

الدكتور محمد لمين سلخ
أستاذ محاضر بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة الوادي

محاضرات في العقار الفلاحي

محاضرات في العقار الفلاحي

الدكتور محمد لمين سلخ



محاضرات في العقار الفلاحي
موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون عقاري
إعداد: د. محمد لمين سلخ



موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون عقاري

كتاب ييداغوجي بعنوان: محاضرات في العقار الفلاحي

موجه لطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون
عقاري

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة الشهيد حمه لخضر

الوادي، الجزائر

طبعة 2023





مطبعة منصور

شارع القدس – الأعشاش الوادي

تلفاكس: 032 24 97 45

البريد الإلكتروني: imp_mansour@yahoo.fr



- عنوان الكتاب: محاضرات في العقار الفلاحي
- النوع: كتاب بيداغوجي
- المؤلف: محمد أمين سلخ
- ردمك (ISBN): 978-9931-9837-5-0
- الإيداع القانوني: أفريل 2023
- الطباعة: مطبعة منصور الوادي

جميع الحقوق محفوظة

1444 هـ / 2023 م

كتاب يداغوجي بعنوان:
محاضرات في العقار الفلاحي

تأليف الدكتور: محمد لمين سلخ
موجه لطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون عقاري

مقدمة:

لا يختلف اثنان على أن الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية بمختلف أصنافها وأنواعها ومكوناتها، تعتبر موردا طبيعيا هاما جدا على عدة مستويات اجتماعية واقتصادية وسياسية، فمهمة الفلاحة والزراعة تعد من أقدم المهن التي مارسها البشر منذ وجد الانسان على سطح الأرض ولا زالت كذلك، ولذا فهي من وجهة نظر قانونية تعتبر موضوع غاية في الأهمية، بالنظر إلى الدور الذي يلعبه القانون في تنظيم مختلف المجالات التي لها علاقة بالبشر- والمجتمعات البشرية قديما وحديثا ومستقبلا، وكلما زادت أهمية موضوع ما بالنسبة للإنسان كفرد أو كعضو في المجتمع زادت كذلك أهميته القانونية.

بالنظر إلى هذه الأهمية سعت التشريعات والأنظمة السياسية للدول التي سنت تلك التشريعات، منذ القدم إلى تنظيم كل ما له علاقة بهذا المجال من أجل تحقيق أهداف عديدة، مثل توفير الغذاء والمواد الأولية ومناصب الشغل وتجسيد سيطرتها على المجتمع وتحقيق السلم والأمن وغيرها من الأهداف، ولا يتحقق ذلك إلى من خلال وضع نظام قانوني خاص بالأراضي الفلاحية، يتناول نظام الملكية المتبع وأنواعه ويبرز كافة التصرفات والمعاملات المختلفة التي تخص هذا المجال مثل أسباب ووسائل انتقال الملكية وأساليب الاستغلال وطرق حماية الحقوق المتعلقة بها وكذا حماية هذا المورد سواء بتجريم بعض التصرفات التي من شأنها أن تهلك وتقضي- على الأراضي الفلاحية، وما يشكله ذلك من خطر على المجتمع والنظام السياسي القائم، أو الأساليب التي تحمي حقوق الأفراد في جميع المعاملات المتعلقة بهذا المجال.

المشرع الجزائري كغيره من المشرعين سعى إلى تنظيم هذا المجال من خلال عديد النصوص التشريعية والتنظيمية التي أصدرها منذ فجر الاستقلال، حيث أعطى أولوية لهذا الجانب باعتبار أن العقار الفلاحي يشكل أداة من أدوات تنفيذ استراتيجيته وتوجهه الأيديولوجي ورأيته لواقع ومستقبل الدولة، إذ يعبر المشرع عن أهدافه وطموحاته من خلال تبني نظام قانوني يؤدي إلى تحقيقها وتجسيدها في أرض الواقع، وهذا ما نستشفه من خلال تغير المنظومة القانونية الخاصة بالعقار الفلاحي كلما حدث تغير في النظام السياسي والاقتصادي للدولة الجزائرية، حيث عاصرت العديد من التجارب في هذا الميدان منذ الاستقلال وإلى غاية يومنا هذا، وهي قابلة لتغير والتحول في المستقبل إذا اقتضت الظروف ذلك.

تأتي هذه الدروس من أجل إلقاء الضوء على المنظومة القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي والمقسمة إلى مراحل زمنية مختلفة تمتد منذ العهد العثماني ثم مرحلة الاستعمار لتصل إلى مرحلة استعادة السيادة الوطنية على أن يتم التركيز على المرحلة الأخيرة، حيث ندرس ونطلع من خلالها على سياسة المشرع في مجال ملكية الأراضي الفلاحية والأساليب المعتمدة لاستغلالها وتسييرها وحمايتها، والتي اختلفت من مرحلة لأخرى، وإلقاء الضوء على الجوانب الإيجابية والسلبية لكل مرحلة، معتمدين في ذلك على المنهج التاريخي الأنسب لدراسة المراحل الزمنية المختلفة والمتعددة، وكذا المنهج التحليلي الذي يتلاءم مع دراسة النصوص القانونية وشرحها وتحليلها.

وقد قسمت هذه المحاضرات إلى خمسة محاور وفقا لعرض التكوين وبرنامج المقياس المعتمد من طرف وزارة التعليم العالي والبحث العلمي كما يلي:

المحور الأول: لمحة عن واقع العقار الفلاحي قبل الاستقلال والإطار المفاهيمي له.

المحور الثاني: الإطار القانوني للعقار الفلاحي أثناء الحقبة الاشتراكية.

المحور الثالث: الإطار القانوني للعقار الفلاحي بعد تبني نظام اقتصاد السوق.

المحور الرابع: الإطار القانوني لاستصلاح الأراضي.

المحور الخامس: حماية العقار الفلاحي.

مع الملاحظة أن هذه المحاضرات لا تحتوي على كل ماله علاقة بالعقار الفلاحي (مثل العقار

الفلاحي المملوك للخواص وكذا العقار الفلاحي التابع للنظام الوقفي) وإنما جزء يسير منه فقط، لذا ينبغي على الطالب البحث والاجتهاد لتحقيق ما يصبو إليه في مجال تخصصه.

المحور الأول:

لمحة عن واقع العقار الفلاحي قبل الاستقلال والإطار المفاهيمي له

نتناول في هذا المحور فصلين، يتعلق أولهما بدراسة الأنظمة القانونية للعقار الفلاحي في الجزائر قبل الاستقلال، حيث يتم التركيز على مرحلتي عهد الدولة العثمانية وفترة الاستعمار الفرنسي- وما ميز هاتين الفترتين من أنظمة قانونية تتعلق بالعقار الفلاحي من حيث نظام الملكية وأساليب الاستغلال. كما نتطرق في الفصل الثاني إلى مفهوم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ومكوناته وأنواعه وأصنافه التقنية وكذا أنظمة الملكية التي يخضع لها.

الفصل الأول:

العقار الفلاحي في الجزائر قبل 1962.

نتناول في هذا الفصل التطور التاريخي للعقار الفلاحي في الجزائر خلال فترة الدولة العثمانية والفترة الاستعمارية، حيث نتناول في (المبحث الأول) أنواع الملكية العقارية الفلاحية السائدة في الفترة العثمانية وطرق استغلال كل صنف منها، أما (المبحث الثاني) فنتناول فيه أساليب تسيير العقار الفلاحي إبان الفترة الاستعمارية، التي تميزت بالاستيلاء المقنن والممنهج على الأراضي الفلاحية، بحجة تنظيم هذا المجال.

المبحث الأول: العقار الفلاحي في عهد الدولة العثمانية.

انقسمت الأراضي الفلاحية من حيث طبيعة المالك خلال هاتين الفترتين إلى أربعة أقسام هي: أرض البايك (المطلب الأول)، أرض العرش (المطلب الثاني)، أراضي الملك "ملكية خاصة" (المطلب الثالث)، أراضي الوقف (مطلب رابع)، نتناول فيما يلي كل صنف ونحدد طبيعته القانونية وطريقة استغلاله.

المطلب الأول: أراضي البايلك.

أراضي البايلك يقصد بها الأراضي المملوكة للدولة،⁽¹⁾ وهي في أغلب الأحيان الأراضي الجيدة، تنتشر- هذه الأراضي في السهول الخصبة الملائمة لإنتاج الحبوب أو المناطق التي تسهل السيطرة عليها لقرها من طرق المواصلات الرئيسية والقلاع العسكرية الحصينة، مثل سهول عنابة، سطيف، قسنطينة، متيجة، الشلف ووهران....

تشتمل أراضي البايلك على الأراضي التي تم الاستحواذ عليها ابتداء من القرن السادس عشر- عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور وانتفاء الورثة، بالإضافة إلى أراضي القبائل التي تمردت عن الحكم المركزي، أو رفضت تسديد الضرائب أو تنفيذ أوامر القياد ورجال الدولة، أو تلك الأراضي التي تحالف أصحابها مع الاسبان المقيمين على السواحل.

كانت هذه الأراضي، تستغل بطريقة مباشرة من طرف الدولة إما عن طريق التوزيع من طرف القبائل المجاورة لهذه الأراضي، وإما عن طريق العمال المستأجرين أي "الخماسة" الذين توفر لهم الدولة العتاد اللازم خدمة لهذه الأرض من محارث والحيوانات التي تقوم بجرها وكذلك البذور، و يتلقون في مقابل عملهم هذا خمس (5/1) من المحصول.⁽²⁾

عندما يتعذر الاستغلال المباشر، كانت أراضي البايلك، أو ما أطلق عليه تسمية "أراضي الإقطاعيات"،⁽³⁾ تؤجر لكبار الموظفين وذوي النفوذ والمكانة الاجتماعية، أمثال ضباط الجيش أو شيوخ الزوايا وزعماء العشائر الكبرى والقبائل الكبرى المتعاونة مع الدولة، وهذا نظير الخدمات التي يقومون بها للدولة أو لتأييدهم لها،⁽⁴⁾ ولقد احتفظت السلطة العامة بملكيتها، ومنح المنتفعون منها الحق

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2000، ص 53-54.

(2) سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 47-48.

(3) أراضي الإقطاعيات هي: الأراضي المنشأة من طرف الباي سواء عن طريق حجزها أو اقتطاعها من أراضي القبائل، وتعرف بأراضي "العزل" وهي تتركز في معظمها حول مدينة قسنطينة وتنتشر على مساحات واسعة، تستغل في زراعة الحبوب والخضر- والفواكه المختلفة، واستنادا إلى بعض الباحثين فإن الحاكم قد لجأ إلى كراء هذه الأراضي إلى سكان القرى و الدواوير والمداشر المجاورة، حيث يدفعون في مقابل ذلك إيجارا يسمى "الحكور"، انظر في هذا الخصوص: علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006، ص 44.

(4) لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة الجزائر، 2005، ص 50.

في ممارسة كافة حقوق الانتفاع بصورة غير محددة المدة، مما جعلها تبدو كملكية خاصة لهم، وإن اتسمت بعدم الثبات، لقدرة السلطة على استعادة حقوق ملكيتها في أي وقت، ووضع حد لاستغلال حائزها،⁽¹⁾ وكانت ترسل المحاصيل فيما بعد إلى مخازن الدولة.

تدخل ضمن أراضي البايلك أيضا، الأراضي الغير مستغلة والتي يطلق عليها اسم "الأراضي الموات"، والتي تعرف بأنها: "الأراضي التي تركت بدون استغلال ولم تكن في حوزة أي مالك أو متصرف، أو التي كانت غير صالحة للفلاحة، وهي عادة تكون بعيدة عن العمارة وخالية من السكان، بحيث لا يمتلكها احد أو ينتفع بها أي شخص".⁽²⁾ هذا وقد اعتبرت من أملاك الدولة لأنها لا تتحول إلى ملكية خاصة أو مشاعة ولا يحق للغير أن يضع يده عليها إلا بإحيائها واستغلالها، وأن من شروط الإحياء في الشريعة الإسلامية، أن يكون بإذن من الحاكم طبقا للحديث النبوي الشريف "ليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه"،⁽³⁾ والإحياء يكون بالبناء والغرس والزراعة والحرق وإجراء المياه فيها وغير ذلك من أعمال الاستصلاح.

المطلب الثاني: أراضي العرش.

تعرف أيضا باسم الأراضي الجماعية أو السابقة⁽⁴⁾ وهي أراضي شاسعة، كانت تحتل مكانة معتبرة في النظام الفلاحي إبان الفترة العثمانية، أغلبها يوجد في المناطق الداخلية والتي تتميز بمحاصيلها الطبيعية وقلة خصوبتها، رغم ذلك كانت تعتبر مورد هام لتوفير الغذاء خاصة لمستغليها من سكان العرش

(1) بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، الموسم الجامعي 2006-2007، ص 06.

(2) سعيدوني ناصر الدين، مرجع سابق، ص 40.

(3) بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004، ص 116.

(4) عرفت بأنها: "تلك الملكيات التي تستغل جاعيا فيكون لكل نصيبه حسب حاجته ويعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو الدوار عن طريق شيخ الدوار أو زعيم القبيلة أو مجلس الجماعة"، في الوقت الراهن تعرف بأنها: "عبارة عن أراضي فلاحية ورعوية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يجوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم الخاضعة للأعراف المحلية، كما تستغل البعض منها في إطار الاستصلاح أو الامتياز الفلاحي، وقد تحولت مساحات معتبرة منها إلى أراضي بلدية أو أراضي ملكية خاصة"، أنظر: حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، رسالة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، الموسم الجامعي: 2014-2015، ص 46 و 50.

بالإضافة إلى مساهمتها في دعم خزينة الدولة، فمن حيث طبيعة الملكية فهي ملكية جماعية مشتركة على الشيوخ بين أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار، ولا يمكن التصرف فيها أو التنازل عنها أو قسمتها ولا تخضع لأحكام الميراث لأنها ليست ملكية فردية.⁽¹⁾

أما عن طريقة استغلالها ومن له الحق في ذلك، فقد كانت تستغل من طرف سكان القبيلة أو العرش على نحو مشاع بين أفرادها، ويخضع هذا الاستغلال لمعيار الحاجة (حاجة أفراد العرش أو القبيلة) حسب مقدرتهم وامكانياتهم، بينما تترك الأجزاء غير المستغلة للرعي الجماعي دون تحديد نصيب كل أسرة في العرش،⁽²⁾ فكان كل فرد في القبيلة يقوم باستصلاح أو زراعة قطعة من هذه الأرض ليصبح له حق خاص عليها،⁽³⁾ وهو حق ينتقل بطريقة مباشرة إلى ورثته الذكور. ونظرا لهذه الأوضاع الخاصة التي كانت عليها أرضي العرش، فهذا الصنف من الملكية كان يجمع بين الملكية الجماعية والاستغلال الفردي، في هذا المجال كان حق السلطة العامة ينحصر في الحصول على حصة من المنتج الزراعي كضريبة مقابل استغلال هذه الأراضي،⁽⁴⁾ التي استمرت طبقا للقاعدة العامة مملوكة لها.⁽⁵⁾

(1) بهلول حسن، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر- تجديده ونظام دمج في الثورة الزراعية-، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1979، ص 120.

(2) حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 19.

(3) من الحقوق الممنوحة لمستغل أرض العرش ما يلي: - كل فرد يقوم باستصلاح قطعة أرض ويستثمرها يصبح حائز لها على سبيل الانتفاع الدائم؛ - كل فرد من القبيلة له حق الانتفاع الدائم بالمساحة التي يستطيع استغلالها وخدمتها؛ - يحق للأسرة التي قامت بزراعة الأرض وخدمتها حق الاستئثار بالمحصول كاملا؛ يقابل هذه الحقوق مجموعة من الالتزامات هي: - لا يجوز لحائز أرض العرش على سبيل الانتفاع الدائم أن يبيعها أو يؤجرها أو يهبها أو يرهنها أو يقوم بقسمتها؛ - في حالة عدم الاستغلال يحق للجماعة استرجاع الأرض ومنحها لمن يستحقها ويتعهد بخدمتها؛ - يختص في الفصل في منازعات تلك الأراضي إلى الجماعة أو موظفي البايك، وتصدر فيها أحكام عرفية محلية، أنظر: حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 20.

(4) كان هناك نوعان من الضريبة حول هذه الأراضي النوع الأول وهو مقدار الزكاة وكان يطلق عليه (العشور) يدفع للدولة، كما كانت هناك ضرائب إضافية وهي مفروضة على الأراضي المستغلة من طرف القبائل المستقلة والرافضة لسلطة البايك تسمى تلك الضريبة باللازمة كما تسمى بضريبة البدو أما القبائل الممتنعة فتفرض عليها ضريبة الغرامة، كما يطلق عليها ضريبة الدية أو الخطية الإجبارية بالنسبة للقبائل المتمردة، بينما تسمى عند القبائل الخاضعة للبايك بضريبة المعونة، أنظر: حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 23.

(5) علوي عمار، مرجع سابق، ص 11.

المطلب الثالث: أراضي الملك "الملكية الخاصة".

رغم أنها ملكية خاصة المفروض فيها أنها مملوكة للأفراد، إلا أنها تمثل في أساسها اتجاهها جماعيا يقوم على التضامن العائلي وتحريم بيع الممتلكات، فنادرا ما تتواجد ملكية لفرد واحد،⁽¹⁾ كانت تفتقد في معظمها إلى سندات ملكية واضحة، وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى أو على حواشيتها، وكذا في المناطق الجبلية كمطقة القبائل، وقد كان استغلالها يتم وفق الأعراف على الشيوخ التي كانت هي المبدأ، ويعود هذا لاعتبارات سوسيولوجية كانت تميز المجتمع آن ذاك وأهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة الأفراد الذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا، وعليه فالأراضي الفلاحية تمثل ثروة العائلة، والتي يسعى كل وفق جمده وتحت سلطة رب العائلة إلى المحافظة عليها و
تثمينها.⁽²⁾

تجدر الإشارة إلى أن الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية الخاصة والتي تقع بجوار المدن، كانت تعرف بـ "الفحوص"، هي في الغالب بساتين للخضر والفواكه مع بعض المزارع المنتجة للحبوب، يمتلكها موظفو الدولة وأعيان المدينة وبعض الميسورين من مختلف الطوائف المقيمة داخل أسوار المدينة كالنصارى والقناصل والصناع وغيرهم، كما هو الشأن بفحوص الجزائر وقسنطينة.⁽³⁾

المطلب الرابع: أراضي الوقف.

يطلق عليها أيضا اسم الجبوس، وهي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية، أو حبست على الأولاد وأولاد الأولاد، للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو بالهبة أو الاستيلاء عليها أو تقسيمها وانثارها، نظام الوقف مستمد من الشريعة الإسلامية الغراء، بحيث تجبس العين عن التملك ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار فقط حسب ما هو صالح له.⁽⁴⁾ وقد استمرت الأراضي الموقوفة في الانتشار والتوسع طيلة الفترة العثمانية، حتى أصبحت مع مطلع القرن الثامن عشر تستحوذ على مساحات شاسعة، وتشكل أحد أصناف الملكيات الزراعية الشاسعة والتي

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 53-54.

(2) شامة اسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري -دراسة وصفية وتحليلية-، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 10-11.

(3) سعيدوني ناصر الدين، مرجع سابق، ص 42.

(4) بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 09.

لا يماثلها من حيث الأهمية والانتساع سوى ملكيات الدولة أو الملكيات المشاعة، فأصبح مدخول الأراضي الموقوفة في الربع الأول من القرن التاسع عشر، يمثل نصف (1/2) مدخول كل الأراضي الزراعية،⁽¹⁾ وكانت تستغل هذه الأراضي حسب أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بطريقة استغلال الوقف عن طريق (مزارعة، مساقاة، الحكر، الایجار...).

يلاحظ من خلال هذا المبحث أن أغلب الأراضي الفلاحية في هذه الفترة كانت إما مملوكة للدولة أو مملوكة ملكية جماعية أو غير قابلة للتملك كما هو الحال بالنسبة لأراضي الوقف، كما أن أغلبها ليس له سند ملكية واضح، وأن المعاملات المتعلقة بها كانت تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والعادات والتقاليد والأعراف السائدة، ولم يكن هناك نظام قانوني بالشكل المعروف في وقتنا الراهن لتنظيم المعاملات العقارية، أما عن طريقة استغلال هاته الأراضي فكانت تستغل بشكل جماعي في الغالب حتى بالنسبة للملكيات الخاصة، وبطريقة تقليدية وبدائية ومعاشية تفتقر للتطور.

هذا الوضع سهل على المستعمر الفرنسي التدخل بقوة في هذا المجال بحجة التنظيم ووضع قواعد قانونية لتنظيم الملكية وملئ الفراغ السائد من وجهة نظره، حيث سمح له بتحقيق أهدافه الخفية المتمثلة في الاستيلاء على الأراضي الفلاحية ومنحها للمعمرين، وذلك باستخدام مختلف الأساليب والآليات القانونية، وهذا ما سنتناوله في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: العقار الفلاحي في الفترة الاستعمارية.

لأن التشريع هو انعكاس لأهداف الاستعمار، المتمثلة في احتلال الجزائر بالسيف والمحرث،⁽²⁾ من خلال القيام بتقليص وبصفة منظمة للملكية العقارية التابعة للجزائريين، خدمة لمصلحة المعمرين

(1) سعيدوني ناصر الدين، مرجع سابق، ص 53.

(2) حيث ذكر "كارل ماركس" في كتابه عن الجزائر عندما زارها سنة 1882 بأن: "الأراضي الزراعية كانت قبل الاحتلال كلها بين أيدي الجزائريين مما كان شكل حيازتها القانوني"، وكتب معلقا على أسلوب الإنتاج الزراعي في الجزائر قبل الاحتلال ليين الهدف من السياسة الاستعمارية الفرنسية في الاستيلاء الموجه والحر على الأراضي الجزائرية كما يلي: "وقد اعتبر الفرنسيون أن الملكية المشتركة تشجع على انتشار الشيوعية في الأذهان بما فيها من مقومات التماسك الاجتماعي الفعالة... وأنها تمثل خطرا على الجزائر وعلى فرنسا نفسها، ولهذا فرض الاحتلال على الجزائريين أن يقوموا بتوزيع الأراضي وتقسيمها ليحقق عن طريق هذا التقسيم هدفين: الهدف الأول: هو إضعاف الروح الاجتماعية بين الجزائريين حيث أن توزيع الأراضي يعتبر خير وسيلة للقضاء على وحدة القبيلة التي ستبقى دائما على استعداد للثورة مادامت محتفظة بوحدها وقوتها. والهدف الثاني: هو اتخاذ مسألة توزيع ملكية الأراضي طريقة لنقل هذه الأخيرة من أيدي الجزائريين إلى المعمرين الأوروبيين". انظر: بهلول حسن، مرجع سابق، ص 128.

وتشجيعا لاستقرارهم، تحت ذريعة تنظيم الملكية العقارية في الجزائر، فقد مر العقار الفلاحي في الفترة الاستعمارية بعدة مراحل تخللتها إجراءات قانونية كثيرة لتحقيق هذا الغرض، يمكن تقسيمها إلى ثلاثة مراحل، بداية بمرحلة الاستيلاء الحر على العقار الفلاحي (المطلب الأول)، ثم تلتها مرحلة التحطيم المقنن لفكرة الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية (المطلب الثاني)، وعند اندلاع ثورة التحرير الوطني حاول المستعمر القيام ببعض الإصلاحات التي لم تنجح في تحقيق هدفها وهو ما سنعالجه في (المطلب الثالث)، مع الإشارة إلى التركة التي خلفها المستعمر في هذا المجال.

المطلب الأول: سياسة الاستيلاء الحر على الأراضي الفلاحية.

تعد هذه الفترة المرحلة الأولى للسياسة الاستعمارية تجاه العقار الفلاحي في الجزائر تمتد من 1830 إلى حوالي 1850، والتي بادرت فيها بإصدار مجموعة من القرارات، المراسيم، الأوامر والتعليمات المتخذة لمواجهة حالة الضرورة أو الطوارئ (L'urgence)، وهي النصوص التي اتخذت مباشرة بعد الاستعمار سنة 1830، حيث جاءت هذه النصوص لفرض سلطة الاستعمار ووجوده ميدانيا في بداية الاحتلال.

استهدفت هاته المرحلة أساسا أراضي البايك (أمالك الدولة) وأمالك الداى والبايات والأمالك الشاغرة والمبعدين والأتراك والأمالك الوقفية، بموجب قرارات ومراسم وأوامر وتعليمات سنذكرها تباعا.

الفرع الأول: القرارات والمراسيم.

مباشرة بعد احتلال الجزائر العاصمة، وبعد مرور شهرين فقط من إمضاء اتفاقية الاستسلام بين داي الجزائر والجنرال دي بورمون Louis De Bourmont القائد العام للجيش الفرنسي - لم يتم احترامهما - بحيث تعرضت للخرق مباشرة بعد صدور القرار المؤرخ في: 08 سبتمبر 1830، والذي تم بموجبه مصادرة أمالك الداى والباي والمبعدين والمؤسسات الدينية، أي الأمالك الوقفية وأمالك الأشخاص الغائبين عن الجزائر،⁽¹⁾ وكذا الأمالك المسيرة لحسابهم.

⁽¹⁾ لقد تم تطبيق المادتين: 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي بشكل تعسفي على أمالك الغائبين، حيث أن المادتين تشترطان لاعتبار الأمالك شاغرة عدم معرفة المالك الحقيقي، بينما في هاته الحالة المالك معروف هو فقط غير موجود في الجزائر في تلك الفترة، حيث طبقت على الجزائريين الذين هاجروا للخارج أو التحقوا بصفوف المقاومة، أنظر: بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستعمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001، ص 26.

كما تم مصادرة أملاك باي بايلك قسنطينة بموجب القرار الصادر بتاريخ: 31 ديسمبر 1830، وذلك بعد أسبوعين فقط من عزله، وقد أدمجت كل هذه الأملاك ضمن دومين الدولة الفرنسية، وفي 10 جوان 1831، صدر مرسوم تم بموجبه مصادرة الأملاك التابعة للأشخاص الذين ينحدرون من أصل تركي واستمروا في البقاء في الجزائر وقاموا بأعمال معادية للوجود الفرنسي،⁽¹⁾ حيث قامت الإدارة الفرنسية في سنة 1832، بمنح الأملاك المصادرة من الجزائريين للمهاجرين الأوروبيين لتثبيتهم فيها.⁽²⁾

في أول مارس 1833، صدر قرار أنشأت بموجبه لجنة تتمثل دورها في التحقيق في عقود الملكية المبرمة ما قبل سنة 1830، حيث تقوم هذه اللجنة بتوجيه إنذارات لأصحاب الأراضي تلزمهم فيها تقديم عقد الملكية أو ما يثبت ملكيتهم للأرض في أجل ثلاثة أشهر، وفي الحالة العكسية تقوم الإدارة بمصادرة أملاكهم.⁽³⁾ أما في: 11 جوان 1858 فقد صدر مرسوم أدخل مفهوم الضرورة أو الطوارئ في استعمال إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة،⁽⁴⁾ ألغى هذا المرسوم بموجب قرار لمجلس الدولة الفرنسي سنة 1924، بسبب عدم مشروعيته وأصبح الحصول على حيازة الأراضي عن طريق نزع الملكية في إطار الضرورة غير ممكن، وتم الاعتماد على الأمر المؤرخ سنة 1844 المتعلق بالتحقيق في عقود الملكية.

