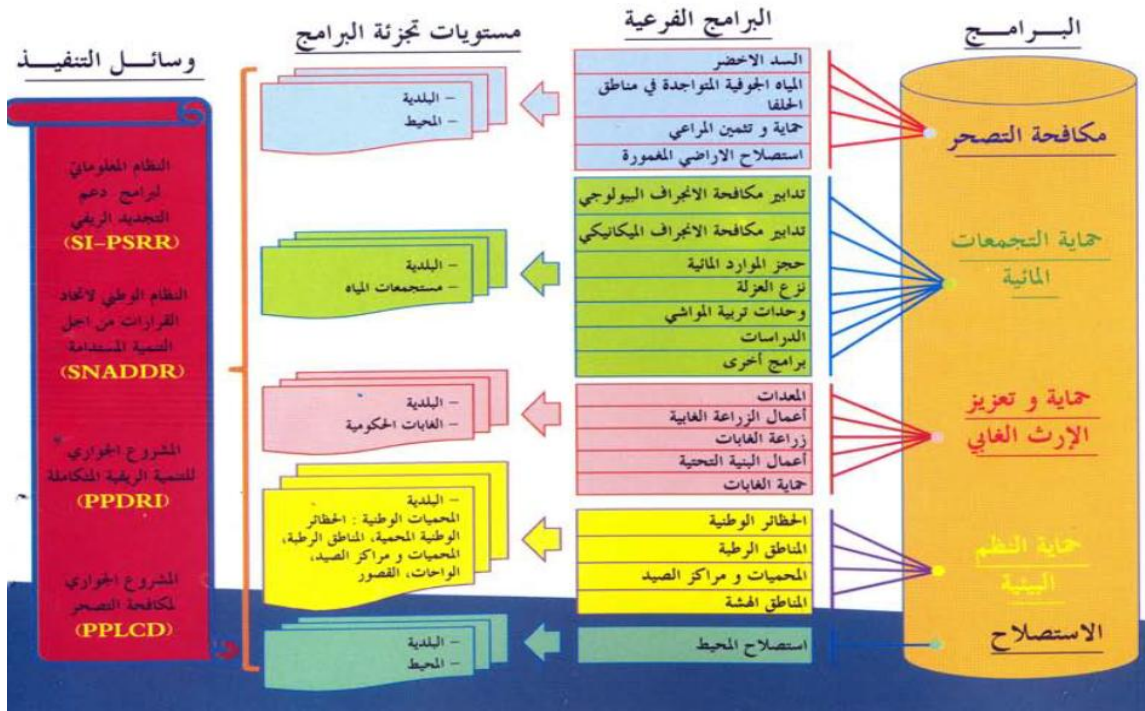
المبلغ		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية و شبه ساحلية التي تستفيد من كميات امطار تفوق 600 مم او تساويها.
2.000 دج	10.000 دج	أراضي السهول التي تستفيد من كمية امطار تتراوح ما بين 450 و 600 مم.
1.000 دج	5.000 دج	أراضي السهول التي تستفيد من كمية امطار تتراوح ما بين 350 و 450 مم.
800 دج		كل الأراضي الفلاحية ، بما فيها الأراضي الواقعة بالمناطق الجبلية ، التي تستفيد من كمية امطار تقل عن 350 مم.

الشكل رقم (02): برامج التجديد الفلاحي.



المصدر : وزارة الفلاحة و التنمية الريفية . التجديد الفلاحي و الريفي.

الشكل رقم (03): برامج التجديد الريفي.



المصدر : وزارة الفلاحة و التنمية الريفية . التجديد الفلاحي و الريفي.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب.

- باللغة العربية.

- المراجع العامة.

- 01- اعراب بلقاسم . القانون الدولي الخاص الجزائري . تنازع الاختصاص القضائي الدولي للجنسية. الجزء الثاني . سنة 2003.
- 02- المركز الوطني للسجل التجاري – أعمالاً لندوة الوطنية للسجل التجاري- الاوراسي يومي 07 و 08 ديسمبر 1994.
- 03- الارض والانسان. دار المطبوعات الجديدة . (د.ط) . الاسكندرية. سنة 1973.
- 04- اعمال المؤتمرات. المنظمة العربية للتنمية الادارية جامعة الدول العربية . المنظور الاقتصادي للتنمية المستدامة . المؤتمر العربي الخامس للادارة البيئية. المنعقد في الجمهورية التونسية في سبتمبر 2006 . 2007.
- 05- ابن منظور الافريقي. ابو الفضل . جمال الدين . محمد بن مكرم. لسان العرب . ط 03 . 16 م . نسق هو علق عليه و وضع فهارسه . مكتب تحقيق التراث . دار احياء التراث العربي . ومؤسسة التاريخ العرب . ج 04 . بيروت . سنة 1993 .
- 06- المجلس الاقتصادي والاجتماعي . مشروع دراسة حول استراتيجية التنمية الفلاحية . الدورة 08 جويلية 2001 .
- 07- المنظمة العربية للتنمية الزراعية . حلقة عمل السياسات الزراعية حول الامن الغذائي العربي فيظل محددات الموارد المائية والتجارة الدولية . القاهرة من 04 الى 10/05/1996 الخرطوم . ديسمبر 1996 .
- 08- ابو السعود العمادي . ارشاد العقل السليم الى مزايا القران الكريم . دار احياء التراث العربي . بيروت .
- 09- اعراب بلقاسم . القانون الدولي الخاص الجزائري . تنازع الاختصاص القضائي الدولي للجنسية. الجزء الثاني . الطبعة 2003 .
- 10- إبراهيم حسن الاسطل . العجز و اثره على المعاملات المالية في الفقه الإسلامي . الجامعة الإسلامية . كلية الشريعة والقانون . سنة 2011 .
- 11- الفاضل خمار . الجرائم الواقعة على العقار . دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع . الطبعة الأولى . الجزائر . سنة 2006 .
- 12- أحسن بوسقيعة . قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية . منشورات بيرتي . طبعة 2005 - 2006 الجزائر .