وتجب الإشارة إلى أن العمليات الكبرى لنزع الملكية قد تحققت في إطار المرسوم المؤرخ في: 11 جوان 1858، وقد تحصلت السلطات الاستعمارية في هذا الإطار على 2.500.000 هكتار، وبالتالي فقرار مجلس الدولة الفرنسي القاضي بإلغاء هذا المرسوم يعتبر سخرية في وجه الفلاح الجزائري.⁽⁵⁾ ومن هنا فان تعداد هذه الإجراءات المتخذة من طرف المستعمر، تبرز بصفة واضحة إرادته في الاستيلاء على الملكية العقارية وتصفية الأراضي الفلاحية الجزائرية.

(1) لباد ناصر، مرجع سابق، ص 68.

(2) HENNI Ahmed, *La Colonisation Agraire et Le Sous-Développement*, Société Nationale d'édition et de distribution, Algérie, 1981, P 15-17.

(3) لباد ناصر، مرجع سابق، ص 69.

(4) تجدر الإشارة هنا، إلى أنه استنادا إلى أحد الباحثين، فإن إجراء نزع الملكية لفائدة عمليات تكتسي طابع الضرورة كان إجراء استعمل قبل صدور هذا المرسوم، فقد قال في هذا الإطار وبصفة واضحة الجنرال بيجو *Le général Bugeaud* في: 18 أبريل 1841، بعد خرق معاهدة التافنة ما يلي: "إن الملكيات الخاصة وملكيات بعض المنظمات التي يعترف لها أنها ضرورية لعملية الاحتلال... تتعرض في إطار الضرورة، لنزع الملكية للمنفعة العمومية".

SARI Djilali, *La Dépossession des fellahs*, société Nationale d'édition et de distribution, Algérie, 1978, P 15.

(5) HENNI Ahmed, *Op-Cit*, P 24.

الفرع الثاني: الأوامر.

صدر الأمر المؤرخ في أول أكتوبر 1844 والأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846، تحت غطاء التحقيق في عقود الملكية، لكن الهدف الحقيقي منها هو إضفاء المشروعية على المعاملات المشبوهة التي أبرمها الأوروبيين مع الجزائريين، بالإضافة إلى القيام بنزع الملكية من الجزائريين ولكن بصفة مقنعة، وذلك بإلزام الجزائريين بتقديم عقود الملكية للأراضي الموجودة بحوزتهم.⁽¹⁾ ويعتبر الأمر المؤرخ في أول أكتوبر 1844، أول نص دعا إلى أهداف محددة هي الاستيلاء على الأراضي الفلاحية للجزائريين لتحقيق أهداف الاحتلال، وقد جاء في مضمون هذا الأمر على الخصوص ما يلي⁽²⁾:

- تنظيم المعاملات العقارية بين الأوروبيين والجزائريين (بيع، شراء...).
- اعتبار كل الأراضي غير المزروعة أو البور قابلة للخضوع لإجراءات نزع الملكية.
- إدراج الأراضي الشاغرة ضمن أملاك الدولة.
- إلغاء إجراء عدم قابلية التنازل عن أملاك الحبوس (الوقفية)، بحيث أصبح الوقف يخضع لأحكام المعاملات المتعلقة بالأملاك العقارية، الأمر الذي سمح للأوروبيين بالاستيلاء على كثير من أراضي الوقف التي كانت تشكل 50 % من مدخول الأراضي الزراعية.⁽³⁾

عند تطبيق هذا الأمر ميدانيا ظهرت سلبياته، من أهمها تلك المتعلقة بفحص سندات الملكية المقدمة من طرف الحائزين للأراضي المتروكة دون زراعة، حيث يتوجب عليهم وفقا لهذا الأمر رفع عرائض للدفاع عن قيمة سنداتهم أمام المحاكم، والتي يجب عليها أن تقضي - وبصفة مستعجلة في كل القضايا المرفوعة، وهو أمر مستحيل ميدانيا، لذا استوجب تعديل هذا الأمر بموجب الأمر الصادر سنة 1846.⁽⁴⁾

أما عن الأمر المؤرخ في: 21 جويلية 1846، فأهم ما تضمنه: تبسيط إجراءات مراقبة سندات الجزائريين، حيث تراقب تلك السندات من طرف مجلس المنازعات المنشأ خصيصا لذلك، ففي حالة عدم استجابة السند المقدم للمواصفات المحددة يأمر المجلس ببطلان السند واعتبار الأرض ملك للدولة

⁽¹⁾ SARI Djilali, Op-Cit, P 15.

⁽²⁾ لباد ناصر، مرجع سابق، ص 72.

⁽³⁾ سعيدوني ناصر الدين، مرجع سابق، ص 53.

⁽⁴⁾ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 27.

الفرنسية، فقد جاء لتجنب نقاط ضعف الأمر الصادر في 1844،⁽¹⁾ كما أن دوره هو القيام بإحصاء عام لعقود الملكية الريفية في الجزائر وكان الهدف من هذه العملية نزع ملكية الأراضي من الفلاحين الجزائريين لصالح المعمرين الأوروبيين، إذ أن عمليات التحقيق التي أجريت في سهل متيجة تطبيقاً لهذا الأمر لإثبات صحة العقود، توصلت إلى النتيجة: "أن الدولة الفرنسية هي مالك على الشيوع في الأراضي الجزائرية، و بالتالي لها الحق في المطالبة بتفكيكها والخروج من حالة الشيوع".⁽²⁾

كما صدر الأمر الملكي المؤرخ في: 31 أكتوبر 1845، **المتعلق بالحراسة**، حيث أن إجراء الحراسة في القانون الفرنسي يؤدي دور تحفظي ويحمي حقوق المالكين، بينما عند تطبيقه في الجزائر أصبح يعني ببساطة مصادرة أملاك الجزائريين لصالح دومين الدولة، فابتداء من سنة 1864 طبق إجراء الحراسة لمصادرة أراضي الأشخاص الذين ثاروا ضد الاحتلال في إطار ثورات سنة 1864 و1871. وتجدر الإشارة، إلى أن هذا الإجراء أعيد إدراجه ضمن القانون المؤرخ في: 21 فيفري 1903، المتضمن قانون الغابات ولا سيما المادة 130 منه.⁽³⁾

الفرع الثالث: التعليمات.

أصدر الحاكم العام للجزائر مجموعة من التعليمات كان الهدف منها هو حصر- (إحصاء) العرب داخل أراضيهم، ويتعلق الأمر بالتعليمية المؤرخة في: 10 أبريل 1847 والتعليمية المؤرخة في: 4 جوان 1849، المتعلقة بالحصر (الإحصاء) وهذا بالتواطؤ مع الحكومة في باريس، التي غضت الطرف عن هاته الطريقة لاتخاذ النصوص القانونية.⁽⁴⁾

حيث أن الحصر، مثله مثل كل العمليات التي سبقت والتي مست الأراضي كالعملية المسماة "التحقيق في عقود الملكية" و "عملية تكوين الملكية العقارية"، هدفها الوحيد هو نزع الملكية من الفلاحين الجزائريين ولكن بصفة مقنعة. ولتجسيد هذه العملية، فإن الإدارة الاستعمارية من جهة أخذت بعين الاعتبار- في بعض الحالات- أن الفلاح الجزائري لا يعتبر إلا مالكا لرقبة الأرض التي يوجد

(1) نتيجة لهذا الأمر فقد الجزائريون 45% من أراضيهم، أنظر: حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 27.

(2) لباد ناصر، مرجع سابق، ص 72-73.

(3) لباد ناصر، مرجع سابق، ص 73.

(4) HENNI Ahmed, Op-Cit, P 26.

فوقها (أي التي يستغلها بصفة فعلية فقط) أما غير المستغلة منها فعليا فلا يعتبر مالكا لها، وعليه تقوم الإدارة بتحديد المساحات المزروعة فعلا، وتعتبر أن تلك المساحة المزروعة هيا ما يقدر الفلاح على استغلاله، وبالتالي تمنح لنفسها مساحات كبيرة من الأراضي المتبقية.

ومن جهة أخرى، فإنها تقوم بعملية حصر القبائل داخل مساحات محددة حتى يضطروا للتنازل عن أراضيهم ولا يبقى لهم من الأراضي سوى ما يكفيهم للعيش، حيث أن الحصر - قد مكن الاحتلال من الحصول على مساحات كبيرة من الأراضي، ولكن قد أدى في نفس الوقت إلى المساس وبصفة عميقة بتوازن المجتمع الجزائري، وبالتالي أدى إلى تفكيك الهياكل التقليدية ولا سيما القبيلة.⁽¹⁾

المطلب الثاني: التحطيم المقتن لفكرة الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية (الاستيلاء المقتن).

بعد القضاء على أراضي البايك ومختلف الأصناف الأخرى من خلال الإجراءات المتخذة في المرحلة الأولى، حاولت السلطات الاستعمارية إضفاء الشرعية وإرساء مكتسبات هذه المرحلة، حيث قامت بإصدار مجموعة من القوانين (أي مصادق عليها من طرف البرلمان) لتحقيق هذا الغرض، كما سعت هذه النصوص المستحدثة في المرحلة الثانية إلى القضاء على الملكية الجماعية للأراضي الفلاحية وبالتالي تحطيم فكرة الاستغلال الجماعي لهذه الأراضي، نظرا لما تمثله هذه الأراضي من مساحة كبيرة، وليسهل السيطرة على المجتمع الجزائري المترابط والمتماسك بفضل فكرة التعاون والاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية، حيث نحاول أن نوجز هذه القوانين المتخذة كآآتي:

الفرع الأول: القانون المتعلق بتشكيل الملكية في الجزائر.

صدر هذا القانون بتاريخ: 16 جوان 1851، حدد هذا القانون الأملاك العمومية وأملاك الدولة والمحافظات والبلديات، أي ميز بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة،⁽²⁾ حيث يعتبر نسخة للقوانين الفرنسية التي تنظم نفس الموضوع ولكن ليم تطبيقها على الجزائر، إلا أن الدولة الفرنسية التي حلت محل الدولة الجزائرية، بموجب هذا القانون، استولت على مساحات واسعة من الأراضي، موآا

⁽¹⁾ لباد ناصر، مرجع سابق، ص 74-75.

⁽²⁾ بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 26. شامة اساعيل، مرجع سابق، ص 12-13.

كانت (بدون مالك) أو مزروعة أو غير مزروعة، أراضي "عرش" وكذلك أراضي الوقف التي ألغيت عدم قابليتها للتعامل،⁽¹⁾ وقد تضمن هذا القانون أساسا المواضيع التالية:⁽²⁾

- حماية الملكية العقارية الخاصة.
- تأكيد حرية المعاملات العقارية.
- تطبيق القوانين الفرنسية على كل المعاملات العقارية التي تبرم بين الأوروبيين والجزائريين.
- تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أما فيما يخص ما يسمى "بأراضي العرش" التي تجسد نظرية الملكية الجماعية، حيث أن هذه النظرية المجسدة في الأمر المؤرخ في: أول أكتوبر 1844، والأمر المؤرخ في: 21 جويلية 1846، والتي تضمنها أيضا قانون 1851، يرمي المستعمر من خلال هاته النظرية إلى تحقيق أهداف محددة وهي نزع الملكية من الأفراد لصالح كيان مجرد هو القبيلة، بالتالي ستؤدي هذه النظرية دورا أكثر أهمية كلما كبرت حاجيات المستعمر من الأراضي الفلاحية.

إن نظرية أراضي العرش تمنح إلى السلطة العمومية أي الدولة مالك الرقبة على الأراضي الجماعية، وتعتبر أن القبائل لها حق الاستغلال للأراضي التي تقطنها فقط، واستنادا على ذلك فإن الدولة تفرض عدم قابلية التعامل في أراضي العرش، أما الضرائب التي تدفعها القبائل إلى المستعمر مقابل استغلالها لأراضي العرش، يعتبرها هذا الأخير مجرد إيجار، أما من الناحية التطبيقية فإن نظرية أراضي العرش استعملت كحجية للقيام بعمليات الحصر (الاحصاء) وعليه تم حصر- أراضي العرش في كانتونات،⁽³⁾ وبالتالي تقسيم الأراضي بين الدولة والقبائل التي تحوز هذه الأراضي ويكون هذا التقسيم

(1) لباد ناصر، مرجع سابق، ص 75.

(2) شامة اسماعيل، مرجع سابق، ص 13.

(3) يقصد بها إقامة القبائل في مساحة محصورة من أراضي العرش، حيث منحتها إياها سلطة الاحتلال وتنازلت لها عن ملكيتها مقابل التخلي عن القسم المتبقي من هذه الأراضي لصالح الاستعمال، طبق هذا القانون على خمسة عروش فقط لأن الواقع العملي أظهر صعوبة ذلك، أنظر حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 28.

على النحو التالي: ثلاثة هكتارات بالنسبة لكل جزائري، أما الأراضي المتبقية، فتصبح ملكا للدولة الفرنسية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: القانون المتعلق بتشكيل الملكية في المناطق التي يشغلها العرب.

يعرف بقانون سيناتوس كونسيلت *sénatus-consulte*، مؤرخ في: 22 أبريل 1863، يحدد نص القانون إجراءات الاعتراف بالملكية العقارية، وتسليم الملكية العقارية وهذا على مرحلتين:

- **المرحلة الأولى:** التصريح بأن القبائل تصبح مالكة للأرض التي كانت بحوزتها والتي كانت تستغلها بصفة دائمة وتقليدية، ويتعلق الأمر "بأراضي العرش" التي كانت القبائل تمارس عليها حق الاستغلال فقط، هذه الأراضي تحولها السلطة الفرنسية بموجب هذا القانون إلى ملكية جماعية لصالح القبائل والدواوير، حيث يجري تعيين الحدود للعشائر، أي تقسيم العشائر إلى دواوير ثم إعادة توزيع الأراضي الجماعية بين مختلف الدواوير.⁽²⁾

- **المرحلة الثانية:** إحلال الملكية الفردية مكان الملكية الجماعية، ولا يتأق ذلك إلا بتفتيت القبيلة كمرحلة قاعدية، لتتحول بعد ذلك الملكية الجماعية إلى ملكيات فردية لصالح أعضاء المجموعة أو القبيلة أو الدوار.⁽³⁾

هدف هذا القانون هو تقسيم أرض العرش على القبائل ومن ثم على أفراد القبيلة على شكل ملكية فردية صغيرة ليسهل المعاملات العقارية وتحويلها إلى المعمرين عن طريق البيع والتنازل بعد استعمال مختلف أساليب الترغيب والترهيب، حيث استعمل المستعمر سياسة فرق تسد.⁽⁴⁾

الفرع الثالث: القانون المتعلق بتكوين والمحافظة على الملكية في الجزائر.

يعرف بقانون واري *warnier*، مؤرخ في: 1873/07/26، من الأهداف الأساسية لهذا القانون نذكر ما يلي:⁽¹⁾

⁽¹⁾ HENNI Ahmed, Op-Cit, P 30.

⁽²⁾ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 30.

⁽³⁾ شامة اسماعيل، مرجع سابق، ص 13-14. لباد ناصر، مرجع سابق، ص 77-78.

⁽⁴⁾ بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 10.

- إخضاع الملكية العقارية الجزائرية للقوانين الفرنسية.
- الاعتراف وتثبيت حقوق الأفراد في أراضي الملك (الملكية الخاصة).
- تشكيل الملكية داخل الأراضي المستغلة جماعيا.⁽²⁾

لقد ظهرت مع هذا القانون "نظرية الفرنسة"، "La théorie de la francisation"، وتعني هذه النظرية أن كل الأراضي الجزائرية تخضع للنظام القانوني الفرنسي، وبالتالي إدماجها في السوق الرأسمالية العالمية، بينما إلى غاية 1873، كان بالإمكان أن تطبق عليها قواعد النظام الإسلامي مثل أراضي الوقف، ولقد ساند هذا القانون، صدور القانون المؤرخ في: 23 مارس 1882، المتعلق بتأسيس الحالة المدنية للأهالي، لتدعيم عمليات تأسيس الملكية، الذي يجبر الجزائريين على استعمال الألقاب بدل أسماء الآباء، وهذا يعني إضفاء أكثر أمنا وأكثر ضمانا على المعاملات العقارية، وكذلك تسهيل تحديد الأعباء الجبائية.⁽³⁾

وقد تبع قانون 26 جويلية 1873، قوانين أخرى تعتبر تعديلا له لتندم مبدأ فرنسة الأراضي، ويتعلق الأمر بالقانون المؤرخ في: 28 أبريل 1887.

ألغى هذا القانون بموجب القانون المؤرخ في: 16 فيفري 1897، المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في: 04 أوت 1926، حيث اعتمد هذا النص على إجراءات جديدة في التحقيق فحذف الإجراءات السابقة وألغى دور المحافظ المحقق وأخضع المنازعات المتعلقة بأراضي العرش إلى القضاء الإداري أما المنازعات المتعلقة بالأراضي التي تم تطهيرها ومنح مالكيها سند فردي فتخضع للقضاء العادي، وكل سند يمنح بناء على قانون 1897 يكون هو السند النهائي، ويجوز حجية مطلقة في مواجهة الكافة بما فيهم حائزي السندات الفرنسية الموثقة أو الإدارية التي لها تاريخ سابق، لأن الإجراءات المقررة بقانون 1897 تكون قد طهرت العقار من الحقوق السابقة.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 61-62. بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 28. شامة اسماعيل، مرجع سابق، ص 14.

⁽²⁾ بناء على هذا القانون لا يحق للمحافظ المحقق أن يقرر الملكية الخاصة للأهالي إلا على الحدود التي تكفي المالك وأسرته في سد حاجاته الخاصة، أما الباقي فيدمج ضمن أملاك الدولة الفرنسية، أنظر: حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 33.

⁽³⁾ لباد ناصر، مرجع سابق، ص 79.

⁽⁴⁾ حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 35.

وعليه فإلى غاية سنة 1926، فإن 552.000 هكتار من أراضي العرش تشكلت في إطار الملكية الفردية، ومن سنة 1927 إلى سنة 1954، فإن 732.000 هكتار من نفس الصنف، أصبحت حيازتها تمارس في إطار الملكية الفردية،⁽¹⁾ وبعد تطبيق القانون المؤرخ في سنة 1926، والذي بقي ساري المفعول إلى غاية 1962،⁽²⁾ فإن عملية الاستيلاء على الأراضي عرفت نوعا من البطء، كبحتها من جهة الحدود الطبيعية للأرض، ومن جهة أخرى وجوب الأخذ بعين الاعتبار ما يجب أن يترك للفلاحين الجزائريين، أي حد أدنى للحصول على السلم الاجتماعي، لكن هذا الحد الأدنى الذي بموجبه يمكن الحصول على السلم الاجتماعي قد تخطته السلطات الاستعمارية منذ مدة طويلة.⁽³⁾

المطلب الثالث: إصلاحات نهاية الاستعمار وتركته في مجال الأراضي الفلاحية.

تحت الضغط الذي تولد عن اندلاع ثورة التحرير الوطني، قامت السلطات الفرنسية بإصلاحات في مجال الملكية العقارية لعلها تقضي- على الثورة وتسكت الشعب الجزائري، لكن هذه الإصلاحات جاءت متأخرة وغير مجدية في نزع فتيل الثورة التي كللت بالنجاح وحصول الشعب على استقلاله بتاريخ: 1962/07/05، وطليت قرن و32 سنة من الاستعمار ورثت الدولة الجزائرية الفتية تركة ثقيلة تخص العقار الفلاحي.

الفرع الأول: إصلاحات نهاية الخمسينات.

تمثلت هاته الإصلاحات في اصدار نصين أساسيين هما: المرسوم رقم: 290/56 المؤرخ في: 26 مارس 1956، المتضمن التهيئة العقارية الفلاحية، والأمر رقم: 41/59 المؤرخ في: 03 جانفي 1959، المتعلق بالمحيطات للتطوير العقاري الفلاحي.

⁽¹⁾ DJEBARI Yousef, *La France en Algérie -bilan et controverse-*, vol 1, *La Genèse d'un capitalisme d'Etat colonial*, office de publication universitaire, Algérie, 1995, p 98.

⁽²⁾ بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 29.

⁽³⁾ ADDI Lahouari, *De l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale, entreprise nationale du livre*, Algérie, 1985, P 57.

أولاً: المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956 المتضمن التهيئة العقارية الفلاحية.

تضمن هذا المرسوم مجموعة من الإجراءات للقيام بإصلاحات، تهدف إلى ترقية الفئات المساندة للوجود الاستعماري في الجزائر،⁽¹⁾ وقد أنشأت في هذا الإطار مناطق للتهيئة العقارية الفلاحية بهدف من خلال إنشائها إلى البدء في القيام بإصلاحات فلاحية، إما بتجميع قطع الأراضي المتناثرة، وإما باستصلاح الأراضي غير الصالحة للفلاحة وذلك بإنشاء مستثمرات قابلة للاستغلال من حيث التجهيزات الموجودة بها (خاصة المياه) ومن حيث مساحتها.

فقد أنشئت ثلاث محيطات، لتجسيد هذا الإصلاح،⁽²⁾ فيما يخص النوع الأول من المحيطات، يتعلق بتبادل الأراضي يكون بصفة رضائية، أما دور السلطات الفرنسية فيمثل خاصة في تشجيع هذه العملية، فيما يخص النوع الثاني، تكون عملية التهيئة العقارية مصحوبة بإنجاز أشغال تتعلق خاصة بوضع مختلف القنوات، وتمول هذه الأشغال من طرف السلطات الفرنسية، أما فيما يخص النوع الثالث، فإن عملية الضم تقوم بها السلطات الإدارية الفرنسية أي دون استشارة المعنيين، حيث أن هذا الإجراء الأخير، قد أفاد في المقام الأول المعمرين الفرنسيين.⁽³⁾

خلال شهر مارس من سنة 1956 دائماً، تم إنشاء الصندوق للحصول على الملكية والاستغلال الريفي *La caisse d'accession à la propriété et l'exploitation rural* (C.A.P.E.R)، وهدف هذه المبادرة تقديم مستثمرات فلاحية قابلة للاستغلال إلى الأشخاص المرشحين لخدمة الأرض، أو تزويدهم بقطع أرضية مكاملة إذا كانوا يستغلون أراضي ولكن ذات مساحة صغيرة، ويكون هذا المنح للأراضي في إطار ما يسمى بالإيجار المملك *La location-vente*، وقد قام في هذا الإطار الصندوق (C.A.P.E.R) بتحضير 250.000 هكتار لتوزيعها على الفلاحين الذين لا يملكون أراضي أو لديهم أراضي ذات مساحة صغيرة حتى يتمكنوا وعائلاتهم من مزاولة حياة عادية.⁽⁴⁾

(1) BENAMRANE Djilali, *Agriculture et Développement en Algérie, société Nationale d'édition et de distribution, Algérie, 1980, p 57.*

(2) لباد ناصر، مرجع سابق، ص 83.

(3) BENAMRANE Djilali, *Op-Cit, P 57.*

(4) BENAMRANE Djilali, *Ibid, P 57.*

ثانيا: الأمر رقم 41/59 المؤرخ في 3 جانفي 1959 المتعلق بالمحيطات لتطوير العقاري الفلاحي.

يتضمن هذا الأمر إنشاء نظام قانوني عقاري، ينطبق على بعض المحيطات، هذا النظام العقاري الجديد يطبق في ثلاثة محيطات، سميت بالمحيطات لتطوير العقاري الفلاحي، كما بدأت الدراسة لإنجاز محيط رابع هذه المحيطات هي كالاتي:⁽¹⁾

- محيط ملاكوف في ولاية الأصنام (11.500 هكتار).
- محيط سانت امي في ولاية مستغانم (15.000 هكتار).
- محيط سنب بولاية عنابة (17.500).
- أما المحيط الرابع تم إنشائه كذلك بولاية عنابة، وهو محيط بونغوسة (20.000 هكتار) مع بناء سد في نفس المكان يحمل نفس الاسم.

كما نشير إلى المرسوم رقم: 1190/59 المؤرخ في: 21 أكتوبر 1959، المتضمن إصلاح نظام الشهر العقاري في الجزائر، فيما يخص العقارات والحقوق العقارية الخاضعة للقانون المدني.

حيث يرى البعض أن هذا الإصلاح، لا يعتبر إلا امتداد لما طبق بفرنسا بموجب المرسوم المؤرخ في: 4 جانفي 1955، ويكون مرحلة أخرى لتكريس الملكية الخاصة الفردية.

الفرع الثاني: تركة الاستعمار الفلاحية.

لقد أفرزت السياسة الاستعمارية في المجال الزراعي وإعادة تنظيم الملكية العقارية لا سيما الأراضي الفلاحية تشكيلة جديدة للقطاع الزراعي الجزائري أدى إلى ظهور نمطين زراعيين: الأول ويتمثل في نظام زراعي تقليدي، يقوم به السكان الأصليون، ويقوم أساسا على المجهود العضلي أكثر من المجهود الآلي، ولهذا كان هذا النمط متخلفا جدا وإنتاجه أقل من إنتاج نظيره الأوروبي، هذا القطاع - الخاص بالجزائريين - يتكون من الملكية الخاصة وأملاك الأوقاف والعرش وهي زراعة معاشية موجهة أساسا إلى الاستهلاك الذاتي.

⁽¹⁾ Ibid, P 57.

أما النمط الثاني فهو نظام زراعي حديث: حيث برز فيه المعمرون كقوة متميزة في أسلوبها الإنتاجي الرأسمالي المتطور، والمتحكم في مجموع القطاع، لتمتعه بتدعيم غير محدود من طرف الإدارة الاستعمارية، ولاعتماده أساسا على الآلة ووسائل الإنتاج الحديثة، ولهذا كان مردوده أوفر، ولقد انتقلت ملكية هذا القطاع بعد الاستقلال إلى المجتمع ليتكون منه قطاع التسيير الذاتي الزراعي، بجانب القطاع الخاص بالجزائريين الذي صار يسمى القطاع الخاص الزراعي.⁽¹⁾

الأراضي الصالحة للزراعة في الجزائر تقدر بـ: 6.800.000 هكتار، حيث استولى المستعمر الفرنسي على الكثير منها عبر مراحل كما يلي:⁽²⁾

من 1840 إلى 1860 استولى على: 365.000 هكتار؛

من 1860 إلى 1880 استولى على: 517.000 هكتار؛

من 1880 إلى 1900 استولى على: 243.000 هكتار؛

من 1900 إلى 1920 استولى على: 200.000 هكتار؛

في مجموع يساوي: 1.325.000 هكتار، بالإضافة إلى ما باعه الجزائريون للمعمرين نتيجة لأحكام القوانين العقارية والضغوط المباشرة أو غير المباشرة (الترغيب والترهيب والأزمات الاقتصادية)، أدى ذلك إلى اقتطاع مساحة تقدر بـ: 2.500.000 هكتار من الأراضي المملوكة أصلا للجزائريين.⁽³⁾

⁽¹⁾ بهلول حسن، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976، ص 140.

⁽²⁾ إحصائيات أوردها المشرع الجزائري من خلال ميثاق الثورة الزراعية، الوارد في الجريدة الرسمية عدد: 97، بتاريخ: 1971/11/30، ص 1626-1627.

⁽³⁾ ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1628.

الفصل الثاني:

الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي.