- 13- ابن منظور – معجم لسان العرب - بيروت .سنة 1956.
- 14- بلعزوز بن علي . محاضرات في النظريات والسياسات النقدية .ديوان المطبوعات الجامعية .بن عكنون الجزائر .سنة 2004 .
- 15- جمال خليل النشار. الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني .دار الجامعة الجديدة للنشر. الإسكندرية . سنة2001.(د.ط) .
- 16- حماني رابح. محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الجراءات المدنية و الإدارية. مجلس قضاء برج بوعريريج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين .
- 17- حسن حوات . المرافق العمومية بالمغرب و هيمنة التحويل من القطاع العام الى الخاص . (د.س).
- 18- حامد ،مصطفى . الملكية العقارية في العراق مع مقارنة مع القانون المدني العربي المصري والسوري (الحقوق العينية الأصلية).ج1 . دار الفكر العربي .،سنة 1964.
- 19- حسن كيرة . الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها. ط 3. دار الفكر العربي. سنة 1994 .
- 20- علي علي سليمان . مذكرات في القانون الدولي الخاص الجزائري .دار المطبوعات الجامعية .الطبعة الرابعة .
- 21- عبد العزيز فهمي هيكل. موسوعة المصطلحات الاقتصادية والاحصائية. دار النهضة العربية .بيروت.سنة 1986.
- 22- عبد الفتاح مراد – معجم قانوني واقتصادي وتجاري- انجليزي .عربي. شرعي الاسكندرية.
- 23- قدرى عبد الفتاح الشهاوي. موسوعة التمويل العقاري .منشأة توزيع المعارف بالاسكندرية. القاهرة .سنة 2005
- 24- محمد حسين قاسم. محاضرات في عقد التامين. الدار الجامعية .بيروت.، سنة 1997.
- 25- محمد بعلي الصغير. القرارات الإدارية. دار العلوم للنشر و التوزيع .عنابة .، سنة 2005.

134

- المراجع المتخصصة:

- 01- اسماعيل شامة. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دراسة وصفية وتحليلية .دار هومة. الجزائر. سنة2002.
- 02- إسماعيل محمد هاشم . مبادئ الاقتصاد التحليلي.(د.س). بيروت.

- 03- أحمد خالدي. الشفعة بين الشريعة والقانون المدني الجزائري. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع . الجزائر . سنة 2008.
- 04- احمد دغيش . حق الشفعة في التشريع الجزائري . دار هومة. سنة 2001 .
- 05- السيد محمد الجوهري . دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار. دار الفكر الجامعي . الطبعة الاولى . الاسكندرية . سنة 2009.
- 06- السيد عبد الوهاب عرفة . الوجيز في الشفعة. دار المطبوعات الجامعية . الإسكندرية . سنة 2003 .
- 07- احمد فريد مصطفى. دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية . مؤسسة الشباب الجامعية . الاسكندرية . سنة 2009. (د.ن).
- 08- القاسم صبيحي . نظرة تحليلية في مشكلة الغداء في البلدان العربية . الطبعة الاولى . مؤسسة عبد الحميد شومان . سنة 1982 .
- 09- احمد زهير شامية. النقود والمصارف. مؤسسة زهران للطباعة والنشر والتوزيع. الطبعة الاولى. الاردن. سنة 1993 .
- 10- الطاهر ،طرش. تقنيات البنوك. ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر. سنة 2000.
- 11- الهواري تيقوسي . افاق التنمية الاقتصادية من خلال قطاعي الفلاحة والسياحة. كلية العلوم الاقتصادية والتسيير. جامعة الجزائر. سنة 2002 .
- 12- ابو السعود رمضان . الوسيط في شرح مقدمة القانون المدني . النظرية العامة للحق . الدار الجامعية بيروت . سنة 1985.
- 13- احمد ميدي. الكتابة الرسمية كدليل للإثبات في القانون المدني الجزائري. دار هومه. سنة 2008.
- 14- احمد دقيش . حق الشفعة في التشريع الجزائري. دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع. الجزائر. سنة 2011 .
- 15- ارشد فؤاد ،التميمي . اسامة عزمي، سلام، الاستثمار بالاوراق المالية، دار المسيرة، ط الاولى، عمان. سنة 2004.
- 16- العربي بلحاج . احكام المواريث في التشريع الإسلامي وقانون الاسرة الجزائري. ديوان المطبوعات الجزائرية. سنة 1996.
- 17- جلال الكدراوي . تقييم القرارات الاستثمارية. دار النشر والتوزيع . عمان . الاردن . الطبعة الاولى . سنة 2008.
- 18- جيمس أندرسون. صنع السياسة العامة. دار المسيرة للنشر. الطبعة الاولى. سنة 1999.

- 19- حسنين مدحت . البيان المالي عن مشروع الموازنة العامة للدولة للسنة المالية 2004 – 2005 القاهرة. 2004.
- 20- حامد العربي لخضيري . تقييم الاستثمارات . دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع القاهرة.سنة 2000.
- 21- حامد ابو زيد الدسوقي . إدارة البنوك.(د.ن) القاهرة.
- 22- حمزة محمود النبيدي . ادارة المصارف. الاردن .مؤسسة الوراق. الطبعة الاولى.سنة 2000.
- 23- خليل محمد خليل عطية . دراسات الجدوى الاقتصادية . الطبعة الاولى افريل 2008. مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث .القاهرة 2008.
- 24- دعي حبطي مطيري. رهن العقار رهنا رسميا – دراسة مقارنة بين الفقه والقانون الكويتي- .مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والإنسانية. المجلد 04 .العدد 02 .الكويت .يوليو 2007.
- 25- دحام الاهواني . التأمينات العينية في القانون المدني الكويتي .مؤسسة دار الكتب .(د.س.).
- 26- دريد كامل الشبيب . الاستثمار و التحليل الاستثماري .دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع .الطبعة العربية 2009 الأردن .عمان.
- 27- دعيح بطحي، مطيري، رهن العقار رهنا رسميا – دراسة مقارنة بين الفقه و القانون الكويتي- .، سنة 2007.
- 28- حسن كبيرة . الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها. ط 3. دار الفكر العربي. سنة 1994.
- 29- زين منصوري . واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر .مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا .جامعة الشلف .العدد الثاني.
- 30- زكي شافعي. التنمية الاقتصادية .الكتاب الأول .دار النهضة العربية القاهرة . (د.س.).
- 31- زياد رمضان . مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي. الطبعة الأولى .دار وائل للنشر عمان (الأردن) سنة 1998.
- 33- زهدي يكن. شرح مفصل جديد ، لقانون الملكية العقارية، و الحقوق العينية الأصلية.(د.س)
- 34- رمضان أبو السعود. الوسيط في الحقوق العينية الأصلية. دار الفكر العربي. القاهرة. سنة 1986.
- 35- رمضان ابو السعود. الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، احكامها و مصادرها. دار الجامعية الجديدة. سنة 2004.

- 36- سمير محمد عبد العزيز. الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية. مركز الاسكندرية للكتاب. مصر. سنة 2005.
- 37- سامي عفيف حاتم. التأمين الدولي. الدار المصرية اللبنانية. الطبعة الثانية. القاهرة.
- 38- سليمان محمد الطماوي. الوجيز في القانون الإداري. دار الفكر العربي. سنة 1984.
- 39- سماعيل شامة. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دراسة وصفية و تحليلية. دار هومه. سنة 2002.
- 40- صالح سليمان عيد. محاسبة المصاريف وشركات التأمين. منشورات كلية المحاسبة غربان.
- 41- صبيحي القاسم. نظرة تحليلية في مشكلة الغذاء في البلدان العربية . الطبعة الاولى. مؤسسة عبد الحميد شومان . سنة 1982 .
- 42- طلاوي كدراوي. تقييم القرارات الاستثمارية. دار اليازوري. عمان . الاردن. سنة 2008.
- 43- طارق الحاج . المالية العامة. الطبعة الأولى . دار الصفاء للنشر والتوزيع عمان (الأردن) سنة 1999.
- 44- طارق الحاج . مبادئ التمويل . دار الشعراء للنشر والتوزيع . الطبعة الاولى 2010 . عمان .
- 45- عبد الحميد محمد القاضي في كتابه -التنمية و التخطيط الاقتصادي- دار الجامعات المصرية. سنة 1975.
- 46- عبد العزيز فهمي هيكل . أساليب تقييم الاستثمارات .الدار الجامعية .بيروت ،لبنان . سنة 1985.
- 47- عبد الناصر توفيق العطار. شرح أحكام حق الملكية . دار الفكر العربي . سنة 1991.
- 48- عبد الله عبد الكريم عبدالله . ضمانات الاستثمار في الدول العربية. دار الثقافة للنشر . الطبعة الأولى . عمان. سنة 2008 .
- 49- عبد المنعم بلبع. تقويم وتأمين الأراضي الزراعية .الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية 1420 هـ الموافق لسنة 1999م.
- 50- عبد الناصر توفيق ، العطار.، شرح أحكام الملكية، (د.س.)
- 51- عمر حمدي باشا . نقل الملكية العقارية. الطبع 2004 . دار هومه للطباعة و النشر الجزائر.
- 52- عمر حمدي باشا. بحث بعنوان المنازعات العقارية. المعهد الوطني للقضاء التكويني المتخصص في العقاري. 2000-2001.

- 53- عمر حمدي باشا. القضاء العقاري- في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا- دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. الجزائر. طبعة 2003
- 54- عمر حمدي باشا .- حماية الملكية العقارية الخاصة.- الطبعة 2004.
- 55- عبد المطلب عبد الحميد. دراسات الجدوى لاتخاذ القرارات الاستثمارية. الدار الجامعية الاسكندرية. سنة 2002.
- 56- عبد المطلب عبد الحميد. البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها. الدار الجامعية . سنة 2008.
- 57- عادل احمد حشيش – سوزي عدلي راشد. اساسيات علم الاقتصاد . دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية . 2000.
- 58- عبد السلام قحف اسماعيل سيد. اقتصاديات الاعمال .مؤسسة الشباب الجامعي. الاسكندرية. سنة 1992.
- 59- عبد القادر محمد عبد القادر عطيه. دراسة الجدوى التجارية والاقتصادية و الاجتماعية مع المشروعات. الدار الجامعية طبع .نشر. توزيع .الطبعة الثانية. الاسكندرية(مصر) . سنة 2000، 2001.
- 60- عبد المطلب عبد الحميد. اقتصاديات النقود والبنوك (الاساسيات والمستحدثات) . الدار الجامعية . (د.ط) الاسكندرية .مصر. سنة 2009.
- 61- عبدالرزاق السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. حق الملكية .،دار النهضة العربية القاهرة .،مجلد الثامن .، سنة 1970.
- 62- عبد الرزاق ، السنهوري .، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. التامينات الشخصية و العينية .، دار النهضة العربية، القاهرة، المجلد العاشر، سنة 1970.
- 63- عبدالرزاق السنهوري .-الوسيط في شرح القانون المدني الجديد.- نظرية الالتزام بوجه عام . دار الاحياء للتراث العربي .بيروت. لبنان. د.ت.ن . د.ط.
- 64- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الإنتفاع وحق الارتفاق)، المجلد 2 ، رقم 9 ، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، لبنان. سنة 1998.
- 65- عجة الجيلالي. ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها. دار الخلدونية للنشر والتوزيع .الجزائر . سنة 2005.
- 66- عادل احمد حشيش . مشكلة الدعم السلعي والامن الغذائي في مصر. دار الجامعات المصرية الاسكندرية . سنة 1980.
- 67- عبد الصاحب العلوان . قضايا البيئة والامن الغذائي وتأثيراتها على مجهودات التنمية في الوطن العربي .كراسات بحوث اقتصادية عربية .الجمعية العربية للبحوث الاقتصادية . العدد الخامس .نوفمبر 1995.

- 68- عبد الغفار حنفي عبد السلام أبو قحف. الادارة الحديثة في البنوك التجارية. الاسكندرية المكتب العربي الحديث . سنة 1993.
- 69- عبد الغفار عبد السلام . ادارة المشروعات الصغيرة. دار الصفاء للطباعة والنشر و التوزيع. الاردن. سنة 2001.
- 70- عبد المعطي رضا الرشيد . ادارة الايمان، دار وائل للطباعة. الطبعة الاولى. عمان الاردن. سنة 1999.
- 71- علي الهادي البيدي. الوجيز في شرح القانون المدني. دار الثقافة للنشر والتوزيع. عمان سنة 2009 .
- 72- عمار علوي . الملكية و النظام العقاري في الجزائر – العقار- دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع. الجزائر. سنة 2004.
- 73- عبد العزيز عبد المنعم خليفه. الاسس العامة للعقود الادارية. دار الفكر الجامعي مطابع الولاة الحديثة 2005 الاسكندرية.
- 74- علي فيلالي . نظرية الحق .موفم للنشر. الجزائر.(د.ط). 2011 .
- 75- علي علي سليمان . شرح القانون المدني الليبي ،الحقوق العينية الأصلية والتبعية . طبعة سنة 1969.
- 76- عمر بن سعيد. الإجتهد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني. ط1. الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2001.
- 77- عزة عبد العزيز. احكام التركات وقواعد الفرائض والمواريث في التشريع الإسلامي وقانون الاسرة الجزائري .دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع. الجزائر. الطبعة الاولى. سنة 2009.
- 78- فلاح حسين السيسي. ادارة المشروعات الصغيرة. دار الشروق للنشر والتوزيع. عمان.(د.ط).سنة 2006.
- 79- فوضيل . احكام الشركة طبقا للقانون التجاري الجزائري. شركات الاشخاص .دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع. طبع 2004 الجزائر.
- 80- فضيل كوسة. القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع .الجزائر. سنة 2013.
- 90- فاروق، اسماعيل. ماذا تعرف عن الرهن الرسمي و الرهن الحيازي. دار الكتب و الوثائق القومية. الاسكندرية. سنة 2003.
- 91- قاسم نايف علوان. ادارة الاستثمار (بين النظرية و التطبيق) . دار الثقافة للنشر و التوزيع . سنة 2009 .