نتناول في هذه المحاضرة، مفهوم العقار الفلاحي من خلال التطرق إلى تعريفه اللغوي والاصطلاحي وتحديد أقسامه كما وردت في القانون المدني والقوانين الخاصة بهذا المجال وعلى رأسها القانون رقم: 25-90، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990،⁽¹⁾ المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم: 26-95، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995.⁽²⁾ والقانون رقم: 16-08، المؤرخ في: 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي،⁽³⁾ في: (المبحث الأول)، ثم نتطرق إلى التصنيف التقني والقانوني للعقار الفلاحي الواردة في قانون التوجيه العقاري والتي أصبحت تشمل الملكية الوطنية الخاصة وملكية الخواص فضلا عن الملكية الوقفية، في: (المبحث الثاني)، وهذا كي يتسنى لنا في المحاضرات المقبلة التطرق إلى أساليب استغلاله المختلفة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي.

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي، سنعتمد على مجموعة من القواعد القانونية العامة المتمثلة في القانون المدني الجزائري، مع الاستعانة بالقانون المدني الفرنسي، والتي حددت مفهوم العقار بصفة عامة، وربطها مع التعاريف والأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة، لاسيما القانون رقم: 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وبالأخص القانون رقم: 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، للخروج بمفهوم محدد وواضح للعقار الفلاحي، مع الإشارة إلى أنه من المعروف أن الأرض الفلاحية (الأرض الفضاء) تكون العقار الفلاحي بالطبيعة ولكنها في نفس الوقت ليست المكون الوحيد بالمفهوم القانوني للعقار الفلاحي، لذلك سنحاول تحديد مفهوم العقار الفلاحي بأنواعه الثلاثة.

⁽¹⁾ القانون رقم: 25-90، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، بتاريخ: 1990/11/18.

⁽²⁾ الأمر رقم: 26-95، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، بتاريخ: 1995/09/27.

⁽³⁾ القانون رقم: 16-08، المؤرخ في: 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ: 2008/08/10.

تجدر الإشارة هنا، إلى أن تعريف العقار الفلاحي يقتضي - منا توضيح استعمالات مصطلح "العقار" في اللغة العربية، وفي اللغة الفرنسية حيث أن عبارة "عقار" في اللغة العربية جمع عقارات: البيت، الضيعة، كل ما له أصل وقرار كالأرض والدار.⁽¹⁾

في اللغة الفرنسية يرمز لها بمصطلحين: المصطلح الأول هو *immobiliers*، وهو الذي يتكون ويهتم أو له موضوع يتعلق بعقار أو بناء أو المال الذي لا يمكن نقله، والمصطلح الثاني هو *fonciers*، وهو كل ما له علاقة بالأرض *un fonds de terre* مثال: ملكية عقارية *propriété foncière*.⁽²⁾

هذا من الناحية الاصطلاحية، أما تعريف العقار الفلاحي من الناحية القانونية، ولأن معظم الكتابات المتخصصة حصرت تعريف العقار الفلاحي في الأراضي الفلاحية الفضاء وعليه فقد ورد تعريف العقار بصفة عامة في المادة: 683 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾ علي أنه: "كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص". أما المادة: 684 من نفس القانون فتضيف ما يلي: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

بالاعتماد على التقسيم الوارد في القانون المدني فإن المشرع قسم العقار إلى ثلاثة أنواع هي:

العقارات بطبيعتها؛

العقارات بالتخصيص؛

الحقوق العينية العقارية؛

نلاحظ أن القانون المدني الجزائري قام فقط بتحديد أنواع العقارات ولم يقم بالتفصيل فيها، عكس ما فعل القانون المدني الفرنسي،⁽⁴⁾ كما أن المشرع الجزائري لم يعرف لنا العقار الفلاحي في

⁽¹⁾ المنجد في اللغة والأعلام، دار دمشق، بيروت لبنان، الطبعة 31، 1991، ص 519.

⁽²⁾ *Le Petit Larousse Illustré 1982, Édition Larousse, Paris France (impr. en Belgique), 1982, P 43 & 512.*

⁽³⁾ الصادر بمقتضى الأمر رقم: 58-75، المؤرخ في: 1975/09/26، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 بتاريخ: 1975/09/30.

⁽⁴⁾ لباد نصر، مرجع سابق، ص 07.

القانون المدني، لذا يمكن الرجوع للقوانين الخاصة لتحديد تعريفه، لا سيما قانون التوجيه العقاري رقم: 25-90، هذا من جهة، وكذا الاستناد إلى الفقه والقانون المدني الفرنسي من جهة أخرى لتعريفه.

حيث يعرف **العقار الفلاحي بالطبيعة** بأنه كل شيء مستقر، ثابت، لا يمكن نقله دون تلف ويدخل في هذا النوع: الأراضي الفلاحية الفضاء بالإضافة إلى الأموال التي أدمجت في الأرض أي الملتصقة بها مثل: الآبار ومنشآت الاستغلال الزراعي بالإضافة إلى الأشجار والنباتات... فاستقرار الشيء وثباته بالأرض وعدم إمكانية نقله أو تحويله دون تلف هو معيار تحديد العقار بالطبيعة،⁽¹⁾ وعليه ينقسم العقار بالطبيعة إلى **صنفين الأول**، وهو العقارات الفلاحية غير المبنية والتي تمثل الأرض الفضاء، والمعروف أنها تكون العقار بامتياز وهي إحدى العوامل الأساسية للنشاط الإنساني (والتي سينصب عليها الاهتمام ويسلط عليها الضوء من خلال قادم المحاضرات) ويتعلق الأمر بالأرض الصالحة للزراعة، أو تلك التي يمكن استصلاحها.

في تعريف آخر: يقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها أو طبيعتها،⁽²⁾ وهي التي قصدها المشرع في التعريف الوارد في المادة: 04 من قانون التوجيه العقاري بنصه على أن: "الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"،⁽³⁾ الملاحظ حول هذا التعريف أنه يركز فقط على الأرض الفضاء وأنه ذو طابع تقني أكثر منه قانوني، لذلك لا يمكن الاعتماد عليه بشكل كلي وينبغي الرجوع إلى الفقه لتوضيحه بشكل أفضل.

أما **الصنف الثاني** من العقارات بالطبيعة فهي العقارات الفلاحية المبنية والتي تعتبر من مشتملات الأرض الفلاحية يطلق عليها أيضاً مصطلح "الأماكن السطحية" حيث نصت المادة: 4 الفقرة الثانية من القانون رقم: 03-10، المؤرخ في: 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي

(1) لباد نصر، مرجع سابق، ص 08.

(2) شامة اسماعيل، مرجع سابق، ص 247.

(3) عرفها المشرع التونسي- من خلال الفصل الأول من القانون عدد: 87 لسنة 1983 مؤرخ في 11 نوفمبر 1983 يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية الممتم، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 74، بتاريخ: 15-18 نوفمبر 1983، على أنها: (يقصد بالأراضي الفلاحية حسب مفهوم هذا القانون كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غايي أو التي يمكن أن تكون أرضية لذلك الإنتاج وكذلك الأراضي التي وقع ترتيبها كأراضي فلاحية بأمثلة التهيئة المصادق عليها بصفة قانونية بالمناطق العمرانية والسياحية والصناعية).

الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة،⁽¹⁾ "يقصد في مفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والاعراس ومنشآت الري)، كما تشمل العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة، وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصيصات فلاحية أخرى، بالإضافة إلى البنايات المنشأة للحماية....

أما **العقارات بالتخصيص**⁽²⁾ فقد عرفت المادة: 683 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري العقار بالتخصيص بأنه المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، فالعقار بالتخصيص هو إذن شيء منقول بطبيعته رصده مالكه لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته. وإرادة المشرع هي التي جعلت هذا المنقول عقارا تابعا للعقار الذي رصده عليه وخصص لخدمته، مثل الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات... الخ،⁽³⁾ ويشترط لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص:

1- اتحاد المالك أي أن يكون المنقول والعقار لملك واحد.

2- التخصيص، أي أن يكون العقار بالتخصيص قد ارتبط بالعقار الأصلي لخدمته واستغلاله وإن كان القانون المدني الجزائري لم يحدد بالتفصيل العقارات بالتخصيص، وكذلك العلاقة التي تربط العقار بالمنقول المخصص له.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ القانون رقم: 03-10، المؤرخ في: 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ: 2010/08/16.

⁽²⁾ يطلق عليها أيضا اسم العقار الصوري راجع في ذلك: لباد ناصر، مرجع سابق، ص 08.

⁽³⁾ حسب بعض الفقهاء فإن أساس فكرة العقار بالتخصيص هو مجرد افتراض أو حيلة قانونية أتى بها المشرع والغاية منها هو تعزيز للرابطة التي تقوم بين العقار والمنقولات التابعة له، ومنعا لانفصالها عنه في حالات متعددة، كالجز أو البيع أو الوصية أو القسمة، ذلك لأن انفصال المنقول عن العقار في مثل هذه الحالات يحط من قيمة العقار ويحول دون استثماره. فلو حجز أثاث فندق أو آلات معمل أو الآلات الزراعية لحال ذلك دون استغلالها ودرء لهذا الضرر، عمد المشرع على إلحاق أثاث الفندق بالفندق والآلات الصناعية بالمعمل والآلات الزراعية بالأرض، وعدها عقارات حكيمية لا يجوز فصلها عن العقارات بطبيعتها المرتبطة بها ما دام التخصيص قائما، وذلك كغالة لاستمرار الاستثمار الزراعي أو الصناعي أو التجاري، أنظر في هذا الخصوص: سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني -الحقوق العينية الأصلية-، جامعة دمشق، سوريا، 1980، ص 30 وما يليها.

⁽⁴⁾ إلا أن القانون المدني الفرنسي ولا سيما بالرجوع للمواد 524 و 525 منه يمكن معرفة هذه العلاقة الموضوعية للتخصيص بطريقتين: - إما عن طريق تخصيص المنقول لخدمة العقار أو استغلاله، بغض النظر عن كل علاقة مادية. - إما عن طريق الالتصاق المادي للمنقول بالعقار بصفة دائمة.

العقار بالتعلق: وهي فئة العقارات المعنوية أو غير المادية، وتتضمن كل الحقوق العينية التي ترد على العقار وكذلك الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار، حيث تنص المادة: 684 من القانون المدني الجزائري ما يلي: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".⁽¹⁾

اللافت للنظر أن تعريف المستثمرة الفلاحية الذي جاء قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16-08، جاء متماشيا مع تعريف العقار بأنواعه الثلاث المذكورة في القانون المدني الفرنسي، والذي صنف الحيوانات المرتبطة بالعقار الفلاحي على أنها عقارات بالتخصيص حسب المادة: 524 من القانون المدني الفرنسي، حيث عرف المشرع الجزائري المستثمرة الفلاحية على أنها: "وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة، ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية".

بناء على كل ما سبق ذكره، نستطيع تعريف العقار الفلاحي بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، ويكون على شكل أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية التي تكون العقار بامتياز، وهي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله مهما كانت طبيعة مالكيها، فضلا عن العقارات الفلاحية المبنية والتي هي من مشتملات الأرض الفلاحية وتمثل في المباني ذات الاستعمال السكني، ومنشآت الاستغلال الزراعية، وكذلك كل المباني التي تستعمل في

إذن من منظور القانون المدني الفرنسي، لا سيما نص المادة: 524 منه، يوجد هناك نوعان من العقارات بالتخصيص، الأول يتعلق بالأموال المخصصة لخدمة واستغلال العقار، أما الثاني فيتعلق بالأموال المنقولة المرتبطة بالعقار بصفة دائمة، كما تجدر الإشارة إلى أن المادة: 525 من القانون المدني الفرنسي، تضمنت بعض الوضعيات التي تمكن من معرفة نية صاحب العقار بأنه ربط المنقول بالعقار بصفة دائمة، فعلى سبيل المثال وحسب نفس المادة، فإن ارتباط المنقول بالعقار ارتباطاً دائماً يتم: "عندما يكون المنقول متصلاً بالعقار بالجبس أو الاسمنت".

أنظر: لباد ناصر، مرجع سابق، ص 09.

⁽¹⁾ يرى في هذا الإطار مجموعة من الفقهاء، أن الطبيعة المعنوية للحق من المفروض أن تمنع اعتباره كعقار، ولكن بما أن المعيار العام لتقسيم الأموال هو عقارات ومنقولات، فالمشرع ادخل الحقوق ضمن الأموال العقارية، وذلك اعتباراً للمحل الذي يتعلق بها، فالحق يعتبر حق عقاري عندما يقع على عقار (المنازعات والدعاوى المتعلقة بالعقارات الفلاحية مثلاً)، أنظر: لباد ناصر، مرجع سابق، ص

تخصيصات فلاحية أخرى وكذا تلك المخصصة للحماية، كما يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على الأرض الفلاحية، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى التي تتعلق بالحق العيني".

المبحث الثاني: التقسيم التقني والقانوني للأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية.

نتناول في هذا المبحث القوام التقني للأراضي الفلاحية كما حددها قانون التوجيه العقاري وبعض النصوص الأخرى (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى التقسيم القانوني لهاته الأراضي الواردة بدورها في قانون التوجيه العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القوام التقني للأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية.

حدد المشرع الجزائري القوام التقني للأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية في المواد: 05 إلى 09 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 (الفرع الأول)، لكن ينبغي الإشارة إلى أن هذا التقسيم التقني ليس الوحيد في التشريع الجزائري وإنما هناك تقسيم آخر ورد في أحكام قانون المالية يعتمد على عوامل المناخ بالدرجة الأولى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التقسيم التقني الوارد في قانون التوجيه العقاري.

بناء على المادة: 5 من قانون التوجيه العقاري تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جدا، أراض خصبة، أراضي متوسطة الخصب وأراضي ضعيفة الخصب، وهذا تبعا لضوابط علم التربة أي تركيبة التربة، الانحدار، المناخ، والسقي، أي بالإمكان اعتباره تصنيف طبوغرافي، بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة،⁽¹⁾ ولترتيب الأراضي ضمن مختلف الأصناف السابق بيانها تعتمد أدوات تقنية ملائمة تحدد عن طريق التنظيم.

وقد عرف قانون التوجيه العقاري هذه الأصناف التقنية للأراضي الفلاحية كل منها على حدي كالآتي:

⁽¹⁾ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 239.

أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً.

يقصد بها تلك الأراضي العميقة، التي تكون طاقاتها الإنتاجية عالية وترتبط ذات تركيبة حسنة المسقية كانت أو قابلة للسقي.⁽¹⁾

ثانياً: الأراضي الخصبة.

هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.⁽²⁾

ثالثاً: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب.

يقصد بها تلك الأراضي التي تتميز بأنها ليست بالخصبة وليست بضعيفة الخصب وتشتمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب بدورها على ما يلي:

- 1- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- 2- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية

- 3- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

- 4- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.⁽³⁾

رابعاً: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب.

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف.⁽⁴⁾

(1) أنظر المادة: 06 من قانون التوجيه العقاري.

(2) أنظر المادة: 07 من قانون التوجيه العقاري.

(3) أنظر المادة: 08 من قانون التوجيه العقاري.

(4) أنظر المادة: 09 من قانون التوجيه العقاري.

السؤال المطروح حول هذا التصنيف هو: هل أن الأربع تصنيفات المذكورة أعلاه تشمل جميع الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية حقا، أم أنه لم يتطرق إلى أصناف أخرى هي غير معدة أساسا للفلاحة لكن يمكن استصلاحها وجعلها فلاحية بامتياز، على غرار الأراضي الصحراوية والحلفائية والغابية...، المذكورة في نفس القانون على أنها لا تدخل ضمن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بل تعتبر أصناف أخرى من الأملاك العقارية رغم أن تصنيفها جاء بناء على عوامل مناخية وجغرافية مشابهة للعوامل المعتمدة في تصنيف الأراضي الفلاحية.

الإجابة عن هذا التساؤل جاءت بشكل جزئي من خلال المادة: 10 من نفس القانون، والتي جاء مضمونها يوحي بأن الأصناف الأربعة للأراضي الفلاحية يتم تحديدها بأدوات تقنية تحدد عن طريق التنظيم، بما يفيد أن هذا التصنيف يحتاج إلى توضيح أكثر، لكن بالبحث عن النص التنظيمي الذي يوضح هذه المسألة لم نجد له أثر في الجريدة الرسمية.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الأصناف الأخرى من الأملاك العقارية لا تعتبر أراض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، لكن يمكن أن يتغير تصنيفها وتعتبر أرض فلاحية إذا استغلت لهذا الغرض، والدليل على ذلك ما جاء في نص المادة: 19 من نفس القانون التي نصت على ما يلي: "يحدد قانون خاص قواعد وأدوات وكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أراض فلاحية" فإذا تحولت إلى أرض فلاحية صنف في إحدى الأصناف الأربعة المذكورة أعلاه، بما يفيد بأن أي أرض فلاحية يجب أن تصنف في إحدى تلك الأصناف مهما كان موقعها أو مالكتها.

الفرع الثاني: التقسيم التقني الوارد في قانون المالية.

هناك تصنيف آخر وضعه المشرع للأرض الفلاحية يعتمد على الامكانيات الفلاحية للأرض وعلى موقعها ونسبة تهطل الأمطار وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، جاء به المشرع لأغراض معينة،⁽¹⁾ هذا التصنيف ورد في المادة: 80 و 81 من القانون رقم: 33-88، المؤرخ في:

⁽¹⁾ يمثل الغرض الرئيسي من هذا التصنيف في تحديد مبلغ الامتياز السنوية التي يدفعها المستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما اعتمد في تحديد المساحة الدنيا المرجعية للمستثمرة الفلاحية القابلة للحياة عند تجزئة الأراضي الفلاحية.

1988/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1989،⁽¹⁾ تم تميم هذا التصنيف من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 490-97، مؤرخ في: 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية،⁽²⁾ وهي مصنفة كما يلي:

أولاً: المنطقة أ.

تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 ملم.

ثانياً: المنطقة ب.

تضم أراضي السهول⁽³⁾ المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 ملم.

ثالثاً: المنطقة ج.

تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات تتراوح بين 350 و 450 ملم.

رابعاً: المنطقة د.

تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 ملم وكذا الواقعة منها بالجبال.

خامساً: المنطقة و.

تتكون من الأراضي الصحراوية وهي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم في مفهوم قانون التوجيه العقاري.⁽⁴⁾

سادساً: المنطقة م.

وهي عبارة عن مناطق جبلية حدد إقليمها الجغرافي في ملحق المرسوم التنفيذي رقم: 490-97، المذكور أعلاه.⁽¹⁾

⁽¹⁾ القانون رقم: 33-88، المؤرخ في: 1988/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، جريدة رسمية عدد 54، بتاريخ: 1988/12/31.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 490-97، مؤرخ في: 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ: 1997/12/21.

⁽³⁾ تعتبر أراضي السهول في مفهوم المادة: 81 من القانون رقم: 33-88 المذكور أعلاه، الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5%.

⁽⁴⁾ هذه المنطقة نص عليها المرسوم التنفيذي رقم: 490-97، مؤرخ في: 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، المذكور سابقاً من خلال المادة: 04 فقرة أخيرة من ذات المرسوم والتي تحيلنا إلى المادة: 18 من قانون التوجيه العقاري.

ينبغي التنويه إلى أن الأصناف (أ، ب، ج، د) بدورها مقسمة إلى أراض مسقية وغير مسقية وفقا لنفس النص، كما نلاحظ أن هذا التصنيف يقتقد إلى الدقة لكون نسبة تساقط الأمطار ليس دليل على صلاحية الأرض من عدمه للزراعة وتحديد مدى خصوبتها، لا سيما مع تطور وسائل الري التي لم تعد تعتمد بشكل كبير على تساقط الأمطار خاصة في بعض المحاصيل، لكن بالرجوع إلى غرض صدور هذا النص نجد أنه متعلق أساس بتحديد مبلغ الاتاوة السنوية المدفوعة من طرف الفلاحين المستغلين للأمولاك الخاصة التابعة للدولة، لذلك كان المعيار المعتمد لتصنيف الأراضي يراعي مدى الجهد الذي يبذله الفلاح في استغلال الأرض والذي يتغير بتغير عوامل المناخ لتحديد مبلغ الاتاوة المدفوع من طرفه.

لكن بالمقابل نجده اعتمد على هذا التصنيف في تحديد المساحة المرجعية الدنيا للمستثمرة الفلاحية والأحكام الخاصة بتجزئة الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المذكور أعلاه.

المطلب الثاني: التصنيف القانوني للعقار الفلاحي.

باستقراء نص المواد 18 و 19 و 20 من الدستور التي حددت الأملاك الوطنية،⁽²⁾ والمادة 64 من الدستور التي نصت على ضمان واحترام الملكية الخاصة واعترفت بالأملاك الوقفية وحمتها، وبموجب القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 10 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المتعلقة بالأملاك الوطنية،⁽³⁾ الذي قسم الأملاك الوطنية إلى عامة وخاصة، والمادة: 23 من قانون التوجيه العقاري، التي جاءت بتصنيف الأملاك العقارية، فإن التصنيف القانوني للأملاك العقارية الفلاحية على اختلاف أنواعها يكون على الشكل الآتي:

1) الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة.

⁽¹⁾ للملاحظة هي نفس المناطق التي حددها ملحق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 16/05/1993، الذي يحدد المناطق الجبلية، جريدة رسمية عدد 62، بتاريخ: 03/10/1993.

⁽²⁾ دستور سنة 1996، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 16-01 المؤرخ في: 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ: 7 مارس 2016.

⁽³⁾ قانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ: 02/12/1990.

(2) الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة.

(3) الأراضي الفلاحية الوقفية.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

لقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال، نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد، فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تدخل في كل المجالات، والتي تبناها القانون رقم: 84-16 المؤرخ في: 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية (الملغى)،⁽¹⁾ جاء دستور 23 فيفري 1989،⁽²⁾ ليكرس من جديد النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، هاته الأخيرة، والتي تهدف لتحقيق أغراض امتلاكه بحتة، وبالتالي فإن المالكيتين لا تخضعان لنفس الحماية و لا لنفس النظام القانوني.

يعتبر هذا الصنف من الأراضي الفلاحية تابع للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، وهي تخضع لأحكام قانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، من حيث النظام القانوني للملكية، كما تخضع من حيث آليات وطرق الاستغلال للمادة: 17 و 18 من قانون التوجيه الفلاحي، وللقانون رقم: 10-03، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي رقم: 11-06، يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.⁽³⁾

⁽¹⁾ القانون رقم: 84-16 المؤرخ في: 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، بتاريخ: 1984/07/03.

⁽²⁾ حيث نصت المادتان 17 و 18 من دستور 23 فيفري 1989، على مفهوم الأملاك الوطنية، فهذه الأخيرة تشمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجاعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة. وتحدد طبيعة الأملاك الوطنية بالاعتماد على عدة معايير، وهذا ما نص عليه القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وتتمثل هذه المعايير في: معيار الغرض من استغلال الأملاك أو الغرض المخصص له المال، فنص هذا القانون على أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي تلك غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية، أنظر المادة: 02 و 03 من قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30 المعدل والمتمم.

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، المؤرخ في: 10/01/2011، يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 02 بتاريخ: 12/01/2011.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة.

يعتبر حق التملك والملكية لا سيما العقارية من الحقوق الأكثر حماية وحصانة، سواء في المواثيق الدولية أو القوانين الداخلية، حيث نصت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان أنه: "لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا"، كما أن الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم، نص في مادته 64 أن: "الملكية الخاصة مضمونة".

كما يعطي القانون المدني الجزائري للشخص ممارسة حق الملكية على الأرض الفلاحية في حدود ما يسمح به القانون وهو واضح في نص المادة: 674 من نفس القانون، والتي نصت على أنه: (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة)، كما نصت عليها المادة: 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.

فالأملاك العقارية الفلاحية الخاصة هي: مجموعة الأموال والحقوق العقارية المملوكة لأشخاص القانون الخاص سواء كانوا أفراد (أشخاص طبيعيين) أو مؤسسات (أشخاص معنوية)، وتكون الملكية بهذا الشكل إما تامة أو ناقصة، فالتامة هي التي تستجمع جميع السلطات (الاستعمال - الاستغلال - التصرف) في يد المالك،⁽¹⁾ أما الناقصة فهي ملكية سلطة الاستعمال أو الاستغلال أو كليهما أو التصرف على حدى، وقد تكون ملكية مشاعة أو مشتركة وفي هذه الحالة يكون المالك مرتبطا في التصرف أو الانتفاع بملكه مع الآخرين.⁽²⁾

أما عن طرق استغلال هذا الصنف من الأراضي الفلاحية، فهي تخضع لأحكام القانون المدني والنصوص ذات الصلة التي تنظم الملكية العقارية الخاصة بصفة عامة، مع الإشارة إلى أن هذا الصنف من الأراضي يخضع لضوابط ملكية (حدود الملكية) أكثر من باقي أصناف الملكية العقارية الخاصة الأخرى، وهذا من أجل حماية هذه الثروة المهددة بالزوال إما بالإهمال أو بواسطة أدوات التعمير، على أساس المبدأ القائل "تمليك الأرض بالإعمال وتجريدها بالإهمال".⁽³⁾

⁽¹⁾ مراحى ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائري، بدون سنة نشر، ص 19.

⁽²⁾ زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 13.

⁽³⁾ على أساس أن حق ملكية المالك للمال العقاري منوطة برسالة اجتماعية يلتزم بأدائها، وبها يدخل تحت حماية القانون ويخرج عن هذه الحماية إذا أهمل، راجع: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003، ص 75.

الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية الوقفية.

عرفتها المادة: 31 من قانون التوجيه العقاري على أنها: (الأموال العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته لجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرس قرآنية، سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور) وعرف الوقف في المادة: 03 من قانون رقم: 10-91، المتعلق بالأوقاف،⁽¹⁾ على أنه: (حبس العين عن التملك على وجه التأيد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير).⁽²⁾

يميز الفقه والتشريع بين نوعين من الوقف، وقف عام (خيري) و وقف خاص (أهلي)،⁽³⁾ حيث تم هذا التصنيف على أساس طريقة استغلاله وكيفية الانتفاع به، فأما الوقف الخيري (الحبس العام) فيعود مردوده على المصلحة العامة التي حبس من أجلها، عملا بأحكام المذهب المالكي السائد بالجزائر، الذي يشترط في الحبس بصفة عامة أن منفعته تعود مبدئيا على المصلحة العامة، وأما أراضي الوقف الأهلي أو الخاص فهي التي يحتفظ بحق الانتفاع عليها الموقوف عليهم، بحيث لا تصرف على الغرض الذي حبست من أجله أساسا، إلا بعد انقراض العقب، أو بانقطاع تسلسل صاحب الأرض المحبسة، حسب ما هو منصوص عليه في وثيقة الحبس.

من خصائص الوقف انه عقد تبرعي أي بدون مقابل،⁽⁴⁾ وللوقف شخصية معنوية،⁽⁵⁾ ومعنى ذلك أن الوقف كيان مستقل عن الواقف والموقوف عليه أو الناظر الذي يتولى الولاية عليه، وبالتالي يتمتع بكافة الحقوق المنصوص عليها في المادة: 50 من القانون المدني، وهي: تمتعه بذمة مالية مستقلة عن

(1) قانون رقم: 10-91، مؤرخ في: 1991/04/27، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 بتاريخ: 1991/05/08.

(2) نجد تعريف للوقف في المادة: 213 من القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 24، بتاريخ: 1984/06/12، كما يلي: "الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأيد والتصديق".