- 92- شفيق ، طعمة، التقنين المدني السوري (نصوص قانونية، أعمال تحضيرية، مذكرات المشروع التمهيدي، اجتهاد قضائي، تعليقات فقهية)، ج 8، ط 2، المكتبة القانونية أديب اسنابولي، سنة 1991.
- 93- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا. المنازعات العقارية. دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع. طبعة 2012. الجزائر.
- 94- محفوظ العشب . دراسات في القانون الاقتصادي- المطبعة الرسمية . الجزائر.
- 95- مروان شموط ، كنجو عبد كنجو. أسس الاستثمار . الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات . سنة 2010.
- 96- محمد مطر. ادارة الاستثمارات .مؤسسة الورق للنشر .مصر. سنة 1999.
- 97- محمد وحيد الدين ، سوار. شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية. مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع. عمان. سنة 1994.
- 98- موسى ابراهيم. السياسة الاقتصادية و الدولة الحديثة .دار المنهل اللبناني للطباعة والنشر. الطبعة الأولى. سنة 1998 .
- 99- محمد توفيق ماضي. ادارة و جدولة المشاريع .الدار الجامعية .الاسكندرية . سنة 2000.
- 100- محمد حسين الوادي حسين سمحان، ابراهيم خريس . دراسة الجدوى الاقتصادية والمالية .ارصفا للنشر والتوزيع .الطبعة الاولى. عمان الاردن. سنة 2010.
- 101- محمد حسين منصور. شرح أحكام الملكية. (د.س).
- 102- محمد ، حسنين. عقد البيع في القانون المدني الجزائري . الجزائر. سنة 2000.
- 103- محمد كامل مرسي باشا. شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية (أنواع الملكية ، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية: الإنتفاع، الإستعمال، السكن، الممر، الإرتفاق) . ج.2. منشأة المعارف. الإسكندرية. سنة 2005.
- 104- محمود جمال الدين زكي .الوجيز في الحقوق العينية الأصلية. مطبعة جامعة القاهرة. سنة 1978.
- 105- منصور مصطفى، منصور .حق الملكية في القانون المدني. مكتبة وهبة . سنة 1976.
- 106- موفق عدنان عبد الجبار الحميري. اساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة. الوراق للنشر و التوزيع .الطبعة الاولى. عمان .الاردن. سنة 2010.
- 107- محمد السويدي. التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية و في التجارب العالمية. المؤسسة الوطنية للكتاب . سنة 1986.
- 108- محمد عبد العزيز عجمية. مقدمة في التنمية والتخطيط .دار النهضة العربية. لبنان. سنة 1982.

- 109- محمد عبدالعزيز عجمية، إيمان عطية ناصف. التنمية الاقتصادية- دراسات نظرية وتطبيقية. الدار الجامعية. الاسكندرية. سنة 2000 .
- 110- محمد علي القري . مخاطر الائتمان في تمويل المصرف الاسلامي دراسة فقهية اقتصادية. البنك الاسلامي. مج 09. ع 01. سنة 2002 . جدة .السعودية.
- 111- محمود محمد حافظ. نظرية المرفق العام. دار النهضة العربية 32 شارع عبدالخالق ثروت.
- 112- محمد الشافعي ابوراس – العقود الادارية- ص 33 من الموقع <http://bu.edu.eg> المطلع عليه يوم 2013/11/24.
- 113- ماجد راغب الحلو. العقود الادارية. دار الجامعة الجديدة. الاسكندرية. سنة 2009.
- 114- محمد بوتين. المحاسبة العامة للمؤسسة. ديوان المطبوعات الجامعية .الجزائر. سنة 1991س.
- 115- مصطفى مصباح شلييك . دار الكتب الوطنية .طرابلس .الطبعة الاولى. سنة 2002.
- 116- مصطفى مصباح شلييك . مدخل للعلوم القانوني .دار الكتب الوطنية . الطبعة الاولى .سنة 1970 و . ر 2002 ف .طرابلس. ليبيا.
- 117- محمد فؤاد عبد الباسط. القانون الاداري .تنظيم الادارة ،نشاط الإدارة. وسائل الادارة. دار الجامعة الجديدة للنشر .الاسكندرية. مصر. سنة 2006.
- 118- مصلح ممدوح الصرايرة. القانون الاداري. دار الثقافة للنشر والتوزيع .الكتاب الاول. الطبعة الاولى. عمان .الاردن. سنة 2012.
- 119- محمد الصغير بعلي. القانون الاداري –تنظيم اداري. نشاط اداري-. دار العلوم للنشر والتوزيع .عنابة .الجزائر. سنة 2004.
- 120- محمد الصبري السعدي .الواضح في شرح القانون المدني الجزائري- التامينات العينية – طبقا لحدث التعديلات ومزودة باحكام قضائية . دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع. الجزائر. الطبعة الأولى. سنة 2008.
- 121- محمدي سليمان. الرهن الرسمي-جامعة الجزائر-. السنة الجامعية 2000/2001-.
- 122- منصور كافي. علم الفرائض – الموارد في الشريعة والقانون .دار العلوم للنشر و التوزيع. عنابة. الجزائر، سنة 2005.
- 123- محمد مومن. معيقات الاستثمار في أراضي الجموع. كلية الحقوق مراكش. (د.س.)
- 124- محمدي فريدة (زواوي) . الحيازة والتقدم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر. سنة 2000.
- 125- مدحت حسنين . البيان المالي عن مشروع الموازنة العامة للدولة للسنة المالية 2004 – 2005 القاهرة. سنة 2004.

- 126- مروان شموط . كنجو عبدو كنجوة . اسس الاستثمار. الشركة العربية المتحدة. سنة. مصر ، القاهرة. سنة 2008.
- 127- ميدي احمد. الكتابة الرسمية كدليل للاثبات في القانون المدني الجزائري. دار هومه. سنة 2008.
- 128- ناصر لباد. الاساسي في القانون الإداري. دار المجدد للنشر و التوزيع . الطبعة الثانية .سطيف.
- 129- نعيمة كحيل . تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03-01 . دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع. الجزائر، سنة2013.
- 130- نبيل ابراهيم سعد. المدخل القانون- نظرية الحق- منشورات الحلبي الحقوقية . الطبعة الاولى. بيروت. سنة 2010 .
- 131- نبيل ابراهيم سعد. التأمينات العينية. دار الجامعة الجديدة للنشر. سنة 2005.
- 132- ناظم محمد نوري الشمري. النقود والمصارف. دار الكتب للطباعة والنشر .الموصل .العراق. (د.ط). سنة 1995.
- 133- ناظم محمد نوري الشمري. سياسات الاستثمار العيني والمالي . دار وائل للطباعة والنشر .مصر.
- 134- نوري موسى شقيري ، أسامة عزمي سلام. دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية . الطبعة الأولى . دار المسيرة للنشر والتوزيع .عمان الأردن .سنة 2009.
- 135- نبيل شاكر. اعداد دراسات الجدوى وتقييم المشروعات .مكتبة عين شمس .القاهرة.سنة 1998.
- 136- نعيمة حاجي. أراضي العرش في القانون الجزائري. دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع. سنة 2010.
- 137- وسيلة وزاني . وظيفة الموثق في النظام القانوني الجزائري. دار هومه.الجزائر. سنة 2009 . الجزائر.