(3) حددت هذا التقسيم المادة: 06 من القانون رقم: 10-91 المتعلق بالوقف، وعرفت كل نوع منه، لكن بصور القانون رقم: 02-10، المؤرخ في: 2002/12/14، يعيد ويستم القانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 2002/12/15، ألغيت الفقرة 02 من نفس المادة التي كانت تعرف الوقف الخاص، لأن القانون رقم: 10-91، صار ينظم الوقف العام فقط وفقا لما تنص عليه المادة الأولى من نفس القانون، أما الوقف الخاص فنظم من خلال أحكام قانون الأسرة وقواعد الفقه الاسلامي.

(4) قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، الجزائر، 2001، ص 23.

(5) أنظر المادة: 49، من القانون المدني الجزائري.

الواقف والموقوف عليهم أو الناظر، إضافة إلى منحه أهلية التقاضي وحقه في وجود نائب يعبر عن إرادته ومقاصده،⁽¹⁾ وأن يثبت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية،⁽²⁾ إضافة إلى تمتعه بحماية قانونية مميزة تتراوح بين الجزائية والمدنية والإدارية، فهو يتمتع بالحماية الثلاثية التي تتمتع بها الأملاك الوطنية العامة فلا يجوز حجزه ولا التصرف فيه ولا يخضع لقواعد التقادم.

أما عن استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية، فيكون عن طريق الحق العيني المتعلق بالانتفاع على غرار حق الحكر،⁽³⁾ والحق الشخصي المتمثل في عقود الإيجار الفلاحية المختلفة،⁽⁴⁾ وفقا لإرادة الواقف والأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، وكانت المادة 02 من قانون الأوقاف قد نصت أنه على غرار كل مواد هذا القانون، يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه.

نشيد في الأخير بما قام به المشرع من خلال هذا التصنيف الذي يحدد أنواع الملكية في مجال الأراضي الفلاحية وغيرها، ويبين المراكز القانونية المتعلقة بها وكذا كيفية استغلالها والتصرفات التي تتعلق بها، هذا وتجدر الإشارة إلى أن النسبة التي يمثلها كل صنف من هذه الأصناف بالمقارنة مع المساحة الإجمالية للأراضي الفلاحية في الجزائر قد حددتها إحصائيات وزارة الفلاحة لسنة 2010، إذ تقدر مساحة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما نسبته: 25% من مجمل الأراضي الفلاحية، وأن مساحة الأراضي المملوكة ملكية خاصة تقدر بـ: 66% من مجمل مساحة الأراضي الفلاحية، أما الأراضي الفلاحية الوقفية فتتمثل ما نسبته: 09% من المساحة الكلية للأراضي الفلاحية في الجزائر.⁽⁵⁾

(1) أنظر المادة: 05 من القانون رقم: 91-10 المتعلق بالوقف.

(2) رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006، ص 110.

(3) نصت عليه المادة: 26 مكرر2 من قانون الأوقاف.

(4) مثل عقد المزارعة والمساقاة المنصوص عليها في المادة: 26 مكرر1 من قانون الأوقاف، أو عن طريق الإيجار كما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المؤرخ في: 10/02/2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 09 بتاريخ: 20/02/2014.

(5) مزواغي ميلود، عدم استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن باديس بمستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، جوان 2015، ص 147.

المحور الثاني:

الإطار القانوني للعقار الفلاحي أثناء الحقبة الاشتراكية.

نتناول في الفصل الأول من هذا المحور نظام استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة خلال الفترة الأولى بعد الاستقلال مباشرة من خلال اعتماد المشرع لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة، حيث نتعرف على هذا النظام وأصناف الأراضي التي طبق عليها وأهم مميزاته وأحكامه المتعلقة بنظام الملكية والاستغلال ونبرز كيف انتهى هذا النظام لنقوم بتقييم له في الأخير.

أما الفصل الثاني فنتناول فيه نظام آخر لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة جاء بعد نظام التسيير الذاتي وطبق بالتوازي معه، حيث نتعرف من خلال هذا الفصل إلى نظام الثورة الزراعية وأصناف الأراضي التي طبق عليها وأهم مميزاته وأحكامه المتعلقة بالملكية والاستغلال ثم نبرز كيف انتهى ونقوم بتقييم له في الأخير.

الفصل الأول:

نظام التسيير الذاتي لاستغلال العقار الفلاحي.

عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية، تكون بديلة عن تلك الموروثة من العهد الاستعماري، لذلك فقد حظي القطاع الفلاحي بتطور تنظيمي هام من حيث الهياكل والقوانين، بدءا بتجربة التسيير الذاتي في الفلاحة، وعليه سوف نتناول في هاته المحاضرة ماهية نظام التسيير الذاتي (المبحث الأول)، من خلال التطرق إلى أسباب ودوافع لجوء المشرع لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة، والمقصود بنظام التسيير الذاتي، وذلك من خلال التطرق إلى تعريفه وخصائصه، لنتناول في (المبحث الثاني) نطاق التسيير الذاتي ومراحله، وذلك من خلال تحديد أصناف الأراضي التي طبق عليها هذا النظام، ثم نتناول المراحل التي مر بها والأجهزة المتكون منها.

تجدر الإشارة إلى أننا لن نتطرق في هذه المحاضرة إلى صيغ استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة وكذا الأملاك الوقفية، وهذا راجع لسببين، أولهما أنه لم يتم تنظيم هاته المسألة في نصوص قانونية وجوهر دراستنا هو النظام القانوني السائد، فالذي تم تنظيمه والتركيز عليه هي الأراضي الفلاحية التي اعتبرت من أملاك الدولة وهو الأمر الذي سوف نركز عليه، أما الأمر الثاني فهو التوجه

الأيدولوجي للدولة السائد آن ذاك وهو توجه اشتراكي يركز على ملكية الدولة لوسائل الانتاج، وعليه فقد تم تهيمش هذان الصنفين من الملكية العقارية والتضييق عليهما.

المبحث الأول: ماهية نظام التسيير الناتي.

باستثناء الموسم الفلاحي 1962-1963 التي طبق فيه الفلاحون الجزائريون فكرة التوزيع على الأراضي الفلاحية الشاغرة والأراضي المهملة من طرف المعمرين،⁽¹⁾ فإننا نجد أن نظام التسيير الناتي قد طبق في الفلاحة بعد ذلك، ومعناه أن الأرض ووسائل الإنتاج الفلاحي من الأموال المنقولة والعقارية الملحقه بأملك الدولة تسيير من طرف مجموعة من العمال.⁽²⁾

وقبل أن نعرف هذا النظام ونبرز خصائصه (المطلب الثاني)، نتساءل عن أسباب اللجوء إلى هذا النظام؟ (المطلب الأول).

المطلب الأول: أسباب اللجوء إلى نظام التسيير الناتي.

اقتضى الوضع الزراعي عادة الاستقلال اتخاذ عدة إجراءات ثورية، عملية وقانونية، وذلك على أساس أن الجزائر دولة فتية وخارجة من استعمار دام قرن و32 سنة، ومن حرب تحررية طاحنة أتت على الأخضر واليابس، وبذلك يجب أن تبحث عن حلول سريعة لتنمية الاقتصاد المنهار والشاغر بسبب خروج المعمرين، وكذا لتوفير الأمن الغذائي للشعب وفرص الشغل لليد العاملة، والعملة الصعبة للقدرة على تسيير دواليب الدولة وميزانيتها من خلال تصدير المنتوجات الزراعية للخارج.

من بين أهم الأسباب التي أدت إلى تبني هذا النظام أيضا، الرحيل الجماعي والسريع للمعمرين غداة الاستقلال، وترك مساحات شاسعة تعد من أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر، ومؤسسات إنتاج زراعي متطورة ومنتجة، ينبغي ألا تتوقف عملية العناية المستمرة بها وعجلة الانتاج بها وإلا اندثرت وتحطمت.

⁽¹⁾ انطلقت حملة الحرث والبذر (التوزيع) في: 15 سبتمبر 1962، إذ تعتبر هذه الحملة أول الحلول للمشاكل الاقتصادية التي واجهتها الجزائر بعد الاستقلال مباشرة، وذلك بعدما فر المعمرين الأوروبيون من المزارع ودمروا وخرّبوا الكثير من وسائل الانتاج الفلاحي، واقتضى الأمر القيام بحل ثوري، وهو تشكيل كتائب لحث الأرض وعدم تفويت الموسم الفلاحي الذي كان مهدد بالفشل إذا لم ينطلق في موعده المحدد، أنظر: صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي بالجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 06.

⁽²⁾ بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 115-116.

حيث نشأ عن هذا الوضع عدت وضعيات طارئة، منها وجوب البدء مباشرة في عملية الانتاج وبدون تأخر لتفادي الفراغ الاقتصادي الذي حاول المعمرون وضع الجزائر فيه برحيلهم السريع، وكذا لتأطير المبادرة العفوية لدى العمال الموجودين على مستوى تلك المزارع (التوزيع)، من خلال إيجاد إطار قانوني لتنظيم مسألة استغلال تلك الأملاك،⁽¹⁾ وتحديد طبيعتها القانونية، مما يحتم تدخل الدولة لتنظيم هاته المسألة وتفادي المشاكل الخطيرة التي يمكن أن تنجم عن هذا الفراغ.

من بين الأسباب أيضا التي أدت إلى ظهور هذا النظام، مسألة حماية تلك المستغلات الفلاحية من الاستيلاء أو التعدي عليها من طرف الغير، وهو الأمر الذي يوجب التدخل الفوري للسلطات للمحافظة على وسائل الانتاج من جهة، وضمان استمرارية نشاطها ومن ثم دوران عجلة الاقتصاد من جه أخرى.

هذا الوضع تم مناقشته في مؤتمر طرابلس، المنعقد شهر جوان 1962 قبيل إعلان الاستقلال بالعاصمة الليبية، حيث ناقش المجتمعون في هذا المؤتمر الحلول المناسبة لهذا الوضع على ضوء التوجه الأيديولوجي الجديد للدولة، وخرج المؤتمر بثلاث اقتراحات تخص العقار الفلاحي الذي سيطرته المعمرون خلفهم بعد الاستقلال، وهي:⁽²⁾

أولاً: بيع أو تأجير المزارع الشاغرة للجزائريين، لكن وجدو أن هذا الاتجاه يفتح المجال أمام الرأسمالية العقارية، وهذا مخالف لمبادئ الثورة التي قام بها الشعب.

(1) بهلول حسن، مرجع سابق، ص 291.

(2) يعتبر مؤتمر طرابلس عبارة عن مشروع برنامج عمل لتحقيق الثورة الديمقراطية الشعبية صادق عليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية في اجتماعه في طرابلس عاصمة ليبيا، في شهر جوان سنة 1962، واعتبرت الزراعة كأول مهمة اقتصادية للحكومة الجزائرية آنذاك من اجل إيجاد سوق داخلية وانطلاق عملية التنظيم وتحقيق ثورة حقيقية في الريف، فاعتمدت ثلاثة محاور أساسية هي:
- الإصلاح الزراعي من أجل بعث الحياة وإيجاد الاستقرار في الأرياف وتصفية القواعد الاقتصادية للاستعمار الزراعي، وتحديد الملكية العقارية عموما ومنع كل صفقات بيع أو إيجار وسائل الاستغلال الفلاحي مع المعمرين، وتحديد الأملاك الشاسعة.
- التحديث بتطوير القطاع التقليدي من اجل تقدم الأرياف.

- صيانة الثروة العقارية كاستصلاح الأراضي وحفظها من الانجراف وتوسيع المساحات المسقية.
راجع في هذا الخصوص: لبقار بركاهم سمية، منازل العقار الفلاحي التابع للدولة - في مجال الملكية والتسيير -، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 12.

ثانيا: توزيع هذه الأراضي على الفلاحين الفقراء، غير أن هؤلاء قد تواجههم مشاكل اقتصادية وفنية عديدة في إدارة تلك المزارع المتطورة وفي تصريف انتاجها الوفير الموجه أصلا للتصدير من جهة، وتجزئة المزارع الكبيرة المهيكلّة أو المتخصصة في إنتاج المزروعات الموجهة للتصدير من جهة أخرى.

ثالثا: التسيير الجماعي للمزارع من طرف الفلاحين كما هي، وذلك تحت إشراف الدولة، وهو الاقتراح الذي لاقى القبول.

في هذه الظروف ومن أجل تلك الأسباب، نشأ نظام التسيير الذاتي للفلاحة في الجزائر، ثم أصبح أحد أهم خصائص الاتجاه الاشتراكي الجزائري، وهو يقوم على تكوين لجان لتسيير المزارع الشاغرة التي تركها المعمرون والمؤممة التي كانت مملوكة للأوروبيين، وكذا تلك المصادرة عن الجزائريين كعقوبة لهم، أو الموضوعة تحت حماية الدولة لأسباب اقتصادية واجتماعية وسياسية.⁽¹⁾

المطلب الثاني: مفهوم نظام التسيير الذاتي.

نشأ هذا النظام في دولة يوغسلافيا سابقا، حيث اعتمدته بموجب قانون التسيير الذاتي العمالي للمؤسسات الاقتصادية المؤرخ في: 1950/06/27، وقد اعتبر هذا النص أن المنشأة المسيرة ذاتيا هي: الوحدة الأساسية التنظيمية في القطاع الاشتراكي من الاقتصاد اليوغسلافي، سواء كان النشاط زراعيا أو صناعيا أو تجاريا أو خدماتيا، حيث تسيير بواسطة تنظيم العمال الذي يأخذ عدة مستويات، الجمعية العامة للعمال، مجلس العمال، لجنة التسيير، المدير،⁽²⁾ وتعتبر الجزائر البلد العربي الوحيد الذي تبنى هذا الأسلوب في التسيير،⁽³⁾ فما هو نظام التسيير الذاتي المعتمد في الجزائر؟.

(1) السويدي محمد، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 14.

(2) السويدي محمد، مرجع سابق، ص 80-82.

(3) بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر- باتنة 1، الجزائر، الموسم الجامعي 2008-2009، ص 08.

الفرع الأول: تعريف نظام التسيير الذاتي.

من الناحية اللغوية فإن عبارة التسيير الذاتي مترجمة عن اللغة الفرنسية وبالتحديد من كلمة "autogestion"، التي تتكون من مقطعين: auto ومعناها الذاتي، وgestion ومعناها إدارة وتسيير، وبالجمع بين المقطعين يصبح المعنى: التسيير الذاتي أو الإدارة الذاتية.⁽¹⁾

أما من الناحية الاصطلاحية وبما أن المشرع الجزائري لم يعرف لنا المقصود بنظام التسيير الذاتي في الفلاحة، فقد وقع خلاف بين الفقهاء حول مفهوم التسيير الذاتي، حيث يرى البعض أنه: "أسلوب ديمقراطي اشتراكي في تسيير ومراقبة الإدارة الزراعية في النظام الجزائري"⁽²⁾؛ بينما يرى البعض الآخر بأنه: "حق العمال في أن يقوموا بأنفسهم عن طريق ممثليهم ومجالسهم المنتخبة، بالإدارة المباشرة لوسائل الإنتاج بما تخوله هذه الإدارة من حقوق، واستغلال هذه الأموال والتصرف فيها بل والمساهمة في الحصول على جزء من الناتج الذي تدره، مع الحق في تقرير كيفية الإدارة ووضع قواعدها".⁽³⁾

كما يعرف فريق آخر التسيير الذاتي على أنه: "أداة للتنظيم السياسي والاقتصادي والاجتماعي، يشكل محتواه الايديولوجي الطريق الرئيسي الذي اختارته الجزائر للانفتاح على الاشتراكية التي تحافظ على مصالح العمال وترقيتهم من مجرد أجراء إلى منتجين أحرار ومسؤولين عن طريق مشاركتهم الفعالة الواعية والمباشرة، والانتفاع بجزء من العائدات الناتجة من الاستغلال، في إطار تبعية مخططات تنمية الوحدة الانتاجية إلى المخططات الجهوية والوطنية".⁽⁴⁾

بعد التطرق لتعريف التسيير الذاتي، ننتقل إلى تحديد خصائص هذا النظام.

الفرع الثاني: خصائص نظام التسيير الذاتي.

من خلال الطلاع على التعاريف السابقة يمكن القول بأن هذا النظام متكون من خاصيتين هما الديمقراطية والذاتية.

(1) السويدي محمد، مرجع سابق، ص 14.

(2) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 30.

(3) السويدي محمد، مرجع سابق، ص 80.

(4) BENAMRANE Djilali, Op-Cit, P 97.

فأما الخاصية الأولى فمعناها أنه أسلوب ديمقراطي لأنه يقوم على آلية الانتخاب فيما يخص تشكيل أجهزة التسيير التي تتمثل في مجلس العمال ولجنة التسيير المنبثقتين عن الجمعية العامة للعمال،⁽¹⁾ هذا المفهوم الديمقراطي أعطى الطبقة العاملة حقوقاً معينة في إقامة علاقات العمل وفي تسيير المزارع وتوزيع الأرباح.⁽²⁾

أما الخاصية الثانية المتعلقة بأنه أسلوب ذاتي فتعود إلى أن المفترض فيه عدم تدخل الأجهزة المركزية والبيروقراطية للدولة في الشؤون المتعلقة بالتسيير المالي والإداري للمزرعة،⁽³⁾ حيث يترتب عن الاستقلال المالي والإداري للوحدة المسيرة ذاتياً النتائج التالية:⁽⁴⁾

- 1) الاستقلال الاقتصادي للوحدة الانتاجية في إطار أهداف الخطة العامة.
- 2) الاستقلال الإداري للوحدة الانتاجية التي يسيروها العمال في إطار اللوائح التي تحددها الدولة.
- 3) حصول العمال على أرباح من عوائد الوحدة الانتاجية، بعد خصم الحصة المقررة للمجموعة الوطنية.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق التسيير الذاتي ومراحله.

بالرجوع إلى المادة الأولى من الأمر رقم: 68-653، المؤرخ في: 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (الملغى)،⁽⁵⁾ التي جاء فيها: "تؤسس الأرض ووسائل الانتاج الفلاحي الأخرى من الأموال المنقولة والعقارية المؤتممة، في شكل استغلالات فلاحية"، نستنتج من هذه المادة أن الأراضي التي طبق عليها نظام التسيير الذاتي هي الأراضي المؤتممة، فهل هذا صحيح؟ هذا ما سستم الإجابة عنه في (المطلب الأول)، كما نتساءل: هل يعتبر هذا النص هو الأول والآخر الذي يتعلق بالتسيير الذاتي في الجزائر؟ بمعنى هل مر نظام التسيير الذاتي بمراحل عند تطبيقه في الجزائر، هذا ما سنوضحه في (المطلب الثاني).

(1) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 31.

(2) السويدي محمد، مرجع سابق، ص 20.

(3) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 31.

(4) السويدي محمد، مرجع سابق، ص 15.

(5) الأمر رقم: 68-653، المؤرخ في: 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ: 1969/02/15.

المطلب الأول: نطاق تطبيق نظام التسيير الذاتي.

للإلمام بموضوع نظام التسيير الذاتي في الفلاحة يجب أولاً تحديد أصناف الأراضي التي طبق عليها هذا النظام، والتي اعتبرت من أملاك الدولة، تقدر مساحتها بثلاث الأراضي الصالحة للزراعة في الجزائر،⁽¹⁾ حيث يمكن تقسيمها من حيث أسلوب ضمها لأملاك الدولة إلى أربعة أصناف هي: الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون (الفرع الأول)، أملاك الأجانب الذين بقوا في الجزائر بعد الاستقلال (الفرع الثاني)، الأملاك المصادرة والمملوكة لجزائريين (الفرع الثالث)، الأملاك الموضوعة تحت الحماية والتابعة للجزائريين (الفرع الرابع).

الفرع الأول: الملاك الشاغرة.

بما أن الأراضي التي طبق عليها نظام التسيير الذاتي تعتبر من أملاك الدولة، لأن نظام التسيير الذاتي ينطلق أصلاً من فكرة ملكية الدولة لوسائل الانتاج ومن ثم منحها للفلاحين ليقوموا بتسييرها لحساب الدولة وفق فكرة تقاسم الأرباح، وهذا الأمر يقتضي توفير مزارع جاهزة للاستغلال والانتاج ومنتوقعة في مناطق قريبة من الطرق العامة ووسائل النقل، وتحتوي على أراض خصبة ومجدية من الناحية الاقتصادية، بدون الدخول في دوامة البحث عن أراضي جديدة واستصلاحها والانتظار مدة من الزمن للحصول على المحصول في النهاية، فإين نجد هاته المزارع الجاهزة للاستغلال مباشرة وبدون عناء، لا سيما وأن الدولة الجزائرية الفتية بدون موارد حقيقية وعاجزة من الناحية الاقتصادية عن انجاز مشاريع كبرى على شاكلة المزارع المسيرة ذاتياً.

الحل يكمن في إقامة هذا النظام على أراض مستغلة بالفعل وجاهزة للإنتاج مباشرة، وهو ما حصل عند مغادرة المعمرين للجزائر بعد الاستقلال مباشرة، حيث اعتبرت المزارع التي يحوزونها أملاك شاغرة، وتتطلب تدخل الدولة لحمايتها وتسييرها كي لا تندثر من جهة، ومن جهة أخرى فإن الهبة التلقائية للفلاحين في بداية موسم البذر والحراث 1962-1963، سهل إقامة نظام التسيير الذاتي على تلك الأملاك، فهو جاء من جهة لحماية وتسيير تلك المزارع وكذا لتأطير الفلاحين ليكون

⁽¹⁾ المساحة الصالحة للزراعة في الجزائر إبان فترة الاستقلال هي: 6.800.000 هكتار تقريباً، فإذا كانت الأراضي المسيرة ذاتياً تمثل ثلث هذه المساحة فإن مساحتها تقدر بـ: 2.266.000 هكتار تقريباً، أنظر ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1627.

استغلالهم لها بشكل شرعي وقانوني، حيث ضرب المشرع آنا ذاك عصفورين بجبر واحد، فكيف تم تطبيق نظام التسيير الذاتي على الأملاك الشاغرة؟.

كانت البداية بإصدار الأمر رقم: 62-020، المؤرخ في: 1962/08/24، المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها،⁽¹⁾ والملاحظ على هذا الأمر أنه لم يعرف الأملاك الشاغرة بل اكتفي بالقول من خلال مادته الأولى أنه بمجرد نشره في الجريدة الرسمية، فإن عامل العمالة (الوالي)، يضمن تحت مراقبة اللجنة المكلفة بالقضايا الاقتصادية، إدارة كل الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة والتي لم يمارس فيها الاستغلال أو الاستعمال مدة شهرين على الأقل من طرف الممثل الشرعي لهذه الحقوق.

ولأن المشرع الجزائري قد مدد العمل بالقانون الفرنسي،⁽²⁾ ولأن هذا الأخير يشترط لكون المال شاغرا وفق المادتين: 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي، أن يكون المالك غير معروف أو لا يوجد له وارث، وهذه الشروط لا تنطبق على المزارع التي تركها المعمرون، حيث أن صاحب الحق فيها معروف وإن كان غائبا،⁽³⁾ وهذا ما دفع بالكثير من الأوروبيين للمطالبة باسترجاع أراضيهم.

لذلك وتفاديا للتضارب بين النصوص أصدر المشرع المرسوم رقم: 63-88، المؤرخ في 1963/03/18، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة،⁽⁴⁾ حيث تكفل هذا النص بتحديد حالات الشغور والجهة القضائية المختصة بنظر مدى شرعية قرار الشغور من عدمه،⁽⁵⁾ فمن بين الحالات التي اعتبر فيها المشرع أن المزارع شاغرة هي: الشغور الناجم عن رحيل المعمر، أي أن الأموال لا صاحب لها؛

⁽¹⁾ الأمر رقم: 62-020، المؤرخ في: 1962/08/24، المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 12، بتاريخ: 1962/09/07. (النسخة الفرنسية).

⁽²⁾ طبقا للأمر رقم: 62-157، المؤرخ في: 1962/12/31، المتعلق بتحديد سريان التشريع الفرنسي - باستثناء الأحكام التي تتعارض مع السيادة الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 02، بتاريخ: 1963/01/11. (النسخة الفرنسية).

⁽³⁾ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 48.

⁽⁴⁾ المرسوم رقم: 63-88، المؤرخ في 1963/03/18، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ: 1963/03/22، (النسخة الفرنسية)، الملغى بموجب المرسوم رقم: 80-278، المؤرخ في: 1980/11/29، يتضمن إلغاء المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس سنة 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 1980/12/02.

⁽⁵⁾ حيث أن قرار الشغور ينشر في الجريدة الرسمية خلال 15 يوم الموالية لاتخاذ قرار الشغور، وذلك لتمكين المعني بالأمر صاحب الحق في المزرعة من ممارسة حقه، حيث يمكنه الطعن ضد هذا القرار خلال شهرين من يوم نشره، أما بعد فوات الأجل أو رفض الجهة المختصة النظر في النزاع فإن القرار يصبح نهائيا، والملفت للنظر أن المادة: 07 من المرسوم رقم: 63-88 المذكور أعلاه، جعلت الاختصاص في نظر شرعية أو عدم شرعية قرار الشغور لقاضي الأمور المستعجلة، رغم أن هذا الأمر في حقيقته من اختصاص قاض الموضوع، أنظر: بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 52.

والشغور الناتج عن عدم استغلال المزرعة من طرف مالكيها بعد مدة أقصاها 1963/03/22، بقصد تخريب المصالح الاقتصادية للدولة؛ والشغور الناتج عن عدم استغلال المزرعة بصفة عادية في الفترة السابقة أو اللاحقة لتاريخ: 1963/03/22، مثل تخفيض عدد العمال أو عدم استغلال كل الأراضي بدون مبرر شرعي.⁽¹⁾

لإغلاق هذا الملف نهائيا أصدر المشرع الأمر رقم: 66-102، المؤرخ في: 1966/05/06، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة،⁽²⁾ فمن خلال مادته الأولى نص على أنه: " تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة"، حيث أغلق هذا الملف بصفة نهائية.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للأجانب.

بينما طبق نظام التسيير الذاتي على المزارع الشاغرة بقي عدد لا بأس به من المعمارين يستغلون مزارعهم في الجزائر خاصة ممن يملكون أصولا غير فرنسية، وذلك في إطار اتفاقية إيفيان لا سيما المادة: 12 منها التي تنص على أنه: "على الجزائر أن تضمن وبدون تمييز حرية ممارسة الحقوق العقارية الموجودة على إقليمها، ولا يحرم أحد من ملكيته بدون تعويض عادل ومحدد مسبقا".

ونظرا لعدة أسباب سياسية واقتصادية واجتماعية ...، قرر المشرع الجزائري "جزارة" و "دولنة" الأراضي الفلاحية أي جعلها جزائرية 100%، ولا يمكن ذلك إلا بإلحاق أملاك الأجانب بأملاك الدولة الجزائرية، وهو ما قام به من خلال المرسوم رقم: 63-388، المؤرخ في: 1963/10/01، يتضمن الاعلان بأن الاستغلال الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين هي أملاك للدولة،⁽³⁾ وقد حدد هذا المرسوم شروط وإجراءات هذا التأميم وهي:

⁽¹⁾ للإعلان بأن المزرعة شاغرة يجب توفر شرطين: الأول هو توقف نشاط المزرعة أو عدم الاستغلال بصفة عادية وبدون مبرر شرعي؛ أما الثاني فصدور قرار من طرف الوالي المختص، لأن إثبات التوقف عن النشاط أو الاستغلال غير العادي لا يكفي لإخفاء صفة الشغور على المزرعة، بل يجب اتخاذ هذا الإجراء الشكلي المتمثل في صدور قرار من الوالي بناء على تحقيق من طرف المصالح الإدارية، لكن هذا الشرط الأخير طبق بعد 1963/03/22 فقط، لأنه قبل هذا التاريخ وفي ظل الأمر رقم: 62-020 لم يكن يشترط ذلك، بل يكفي التصريح بالشغور من جانب الإدارة فقط، أنظر: بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 51.

⁽²⁾ الأمر رقم: 66-102، المؤرخ في: 1966/05/06، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 36، بتاريخ: 1966/5/06.

⁽³⁾ المرسوم رقم: 63-388، المؤرخ في: 1963/10/01، يتضمن الاعلان بأن الاستغلال الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين هي أملاك للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 73، بتاريخ: 1963/10/04. (النسخة الفرنسية)

(1) ألا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية أو لم يثبت أنه قدم ملفا للحصول عليها عند تاريخ نشر- هذا المرسوم.⁽¹⁾

(2) صدور قرار من الوالي المختص اقليميا يتضمن الالحاق، وعندما تكون الأرض على اقليم أكثر من ولاية فإن القرار يصدر من طرف وزارة الفلاحة.⁽²⁾

يرى بعض الفقهاء أن الطابع الذي اتسم به هذا المرسوم هو طابع سياسي أكثر منه قانوني لأنه كان يهدف إلى وضع حد للوجود الاجنبي في الجزائر وبصفة نهائية من خلال تأمين املاك الأجانب.⁽³⁾

الفرع الثالث: مصادرة الأراضي التابعة لبعض الجزائريين.

يهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير، أو كانت لهم مواقف مضادة للنظام الاشتراكي المعتمد، أصدر المشرع نصوص تقضي بمصادرة أراضي هؤلاء الأشخاص، حيث صدر في شأن هؤلاء الأشخاص نصين قانونين هما:

⁽¹⁾ هذا الشرط جاء مخالفا لبنود اتفاقية إيفيان، حيث جاء في البند المتعلق بحقوق وحريات الأشخاص أن: الفرنسيين الذين ولدوا في الجزائر وأثبتوا اقامتهم فيها لمدة 10 سنوات بالانتظام حتى يوم تقرير المصير؛ أو الذين أثبتوا اقامتهم لمدة عشر- سنوات بالجزائر حتى يوم تقرير المصير وكان أحد أبويهم قد ولد بالجزائر وتتوفر فيهم شروط التمتع بالحقوق المدنية أو في إمكانه استيفائها؛ أو الأشخاص الذين أقاموا في الجزائر مدة 20 سنة إقامة دائمة ومنظمة حتى يوم تقرير المصير؛ يتمتعون بجميع الحقوق المدنية الجزائرية لمدة 03 سنوات ابتداء من يوم تقرير المصير، وبعد مضي هذه المدة، فإنهم يكتسبون الجنسية الجزائرية عن طريق طلب التسجيل أو تأكيد التسجيل في قوائم الانتخابات، وفي حال عدم إمكان تقديم هذا الطلب يمكنهم الاستفادة من الاتفاقية الخاصة بإقامة الأوروبيين في الجزائر، أنظر: ميلودي سهام، اتفاقية إيفيان: أسبابها ومضمونها وردود الأفعال -دراسة تحليلية-، رسالة دكتوراه في التاريخ تخصص تاريخ حديث ومعاصر، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، الموسم الجامعي 2015-2016، ص 124-125.

⁽²⁾ هناك استثناء نصت عليه المذكرة الوزارية رقم: 01538، الصادرة عن وزارة الداخلية تتعلق بالأراضي الفلاحية والمزارع الشاغرة المملوكة لأجانب والمصادرة، حيث استثنت من عملية نزع ملكية الأجانب الأراضي الفلاحية المملوكة للتوسيين والمغاربة، لسبب بسيط هو أن هناك جزائريين يملكون أراضي فلاحية في هذه البلدان وأي إجراء يتخذ سينعكس على هؤلاء وفق مبدأ المعاملة بالمثل في القانون الدولي، لتأتي فيما بعد المادة: 16 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية وتنص على أنه لا يجوز لمن لا يتمتع بالجنسية الجزائرية أن يمتلك أرضا زراعية أو معدة للزراعة أو أن يستغلها بأي صفة كانت، راجع: بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 75.
⁽³⁾ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 57. في رأينا وبعد الاطلاع على بنود اتفاقية إيفيان يتضح أنها أعطت للأجانب بعض المعاملة التفضيلية في العديد من المجالات، وكان هذا لخلق مشاكل للإدارة الجزائرية وعليه فضلت طردهم بطريقة غير مباشرة من خلال وضع نصوص تجعل من بقائهم في الجزائر أمر غير مجدي ولا طائل منه.

أولا- القانون رقم: 63-276، المؤرخ في: 1963/07/26.

تعتبر أملاك للدولة: كل الأموال المنقولة والعقارات المسلوقة والموضوعة تحت الحراسة أو المصادرة من طرف الإدارة الاستعمارية، لصالح القياد والبشاعات والآغات، وأي عون للإدارة الاستعمارية أو أي جماعات، وإذا كانت هاته الأموال موضوع معاملات نظامية قبل تاريخ 1954/11/01، فإن المالك حسن النية يتم تعويضه عن إجراء المصادرة المعمول به.⁽¹⁾

يعاب على هذا القانون أنه لم يوضح كيفية ولا إجراءات تنفيذه ولا الجهة المخولة بذلك، وكذا لم يوضح إمكانية التظلم أو الطعن فيه ولا طريقه.

ثانيا- الأمر رقم: 64-258، المؤرخ في: 1964/08/27.

يتضمن إنشاء لجنة للمصادرة الكلية أو الجزئية للأموال المنقولة أو العقارية المملوكة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ذوي الجنسية الجزائرية الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية،⁽²⁾ فوفقا لنص هذا الأمر فإن المصادرة تكون في حق الأشخاص المتهمين بالتعدي على أمن الدولة أو استقلال الأمة أو على تحقيق أهداف الثورة الاشتراكية المحددة في ميثاق مدينة الجزائر إما:

1) بعد إدانة نهائية من طرف المحاكم الجزائرية، وأن تكون المصادرة من بين العقوبات المنصوص عليها في القانون الجنائي؛

2) وإما عن طريق تقرير معلل من وزير الداخلية حول المعني بالمصادرة؛

حيث أن هاته اللجنة أنشأت في إطار التدابير الاستثنائية لصيانة استقلال الأمة ومؤسسات الجمهورية، وبعد قرار اللجنة بالمصادرة تصبح الأموال المصادرة ملك للدولة، كما أن التدابير والمقررات والأعمال القانونية المتخذة بموجب هذا النص لا تقبل أي طعن.⁽³⁾

⁽¹⁾ أنظر المادة: 01 و 02 من القانون رقم: 63-276، المؤرخ في: 1963/07/26، يتعلق بالأموال المسلوقة والموضوعة تحت الحراسة من طرف الإدارة الاستعمارية، الجريدة الرسمية عدد: 17، بتاريخ: 1963/03/29. (النسخة الفرنسية).

⁽²⁾ الأمر رقم: 64-258، المؤرخ في: 1964/08/27، يتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، الجريدة الرسمية عدد: 29، بتاريخ: 1964/09/04.

⁽³⁾ أنظر المواد: 1 و 8 و 14 من الأمر رقم: 64-258، المذكور أعلاه.

الفرع الرابع: الأملاك الموضوعة تحت الحماية.

إن وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة، ويتولى ذلك مبدئياً حارس يعين خصيصاً لهذا الغرض، فهو الذي يستغل الأراضي ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة، ويمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية،⁽¹⁾ في هذا الإطار صدر المرسوم رقم: 63-168، المؤرخ في: 09 ماي 1963، يتعلق بوضع الأموال المنقولة والغير المنقولة تحت حماية الدولة والتي تعتبر طريقة حيازتها وتسييرها واستغلالها أو استعمالها معرضة للإخلال بالنظام العمومي والسلامة الاجتماعية،⁽²⁾ هذا النص وضع شروط وإجراءات حماية هذه الأراضي من طرف الدولة، حيث يشترط شرطان للوضع تحت الحماية هما:

(1) إما أن يكون استعمال الأرض أو استغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي، أو أن يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطني⁽³⁾ أو بطريقة مخالفة للنصوص القانونية، كالمرسوم رقم: 62-3، المؤرخ في: 1962/10/23، المتضمن تنظيم معاملات البيع، الإيجار، عقود التأجير للأموال المنقولة والعقارات.⁽⁴⁾

(2) صدور قرار من طرف عامل العمالة (الوالي) بعد التحقيق الإداري، حيث أن هذا القرار قابل للطعن فيه أمام لجنة ولائية في أجل شهر يبدأ سريانه من يوم إعلام المعني بالقرار، وهذا وفقاً للمرسوم رقم: 63-222، المؤرخ في: 1963/06/28، ينظم الطعن بالنسبة للقرارات الولائية التي

(1) بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 60.

(2) المرسوم رقم: 63-168، المؤرخ في: 09 ماي 1963، يتعلق بوضع الأموال المنقولة والغير المنقولة تحت حماية الدولة والتي تعتبر طريقة حيازتها وتسييرها واستغلالها أو استعمالها معرضة للإخلال بالنظام العمومي والسلامة الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد: 30، بتاريخ: 1963/05/14. (النسخة الفرنسية).

(3) بالرجوع إلى قرارات مجلس الدولة الجزائري في الملف رقم: 3121، بتاريخ: 2002/06/10، فقد اعتبر هذا الأخير أن المعاملات العقارية المخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، هي تلك المعاملات التي تمت بعد الاستقلال أي بعد 01 جويلية 1962 خرقاً للمرسوم رقم: 62-3 المؤرخ في: 1962/10/23، وأنه لا وجود بعد هذا النص لأي نص قانوني يعتبر المعاملات التي تمت قبل الاستقلال وخلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

(4) المرسوم رقم: 62-3، المؤرخ في: 1962/10/23، المتضمن تنظيم معاملات البيع، الإيجار، عقود التأجير للأموال المنقولة والعقارات، الجريدة الرسمية عدد: 01، بتاريخ: 1962/10/26. (النسخة الفرنسية)، حيث منع هذا المرسوم كل المعاملات العقارية المتعلقة بالأملاك الشاغرة واعتبرها باطلة ولاغية إذا تمت بعد تاريخ 01 جويلية 1962، سواء تمت في الجزائر أو خارجها.

تضع بعض الأملاك تحت حماية الدولة،⁽¹⁾ حيث تقوم اللجنة بدراسة الطعن المقدم من طرف المعني والملف المقدم من طرف الوالي، حيث تبدي رأيها في هذا الشأن، وتقوم بتحويل الملف إلى وزارة الداخلية التي تبث في الأمر بصفة نهائية بواسطة لجنة وطنية.

يترتب عن وضع الأرض تحت الحماية غل يد المالك عن التصرف واستغلال الأرض وإدارتها ويتولى ذلك حارس نيابة عنه، لكن المشرع الجزائري وبمقتضى - المادة: 04 من المرسوم رقم: 63-168، طبق عليها الأحكام الخاصة بالأموال الشاغرة المنصوص عليها في المرسوم رقم: 63-88 المذكور آنفاً، ومن ثم اعتبرها ضمن أملاك الدولة، وترتب عليه إدماجها ضمن أملاك الدولة وفق للأمر رقم: 66-102،⁽²⁾ رغم أن المفهوم القانوني للحماية يخص كيفية التسيير فقط ولا يمس بأصل الملكية.⁽³⁾

في الأخير ما يمكن ملاحظته على النصوص السابقة الذكر والخاصة بأصناف الأراضي التي أدرجت ضمن أملاك الدولة مهما كان صنفها أو مالكيها، أن المشرع الجزائري يستعمل عبارة "التصرّح بأنها أموال الدولة"، ولم يستعمل مصطلح "التأميم"، والسبب في ذلك أن المجموعة الوطنية تحتفظ وبصفة دائمة بأن لها الحق سابقاً على هذه الأراضي التي سلبت من طرف الإدارة الاستعمارية بشتى الطرق القانونية وغير القانونية، وبذلك فإن المشرع يقصد من وراء هاته الإجراءات والنصوص استرجاع الأراضي التي اغتصبت بدون وجه حق، ولهذا السبب أيضاً لم يثر المشرع مسألة التعويض إطلاقاً.⁽⁴⁾

وعليه يمكن القول أن الأصناف التي طبق عليها نظام التسيير الذاتي هي الأملاك الشاغرة وأملاك الأجانب وأراضي الجزائريين المصادرة والموضوعة تحت الحماية، وأن هاته الأراضي لم تكن موضوع تأميم من طرف المشرع.

⁽¹⁾ المرسوم رقم: 63-222، المؤرخ في: 28/06/1963، ينظم الطعن بالنسبة للقرارات الولائية التي تضع بعض الأملاك تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 44، بتاريخ: 02/07/1963. (النسخة الفرنسية).

⁽²⁾ لكن القضاء الجزائري اعتبر أن الوضع تحت الحماية لا يمس بأصل الملكية وعليه لا يمكن إدراج هاته الأموال ضمن أملاك الدولة، وقد أمر بإرجاع تلك الأموال لملاكها كلياً طلب منه ذلك، مثل القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في الملف رقم: 117973، المؤرخ في: 24/07/1994، أنظر: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 26.

⁽³⁾ لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 15.

⁽⁴⁾ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 60.

المطلب الثاني: مراحل تطبيق التسيير الذاتي.

بما أن نظام التسيير الذاتي في الجزائر وجد في إطار سياق تاريخي خاص، وكان نتيجة عدة عوامل من بينها هبة العمال والفلاحين لتخفيف من آثار الرحيل الجماعي للمعمرين، حيث كان عليهم رفع التحدي لضمان تشغيل وحدات الانتاج المتواجدين بها بصفة جيدة أو سيئة، المهم هو عدم توقف هذه المنشآت،⁽¹⁾ وما كان على المشرع إلا مواكبة هذه الهبة في البداية، ليقوم بعد ذلك بتنظيم وتطوير هذا النظام، لذلك فإن التسيير الذاتي في الفلاحة مر بعدة مراحل، فما هي المراحل التي مر بها هذا النظام؟ (الفرع الأول)، وبما أنه جاء عفويا في البداية ثم تطور عبر الزمن فقد تميز بإيجابيات وسلبيات وصعوبات عند تطبيقه، فما هي حصيلة هذا النظام وكيف نقيمه بموجب تلك الحصيلة؟ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مراحل نظام التسيير الذاتي وأجهزته.

يمكن تقسيم المراحل التي مر بها هذا النظام إلى مرحلتين أساسيتين، الأولى كانت قبل سنة 1968، والثانية بعد سنة 1968، يعتمد هذا التقسيم أساسا على النظام القانوني السائد آنذاك، فبماذا تميزت كل مرحلة منهما من حيث النصوص القانونية وأجهزة التسيير؟

أولا: قبل سنة 1968.

عمليا بدأ العمل بنظام التسيير الذاتي ابتداء من خريف عام 1962، وذلك على المزارع الشاغرة فقط، بعد صدور الأمر رقم: 62-020، المؤرخ في: 24 أوت 1962 والمتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، والذي خول تسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة إلى متصرف مسير يعين من طرف الوالي، وأعطاه المشرع بعض الصلاحيات كتسديد الديون، واستفتاء الحقوق لصالح المزرعة، لكن لا يجوز له التصرف في أموال المزرعة، باستثناء المحاصيل الزراعية.

بعد مدة بسيطة صدر المرسوم رقم: 62-2، المؤرخ في: 22 أكتوبر 1962، المتضمن تنصيب لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة،⁽²⁾ وخص هذا المرسوم المزارع التي بها أكثر من عشر-

⁽¹⁾ Benamrane Djilali, Op-Cit, P 101.

⁽²⁾ المرسوم رقم: 62-2، المؤرخ في: 22 أكتوبر 1962، المتضمن تنصيب لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 01، بتاريخ: 1962/10/26. (النسخة الفرنسية).

عمال، حيث يتم انتخاب ثلاثة عمال على الأقل ليشكلوا لجنة التسيير، يختارون من بينهم رئيسا للجنة، الذي يحل محل المتصرف المسير وله نفس مهامه، بعد اعتماد اللجنة من طرف عامل العمالة (الوالي).

يتم مراقبة عمل لجان التسيير من طرف جهازين مركزيين أنشأ خصيصا لهذا الغرض، حيث تمارس الدولة بموجبها رقابتها على المستثمرات الفلاحية المسيرة ذاتيا، وهما الديوان الوطني للإصلاح الزراعي (O.N.R.A)، الذي أنشئ بموجب المرسوم رقم: 63-90، المؤرخ في: 18 مارس 1963،⁽¹⁾ وسلك مراقبي التسيير الملحق بالمكتب الوطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة،⁽²⁾ حيث كلفا بتنظيم ومراقبة تسيير المزارع الفلاحية التي تخلي عنها أصحابها الأوروبيين، بالإضافة إلى ذلك كلف الديوان الوطني للإصلاح الزراعي بتمويل المزارع المسيرة ذاتيا، وذلك بموجب المرسوم رقم: 63-160، المؤرخ في: 1963/04/30، ينظم تمويل المستغلات الفلاحية المسيرة ذاتيا،⁽³⁾ بالإضافة إلى المؤسسات الموجودة لهذا الغرض منذ العهد الاستعماري.⁽⁴⁾

لم يدم الأمر طويلا حتى أعاد المشرع تنظيم التسيير الذاتي، فبتاريخ: 22 مارس 1963، صدر المرسوم رقم: 63-95، المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والحرفية وكذا الاستغلالات الفلاحية الشاغرة،⁽⁵⁾ حيث تضمن إنشاء هيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال،

⁽¹⁾ المرسوم رقم: 63-90، المؤرخ في: 1963/03/18، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 1963/03/22. (النسخة الفرنسية).

⁽²⁾ المنشأ بموجب المرسوم رقم: 62-165، المؤرخ في: 1962/12/31، يتعلق بإنشاء سلك مراقبي التسيير يلحق بالمكتب الوطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 08، بتاريخ: 1963/02/22، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 63-195، المؤرخ في: 1963/05/30، الجريدة الرسمية عدد: 37، بتاريخ: 1963/06/07. (النسخة الفرنسية). لبيتبعه المرسوم رقم: 63-98، المؤرخ في: 1963/03/28، يحدد قواعد مدخول المزارع ومؤسسات التسيير الذاتي، الجريدة الرسمية عدد: 17، بتاريخ: 1963/03/29. (النسخة الفرنسية).

⁽³⁾ المرسوم رقم: 63-160، المؤرخ في: 1963/04/30، ينظم تمويل المستغلات الفلاحية المسيرة ذاتيا المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 26، بتاريخ: 1963/04/30. (النسخة الفرنسية).

⁽⁴⁾ نقصد هنا: - القانون المؤرخ في: 1933/7/19، المتضمن إنشاء صندوق مشترك للشركات الفلاحية للاحتياط والاسعاف والقروض التضامنية للجزائر؛ - القانون المؤرخ في: 1935/04/04، المتضمن إحداث الصندوق الجزائري للتسليفات الفلاحية؛ - المرسوم بقانون المؤرخ في: 1935/10/04، المتضمن إحداث مؤسسة مركزية للقرض الفلاحي وإعادة تنظيم مؤسسات القرض والتعاون الفلاحي؛ - المرسوم رقم: 56-294، المؤرخ في: 1956/03/26، المتعلق بالصندوق المركزي للشركات الفلاحية للاحتياط الجزائرية.

⁽⁵⁾ المرسوم رقم: 63-95، المؤرخ في: 1963/03/22، المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والحرفية وكذا الاستغلالات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 17، بتاريخ: 1963/03/29. (النسخة الفرنسية).

المتكوّنة من العمال الدائمين، الذين ينتخبون مجلس العمال ولجنة التسيير التي تختار من بين أعضائها رئيسا، هو الذي يسير المزرعة مع المدير المعين من طرف الدولة، ولهذا الأخير بعض المهام منها: السهر على شرعية العمليات الاقتصادية والمالية، بالإضافة إلى ذلك فانه يطبق قرارات لجنة التسيير ومجلس العمال.

نظرا للنقائص العديدة لهاته النصوص، فمثلا لم تحدد الطبيعة القانونية للمزارع المسيرة ذاتيا، ولا الاجهزة المكلفة بتسييرها، فهل تعتبر هاته المزارع من أشخاص القانون العام أو الخاص؟، كما أن المرسوم رقم: 63-95، جمع في أسلوب التسيير بين المؤسسات الصناعية والفلاحية رغم الاختلاف الكبير بينهما، بالإضافة إلى عدم وضوح دور ومهم الأجهزة التي لها علاقة بهذا النظام سواء الأجهزة الداخلية المنوط بها التسيير أو الأجهزة الخارجية الموكلة لها الاشراف والدعم والتمويل، وكذا التداخل الكبير في المهام خاصة بين المدير المعين من طرف الدولة ولجان التسيير المنتخبة من طرف العمال، والبيروقراطية التي شكلها الديوان الوطني للإصلاح الزراعي وتأثيره السلبي على سير تلك المزارع، كل هذا دفع بالمشروع إلى إعادة تنظيم هذا الأسلوب في التسيير وذلك سنة 1968.

ثانيا: مرحلة بعد 1968.

استهلت هاته المرحلة بحل الديوان الوطني للإصلاح الزراعي،⁽¹⁾ بهدف إعادة سلطة تسيير المزارع إلى العمال وإعطائهم حرية أكبر في التسيير بعيدا عن هيمنة الاجهزة المركزية، ولإرساء المبادئ العامة للتسيير الذاتي في الفلاحة، ليتبع ذلك بإصدار الأمر رقم: 68-653، المؤرخ في: 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة المعدل والمتمم،⁽²⁾ حيث جاء هذا النص لتنظيم التسيير الذاتي الخاص بالفلاحة فقط، لتفادي عيوب ونقائص المرحلة السابقة.

⁽¹⁾ كان هذا بموجب الأمر رقم: 68-50، المؤرخ في: 22 فبراير 1968، يتضمن حل المكتب الوطني للإصلاح الزراعي، الجريدة الرسمية عدد: 18، بتاريخ: 1968/03/01.

⁽²⁾ الأمر رقم: 68-653، المؤرخ في: 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة المعدل والمتمم، بالأمر رقم: 75-42، المؤرخ في: 17/6/1975، يتضمن تعديل وتتميم الأمر رقم 68-653 والمتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 57، بتاريخ: 18/06/1975، (الملغى)، بالإضافة إلى ذلك أحكام القانون المدني لا سيما المواد من: 858 إلى 866، الصادر بمقتضى الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 78، بتاريخ: 30/09/1975.

وقد اعتبر هذا النص أن الاستغلالات الزراعية التي يطبق عليها نظام التسيير الذاتي مملوكة للدولة، حيث تمنح هاته الأخيرة الاستغلالات الفلاحية المدرجة ضمن أملاكها إلى مجموعات العمال، الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم: 69-15، المؤرخ في: 15 فيفري 1969، المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسيرة ذاتيا،⁽¹⁾ يكون هذا المنح على أساس الانتفاع بها لمدة غير محددة (حق انتفاع غير محدد المدة)، وهم بذلك مسؤولون عن المحافظة عليها واستغلالها بشكل أمثل وتسييرها وفق القانون، وبذلك لا يجوز التصرف في الأراضي والمباني الخاصة بالمرزعة المسيرة ذاتيا، كما لا يمكن اكتسابها بالتقادم ولا يمكن الحجز على أموالها المنقولة أو العقارية ولا إيجارها، ويجب أن يتم استغلالها بشكل جماعي.⁽²⁾

تضمن هذا النص أيضا تحديد أجهزة تسيير هاته المزارع والتي تتكون من جماعة العمال أساسا، حيث أن هاته الأخيرة تعتبر بمثابة شخص معنوي خاضع للقانون الخاص،⁽³⁾ لهم حقوق وعليهم التزامات ناتجة عن صفتهم كمنتجين ومن طريقة الاستغلال القائمة على فكرة التسيير الذاتي، حيث تتكون المرزعة المسيرة ذاتيا من أجهزة وهيئات تسيير داخلية تمثل في: الجمعية العامة للعمال؛ مجلس العمال عند الاقتضاء؛ لجنة التسيير؛ الرئيس؛ المدير؛⁽⁴⁾ وقد ألغي منصب المدير بموجب تعديل سنة 1975.⁽⁵⁾

في هذه المرحلة أنشئت تعاونيات قدماء المجاهدين، التي تعتبر بمثابة امتداد لأسلوب التسيير الذاتي، التعاونية في هذه الحالة تعتبر وحدة زراعية اشتراكية تمتلكها الدولة، لكن تقتصر - عضوية هذه

⁽¹⁾ المرسوم رقم: 69-15، المؤرخ في: 15 فيفري 1969، يتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 1969/02/15. صدر معه المرسوم رقم: 69-17، المؤرخ في: 1969/02/15، يتضمن توزيع الدخل وتحديد أموال الاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 1969/2/15.

⁽²⁾ أنظر المواد من: 1 إلى 6 من الأمر رقم: 68-653، المذكور أعلاه.

⁽³⁾ بهذا يكون المشرع قد تفادى الخطأ الذي وقع فيه عندما نص في المادة: 4 من المرسوم رقم: 63/88، المؤرخ في: 18 مارس 1963، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة بأن للمزرعة الشاغرة شخصية معنوية، انظر: بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 119.

⁽⁴⁾ أنظر المرسوم رقم: 69-16، المؤرخ في: 1969/02/15، يتضمن تجديد اختصاصات وسر هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 1969/02/15. والمرسوم رقم: 69-18، المؤرخ في: 1969/02/15، يتعلق بانتخاب هيئات التسيير التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 1969/02/15.

⁽⁵⁾ فقد كان منصوص عليه في المادة: 20 من الأمر رقم: 68-653، قبل أن يلغى هذا المنصب بموجب التعديل الذي جاء به الأمر رقم: 75-42.

التعاونيات على قدماء المجاهدين فقط،⁽¹⁾ حيث يستفيدون من جميع المزايا التي يستفيد منها عمال التسيير الذاتي، كما تقدم لهم وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي جميع التسهيلات الفنية، حيث سلمتهم الدولة مهمة تسيير ممتلكات عامة بأسلوب ديمقراطي جماعي عن طريق الجمعية العامة للمتعاونين.

في هذا الإطار جاء المرسوم رقم: 69-120، المؤرخ في: 18 أوت 1969 المعدل والمتمم، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين،⁽²⁾ مستمدا من مبادئ التسيير الذاتي في كل ما يتعلق بالنظام التشريعي للأراضي وتحديد جماعة العمال وحقوق وواجبات أعضائها،⁽³⁾ وتمثل الدولة داخل الوحدة الإنتاجية بواسطة متصرف وعندما وضعت هذه التعاونيات تحت إشراف وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، أصبحت جزءا من القطاع الاشتراكي وتنطبق عليها نفس المميزات المطبقة في المزارع المسيرة ذاتيا، وخاصة في ميدان المحاسبة والقروض.⁽⁴⁾

لتمكين المزارع المسيرة ذاتيا من القيام بمهامها على أكمل وجه، وجب مساعدتها بواسطة أجهزة خارجية تكفل التوجيه والدعم والتمويل والمراقبة، أطلق عليها اسم أجهزة دعم وإنعاش التسيير الذاتي، تمثلت هاته الجهات والأجهزة في وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي، الذي له سلطة الاشراف والوصاية على المزارع المسيرة ذاتيا،⁽⁵⁾ أما فيما يخص التمويل فقد كلف البنك الوطني الجزائري (B.N.A)،⁽⁶⁾ بهاته المهمة،⁽⁷⁾ أما عن المهام الأخرى التي كان يقوم بها الديوان الوطني للإصلاح الزراعي قبل حله،

(1) أنظر المادة: 04 من المرسوم رقم: 69-120 المذكور أعلاه.