- باللغة الأجنبية.

- المراجع العامة.

- le Dictionnaire Des sciences économiques – Cursus- par Alain Beitone, Christine Dollo jean- Pierre Guidoni, Alain Legardez .PARIS 1991.

- Piere Bezbakh et Sophie Gherardi ,Dictionnaire de l'économie'Larousse , 2008.

- Weston .J. , Besley .S. and Brighan .T. , Essentials of managenal finance university of California, Los Anglos (the frydem press) , 1996.
- Nanllan Get Ronachin , Le contrôle de gestion bancaire et financier , Revvue Bancaire, 1999.P31096- Mathier M.exploitation Bancaire et Risque de credit, 1995..
- T.Hartani, A. Douaoui, M.Kuper, (editeurs scientifiques)2009, Économies d'eau en systèmes irrigues Magrhreb , Actes du quatrième atelier régional du projet Sirma, Mostaganem ,ALGERIE , 26-28 mais 2008,Cirad Montpellier, France , colloques-cédérom .
- Michelle de Mourgues, La monnaie système finnancies et thérie monétaire , 3eme dition economica , Paris,1993.
- Marcel planiol, traité élémentaire de droit civil, tome 1, les biens, 7 ed, 1915.
- Salmond on jurisprudence ,Fitzgeral , London ,SWCCT and Maxwell ,1966 .

- المراجع المتخصصة.

- Ministere de l'agriculture et du developpement rural,Diregation de la formation de la recherche et de la vulgarisation , Programme de vulgarisation et d'appui technique, 2011/2012 .
- Direction de developpement agricole dans les zones arides et semi-arides, Reunion d'évaluation du 04eme trimestre 2012, Programme de l'économie de l'eau 2010- 2014, 07 Janvier 2013.
- GUIDE JNORBERT : Finance d'entreprise Ed : D'organisation PARIS, 1997.
- Djilali Sari , la depossession des fellahs.2eme édition revue et augmentée ,Societe nationale D'édition et de Diffusion ,Alger.
- Ammour Ben Hlima,Le System Bancaire Algerien texte et Realite . Editions Dahlab 2eme Edition , Algerie , 2001.
- Djilali Benamrane , agriculture et developpement en algerie , Alger,Societe Nationale D'edition et De Diffusion , 1980 .
- Slimane Bedrani , lagreculture Algerienne Depuis 1966 opu ,Alger 209

- KPMG Algérie Spa : Guide Investirent Algérie 2007. »
www.algeria.kping.com/fr/Documents/Tvestirar.pdf , Janvier 2007.
- Intervention de M.Hassen Berranem – Formation Agricole : production d'effection et prise en charge des besoins réels, 11eme journée d'études IDFI , Algérie.
- Inaise- Intenational Association of Investors in the Social Economy, Banque et cohésion sociale ,Editions charles léopold M AYER, 2000 , Dépôt légal 04eme trimestre 2000.
- Centre de Formation de la profession Bancaire , préparation du CAP.Séction C .
- Messershmidit , Traite juridique et pratique du crédit mutuel de la coopération agricole en Algérie.
- Code rural Français . Chapitre IV « Opérations de crédit » Section 02 « Prets à moyen termes«.
- Pratiques des Techniques Bancaires » Cours du Professeur Masson , Institut Technique de Banque.
- Mohand Tahar Alloum , Le régime foncier en Algérie, 2004.
- Djilali Sari , La dépossession des Fllahs 1830.1962 Societe nationale , D'Edition et de diffusion, Alger,1978.
- Décret exécutif n° 93-156 du 07 juillet 1993 relatif à la concession d'un droit d'usage de bien relevant du domaine national aux associations à caractère social.
- Décret exécutif n°89-10 du 07 fevrier 1989 fixant les modalités d'occupation des logement par nécessité absolue de service ou utilité de service et les conditions de cessibilité de ces logements(J.O n°06 du 08 février 1989.)
- Recueil du texte diffusé par la direction générale du domaine national. Ministere des finances année 1995,
- Salmond on jurisprudence ,Fitzgeral , London ,SWCCT and Maxwell ,1966 .
- Recueil de texte . instruction rotes relatives au domaine et à la conservation foncière de l'économie Année 1984.1990.

- Circulaire interministérielle MADR-MICL. N°108 du 23 février 2011
- Ministère de L'agriculture et du Développement Rural , Guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitation Agricole et d'élevage.
- ONTA ,Situation des domaines de credit Ettahadi , Stituation arrêtee au 15 Janvier 2014,tableau n°07.
- Ministère de l'agriculture et du développement rural. Le foncier Agricole,14/07/2011,p 08 et le bulletin de renseignement hebdomadaire du 15/01/1014 de l'opération de conversion du droit de jouissance en droit de concession
- Paul Lignieres ,partenariat public privés , contrat de partenariat montages contractuels complexes financement de projet reforme de l'état 02eme édition ,litec 2005.
- Gustave(Peiser) ,Droit administratif des biens,19 edidion, MEMENTOS ,DALLOZ .

ثانيا: الرسائل الجامعية.

- 01- دكتوراه دولة، ابن ناصر عيسى. مشكلة الغذاء في الجزائر وسياسات عالجتها. دراسة تحليلية. دكتوراه دولة كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير. جامعة منتوري قسنطينة. السنة الجامعية 2004-
- 02- رحامية عماد الدين. الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم. جامعة مولود معمري تيزيوزو. كلية الحقوق والعلوم السياسية 15 مارس 2014.
- 03- امين قروفي. دراسة جدوي المشاريع الصناعية. رسالة ماجستير فرع التخطيط كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير. جامعة الجزائر. 2002.
- 04- سمية بقر. النظام القانوني للاستثمار الفلاحي في المجال الفلاحي.-حالة المستثمرة الفلاحية- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق . فرع قانون الاعمال. جامعة الجزائر.-كلية الحقوق - . بن عكنون. 2002-2003.
- 05- سوسن بوصبيعات. الطبيعة القانونية لحق المستفيدين من المستثمرات الفلاحية. مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق. فرع قانون عقاري. جامعة قسنطينة. كلية الحقوق. 2006-2007.