(2) المرسوم رقم: 69-120، المؤرخ في: 18 أوت 1969 المعدل والمتمم، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، الجريدة الرسمية عدد: 71، بتاريخ: 1969/08/22، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 71-251، المؤرخ في: 1971/09/22، الجريدة الرسمية عدد: 80، بتاريخ: 1971/10/01.

(3) حيث اعتبرت بمقتضى المادة الأولى المعدلة من المرسوم رقم: 69-120، بمثابة شركة مدنية خاصة.

(4) السويدي محمد، مرجع سابق، ص 168.

(5) وذلك بمقتضى المرسوم رقم: 69-19، المؤرخ في: 15/02/1969، يتعلق باختصاصات وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي حول التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 1969/02/15.

(6) المنشأ بمقتضى الأمر رقم: 66-178، المؤرخ في: 13/06/1966، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1966/06/14.

(7) من خلال الأمر رقم: 68-534، المؤرخ في: 24/09/1968، يتضمن حل مؤسسات القرض الفلاحي والصندوق المركزي للشركات الفلاحية للاحتياط وصندوق التسليفات الفلاحية ونقل نشاطها، الجريدة الرسمية عدد: 78، بتاريخ: 1968/09/27.

فقد عهد بها لأجهزة أخرى أنشئت خصيصا لهذا الغرض،⁽¹⁾ كما أوكلت مهمة دعم الانعاش والتسيير على المستوى المحلي للبلدية التي يقع في إقليم اختصاصها المزرعة المسيرة ذاتيا.

الفرع الثاني: تقييم نظام التسيير الذاتي.

بما أن الدافع لتبني هذا النظام في البداية كان حماية الأملاك الشاغرة وعدم توقيف عجلة الانتاج ومواكبة الهبة العالمية، فإن هذا النظام لم يتم التخطيط له بشكل جيد، حيث واجهته صعوبات جمة عند تطبيقه، فقد أدركت السلطات منذ البداية أن الفلاحين ليس لهم القدرة على إدارة هاته المزارع، وذلك لعدة اعتبارات منها شساعة المزارع وتخصصها في انتاج محاصيل موجهة للتصدير، والحاجة إلى امكانيات مالية وتقنية لتسيير واستغلال تلك المزارع، ولذلك سعت إلى تقنيته وتنظيمه والاشراف عليه، لكن رغم مواكبة السلطات لهذا النظام، كانت هناك عقبات كثيرة وقفت في طريق نجاحه، بالرغم من أن له إيجابيات، لكنه فشل في الاخير ومن مظاهر فشله انهيار الانتاج رغم محاولات الانعاش والاصلاح المعتمدة، وبحث المشرع عن نظام بديل له.

أولا: إيجابيات نظام التسيير الذاتي.

من إيجابيات هذا النظام حماية الأراضي الفلاحية، خاصة تلك التي تركها المعمرون والمحافظة عليها من مختلف أشكال التعديات والتقسيم والاندثار في حالة توقف النشاط بها، لأنها كانت في حالة استغلال ونشاط وأي توقف ولو لموسم واحد يمكن أن ينعكس عليها بالسلب.

من إيجابيات هذا النظام أيضا أنه لم يعطل عجلة الانتاج الزراعي ومن ثم عجلة الاقتصاد لأنه ساهم في خلق فرص شغل وعدم إحالة العاملين بتلك المزارع على البطالة، وتوفير المنتجات الفلاحية والمواد الأولية وعدم توقف عملية التصدير للخارج مما يوفر عملة صعبة لصالح الاقتصاد الجزائري المحطم أصلا.

بقاء المزارع المسيرة ذاتيا كوحدات انتاجية متماسكة وموحدة، حيث أن هذا النظام حماها من التقسيم والتفتيت الذي كان من شأنه أن يقضي عليها بصفة نهائية، كما كفل وحدة التسيير والتناسق

⁽¹⁾ هي: - الديوان الوطني للفواكه والخضر - (O.F.L.A)؛ - الديوان الوطني للعتاد الفلاحي (O.N.A.M.A)؛ - الديوان الوطني للحلفاء (O.N.A.L.F.A)؛ - الديوان الوطني لتغذية الماشية (O.N.A.B)، أنظر: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 16.

بين مختلف المزارع المسيرة ذاتيا، وخاصة مع كبر مساحة هاته المستغلات وعدم قدرة الفلاحين على إدارتها بمفردهم، وكذا عدم قدرتهم على تصريف وبيع المنتوج لأنه في الغالب كان موجه للتصدير حيث تكفلت الدولة بهاته المهمة.

تكوين الدولة لحافضة من العقار الفلاحي لتدخل ضمن الأملاك الوطنية، تشكل جزء مهم من مجموع الأراضي الفلاحية في الجزائر من حيث المساحة، وتتكون من أراض خصبة وذات مواقع ممتازة.

ثانيا: سلبيات نظام التسيير الذاتي والصعوبات التي اعترضته.

لقد ظهرت خلال الفترة الأولى من تطبيق أسلوب التسيير الذاتي، مجموعة من الثغرات والأخطاء، تتعلق بطرق التسيير والبناء التنظيمي، والعلاقات بين العمال أنفسهم من جهة، وبينهم وبين الدولة من جهة أخرى، وهذا بسبب عدم وضوح النصوص القانونية وبسبب اختصارها الشديد وعدم تناولها جميع المسائل المتعلقة بهذا النظام خاصة في المرحلة الأولى، مثل مسألة عدم تحديد الطبيعة القانونية للملكية المزارع المسيرة ذاتيا ولا طبيعة الهيئة المكلفة بتسييرها، هل تعتبر من أشخاص القانون العام أم من أشخاص القانون الخاص (نقصد هنا مجموعة العمال).

كما أن منح الدولة لمثلها في التسيير (المدير) سلطة مطلقة في التسيير والاستغلال الفلاحي خلق مشاكل مع الهيئات العمالية المكلفة بالتسيير، لتتحول تلك الاختلافات حول طريقة تسيير المزرعة إلى صراع وشد وجذب مما أثر على السير الحسن لتلك المزارع وأدى إلى ضعف الانتاج، حيث أن هذه الازدواجية في التسيير تعتبر من بين أكثر السلبيات والصعوبات التي أثرت على نجاح هذا النظام، بالإضافة إلى عدم منح العمال الحرية الكاملة في الانتاج حيث كانوا يخضعون لتوجيهات الإدارة المركزية والتي بدورها كانت بعيدة عن الواقع المعاش، ومن بين الصعوبات أيضا ضعف التأطير التقني وقدم المعدات الزراعية وعدم تجديدها أو صيانتها الذين أدوا إلى انهيار الانتاج الزراعي.

كما أن تدخل الديوان الوطني للإصلاح الزراعي كهيئة وصاية علي المزارع، وتحوله إلى جهاز بيروقراطي حرم العمال من مشاركتهم في التسيير، مما أفرغ التسيير الذاتي العمالي من محتواه، وهذا أدى إلى طرح تساؤل حول مدي ذاتية واستقلالية التسيير الذاتي؟، رغم أن هذا الأمر لم يستمر، حيث أنه وبحلول سنة 1965، بدأت الأمور في التغير تدريجيا في اتجاه تقليص هيمنة الديوان على المزارع

السيرة ذاتيا، وفي سبيل ذلك تم التركيز على المبادئ الأساسية التي تدعم علاقة الاستغلالات المسيرة ذاتيا بالدولة.⁽¹⁾

ثالثا: مظاهر فشل نظام التسيير الذاتي.

من أكبر مظاهر فشل هذا النظام هو الانخفاض التدريجي للإنتاج الزراعي في كثير من المزارع، فمثلا في عام 1965 انخفض إنتاج الحبوب عن عام 1964 بنسبة 11%، وانخفاض إنتاج سنة 1966 عن إنتاج 1965 بنسبة 5.4%،⁽²⁾ وقد انخفض إنتاج الحبوب من 5.8 مليون طن سنة 1962 إلى أقل من 3 مليون طن سنة 1967،⁽³⁾ وهذا بسبب عدة عوامل منها نقص المكننة إما لأنها خربت من طرف أصحابها المعمرين أو أنها استهلكت لطول مدة الاستعمال مع نقص الصيانة وقطع الغيار واليد العاملة المؤهلة في استعمالها إن وجدت، بالإضافة إلى نقص التأطير التقني في مجال التسيير والارشاد الزراعي، وكذا الدعم المالي من طرف جهاز التمويل الخاص.⁽⁴⁾

ناهيك على أن تموين المزارع بالمعدات والآلات الضرورية، والمواد الأولية والبذور والأسمدة والمبيدات الحشرية والأدوية الضرورية لبعض الآفات، كان يصل إلى الفلاحين متأخرا نتيجة لمروره بعمليات مكتبية معقدة من بيروقراطية الإدارة، بالإضافة إلى مشكلة التسويق بسبب عدم وصول المنتج إلى الأسواق في الوقت المناسب، وسوء وطول التخزين، سبب تلف كميات كبيرة منه.⁽⁵⁾

في الأخير ونتيجة لفشل هذا النظام في تطوير الفلاحة والإنتاج الزراعي وعدم تماشي مع الواقع ومع التطورات التي شهدتها الجزائر على الساحة السياسية والاقتصادية، فقد ألغى الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي ومن ثمة نظام التسيير الذاتي في الفلاحة صراحة بموجب المادة: 47 من قانون رقم: 87-

(1) تمثل هاته المبادئ في: - مبدأ ملكية الدولة للعقار الفلاحي المستغل ذاتيا، وبذلك يخضع هذا العقار لقواعد حماية المال العام؛ - مبدأ ملكية الميسرين الذاتيين للإنتاج، والذي يسير طبقا لقواعد القانون الخاص؛ - مبدأ جعاعة التسيير القائم على أساس اللامركزية وفي إطار المحتوى الايديولوجي للدولة؛ أنظر: عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 37.

(2) بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 34.

(3) بن أشنهو عبد اللطيف، التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط 1962-1980، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982، ص 348.

(4) السويدي محمد، مرجع سابق، ص 161.

(5) السويدي محمد، مرجع سابق، ص 183.

19،⁽¹⁾ كما ألغى ضمينا القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية الخاصة بقدماء المجاهدين ويستخلص ذلك في المادة: 10 الفقرة 04 من قانون رقم: 19/87.

الفصل الثاني:

نظام الثورة الزراعية.

رغم أن السلطة في الجزائر تبنت نظام التسيير الذاتي بعد الاستقلال مباشرة لتنظيم جزء من الملكية العقارية الفلاحية، وهذا راجع للظروف التي حتمت تبني هذا النظام في البداية،⁽²⁾ إلا أنه بقي جزء كبير من هاته الملكية خاضع للقوانين الفرنسية،⁽³⁾ وعلى رأسها الأملاك الوطنية (التابعة للدولة والجماعات المحلية) ذات الطابع الزراعي والموروثة عن الإدارة الاستعمارية وفق مبدأ الحلول، حيث بقيت مستغلة على أساس تلك القوانين، بالإضافة إلى أصناف أخرى ليس لها نظام قانوني واضح مثل أراضي العرش والأملاك الوقفية.⁽⁴⁾

كما أن تبني الدولة آن ذاك للنظام الاشتراكي كنهج اقتصادي، والذي يحتم ملكية الدولة لوسائل الإنتاج واعتماد مبادئ العدالة الاجتماعية، هاته الأخيرة التي تدعو إلى التوزيع العادل للموارد والقضاء على البرجوازية والاقطاعية، التي تنتهج الاقطاع من ملكيات كبار الملاك لإعادة توزيعها على صغار الفلاحين بعد اللجوء إلى التأميم، كل هذا اقتضى اتخاذ عدة إجراءات ثورية عملية وقانونية، على ضوء توجيهات مؤتمر طرابلس 1962، حيث اعتبرت الثورة الزراعية أول مهمة اقتصادية للحكومة الجزائرية آنذاك.⁽⁵⁾

⁽¹⁾ القانون رقم: 19-87، المؤرخ في: 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 50، بتاريخ: 1987/12/09. (الملغى)

⁽²⁾ أنظر أسباب اللجوء إلى هذا النظام في المحاضرة السابقة.

⁽³⁾ وذلك بمقتضى الأمر رقم: 62-157، المتعلق بمواصلة العمل بالتشريع الفرنسي ما عدى ما يتعارض منه مع السيادة الوطنية، المذكور آنفا.

⁽⁴⁾ بما أن التشريع الفرنسي هو السائد في تلك الفترة والذي لم يكن يعترف بالأملاك الوقفية، وأن المشرع الجزائري لم يحرص على تنظيمها فقد بقي نظام استغلالها من الناحية القانونية غير محدد، وهو يخضع من الناحية الواقعية لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف والتقاليد، لذا يمكن القول بأن النظام القانوني لهذا النوع من الملكية العقارية غير واضح أو أنها غير منظمة في الأصل.

⁽⁵⁾ وذلك بالاعتماد على ثلاثة محاور أساسية: - الإصلاح الزراعي من أجل بعث الحياة والاستقرار في الأرياف، وكذا تصفية القواعد الاقتصادية للاستعمار (سيطرة المعمرين والبرجوازية الجزائرية)؛ - تحديث الزراعة عن طريق تطوير القطاع التقليدي؛ -

قدم مشروع الثورة الزراعية في البداية سنة 1964، غير أن الظروف السياسية الغير مستقرة لم تسمح بذلك في تلك الفترة،⁽¹⁾ لذا تم تأجيل البث فيه واعادت بعثه من جديد سنة 1968، ولكن تزامن ذلك مع إصلاحات عميقة في نظام التسيير الذاتي، حيث فضلت السلطات آنذاك عدم فتح جبهتين في نفس الوقت، ليتم تأجيل المشروع إلى سنة 1971.⁽²⁾

نتناول فيما يلي: مفهوم نظام الثورة الزراعية وكيفية الاستفادة من هذا النظام (المبحث الأول)، كما نتناول في (المبحث الثاني)، نطاق تطبيق الثورة الزراعية وآثارها.

المبحث الأول: مفهوم الثورة الزراعية وكيفية الاستفادة من هذا النظام.

بتاريخ: 8 نوفمبر 1971، صدر الأمر رقم: 73-71،⁽³⁾ المتضمن الثورة الزراعية، بالنص على المبادئ التي يقوم عليها والأهداف التي يسعى لتحقيقها وموضحا نطاق تطبيقه ونمط الاستغلال على الأراضي الفلاحية التي يشملها، وقد صدر في نفس الجريدة الرسمية ميثاق الثورة الزراعية الذي حدد الأسباب التي دعت إلى هاته الثورة،⁽⁴⁾ ومضمون وأهداف هاته الأخيرة.

نتناول في هذا المبحث: مفهوم الثورة الزراعية (المطلب الأول)، وذلك بالتطرق إلى مبادئها وأهدافها، ثم نتناول نمط الاستغلال في نظام الثورة الزراعية وكيفية الاستفادة من أرض وفق هذا النظام (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الثورة الزراعية.

يعكس اختيار مصطلح "الثورة" في حد ذاته غاية السلطة من وراء إصدارها لهذا القانون، والذي يعني في العادة الانقلاب على وضع سائد بغرض تحقيق وضع مأمول أو منشود، باستخدام

صيانة الثروة العقارية باستصلاح الأراضي وحمايتها من الانجراف وتوسيع المساحات المسقية؛ أنظر: لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 12.

(1) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 40.

(2) بهلول حسن، مرجع سابق، ص 292.

(3) الأمر رقم: 73-71، المؤرخ في: 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 97، بتاريخ: 1971/11/30. (الملغى)

(4) تتمثل هاته الأسباب أو البواعث وفق نفس الميثاق في: - التوزيع غير المتساوي للأراضي الفلاحية؛ - مخلفات الاستعمار في مجال الاستيلاء على العقار الفلاحي وإعادة توزيعها بشكل غير عادل؛ - الظروف غير المستقرة بالنسبة لاستغلال الأراضي الفلاحية الذي ينبغي إعادة النظر فيه بالتنظيم القانوني المحكم لهذا المجال.

وسائل عنيفة أو غير عنيفة، كما تعني أيضا التغيير الجذري الراديكالي لما هو سائد،⁽¹⁾ وهو ما يدعو للتساؤل عن مدى انسجام هذا المفهوم المجرد للثورة مع المفاهيم التي جاء بها الأمر رقم: 73-71، أو بعبارة أصح هل حقق هذا الأمر ثورة في مجال استغلال العقار الفلاحي في الجزائر؟.

نحجب عن هذا التساؤل من خلال التطرق إلى أسباب الثورة الزراعية والمبادئ التي تقوم عليها (الفرع الأول)، ثم إلى أهدافها والأجهزة المسخرة لتحقيق تلك الأهداف (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أسباب الثورة الزراعية ومبادئها.

تعرض ميثاق الثورة الزراعية بإسهاب إلى مبررات هذه الثورة (أولا)، كما ألقى الضوء على مبادئها (ثانيا)، حيث نحاول التعرض لها فيما يلي.

أولا: دوافع الثورة الزراعية.

من بين أسبابها أن يكون المجتمع مفتوحا للجميع من خلال توسيع محل الأولوية فيه لكرامة العمال وعدم تركهم رهينة بيد أصحاب الملكيات الشاسعة لاستغلالهم واستعبادهم، لذلك يتعين تأمين هاته الملكيات وإعادة توزيعها على الفلاحين مع إحداث الظروف المناسبة لاستغلالها واستثمارها، وبالتالي فإن الثورة الزراعية ضرورة اقتضتها حالة عدم المساواة في توزيع الأراضي،⁽²⁾ وانخفاض مستوى معيشة أغلب الفلاحين،⁽³⁾ وضرورة النهوض بالاقتصاد الوطني من خلال الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية القليلة أصلا بالمقارنة مع مساحة البلاد.⁽⁴⁾

(1) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 41.

(2) وفقا لميثاق الثورة الزراعية فإن كبار الملاك للأراضي الفلاحية الذين لا يمثلون إلا 3% من مجموع السكان آنذاك، ويعيش أغلبهم في المدن أو لا يماسون الفلاحة بشكل شخصي ومباشر بل يقومون بتشغيل يد عاملة فلاحية مقابل أجر زهيد أو يكتفون بتأجير تلك الأراضي، يملكون حوالي 25% من المساحة الصالحة للزراعة أي 1.700.000 هكتار، بينما لا يملك الفلاحون الفقراء الذين يمثلون نصف المستغلين الخواص للأرض سوى 10% من مجمل المساحة القابلة للزراعة في الجزائر.

(3) بالرجوع للإحصائيات التي أوردها ميثاق الثورة الزراعية، فإن 72% من الفلاحين وعائلاتهم يعيشون تحت الحد الأدنى لمستوى المعيشة المعقول نظرا لقلة المساحة التي يستغلونها، وأن أكثر من نصفهم مضطرين إلى البحث عن موارد تكميلية لمعيشتهم، سواء عن طريق العمل الزراعي الموسمي أو كعمال في ورشات تابعة للدولة أو الهجرة خارج الوطن، وأن الحل لهؤلاء هو زيادة المساحة التي يستغلونها.

(4) وفقا لميثاق الثورة الزراعية فإن المساحة الصالحة للزراعة في الجزائر آنذاك تقدر بـ: 6.800.000 هكتار، منها: 2.266.000 هكتار خاضعة لنظام التسيير الذاتي، و: 4.533.000 هكتار وهي تتنوع بين أملاك الدولة وأملاك خاصة مفرزة أو مشاع وأملاك وبقية وأراضي العرش، تشكل الأملاك الخاصة نسبة لا تستهان بها لا سيما ذات المساحة الشاسعة.

بالإضافة إلى أن من بين أسباب اللجوء إلى هاته الثورة هو القضاء على مخلفات الاستعمار التي أدت إلى التوزيع غير المتساوي للأراضي الفلاحية، وإن كان نظام التسيير الذاتي قد وضع حد لجزء من مخلفات الاستعمار، إلا أنه تبقى جزء مهم يملكها جزائريون استفادوا من الوضع الاستعماري أو احتكروا قسما غير شرعي من طاقات الانتاج الزراعي ولا بد من إعادتها للفلاحين.⁽¹⁾

من بين الدوافع أيضا الظروف الغير مستقرة الخاصة بالاستغلال الزراعي لا سيما النظام القانوني الموروث عن الاستعمار، حيث يسعى المشرع إلى تنظيم هاته المسألة للقضاء على سلبات هذا النظام، وفق رؤية جزائية خالصة تسعى إلى القضاء على فكرة استغلال الفلاحين الفقراء لتحقيق الثروة وتحقيق العدالة الاجتماعية،⁽²⁾ وذلك بمعاقبة من يسيء استعمال الأرض وحمايتها من المضاربة، بالإضافة إلى عدم قدرة أصحاب المستغلات الصغيرة على تطوير أساليب الزراعة، واضطرابهم في كثير من الأحيان إلى الهجرة وترك الأرض للبحث عن موارد عيش جديدة وهو ما خفض نسبة الانتاج الزراعي، ولحل هذه المعضلة وجب استحداث تنظيم يمكن هؤلاء من الحصول على إعانة الدولة لتطوير أنفسهم ومستغلاتهم.

ثانيا: مبادئ الثورة الزراعية.

بعد التطرق لأهم أسباب ودوافع الثورة الزراعية، نتناول فيما يلي مبادئها، فحسب ميثاقها لا تعتبر الثورة مجرد عملية لتأمين بعض الأراضي وإعادة توزيعها على مجموعة من صغار الفلاحين، ولكنها تضع مبادئ جديدة لتغيير نمط وأسلوب الاستغلال الفلاحي عبرت عن هذه المبادئ المواد من المادة الأولى إلى المادة: 12 من الأمر رقم: 71-73، المتعلق بالثورة الزراعية،⁽³⁾ لكننا سوف نركز على مبادئ فقط هما:

(1) أنظر ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 97، بتاريخ: 1971/11/30، ص 1628.

(2) فكبار الملاك لا يهمهم تحسين ظروف الانتاج خاصة غير المقيمين منهم في الريف، بينما يعتبر الفلاحون المستغلون لتلك الأراضي بأنه من غير المجدي مضاعفة عملهم أو القيام باستثمارات طالما كانت حالتهم غير مستقرة وليس لديهم أي ضمان يمكنهم من الاستفادة من ثمرات مجهودهم، نظرا لكونهم مستأجرين بالسنة أو شركاء بالطريقة التقليدية (الخماسة أو الربع أو الثلث أو النصف ...) فهم لا يمكنهم القيام بأي مبادرة دون موافقة المالكين ولا يمكنهم التصرف بكل حرية في وسائل الانتاج، لذا فإن جل اهتمامهم هو ضمان تجديد تعاقدهم وكسب عيشهم فقط، أنظر ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1628.

(3) هذه المبادئ تتمثل في: - الأرض لمن يخدمها؛ - إلغاء حق الملكية بالنسبة للمالكين الذين لا يفلحون ملكيتهم بصورة مباشرة وشخصية؛ - إلغاء كل أشكال التجارة الاستغلالية في الموارد المائية؛ - تأمين حقوق الفلاحين في الأرض التي يزرعونها؛ - منح الدولة

1- مبدأ ملكية الدولة للأرض الفلاحية: نصت المادة: 13 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية على أن مجال تطبيق هذا الأمر هو كل الأراضي الزراعية أو معدة للزراعة مهما كان النظام العقاري الذي تخضع له...، ويقصد بمجال التطبيق هنا امكانية أن يشملها هذا النظام عند تطبيقه على أرض الواقع، ما عدى ما استثنته أحكام المادة: 14 و 20 من نفس الأمر،⁽¹⁾ وتعتبر الأراضي الداخلة في نظام الثورة الزراعية وفقا لنص المادة: 22 منه ملك للدولة، بعد أن يتم إدراجها ضمن صندوق الثورة الزراعية،⁽²⁾ هذا الأخير الذي أنشئ من أجل أن يحتوي جميع الأراضي التي يطبق عليها نظام الثورة الزراعية،⁽³⁾ بحيث يقوم بالإشراف على تلك الأراضي باعتباره ممثل للدولة مالكة الرقبة.

وتعتبر ملكية الدولة للأراضي الفلاحية وفقا للتوجه الجزائري كمنطقتي قصدي وواعي، يرمي إلى إيجاد قالب موحد لإشكالية العقار، ولذلك فإن نظريته هاته تقترب من المفهوم الاحتكاري للدولة، على أساس أن دولنة العقار الفلاحي ليست مرحلة انتقالية كما أنها ليست مرحلة ضرورية لبلوغ مرحلة معينة من تطور الاقتصاد الوطني،⁽⁴⁾ كما أن ملكية الدولة بهذا المعنى بند أساسي في الاستراتيجية الوطنية للتنمية، والتي تؤمن بأن نمو القطاع الزراعي وازدهاره لا يتحقق إلا بزوال البرجوازية الخاصة المحلية المتهمة بالتبعية للخارج، فمن شأن توسع أملاك الدولة الفلاحية على حساب الأملاك الخاصة، أن يؤدي إلى نهاية الطبقة التي يمتثلها النهج الاشتراكي.⁽⁵⁾

الأراضي للفلاحين الذين لا يملكون أرضا بصورة مجانية ويتم تشجيعهم على الاستعمال المشترك للأراضي ووسائل الإنتاج في إطار تعاوني؛ - تولي الدولة مسؤولية حماية الفلاحين وتأطيرهم وإنشاء الهيئات اللازمة لتحسين شروط المعيشة في الأرياف.⁽¹⁾ وهي الماشية الموجودة في الأراضي المدرجة ضمن صندوق الثورة الزراعية وكذا المزارع المسيرة ذاتيا وتعاونيات قدماء المجاهدين.⁽²⁾ وبذلك فإنها تصبح غير قابلة للتصرف ولا للاكتساب عن طريق التقادم، كما انه لا يجوز التنازل عنها ولا حجزها، ولا يمكن أن تشغل بأي حق عيني أو تؤجر أو يجري عليها عقد المزارعة بأي صفة أو شكل كان، أنظر المادة: 22 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية، وبمجرد إلحاقها بالصندوق تزول عنها جميع الحقوق العينية أو الالتزامات السابقة والمبرمة تحت أي شكل كان إذا كان من شأنها أن ترهق استعمال الأموال المؤممة، أنظر المادة: 21 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.⁽³⁾ نصت عليه المادة: 18 وما يليها من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية، وهو تحت سلطة وزير الفلاحة، الذي يفوض جزء من سلطته إلى الولاية.

⁽⁴⁾ بن أشهنو عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 342.

⁽⁵⁾ عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 46.

والدليل على ذلك أن المشرع لم يسع إلى القضاء نهائياً على الملكية الخاصة لا سيما الكبيرة منها، وإنما سعى إلى تحجيمها من خلال تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك في الاستغلال الشخصي- والمباشر لها للقضاء على الطبقية وألا تكون الملكية الخاصة سبب في استمرار الاستغلالية.

2- مبدأ الأرض لمن يخدمها: نصت على هذا المبدأ المادة الأولى من الأمر رقم: 71-73، والتي جاء فيها أن: "الأرض لمن يخدمها،⁽¹⁾ ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها"، حيث تعني هذه المادة أن هناك التزام في حق المالك بأن يقوم بالاستغلال الشخصي- والمباشر للأرض الفلاحية، ومن لا يقوم بذلك تنتزع منه ملكيته، لأن النظام الذي وضع الثورة الزراعية يرى أن الحياة وحدها ليست سبباً كافياً للملكية الأرض الزراعية، بل لا بد من الممارسة الفعلية لتلك الحياة عن طريق الاستغلال الشخصي والمباشر وإلا سقط حق الملكية.

وأن هذه الثورة لا تقف موقف اللامبالاة أمام طرق الاستغلال الفلاحي السائدة، إذ لا يقتصر دورها على توزيع الأراضي على المستفيدين فحسب، بل تعمل على تنظيم كفاءات استغلال تلك الأراضي، بحيث يسقط حق كل مالك لأرض زراعية لا يساهم فعلياً في الانتاج، ويسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحاً أرضه، بالإضافة إلى ذلك يجب أن تحدد مساحة الأملاك الزراعية على أساس أنها لا تتجاوز إمكانية عمل المالك وأفراد عائلته المباشرين، وأن يترك لهم المساحة التي تسمح لهم بإنتاج دخل كاف لإعالتهم⁽²⁾ (فقط).

يترتب عن عدم الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض هنا، زوال صفة المالك لصالح الدولة أي انتقال الملكية إليها، حيث فرض اللجوء إلى هذا المبدأ عدة أسباب، منها وجوب استغلال كل هكتار من الأراضي الفلاحية في الانتاج باعتبارها مورد اقتصادي هام ينبغي عدم إهداره، وتقليل نسبة النزوح نحو المدن بتوفير موارد كافية للعيش في المناطق الريفية، القضاء على الطبقية الاجتماعية والاستغلال لا انساني للفلاحين بشتى الطرق من طرف كبار الملاك، فهذا الأمر يتنافى مع مبادئ ثورة التحرير والنهج الاشتراكي للدولة.

⁽¹⁾ مفهوم الخادم كما يردده قانون الثورة الزراعية يسعى للمحافظة على الصلة التقليدية والنفسية بين الفلاح والأرض، من حيث كونه شخص مستغل لها وهذه الصفة تجعله يتميز عن الشخص المالك الغير مستغل، ومعيار التفرقة بينهما يكمن في المباشرة الشخصية للعمل الفلاحي وفقاً لتعريف المادة: 29 و30 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

⁽²⁾ المادة: 02 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

الفرع الثاني: أهداف الثورة الزراعية وهيئات تنفيذها.

نتناول في هذا الفرع أهداف هذا النظام التي بينها ميثاق الثورة الزراعية (أولا)، ثم نبين الأجهزة التي سهرت على تنفيذ تلك الأهداف (ثانياً).

أولاً: أهداف الثورة الزراعية.

إن أهم الأهداف التي ترمي إلى تحقيقها الثورة الزراعية وفقاً لميثاقها هي: القيام بتوزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الزراعي وعلى رأسها الأرض المخصصة للفلاحة، بالإضافة إلى تحديث الفلاحة وتحسين الظروف المعيشية لسكان الأرياف، وإدماج الفلاحين في مجهودات التنمية الوطني.

1- تحديث الفلاحة: عن طريق استغلال الأراضي المتروكة بدون استغلال، تحسين الطاقات الزراعية لتلبية الاحتياجات الغذائية للسكان، وذلك عن طريق الزراعة العصرية، وتلك التي تدخل في المجال الصناعي،⁽¹⁾ تصفية آثار الزراعة الاستعمارية،⁽²⁾ إزالة العراقيل التي تقف في وجه تحقيق سياسة حقيقية للتجديد الريفي عن طريق إعادة تشكيل التحويل الجذري لشروط استعمال الأرض ومعيشة السكان.

كما تهدف إلى تدخل الثورة الزراعية على مستوى حجم الاستغلالات الفلاحية وعلى مستوى تقنيات الإنتاج، عن طريق وضع بنيات جديدة لها تهدف إلى منع استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، وتنظيم استغلال الأرض ووسائل الإنتاج واستخدامها على أساس العمل الشخصي- والمباشر وعلى أساس التوزيع العادل للمداخل الفلاحية وترقية العمل التعاوني،⁽³⁾ بالإضافة إلى ذلك الاهتمام بالأراضي القابلة للاستصلاح، بحيث تسعى الدولة إلى إنجاز أشغال التجهيز الجماعي عليها لاستغلالها فيما بعد من طرف الفلاحين.⁽⁴⁾

(1) عن طريق خلق زراعات عصرية تدخل في الصناعة بحيث تؤدي إلى رفع المستوى المعيشي- في الريف وتوسيع السوق الداخلية وتشجيع النمو الصناعي.

(2) يرى القائمون على الثورة الزراعية أن الزراعة الاستعمارية كانت تخصص أجود الأراضي للزراعات الموجهة للتصدير، مهيئة بذلك الزراعات المعاشية وتربية الحيوانات، فقد كانت الزراعات في العهد الاستعماري تركز على زراعة الكروم من أجل تصدير الخمر، أنظر: ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1634.

(3) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 42.

(4) بهلول حسن، مرجع سابق، ص 338.

كما تهدف إلى تحقيق أوضاع جديدة للتنمية الزراعية، من خلال: - التحويل الجذري لأوضاع الاستغلال الخاص بالأرض وذلك بواسطة تحرير مبادرات الفلاحين الفقراء؛ - ممارسة طريقة استثمار زراعي كثيف؛ - استثمار كل الموارد الزراعية؛ - جعل الاستثمار شيئاً الزامياً؛ - إعادة تقييم الجهود الفردي.⁽¹⁾

2- تحويل أوضاع المعيشة في الأرياف: لا يقتصر ذلك على أوضاع العمل فقط بل يشمل تحسين أوضاع المعيشة للفلاحين في الأرياف، عن طريق جعل الزراعة عصرية تعتمد على الوسائل التقنية الحديثة وتوزيع الأراضي وتوفير التجهيزات الاجتماعية والثقافية في الأرياف وترقية التجهيزات الأساسية الخاصة بالمواصلات وتوفير الغاز والكهرباء ومؤسسات الصحة العمومية وتوسيع جهود الدولة لتحسين أجواء الدراسة وتخفيض النفقات على العائلات الأكثر فقراً، وبناء القرى، فهي ثورة على أوضاع المعيشة ووفرة على ظروف العمل في الأرياف.⁽²⁾

3- إدماج القطاع الزراعي في التنمية الوطنية: حيث تسعى الثورة الزراعية إلى تحقيق هدف أساسي هو القضاء على التفكك الهيكلي الحاصل في الاقتصاد الوطني بين قطاعين استراتيجيين هما الفلاحة والصناعة، وكذا بين القطاعات التي تتركب منها الزراعة نفسها، فمن شأن ذلك أن يقضي- على التخلف والتفاوت الاقتصاديين، كما من شأنه أن يقضي- على التفاوت الطبقي في المجتمع والتركيب الجغرافي الغير متوازن للقطر في درجات تطور قواه الإنتاجية.⁽³⁾

فالتوجه نحو زراعة عصرية يشكل عاملاً منعشاً للصناعة، كما أنه من شأن رفع المستوى المعيشي في الأرياف أن يؤدي إلى توسع السوق الداخلية وتشجيع النمو الصناعي، وبالتالي إحداث وحدات إنتاجية تطبق فيها طرق الزراعة الحديثة، وتوسع الطلب في مجال الصناعات الميكانيكية والكيمياوية، مما ينعكس على الانتاج الزراعي بالزيادة والنمو وكذا تنمية شبكة الصناعات التحويلية حول مناطق الانتاج.⁽⁴⁾

(1) أنظر: ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1634 وما يليها.

(2) أنظر: ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1636.

(3) بهلول حسن، مرجع سابق، ص 331-332.

(4) أنظر: ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1634.

إن مشاركة القطاع الزراعي في التنمية الوطنية يمر عبر ضرورة مكننة الزراعة وأن تكون لها علاقة بالصناعة من خلال توفيرها للموارد الأولية، وبالتالي فإن لتلك المشاركة بعدين أولهما أفقي من خلال خلق علاقة تكامل بين القطاعين الزراعي والصناعي، وبعد رأسي أو عمودي لتنويع وتكثيف الإنتاج الزراعي.⁽¹⁾

ثانيا: أجهزة تنفيذ الثورة الزراعية.

بما أن الثورة الزراعية هي ثورة على أوضاع المعيشة وثورة على ظروف العمل في الأرياف، فهي بذلك تكتسي - الطابع العام والشامل، ونظرا لاتساع أهدافها أوجب ذلك تعبئة الوسائل والمؤسسات والهيئات لتحقيق أهدافها ومراقبة مدى تنفيذها، لهذا فقد تم تسخير نوعين من الأجهزة والهيئات لتنفيذها، مركزية ولا مركزية.

1- هيئات تنفيذ ومراقبة الثورة الزراعية على المستوى المركزي: تمثل هاته الهيئات في كل من وزارة الفلاحة والثورة الزراعية،⁽²⁾ اللجنة الوطنية للثورة الزراعية،⁽³⁾ الاتحاد العام للفلاحين الجزائريين،⁽⁴⁾ وتعد بمثابة أجهزة مركزية مسؤولة عن تنفيذ الثورة الزراعية.

2- هيئات تنفيذ ومراقبة الثورة الزراعية على المستوى لا مركزي: أنشئت السلطة هيئات لا مركزية لتنفيذ الثورة الزراعية، حيث تم التركيز على هاته الهيئات لإنجاح الثورة الزراعية، ولا تعتبر كهيئات حيادية ولكن كبناءات تقنية وقانونية وسياسية تخدم أهداف الثورة ومن ورائها أهداف النظام،⁽⁵⁾ تتشكل هذه الهيئات على مستوى البلدية من المجلس الشعبي البلدي الموسع واللجنة التنفيذية البلدية، التعاونية الزراعية البلدية متعددة الخدمات،⁽⁶⁾ أما على مستوى الولاية فتتكون من المجلس الشعبي الولائي، المجلس التنفيذي الموسع للولاية.⁽¹⁾

(1) بهلول حسن، مرجع سابق، ص 334.

(2) أنظر المادة: 181 من الأمر رقم: 73-71، المتضمن الثورة الزراعية.

(3) أنظر المادة: 182 والمواد من 244 إلى 248 من الأمر رقم: 73-71، المتضمن الثورة الزراعية.

(4) معط الله علي، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005، ص 47.

(5) عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 62.

(6) نصت عليها المواد من 177 إلى 178 ومن 183 إلى 203 ومن 215 إلى 217 من الأمر رقم: 73-71، المتضمن الثورة الزراعية.

المطلب الثاني: نط الاستغلال وفق نظام الثورة الزراعية وكيفية الاستفادة من هذا النظام.

نتناول في البداية نط استغلال الأراضي في إطار الثورة الزراعية (الفرع الأول)، ثم نتقل إلى كيفية الاستفادة من أرض زراعية وفق هذا النظام (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نط الاستغلال وفق نظام الثورة الزراعية.

تعتبر الأرض التي يشملها هذا النظام ملك للدولة ملحقة بصندوق الثورة الزراعية وفقاً للمادة: 22 من الأمر رقم: 71-73، حيث تمنحها لمجموعة من الفلاحين الذين لا يملكون أرض بقصد استغلالها في إطار تعاونية⁽²⁾ وتساعدهم على تأمين استغلالها للحصول على إنتاج يلبي احتياجاتهم واحتياجات الأمة وفقاً للمادة: 05 من نفس الأمر، على أن تلزمهم بالاستغلال المشترك أو الجماعي للأراضي ووسائل الانتاج وفق مبدأ التعاون الزراعي كقاعدة عامة، فهو إلزامي حسب نص المادة: 112 من نفس الأمر، يستثنى من تطبيق القاعدة العامة -الاستغلال الجماعي- إذا كانت الشروط الاقتصادية والاجتماعية للاستغلال المشترك غير مستكملة، رغم ذلك يلزم كل المستفيدين من نظام الثورة الزراعية الانتساب إلى تعاونية زراعية بلدية متعددة الخدمات مهما كانت طريقة استغلالهم للأرض الممنوحة (جماعية أو مشتركة أو فردية).⁽³⁾

فقد كرست الثورة الزراعية النظام التعاوني كأسلوب للاستغلال على أساس أنه الإطار الديمقراطي للاستغلال الفلاحي الذي يهدف إلى ترقية مداخيل صغار المنتجين، كما يشكل هذا النظام أداة لتوسيع اشتراكية الفلاحية، ووسيلة لإدماج صغار الفلاحين ضمن صيرورة التنمية المكثفة للفلاحة،

بالإضافة إلى المرسوم رقم: 72-108، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى البلدية، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27، المرسوم رقم: 72-106، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن القانون الأساسي للتعاون الزراعي، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.

⁽¹⁾ نصت عليها المواد من 179 إلى 180 ومن 218 إلى 243 من الأمر رقم: 71-73، المتضمن الثورة الزراعية. بالإضافة إلى المرسوم رقم: 72-107، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.

⁽²⁾ يكون هذا التعاون نوعاً من الشركة الديمقراطية لترقية الفلاحين، وهو يشكل وسيلة امتياز لتوسيع اشتراكية الزراعة ودمج المزارع الصغيرة، فالتعاونية هي أولاً إطار لتحضير صغار المستغلين وتكوينهم، فهم يفتقرون إلى إمكانية التطور الفردي لإدارة وسائلهم الانتاجية على أساس التسيير الديمقراطي بقصد تحقيق ترقية اقتصادية واجتماعية بمساعدة الدولة، أنظر المزيد حول هذا الموضوع في: ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1632 و1633.

⁽³⁾ أنظر المواد: 113 إلى 116 من الأمر رقم: 71-73، المتضمن الثورة الزراعية.

وإطار يتدرب فيه المنتجون على أساليب التسيير الجماعي لوسائل الانتاج، وآلية للتغلب على التعارض القائم بين نزعة الفلاح الفردية والرغبة في تطبيق الاشتراكية في مجال الزراعي.⁽¹⁾

في هذا الإطار صدر الأمر رقم: 72-23، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بالتعاونيات،⁽²⁾ والمرسوم رقم: 72-106، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن القانون الأساسي للتعاون الزراعي المذكور سابقا، حيث سمح هذين النصين بإنشاء العديد من التعاونيات الزراعية في شتى المجالات.⁽³⁾

الفرع الثاني: كيفية الاستفادة من نظام الثورة الزراعية.

لقد اهتم الأمر رقم: 71-73، المتضمن الثورة الزراعية بمعايير وشروط منح الأراضي الفلاحية لمستحقيها، حيث يتخذ هذا المنح شكل عقد إداري بين شكله ومضمونه المرسوم رقم: 72-109،

(1) صدوق عمر، مرجع سابق، ص 50.

(2) الأمر رقم: 72-23، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن إلغاء وتعويض الأمر رقم: 67-256 والأمر رقم: 70-72، المتعلقين بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.

(3) من أمثلة تلك التعاونيات نجد: - المرسوم رقم: 72-150، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للمجموعة التعاونية التحضيرية للاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11.

- المرسوم رقم: 72-151، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للمجموعة الزراعية للمالكين على الشيوع، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)

- المرسوم رقم: 72-152، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي لمجموعة التعاون الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)

- المرسوم رقم: 72-153، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونية الزراعية الخاصة بالاستغلال المشترك، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)

- المرسوم رقم: 72-154، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونية الزراعية للإنتاج الخاص بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)

- المرسوم رقم: 72-155، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونية الزراعية للخدمات الاختصاصية، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)

- المرسوم رقم: 72-156، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)

- المرسوم رقم: 74-199، المؤرخ في: 1974/10/01، يتضمن القانون الأساسي النموذجي لتعاونية تسويق الفواكه والخضر- للولاية، الجريدة الرسمية عدد: 80، بتاريخ: 1974/10/04. (ملغى)

المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية،⁽¹⁾ يرم هذا العقد بين الدولة ممثلة في وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ينوب عنه الوالي المختص إقليميا والفلاح المستفيد من هذا العقد ويدعى (المستحق)، يمنح بموجبه لهذا الأخير حق انتفاع مؤبد،⁽²⁾ (وهو حق عيني عقاري) على الأرض ووسائل الانتاج الممنوحة وتبقى ملكية الرقبة للدولة،⁽³⁾ يسمى هذا العقد (عقد تخصيص) يمكن أن يكون في شكل عقد منح فردي أو جماعي.

للاستفادة من هذا العقد يجب توفر بعض الشروط في المترشح، تتمثل فيما يلي:⁽⁴⁾

- (1) أن يكون جزائري الجنسية؛
- (2) أن يتمتع بحقوقه المدنية؛
- (3) ألا يكون له سلوك منافي خلال حرب التحرير الوطني؛
- (4) أن يكون بالغاً لسن الرشد عند تاريخ المنح؛
- (5) أن يكون مؤهلاً بدنيا لخدمة الأرض؛
- (6) أن يكون فلاحاً محترفاً؛
- (7) ألا يكون عضواً في مزرعة مسيرة ذاتياً أو تعاونية لقدماء المجاهدين؛
- (8) ألا يتوفر لديه أي مورد دخل دائم خارج قطاع الزراعة؛
- (9) أن يكون فلاح بدون أرض أو من صغار الفلاحين؛⁽⁵⁾

هناك شرط لم يتم النص عليه صراحة لكنه موجود ضمناً، وهو أن يكون المستفيد شخصاً طبعياً وليس معنوياً، لأنه من خلال المادة: 33 من الأمر المتضمن الثورة الزراعية، يمنع على أي

(1) هذا ما بينه المرسوم رقم: 109-72، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.

(2) نصت على ذلك المادة: 05 من المرسوم رقم: 109-72 المذكور أعلاه.

(3) يختلف هذا الحق عن حق الانتفاع المذكور في القانون المدني، لأن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني ينتهي حتماً بموت المنتفع، بينما ينتقل حق الانتفاع المنصوص عليه في الأمر رقم: 73-71، والرسوم رقم: 109-72، إلى الورثة الذكور فقط ممن تتوفر فيهم شروط الاستفادة.

(4) نصت عليها المادة: 119 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

(5) يقصد بصغار الفلاحين بمفهوم المادة: 109 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية، أن لديه أرض مملوكة ملكية خاصة لكنها تقل في المساحة عن الحد الأقصى الممنوح برسم الثورة الزراعية في نفس البلدية.

شخص معنوي خاضع للقانون الخاص أن يمتلك أرض زراعية، وأن أي ملكية بهذه الصفة تؤم، فلا يعقل بعد هذا المنع أن تمنح أرض فلاحية في إطار الثورة الزراعية إلى شخص معنوي خاص.

يتم ترتيب المستحقين حسب الأولوية كما يلي:⁽¹⁾

أ. العمال الزراعيون الموجودون في الأرض عند تأميمها؛⁽²⁾

ب. قدماء المجاهدين وأبناء الشهداء الذين ليست لهم أرض؛

ج. الفلاحون الذين ليست لهم أرض أو صغار الفلاحين بمفهوم المادتين: 108 و 109 من الأمر رقم:

73-71؛

تعطى الأولوية في كل صنف منهم حسب عدد الأشخاص الذين هم في كفالة المستحق.

بعد توفر شروط الاستفادة يبقى تحرير العقد الذي يتكون من الأركان الأساسية المتمثلة في:

أ. الرضى: بالنسبة للدولة يتمثل في قرار المنح الفردي أو الجماعي الذي يصدره الوالي بناء على المادة:

233، من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، وفق النموذج المحدد بموجب المرسوم رقم: 72-110،

مؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن نموذج القرارات التي يصدرها الولاية بشأن تأميم الأراضي

ووسائل الإنتاج برسم الثورة الزراعية وتخصيصها ومنحها،⁽³⁾ على أساس القوائم المقترحة من

طرف المجلس الشعبي البلدي الموسع والمصادق عليها من قبل المجلس الشعبي الولائي، والذي يصبح

نهائيا بعد التصديق عليه بمرسوم، أما المستحق فيعبر عن إرادته بقبول المنح.

ب. المحل: يتمثل في انتقال الحق العيني العقاري (حق الانتفاع المؤبد) إلى المستحق، وتكون الأرض أو

النخيل ووسائل الإنتاج الممنوحة والتابعة لصندوق الثورة الزراعية موجودة فعليا ومعينة موقعا

ومساحة وقواما وقت إبرام العقد، ويتم تحديد الحصة الممنوحة سواء في شكل استفادة جماعية أو

فردية وفق معيار الدخل، الذي حددته المادة: 110 من الأمر رقم: 73-71، حيث ينبغي أن توفر

⁽¹⁾ نصت عليها المادة: 120 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

⁽²⁾ يقصد بهم المزارعون الذين جرى استخدامهم في الأرض الممنوحة قبل إلحاقها بصندوق الثورة الزراعية، والذين لهم صفة الأجراء

أو المستأجرين أو خماسين أو مسيرين شركاء في الانتاج بموجب عقد مع المالك وبأي صفة كانت.

⁽³⁾ نص على محتوى ونموذج هذه القرارات سواء الفردية منها أو الجماعية المرسوم رقم: 72-110، مؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن

نموذج القرارات التي يصدرها الولاية بشأن تأميم الأراضي ووسائل الانتاج برسم الثورة الزراعية وتخصيصها ومنحها، الجريدة الرسمية

عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.

الأرض أو النخيل الممنوحة برسم الثورة الزراعية دخل أدنى يساوي الدخل الذي تحصل عليه عائلة متوسطة تعيش من إيراد مزرعة مسيرة ذاتيا يشتغل ربهام لمدة 250 يوم عمل في السنة بتاريخ صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، وبما أن طبيعة الأرض تختلف من منطقة لأخرى، حسب جودة التربة وقابليتها للري ونوع الزراعات المطبقة فيها، فقد أحالت في تحديد تلك المساحة وعدد النخيل الممنوحة (الدنيا والقصوى) إلى مراسيم خاصة بكل ناحية تطبق فيها الثورة الزراعية.⁽¹⁾

ج. السبب: وهو التوزيع العادل للأرض الزراعية بهدف التغيير الجذري لظروف المعيشة في الريف وفق مبادئ العدالة الاجتماعية التي يقرها النهج الاشتراكي للدولة، بالإضافة إلى ضمان استغلال أمثل للأراضي الزراعية وعدم تحويل ريعها نحو المدن، وفق ما جاء في ميثاق الثورة الزراعية.

د. الشكيلة: وتكون بموجب عقد المنح الفردي أو الجماعي الذي يحرر بين الوالي والمستحق وفقا للمرسوم رقم: 72-109، المذكور آنفا.

⁽¹⁾ في هذا الإطار صدر المرسوم رقم: 72-112، المؤرخ في: 07/06/1972، يتضمن تحديد مساحة حصص الأراضي المعدة للمنح برسم الثورة الزراعية في ولاية الجزائر، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 27/06/1972، حيث قسم ولاية الجزائر إلى 03 مناطق جغرافية في الملحق الأول من ذات المرسوم، أما في الملحق الثاني منه فبين الحد الأدنى والأقصى للمساحة الممنوحة في كل منطقة من المناطق الثلاثة على حدى، وصنف الأراضي الزراعية في كل منطقة إلى مغروسة وغير مغروسة وكل صنف منها إلى مسقية وغير مسقية، فمثلا وحسب الملحق 02 من نفس المرسوم نجد أن المساحة الممنوحة التي تكون غير مغروسة ومسقية في المنطقة الأولى تمثل 0.5 هكتار وفي المنطقة الثانية تتراوح بين 0.5 كحد أدنى و 01 هكتار كحد أقصى. أما المنطقة الثالثة فتمثل المساحة الدنيا الممنوحة ضمن نفس الصنف في: 01 هكتار والمساحة القصوى في 01.5 هكتار، أما صنف الأراضي الغير مغروسة والغير مسقية فإن الحد الأدنى يمثل: 03 هكتار في المنطقة الأولى، والثانية، أما المنطقة الثالثة فيمثل في 05 هكتارات، أما الحد الأقصى- لنفس المناطق فيمثل على التوالي: 05 هكتار في المنطقة الأولى والثانية و 12 هكتار في المنطقة الثالثة.

أما عن الحد الأدنى والأقصى للملكيات النخيل فنجد مثلا المرسوم رقم: 73-133، المؤرخ في: 09/08/1973، يتضمن تحديد عدد النخيل الممنوح بعنوان الثورة الزراعية في ولاية الأوراس، الجريدة الرسمية عدد: 65، بتاريخ: 14/08/1973، وقد قسمها إلى 05 مناطق كما هو مبين في الملحق الأول من هذا المرسوم إذ تعتبر منطقة طولقة ضمن المنطقة الأولى، وقد حدد الملحق الثاني لذات المرسوم العدد الأدنى والأقصى للملكية النخيل في هذه المنطقة على حسب نوع النخيل فإذا كانت دقلة نور مثلا فإن الحد الأدنى الممنوح برسم الثورة الزراعية في هذه المنطقة هو 40 نخلة والأحد الأقصى هو 45 نخلة إذا كانت المياه غير مستثمرة، أما إذا كانت المياه مستثمرة لنفس النوع فإن الحد الأدنى يصبح 45 نخلة والأقصى- 50 نخلة، أما الأنواع الأخرى من التمور فإن الحد الأدنى إذا كانت المياه غير مستثمرة هو 85 نخلة والحد الأقصى 95 نخلة، أما إذا كانت المياه مستثمرة فإن الحد الأدنى 125 نخلة والحد الأقصى- 130 نخلة، مع إضافة شرط آخر وهو أن لا تتجاوز المساحة الممنوحة في كل الأحوال هكتار ونصف.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق الثورة الزراعية وآثارها.

يقصد بنطاق تطبيق قانون الثورة الزراعية، المجال الذي يطبق فيه هذا النظام، أي طبيعة الأراضي الفلاحية التي يمارس عليها هذا النمط من الاستغلال، حيث نصت المادة: 13 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية على أن مجال تطبيق هذا الأمر هو كل الأراضي الزراعية أو معدة للزراعة مهما كان النظام العقاري الذي تخضع له...، ويقصد بمجال التطبيق في هذه المادة هنا الأراضي التي يمكن أن يشملها هذا النظام عند تطبيقه على أرض الواقع، ما عدى ما استثنته صراحة أحكام المادة: 14 و 20 من نفس الأمر،⁽¹⁾ وتعتبر الأراضي الداخلة في نظام الثورة الزراعية وفقا لنص المادة: 22 منه ملك للدولة، بعد أن يتم إلحاقها بصندوق الثورة الزراعية،⁽²⁾ هذا الأخير الذي أنشئ من أجل أن يحتوي جميع الأراضي التي يطبق عليها نظام الثورة الزراعية،⁽³⁾ بحيث يقوم بالإشراف على تلك الأراضي باعتباره ممثل للدولة مالكة الرقبة، حيث نتناول الأصناف التي شملها هذا النظام في (المطلب الأول).

بعد تحديد نطاق تطبيق الثورة الزراعية ينبغي تحديد آثار هذا النظام والمتمثلة في حقوق والتزامات المستفيدين من هذا النظام، وبما أن هذا النظام قد ألغي بصفة رسمية بعد أن فشل في تحقيق الأهداف المسطرة له، فلا بد من تقييمه لإبراز إيجابياته وسلباتها ومظاهر فشله من خلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نطاق تطبيق الثورة الزراعية.