06- سميحة حنان خوادجية. قيود الملكية العقارية الخاصة. مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق. فرع قانون خاص، قسم قانون عقاري . جامعة قسنطينة .كلية الحقوق – منتوري- 2008/2007.

07- عيسى ابن ناصر. اقتصاديات الحبوب في الجزائر خلال فترة 1971-1983. رسالة ماجستير. جامعة قسنطينة معهد العلوم الاقتصادية فرع نظرية التنمية جانفي 1987 .

08- محمد قويدري . اسس دراسة الجدوى ومعايير تقييم المشروعات الاستثمارية. رسالة ماجستير فرع التحليل الاقتصادي. جامعة الجزائر . 1997.

09- نزيهة غزالي. المسؤولية الجزائية للمصرفي في القانون الجزائري. رسالة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة – كلية الحقوق والعلوم السياسية – السنة الجامعية 2009-2010.

10- ياقوت قديد. الاستقلالية المالية للجماعات المحلية. دراسة حالة ثلاث بلديات. رسالة ماجستير جامعة ابي بكر بلقايد- كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية- 2011/2010 .

ثالثا: النصوص القانونية.

- النصوص التشريعية.

01- استفتاء 28 نوفمبر 1996 المتضمن دستور 1996 المعدل لدستور 1989 . الجريدة الرسمية العدد 76 لسنة 1996 .

02- أمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر عام 1386. الموافق 8 يونيو سنة 1966 المعدل و المتمم المتضمن قانون العقوبات.

03- الامر رقم 68/653 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة.

04- الأمر 70/91 المؤرخ في 15/12/1970 يتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 107 لسنة 1970.

05- الامر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية.

06- الأمر 75/58 مؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم، القانون المدني في ضوء الممارسة القضائية. النص الكامل للقانون وتعديلاته إلى غاية 2007/05/13. مدعم بالإجتهد القضائي . منشورات بيرتي . طبعة جديدة مصححة ومنقحة . الجزائر . 2010 .

07- الامر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 2006 المتعلق بالتأمينات.

08- الامر 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية ، العدد 47 ، سنة 2001).

- 09- الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 01-03 والمتعلق بتطوير الإستثمار.
- 10- الامر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز الفلاحي على الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.
- 11- قانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الاستثمار .
- 12- قانون 66-274 المؤرخ في 10 سبتمبر 1966 المتعلق بقانون الاستثمار .
- 13- قانون الجنسية الصادر بموجب الامر 70-86 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 1970.
- 14- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- 15- قانون 84-11 المؤرخ في 09 جويلية 1984 المتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل و المتمم بالامر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005.
- 16- قانون 86-12 المؤرخ في 19 اوت 1986 . المتعلق بنظام البنوك و القروض . الجريدة الرسمية الجزائرية . العدد 34 بتاريخ 20 اوت 1986.
- 17- القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة بتاريخ 09/12/1989 .
- 18- قانون رقم 88-06 المؤرخ في 12 يناير 1988 المعدل و المتمم للقانون 86-12 المؤرخ في 19 اوت 1986 المتعلق بنظام البنوك و الرض . ج ر المؤرخ في العدد 02 المؤرخ في 13 جانفي 1988 .
- 19- قانون 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990 يتعلق بالنقد و القرض . جريدة رسمية العدد 16 . سنة 1990.
- 20- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم بالامر 95-26.
- 21- قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- 22 – قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.
- 23- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم .
- 24- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-12-1991 المتضمن قانون المالية 1992.
- 25- قانون 2000-03 المؤرخ في أوت 2000 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات.

- 26- القانون 01- 10 المؤرخ 10 جويلية 2001 المتضمن قانون المناجم.
- 27- القانون 05-07 المؤرخ في 28 أفريل 2005 المتعلق بالمحروقات ن المعدل بالأمر 06-10 المؤرخ في 2006/07/29 .
- 28- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 -02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- 29- قانون 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.
- 30- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.
- المراسيم التنفيذية.**
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد شروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في اطار ق 87-19 في مواد 02 و 04.
- 32- القرار الوزاري المشترك 553 المؤرخ في 10 جوان 2000.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد كفيات تطبيق المادة 28 من ق 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و وواجباتهم.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 91-171 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المحدد لكفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم.
- 34- المرسوم التشريعي 93- 12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار .
- 35- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز الأملك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار.
- 36- المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 . يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية.
- 37- المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 1996/01/27 المعرفة للنشاطات الفلاحية و المحددة لشروط و اليات الاعتراف بصفة الفلاح.
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 . يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية.
- 39- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 و المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 40- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية .

- 41- المرسوم التنفيذي رقم 08-242 المؤرخ في 03 اوت 2008 يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق و ممارستها و نظامها التأديبي و قواعد تنظيمها.
- 42 - المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الدولة.
- 43- القرار بتاريخ 25 ماي 1996 المعدل بتاريخ 26 ديسمبر 2000 الذي يحدد كيفية تسجيل الفلاحين و مسك السجلات المتعلقة بهم و نموذج بطاقة الفلاح المهنية.
- 44- القرار الوزاري المشترك 553 المؤرخ في 10 جوان 2000.
- 45 – التعليم الوزارية تحت رقم 5668 المؤرخة في 24/05/2011 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- 46- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 و المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 47- - منشور وزارة الفلاحة رقم 186 المؤرخ في 07 افريل 1997 المتعلق بتطبيق المرسوم رقم 96-63.
- 48- المنشور الصادر عن وزير المالية بتاريخ 12/08/2008 ، رقم 1/وم، يتضمن حق الشفعة للدولة.

رابعاً: الدوريات.

- 01- رامول خالد. قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري. مجلة الموثق. العدد 04. نوفمبر / ديسمبر. 2001.
- 02- أسامة محمد احمد لفولي . مجلة دراسات اقتصادية. العدد الثاني. دار الخلدونية. الجزائر. 2000 .
- 03- احمد باشي. القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الاصلاح. مجلة الباحث العدد 02. سنة 2003 .
- 04- اوسرير منور، بن حاج جيلالي، مفاوة فتيحة. دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الاستثمارية. مجلة اقتصادية شمال افريقيا. العدد السابع. الجزائر. (د.س).
- 05- متناوي احمد، اهمية الشراكة الاجنبية بالنسبة للقطاع الصناعي الجزائري، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية .، قسم العلوم الإقتصادية و القانونية .، ع 13 .، جانفي 2015.
- 06- سهام براهيم. فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية. مجلة الشريعة والقانون. العدد الخامس والخمسون. السنة السابع والعشرون. يونيو 2013. كلية القانون. جامعة الامارات العربية المتحدة.

07- محمد حمدي سالم . مجلة الزراعة والتنمية في الوطن العربي. مجلة ربع سنوية .من إصدار المنظمة العربية للتنمية الزراعية . العدد الثالث . السنة 13 (يوليو، أغسطس ،سبتمبر) 1994.

08- بلعزوز بن علي،د. كتوش عاشور . واقع لمنظومة المصرفية الجزائرية و منهج الإصلاح .ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتساؤلات الاقتصادية – واقع وتحديات – جامعة الشلف.

09- عزيزة بن سميحة . سياسة التمويل المصرفي للقطاع الفلاحي في ظل الاصلاحات الاقتصادية – دراسة حالة الجزائر – الملتقى الدولي حول :سياسة التمويل واثرها على اقتصاديات والمؤسسات – دراسة حالة الجزائر والدول النامية- يومي 21- 22 نوفمبر 2006 . (د.ن).

10- قسوري ، فهيمة، اشكالية الرهون في تأمين القروض العقارية، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري و اثارها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، عدد تجريبي.

11- بن حبيب ، عبد الرزاق ، بودرمين حوالف ، رحيمة ، الشراكة و دورها في جلب الاستثمارات الاجنبية، الملتقى الوطني الاول حول الاقتصاد الجزائري في الالفية الثالثة ، جامعة سعد دحلب، يومي 21 و 22 ماي 2002 ، البلدية.

12- Noureddine Terki. La protection conventionnelle de l'investissement étranger en algerie. Revue algérienne des sciences juridique économiques et politiques N°2 .2001 p13.

01- مجلة قضائية. العدد الثالث لسنة 1992.

02- مجلة قضائية. العدد الثاني لسنة 1997.

03- مجلة قضائية. العدد الأول لسنة 2000.

04- المجلة القضائية . العدد الأول لسنة 2001.

05- مجلة القضائية . عدد خاص. الجزء الأول لسنة 2002.

06- الاجتهاد القضائي 2004 . الغرفة العقارية. الجزء الثاني. قسم الوثائق للمحكمة العليا. طبع :ديوان المطبوعات الجامعية . النشر 2004.

07- مجلة العلوم الإنسانية . جامعة محمد خيضر . بسكرة . الجزائر . العدد رقم 01 نوفمبر 2001.

08- مجلة دراسات عربية . ازمة الغداء العالمي والعربي. دار الطليعة .بيروت . العدد الثامن لسنة 1977.

09- مجلة ربع سنوية . الزراعة والتنمية. المنظمة العربية للتنمية الزراعية. العدد الثالث . السنة الثالث عشر (جويلية ،اوت ،سبتمبر) لسنة 1994 .

خامسا: مواقع الانترنت.

- 01- Caisse nationale de mutualite agricole www.cnma.dz
- 02- www.waha.edu.ass/index.php اطلع عليه في 2014/05/05.
- 03- Chambre nationale d’Agriculture. 2012. www.cngri.dz
- 04- بنك الفلاحة والتنمية الريفية www.BADR.dz
- 05- الديوان الوطني للإحصائيات . الجزائر 2012 من الموقع www.ons.dz
- 06- وزارة الفلاحة و التنمية الريفية www.minagri.dz
- 07- موقع www.univ-chlef.dz

الفهرس

02	.....مقدمة
08	.....الباب الأول: احكام استثمار العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
10	.....الفصل الأول: اسس و مبادئ الاستثمار الفلاحي
12	.....المبحث الأول: ماهية الاستثمار الفلاحي
12	.....المطلب الاول: مفهوم الاستثمار الفلاحي
12	.....الفرع الأول: تعريف الاستثمار الفلاحي
18	.....الفرع الثاني: الاهداف المرجوة من الاستثمار الفلاحي
22	.....الفرع الثالث: أصناف الاستثمار الفلاحي
24	.....المطلب الثاني: ضبط المشروع الاستثماري الفلاحي
24	.....الفرع الأول: مفهوم المشروع الاستثماري و عناصره
30	.....الفرع الثاني: مراحل دراسة و اعداد المشروع الاستثماري الفلاحي
36	.....المطلب الثالث: معوقات الاستثمار الفلاحي
36	.....الفرع الأول: المعوقات الطبيعية و القانونية للاستثمار الفلاحي
38	.....الفرع الثاني: المعوقات السياسية و الاقتصادية للاستثمار الفلاحي
40	.....المطلب الرابع: مقومات تفعيل و تحديث الاستثمار الفلاحي
40	.....الفرع الاول: الارشاد الفلاحي من اجل تطوير الفلاحة الجزائرية
43	.....الفرع الثاني: مكننة و عصرنة القطاع الفلاحي
45	.....المبحث الثاني : الطبيعة القانونية للملكية الفلاحية الخاصة التابعة للدولة
46	.....المطلب الاول: مفهوم الملكية الفلاحية الخاصة للدولة
46	.....الفرع الاول : مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة
52	.....الفرع الثاني : أصناف الملكية الفلاحية الخاصة للدولة
53	.....الفرع الثالث: تمييز الملكية الفلاحية عن الملكية الغابية
56	.....المطلب الثاني : التكيف القانوني للملكية الفلاحية الخاصة للدولة
56	.....الفرع الأول : المرحلة العثمانية في الفترة الممتدة ما بين (1707-1827)

58	الفرع الثاني : مرحلة الاستعمار الفرنسي في الفترة الممتدة ما بين (1830 – 1962).....
60	الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال في الفترة الممتدة ما بين(1962 – 2010)
66	المطلب الثالث: تكوين الاملاك الفلاحية الخاصة التابعة للدولة.....
66	الفرع الأول: طرق الاقتناء وفقا للقانون الخاص
84	الفرع الثاني: طرق الاقتناء وفقا للقانون العام
85	الفصل الثاني: تمويل الاستثمارات الفلاحية
87	المبحث الأول: التمويل الفلاحي في الجزائر
87	المطلب الأول: مراحل تطور التمويل الفلاحي في الجزائر.....
88	الفرع الاول: التمويل الفلاحي خلال الفترة من (1962- 1982)
93	الفرع الثاني: التمويل الفلاحي خلال فترة من (1980 الى يومنا هذا).....
99	المطلب الثاني :مبادئ و أساسيات التمويل الفلاحي
99	الفرع الأول: مفهوم التمويل الفلاحي و اهدافه
102	الفرع الثاني: مخاطر التمويل الفلاحي
105	المبحث الثاني: مصادر التمويل الفلاحي و اجهزته.....
105	المطلب الاول: الدعم الفلاحي في اطار المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.....
105	الفرع الاول: مخططات و برامج التنمية الفلاحية
117	الفرع الثاني: اثار دعم الدولة للاستثمار الفلاحي على تحقيق الامن الغذائي
121	الفرع الثالث: القروض الفلاحية
136	الفرع الرابع: التعاضديات الفلاحية
140	الباب الثاني: الاطار القانوني للاستثمار الفلاحي الخاص بالدولة
142	الفصل الاول: شروط و كفيات منح عقد الامتياز الفلاحي
144	المبحث الاول : ماهية عقد الامتياز الفلاحي
144	المطلب الاول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي
145	الفرع الاول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي و خصائصه
149	الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الامتياز الصناعي.....
152	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

153	..... الفرع الاول: مفهوم حق الانتفاع الفلاحي
154	..... الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع الفلاحي
158	..... المبحث الثاني: شروط تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد امتياز
158	..... المطلب الأول: الشروط القانونية المبدئية للتحويل الى عقد امتياز
158	..... الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالمستفيد
165	..... الفرع الثاني : أنواع المستفيدين من حق الانتفاع الفلاحي
171	..... المطلب الثاني: الشروط القانونية المكتملة لعملية التحويل الى عقد امتياز
171	..... الفرع الأول: إيداع ملف التحويل لدى المصالح المختصة
179	..... الفرع الثاني: دراسة الملف من قبل اللجنة الولائية
181	..... المطلب الثالث: الاستفادة من عقود الامتياز في اطار مستثمرات فلاحية جديدة
181	..... الفرع الأول: الشروط القانونية لاستفادة المستثمرين الخواص من مستثمرات فلاحية جديدة..
184	..... الفرع الثاني: الشروط القانونية لاستفادة المستثمرين الخواص من مستثمرات فلاحية على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة
187	..... الفرع الثالث: المزايا المرتبطة بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة
191	..... الفصل الثاني: الحماية القانونية لأطراف عقد الامتياز الفلاحي
192	..... المبحث الأول: الحماية القانونية المقررة لصاحب حق الامتياز
192	..... المطلب الأول: الحماية الإدارية للمستفيد من حق الامتياز
192	..... الفرع الأول: حق الانتفاع و حق التنازل عن الاملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية....
197	..... الفرع الثاني: حق رهن حق الامتياز رهنا رسمياً
207	..... الفرع الثالث: حق الشراكة في اطار عقد الامتياز
215	..... الفرع الرابع: حق الخروج من حالة الشيوخ و الحق في الميراث
219	..... الفرع الخامس: الحق في الاستفادة من رخصة البناء و الحق في الاستفادة من حقوق امتياز اخرى
223	..... المطلب الثاني: الحماية القضائية للمستفيد من حق الامتياز
223	..... الفرع الأول: الحماية المدنية لحق الامتياز الفلاحي
226	..... الفرع الثاني: الحماية الإدارية لحق الامتياز الفلاحي
228	..... الفرع الثالث : الحماية الجزائية لحق الامتياز الفلاحي

231	المبحث الثاني: الحماية القانونية المقررة للدولة كمالك للرقبة في عقد الامتياز.....
231	المطلب الأول: حق رقابة الدولة على اعمال صاحب حق الامتياز.....
231	الفرع الأول: الالتزام بالتسيير الشخصي و المباشر للمستثمرة الفلاحية و دفع الاتاوة السنوية و التأمين.....
236	الفرع الثاني: توقيع الدولة لعقوبات على صاحب حق الامتياز.....
240	المطلب الثاني: حق ملكية التصرف في العقار الفلاحي (حق ملكية الرقبة).....
241	الفرع الاول: مفهوم حق الملكية الخاصة.....
247	الفرع الثاني: تجزئة حق الملكية الخاصة.....
253	المطلب الثالث: حق الدولة في الشفعة الإدارية.....
254	الفرع الاول: ماهية الشفعة الادارية.....
263	الفرع الثاني: شروط الاخذ بالشفعة الادارية في المجال الفلاحي.....
270	الفرع الثالث: اجراءات الاخذ بالشفعة الادارية.....
271	الخاتمة:.....
281	الملاحق رقم (01).....
282	الملحق رقم (02).....
283	الملحق رقم (03).....
284	الملحق رقم (04).....
285	قائمة المراجع.....
304	الفهرس.....

الملخص

يمثل الاستثمار في العقار الفلاحي الخاص بالدولة الوجهة الجديدة و البديلة لتطوير و تنمية الاقتصاد الوطني. و من أجل تحقيقه لجأت الدولة الى تبني سياسة تنموية تختلف عن سابقتها ، اذ أوقفت العمل بنظام حق الانتفاع الدائم الذي جاء به قانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 و جعلته عقد امتياز مؤقت يرتبط بدفتر شروط وفقا لقانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 يوضح فيه كل الحقوق الممنوحة للمستثمر الفلاحي و الالتزامات المفروضة عليه كألية للحفاظ على العقارات الفلاحية و إلزام المستثمرين لتطبيق مشاريعهم في إطار تحسين الاستثمار. الا ان هذه السياسة الجديدة يعترها غموض و تناقضات كثيرة من الناحية العملية تجعل منها الية قانونية ذات قواعد استثنائية تختلف عن تلك المطبقة في قانون الاستثمار .

كلمات مفتاحية: الاستثمار، العقار الفلاحي ، عقد الامتياز ، دفتر الشروط ، التنمية الاقتصادية.

Résumé:

L'investissement dans la propriété agricole de l'état représente une nouvelle stratégie pour doubler la croissance économique nationale , c'est pour cela que l'état a adopté une première et différente politique de développement ou elle a arrêté le travail via le système de droit d'usufruit permanent établie par la loi 19-87 du 08 décembre 1987 et le transformant en un contrat de concession provisoire lié à un cahier des charges selon la loi 03-10 du 15 août 2010 qui clarifie tous les droits donnés aux investisseurs agricoles et les contraintes imposées sur eux , entant qu'un mécanisme de protection des propriétés agricoles et afin d'encourager les investisseurs à réaliser leurs projets dans le cadre de développer l'investissement. Sauf que cette même politique subit des contradictions et ambiguïtés sur le plan politique ce qui la rend un mécanisme légal doté de règles exceptionnelles différentes de celle appliquées par la loi de l'investissement.

Les mots clés: investissement – propriété agricole – contrat de concession – cahier des charges – développement économique.

Resume:

The investment in the national agricultural property represents the new and substitute destination to ameliorate and develop the national economy to realize that nation refuge to adopt a new and different development policy, when it stopped working with permanent usufruct system imposed by the law 19-87 dated in 08 december 1987 and made of it a provisional concession agreement related to a specification according to the law 03-10 dated in 15 august 2010 which clears all the rights given to the agricultural investors and the commitments imposed on them as a new mechanism to protect the agricultural properties and oblige the investors to apply their projects to develop the investment. Expect that this new policy practically covered by ambiguity and a lot of contradictions which make it a legal mechanism with exceptional rules different than that the used in investment law.

Key words: investment – agricultural property – concession agreement – specifications – the economic development.