طبق هذا النظام على أربع أصناف من ملكيات الأراضي وهي الأراضي التابعة للأملاك العامة والأملاك الخاصة وأراضي العرش وأراضي الوقف،⁽⁴⁾ وتم إلحاقها بالصندوق وفق أسلوبين هما الضم

(1) وهي الماشية الموجودة في الأراضي المدرجة ضمن صندوق الثورة الزراعية وكذا المزارع المسيرة ذاتيا وتعاونيات قدماء المجاهدين.
(2) وبذلك فإنها تصبح غير قابلة للتصرف ولا للاكتساب عن طريق التقادم، كما أنه لا يجوز التنازل عنها ولا حجزها، ولا يمكن أن تنقل بأي حق عيني أو توجر أو يجري عليها عقد المزارعة بأي صفة أو شكل كان، أنظر المادة: 22 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية، وبمجرد إلحاقها بالصندوق تزول عنها جميع الحقوق العينية أو الالتزامات السابقة والمبرمة تحت أي شكل كان إذا كان من شأنها أن ترهق استعمال الأموال المؤممة، أنظر المادة: 21 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.
(3) نصت عليه المادة: 18 وما يليها من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية، وهو تحت سلطة وزير الفلاحة، الذي يفوض جزء من سلطته إلى الولاية.
(4) أنظر المادة: 19 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

(الفرع الأول) والتأميم (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى التبرعات (الفرع الثالث)، حيث تناول فيما يلي كل أسلوب منهم وما هي الأصناف التي طبق عليها وكيفية ذلك.

الفرع الأول: أسلوب الضم.

اعتبر المشرع أن الأصناف التي يطبق عليها أسلوب الضم في الأصل ملك عام، وبالتالي فإن إلحاقها بصندوق الثورة الزراعية لا يحتاج إلى نقل الملكية، وعليه اكتفى بضمها إلى الصندوق، حيث طبق هذا الأسلوب على صنفين من الملكية هما: الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الوطنية، والأراضي الفلاحية التابعة لنظام العرش، أما بالنسبة للصنف الأول والتي تنقسم إلى أملاك الدولة والبلدية والولاية فقد كان يطبق عليها القانون الفرنسي باعتبارها أراضي عمومية إلى غاية صدور قانون الثورة الزراعية،⁽¹⁾ أما أراضي العرش فلم يحسم أمرها بعد الاستقلال وبقيت طبيعتها معلقة بين الملكية الخاصة والعامة إلى غاية تطبيق الثورة الزراعية، وعليه تناول في البداية الأراضي العمومية (أولا)، ثم أراضي العرش (ثانياً).

أولاً: الأراضي العمومية.

ضمت إلى صندوق الثورة الزراعية الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية التابعة للبلديات⁽²⁾ والولايات والدولة،⁽³⁾ بما في ذلك الأراضي التابعة للمشروعات أو المؤسسات العمومية، باستثناء الأراضي المخصصة للبحث العلمي،⁽⁴⁾ وكان الدافع لذلك هو نقصان الأراضي الزراعية بالمقارنة مع عدد

(1) وذلك بمقتضى القانون رقم: 62-175، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي ما عدى ما يتنافى منه والسيادة الوطنية، الملغى بالأمر رقم: 73-29، المؤرخ في: 05/07/1973، يتضمن إلغاء القانون رقم 62-152 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1962 والرامي إلى التمديد، حتى إشعار آخر، لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 31 ديسمبر سنة 1962، الجريدة الرسمية عدد: 62، بتاريخ: 03/08/1973، حيث دخل هذا الأمر حيز التطبيق بداية من: 05/07/1975، وفقاً للمادة: 04 منه.

(2) تكونت في العهد الاستعماري تحت اسم: *les terres communales*، عن طريق قانون سيناتوس كونسيلت المؤرخ في: 12/04/1863، وقانون واري بتاريخ: 26/07/1873، وهي في الأصل أراضي العرش، فموجب النصين السالفين أصبحت أراضي تابعة للبلديات إذا لم يستطع العرش اثبات حيازته لها، راجع: زروقي ليلي وحدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 190-191؛ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، 69.

(3) تشمل كل الأراضي الزراعية العائدة لأُملاك الدولة والولاية بما فيها تلك التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات والهيئات العمومية ما عدى المخصصة منها للبحث العلمي، يعود تكوينها بهذه الصفة إلى العهد الاستعماري لا سيما قانون 16 جوان 1851 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر، راجع: بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، 69.

(4) أنظر المادة: 19 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

المشتغلين في الفلاحة الذين لا يملكون أرض أو أن ملكياتهم قليلة، لذلك كان من الضروري استغلال أملاك الدولة والبلدية في هذا المجال، حيث كانت الدولة والبلدية قد ورثتها من الإدارة الاستعمارية وفق مبدأ الحلول⁽¹⁾ والتي كوتنها بدورها طيلة مدة الاستعمار بمختلف الصيغ والأشكال، حيث رأى المشرع في ذلك الوقت أن النظام القانوني لتلك الأراضي السائد آنذاك، لا يمكن من تحقيق الاستثمارات الهامة المنشودة، لذا ارتأ ضمها لصندوق الثورة الزراعية ومن ثم توزيعها على صغار الفلاحين لاستغلالها بشكل أمثل وخلق مناصب شغل ووسيلة عيش لهم ولعائلاتهم، لا سيما وأن هذا الضم لا يفقدها طبيعتها الفلاحية ولا يترتب عنه انتقال الملكية للغير، بل تبقى الدولة مالكة للرقبة فهي تمنح حق انتفاع فقط على هاته الأراضي.

ضمت أيضا لصندوق الثورة الزراعية أجزاء من المزارع المسيرة ذاتيا وتعاونيات قدماء المجاهدين، وهي أجزاء ثانوية أو فضلات كما سماها ميثاق الثورة الزراعية، إذا لم تستطع تلك المزارع أو التعاونيات استغلالها بصفة معقولة عند تاريخ اصدار هذا النظام، وذلك بأن تكون بعيدة عن المزرعة الأم وغير قابلة للحرث بالآليات الميكانيكية، ويكون الضم بموجب نص تشريعي وفقا للفقرة 02 للمادة: 20 من الأمر رقم: 71-73.

كما تضم إلى صندوق الثورة الزراعية الأراضي البور الغير مملوكة ملكية خاصة، وكذا الأراضي الغير زراعية والتي يمكن استصلاحها، حيث تقوم الدولة باستثمارها واستصلاحها وضمها للصندوق ومن ثم منحها للفلاحين.⁽²⁾

ترتب عن ضم المفرط للأراضي العمومية في صندوق الثورة الزراعية، استنزاف هذا النوع من العقار والقضاء على الاحتياطات العقارية للبلديات، حيث لم تجد أراض لإقامة مشاريع البنية التحتية وكذا المتعلقة بالتنمية عليها مثل المدارس ومؤسسات الصحة وغيرها، ولحل هذه المشكلة أصدر المشرع الأمر رقم: 74-26، المؤرخ في: 1974/02/20، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.⁽³⁾

(1) بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 69.

(2) أنظر: ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1630.

(3) الأمر رقم: 74-26، المؤرخ في: 1974/02/20، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد: 19، بتاريخ: 1974/03/05. (ملغى)

ثانيا: أراضي العرش.

كما سبق الإشارة إليه فإن أراضي العرش الفلاحية لم يحسم أمرها بعد الاستقلال وبقيت طبيعتها معلقة بين الملكية الخاصة والعامة إلى غاية تطبيق الثورة الزراعية،⁽¹⁾ حيث ضمت إلى صندوق الثورة الزراعية بنفس الكيفية المطبقة على الأرض العمومية، وعليه فقد اعتبر المشرع أن هذا الصنف بدوره يدخل في أملاك الدولة من الأساس وليس في حاجة إلى إجراءات انتقال الملكية، وخوفا من ثورة محتملة يقوم بها المستغلون لهذا الصنف، لا سيما إذا تم منحها لأشخاص من خارج العرش، قرر المشرع معاملة المستغلين السابقين لهذا الصنف معاملة خاصة من ناحية الحصص الممنوحة لهم ونمط الاستغلال وكيفية إسقاط الحق عند عدم استغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة، وكأنهم ملاك وليس مستغلين على أساس حق انتفاع فقط، حيث نظمت هاته المسألة في المادة: 137 وما يليها من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.

فمن ناحية المساحة المخصصة للاستغلال والمرخص بها لصالح حائز أرض العرش، هي تساوي مساحة الحد الأقصى المسموح به للملكية الخاصة في نفس البلدية، كما هو منصوص عليه في المادة: 145 من الأمر رقم: 71-73، وليست المساحة الممنوحة برسم الثورة الزراعية للفلاح بدون أرض المحددة في المادة: 110 من نفس الأمر.

كما أن المستغل لأرض العرش غير ملزم للانضمام إلى التعاونيات شأنه في ذلك شأن المالك، وفقا للمادة: 141 من الأمر رقم: 71-73، عكس ما هو عليه الحال بالنسبة للمستفيد من الثورة الزراعية، فهذا الأخير مجبر على الانضمام للتعاونيات وفقا للمادة: 198 من نفس الأمر، كما أن إسقاط الحق في الانتفاع بنسبة للمستغل لأرض العرش والذي لا يستغل أرضه بصفة شخصية ومباشرة، يكون وفق إجراءات التأميم المتخذة في حق المالك غير المستغل، وفقا للمادة: 144 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، وذلك باتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة: 28 و 127 من نفس الأمر.

⁽¹⁾ رغم محاولات الاستعمار الفرنسي القضاء على هذا الصنف من خلال قانون سيناتوس كونسيلت المؤرخ في: 12/04/1863، ومشروع واريي المؤرخ في: 26/07/1873، وقانون 16/02/1897، المتضمن التملك عن طريق التحقيق الجزئي، وقانون 04/08/1926، المتضمن التملك عن طريق التحقيق الإجمالي، إلا أنه بقي جزء لا يستهان به قدره: 800.000 هكتار، أنظر، بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 69.

تم تأكيد ملكية الدولة لهذا الصنف من الأراضي بناء على المادة: 85 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي نصت على أنه تبقى ملكا للدولة أراضي العرش الملحق بصندوق الثورة الزراعية وفقا للمادة: 18 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: أسلوب التأميم.

يأخذ التأميم في العالم الثالث اتجاهها وطنيا باعتباره وسيلة ناجعة للتخلص من السيطرة الأجنبية ومحاربة كل أشكال الاحتكار، وذلك من أجل تحقيق السيادة الفعلية للدولة على جميع مواردها وثرواتها الطبيعية،⁽¹⁾ وقد لجأ إليه المشرع في إطار الثورة الزراعية، فهو عمل سيادي ووسيلة استثنائية لتملك الدولة للأراضي الفلاحية.

وبما أن إلحاق الأراضي الفلاحية بصندوق الثورة الزراعية يترتب عنه انتقال ملكيتها للدولة في حال كونها خاضعة لنظام ملكية خاصة، فقد تم اعتماد هذا الأسلوب في نقل الملكية وطبق على صنفين من الأراضي الملاك الخاصة والأراضي الوقفية، حيث نتطرق في البداية إلى تأميم الأملاك الوقفية (أولا)، ثم إلى تأميم الأملاك الخاصة (ثانيا).

أولا: تأميم الأراضي الوقفية.

بما أن الوقف نظام ملكية خاصة فلا هو ضمن الأملاك العامة ولا ضمن الأملاك الخاصة، بحيث يطبق عليه نظام خاص به فيما يخص الإنشاء والاستغلال والتصرف والانقضاء، وهو نابع من الشريعة الإسلامية، لذلك قام المستعمر بمحاولة القضاء على هذه الأملاك ولم يعترف بنظامها القانوني ولم ينظمها أو يحميها، لكن رغم ذلك فقد استمرت لأنها من أعمال البر والإحسان.

بعد الاستقلال لم تلق الأملاك الوقفية الاهتمام ولا الحماية المطلوبة من طرف المشرع، حيث لم يتم صياغة نظام قانوني يخص هذا النوع من الأملاك والأراضي، رغم صدور المرسوم رقم: 64-283، المؤرخ في: 1964/09/17، يتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة،⁽²⁾ لكنه لم يطبق في أرض الواقع، وقد كانت هذه الأوقاف تسير وفق الشريعة الإسلامية (عقد المساقاة والمزارعة)، إلى غاية تطبيق نظام

(1) صندوق عمر، مرجع سابق، ص 224.

(2) المرسوم رقم: 64-283، المؤرخ في: 1964/09/17، يتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، الجريدة الرسمية عدد: 35، بتاريخ: 1964/09/25.

الثورة الزراعية، حيث قرر المشرع تأميمها وإلحاقها بصندوق الثورة الزراعية ومن ثم بأملك الدولة، وفق شروط معينة إذ لا يتم تأميم كل الأراضي الوقفية بدون استثناء وإنما وفق شروط معينة، حيث قسم تلك الأراضي وفق نظام الوقف الذي تنتمي إليه، وقف عام ووقف خاص، وتعامل مع كل نظام بشكل مختلف، وهذا بهدف توزيعها على الفلاحين لاستغلالها بشكل أمثل.

فبالنسبة للوقف العام لا تؤم أي أرض مدرجة ضمن نظام الوقف العام بتاريخ إصدار الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، إذا ألت لمؤسسة أو جهة معتبرة كهيئة ذات مصلحة عامة أو نفع عمومي، فإذا لم يتوفر فيها هذا الشرط تؤم الأرض كاملة،⁽¹⁾ بعد تأميم هذه الأرض يستفيد من حق الانتفاع عليها الأشخاص المستغلون لها قبل التأميم على سبيل الأولوية شريطة أن تتوفر فيهم شروط المنح والاستغلال الشخصي والمباشر للأرض.⁽²⁾

أما بالنسبة للوقف الخاص فإذا لم تتم أيلولته بصفة نهائية للوقف بتاريخ إصدار الأمر المتعلق بالثورة الزراعية فإنه يتم تأميمها بشكل كلي وفق القواعد الخاصة بتأميم الأملاك الخاصة،⁽³⁾ كما تؤم أيضا إذا كان المستحقون للوقف الوسطاء لا يقومون باستغلال تلك الأرض بصفة شخصية ومباشرة خاصة الأراضي الغير آيلة للوقف بصفة نهائية، بحيث يعاملون معاملة المالك الغير مستغل،⁽⁴⁾ أما إذا ألت الأرض بصفة نهائية إلى الوقف عند بداية سريان هذا الأمر ثم زالت الجهة الموقوف عليها الأرض فإن الدولة تحل محل مؤسسة الوقف، وإذا وجد مستحقون لهذه الأرض يعاملون معاملة المالك وتطبق عليهم إجراءات التأميم إذا لم يستغلوها بصفة شخصية ومباشرة أو كانت تتجاوز الحد الأقصى للملكية الخاصة المقررة في تلك البلدية.⁽⁵⁾

ثانيا: الاملاك الخاصة.

تؤم الملكيات الخاصة إما لتغيب ملاكها عنها وعدم استغلالها بشكل شخصي ومباشر، وإما لأنها تزيد عن الحد الأقصى للملكية الخاصة المسموح بها قانونا.

(1) أنظر المادة: 34 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

(2) أنظر المادة: 35 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

(3) أنظر المادة: 36 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

(4) أنظر المادة: 37 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

(5) أنظر المادة: 38 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

1- التأميم بسبب عدم الاستغلال الشخصي والمباشر: إن الثورة الزراعية تقوم على مبدأ الأرض لمن يخدمها، وبالتالي يتعين القضاء على كافة أشكال التغيب عن الأرض الناجم عن الإهمال أو الاستثمار الناقص، بناء على ذلك تلغى ملكية أي شخص لا يستغل أرضه شخصياً ويستفيد من ريعها بشتى الطرق، حيث رأى المشرع أن هذا الريع إذا ما استغل واستثمر من جديد في القطاع الزراعي لأغراض التنمية سيحقق نتائج مذهلة من شأنها أن تنهض بالقطاع.

هناك حالتين للتأميم بسبب عدم الاستغلال الشخصي والمباشر، ⁽¹⁾ الحالة الأولى تتعلق بالتأميم الكلي للأرض، وتكون وفق سببين: الأول هو أن تكون الأرض مملوكة لشخص معنوي خاضع للقانون الخاص ما عدى المؤسسات الخيرية أو التعاونية، ⁽²⁾ أما السبب الثاني فهو عدم الاستغلال الشخصي والمباشر لكامل الأرض، حيث يتم تأميمها بشكل كلي لصالح صندوق الثورة الزراعية، ⁽³⁾ وتدخل ضمن هذه الحالة الأراضي المملوكة على الشيوع الغير مستغلة بشكل شخصي - للحصص من طرف هؤلاء الملاك، ⁽⁴⁾ وحالة الأرض التي لا يعرف مالكيها بعد إجراء تحقيق، ⁽⁵⁾ أو تلك التي تعود لميت ليس له ورثة.

⁽¹⁾ يقصد بالاستغلال الشخصي والمباشر للأرض وفقاً للمادة: 29 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، أن يقوم المالك بخدمة الأرض بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين، وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة يعيش من إيراداتها، أما عدم الاستغلال الشخصي - والمباشر فيقصد به وفقاً للمادة: 30 من نفس الأمر: أن يعهد باستغلال أرضه خلال الموسم الزراعي إلى شخص أو عدة أشخاص آخرين مقابل ريع أو أجرة نقدية أو عينية، ولا يهتم في هذه الحالة شكل العقد ولا محتواه ولا قيمة الريع أو الأجرة، كما يعتبر غير مستغل كل مالك يتخلل عن استغلال أرضه طيلة مدة سنتين زراعتين متعاقبتين على الأقل وسابقتين لصدور هذا الأمر حتى ولو عهد بها خلال تلك المدة لمنتدب أو وكيل.

⁽²⁾ نصت على ذلك المادة: 33 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، حيث يرى المشرع أن الشخص المعنوي لا يستطيع أن يلتزم بالاستغلال الشخصي والمباشر ويلجأ لاستخدام عمال من أجل ذلك وبالتالي هو ينافي مبدأ الأرض لمن يخدمها.

⁽³⁾ أنظر المادة: 28 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

⁽⁴⁾ أنظر المادة: 39 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، يمكن أن تمنح الحصص القابلة للتأميم بالأولوية للمالكين على الشيوع الذين يستغلون حصصهم بصفة شخصية، شريطة أن تكون مساحة حصصهم أقل من مساحة الحصص الممنوحة في إطار الثورة الزراعية في نفس البلدية، وأن لا تتجاوز الحصة الممنوحة لهم برسم الثورة الزراعية الحد الأقصى للملكية المسموح بها في نفس البلدية، وبشرط آخر هو أن يكونوا فيما بينهم جماعة من المالكين على الشيوع بقصد الاستغلال المشترك لتلك الأرض أي عدم إفراز الحصص، أنظر في هذا الخصوص المادة: 40 من نفس الأمر.

⁽⁵⁾ أنظر المادة: 54 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

أما الحالة الثانية فهي التأمين الجزئي وذلك في حال كون المالك لا يستغل أرضه كلها بل يكون استغلاله جزئي فقط، فيتم في هذه الحالة تأمين الجزء غير المستغل فقط.⁽¹⁾

إن القاعدة العامة للتأمين القائمة على أساس عدم الاستغلال الشخصي - والمباشر كان لها استثناءات، حيث لا يمكن تأمين الأرض رغم عدم استغلالها بشكل شخصي في بعض الحالات، والتي يمكن تقسيمها إلى استثناءات لها علاقة بمساحة الأرض في حد ذاتها، واستثناءات لها علاقة بوضعية المالك، أما بالنسبة للاستثناءات المتعلقة بالمساحة فتتمثل فيما يلي: عندما تكون مساحة الأرض لا تتجاوز نصف هكتار في حال كونها مسقية؛ - ولا تتجاوز مساحتها 05 هكتارات إذا كانت غير مسقية؛ - أما إذا كانت الملكية عبارة عن نخيل فلا تؤم إذا لم تتجاوز 20 نخلة.⁽²⁾

أما الاستثناءات المتعلقة بوضعية المالك⁽³⁾ فتتمثل في: - استثناءات العامة؛⁽⁴⁾ - استثناءات خاصة.⁽⁵⁾

(1) أنظر المادة: 31 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

(2) أنظر المادة: 32 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

(3) هذه الاستثناءات يمكن أن تكون مؤقتة أو نهائية، فقد يزول سبب عدم التأمين في أي وقت وبالتالي يتم تطبيق التأمين، كما أن هذه الاستثناءات تشمل المساحة القصوى المسموح بملكتها في نفس البلدية وما زاد عن الحد المسموح به يؤم رغم الاستثناء، للمزيد أنظر المادة: 42 من الأمر رقم: 73-71 المتضمن الثورة الزراعية.

(4) نصت عليها المادة: 43 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، والتي تتمثل فيما يلي: - الملاك الذين يزيد عمرهم عن 60 سنة عند صدور هذا الأمر في الجريدة الرسمية؛ - أفراد جيش التحرير والمنظمة المدنية لجبهة التحرير المصابين بعجز دائم بنسبة 60% على الأقل بسبب مشاركتهم في حرب التحرير الوطني؛ - أرامل الشهداء الغير متزوجات؛ أصول وفروع الشهداء من الدرجة الأولى؛ - الأشخاص المصابين بعجز بدني دائم مثبت قانوناً تبلغ نسبته 60% على الأقل؛ - القصر لحين بلوغ سن الرشد المدني (19 سنة).

(5) نصت عليها المادة: 44 وما يليها من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، والتي تتمثل فيما يلي: 1- حالة الملكيات المتروكة بسبب حرب التحرير، وهي تشمل كل مالك ترك أرضه بسبب إكراه استثنائي تعرض له بسبب حرب التحرير مع إثبات ذلك وان يتعهد باستئناف الاستغلال بصفة شخصية ومباشرة خلال سنتين من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، أما إذا كانت الأرض في منطقة حدودية مزروعة بالألغام فإن هذه المهلة تسري إلى غاية جعل الفلاحة ممكنة في تلك المناطق؛

2- حالة الأراضي العائدة للمالكين ثبت غيابهم مؤقتاً، بحيث لا تؤم تلك الأرض طيلة مدة الغياب، وتعتبر من حالات الغياب المبررة المعفية من التأمين، المالك الذي هاجر كستخدم إلى بلد أجنبي، لكن إذا كانت الأرض المتروكة من شأنها أن توفر له موارد كافية للعيش فإن عليه استئناف استغلالها بشكل شخصي في أجل سنتين من تاريخ صدور هذا الأمر وإلا عد غير مستغل، كما يعتبر غائب مؤقتاً وبعد شرعي كل مالك التحق بالخدمة الوطنية، أو أن يكون عديم الأهلية القانونية بشكل مؤقت، وكل مالك يثبت أنه عاجز بدنياً بشكل مؤقت، وعند اثبات الغياب المؤقت على المالك أن يعهد بخدمة أرضه طيلة مدة الغياب المؤقت لأحد الأشخاص المحددين في المادة: 49 من نفس الأمر، كما عليه أن يستأنف الاستغلال الشخصي والمباشر بعد زوال عذر الغياب المؤقت.

2- التأميم من أجل إلغاء الملكيات الواسعة: إن السبب الثاني للتأميم هو القضاء على الملكيات الواسعة (الاقطاعات)، حيث يعتبر هذا الأمر الغرض الثاني من الثورة الزراعية، وذلك بإزالة الفوارق التي تسود الريف وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية من جهة ومن جهة أخرى إلغاء الملكيات الواسعة ذات الزراعات الكثيفة لتحل محلها وحدات انتاج تمارس أنظمة انتاج أكثر كثافة لتحقيق الأمن الغذائي والمزيد من مناصب الشغل وسبل العيش، مع مراعات حالات الملكية الشائعة، حيث يتم تشجيعها بدلا من ازالتها وذلك من خلال تنظيمها في وحدة تعاونية عائلية يعترف بحق كل مالك في الشيوع ومستغل في نفس الوقت.⁽¹⁾

هذا النوع من التأميم يكون في شكل جزئي فقط ولا يشمل الأرض كلها، لأن السبب التأميم لا يعود لعدم الاستغلال وإنما للقضاء على احتكار الأراضي وتوزيع مزيد من الأرض على صغار الفلاحين، وبذلك وضع المشرع حد أقصى للمساحة في الملكية الخاصة للأراضي الزراعية، وكل ما زاد عن هذا الحد يؤمم، كما سبق وأن وضع حد أدنى للمساحة غير خاضع للتأميم حتى ولو لم يستغل من طرف المالك بصفة شخصية، وبما أن الأرض الفلاحية تختلف خصوبتها من منطقة لأخرى بسبب عدة عوامل من بينها عمق التربة والعوائق الطبوغرافية ونسبة تهطل الأمطار وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، فلا يمكن وضع حد أقصى للمساحة موحد يطبق على جميع الملكيات الزراعية في الجزائر مهما كانت خصوبتها وموقعها، بل يتعين وضع معيار متغير يناسب كل منطقة وكل نوع من الأراضي الزراعية على حدى، لكي لا يكون هناك ظلم وليحقق التأميم غايته.

3- حالة الأرض المملوكة لشخص أو أشخاص معتبرين مفقودين، ويعتبر مفقودا كل مالك في حالة غياب لمدة 15 سنة قبل صدور هذا الأمر ويكون مصيره مجهولا ويتعذر في نفس الوقت اثبات وفاته، وتطبق عليها الأحكام المنصوص عليها في المادة: 53 وما يليها من نفس الأمر.

4- حالة الأرض المملوكة لمرأة أو قاصر حيث يمكن أن يحل محلهم أحد أقاربها المباشرين وتدعى هذه الحالة بالإحلال، حيث يحل محلها في الاستغلال إما زوجها أو أحد أصولها المباشرين إذا لم تكن متزوجة أو أحد فروعها المباشرين أو أحد إخوتها أو أخوالها أو أعمامها، حيث يتعين على الشخص الذي حل محل المالكة أن يستغل الأرض بصفة شخصية ومباشرة وإلا أمتت الأرض، ولا يجوز إحلال أي شخص غير هؤلاء المسموح لهم وإلا اعتبرت غير مستغلة، لكن يستثنى من هذا الشرط حالة كون الأرض آلت للمالكة عن طريق الإرث وأن تثبت بأن ليس لها مورد للعيش إلا الأرض وعليه يجوز إحلال أي شخص لاستغلال الأرض، حالة الإحلال تطبق أيضا على القصر حين بلوغ سن الرشد وفقا للمادة: من 60 إلى 63 من نفس الأمر.

⁽¹⁾ أنظر: ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1630.

وهذا ما قام به المشرع الجزائري فقد وضع معيار يتكون من ثلاثة عوامل مختلفة تساعد في تحديد المساحة القصوى للملكية الزراعية في كل منطقة حسب مدى توفر تلك العوامل مجتمعة،⁽¹⁾ والتي تتمثل في: الأوضاع الطبيعية للأرض ومميزاتها التقنية وإمكانياتها التي تتغير من منطقة لأخرى،⁽²⁾ ولأوضاع العمل المألوفة وتوفير الدخل الكافي للعائلة،⁽³⁾ ولقدرة الفلاح على العمل واستغلال أقصى قدر ممكن من الأرض بصفة شخصية ومباشرة،⁽⁴⁾ ولتفايدي التضارب عند المزاوجة بين هاته العوامل لتحديد المساحة القصوى المسموح بتملكها أو العدد الأقصى للنخيل الخاضع للملكية الخاصة قرر المشرع أن تحديد المساحة القصوى في كل منطقة يكون بموجب مرسوم.⁽⁵⁾

⁽¹⁾ حيث أن تحديد المساحة القصوى المسموح بتملكها يكون بدمج تلك العوامل معا، وهو الواضح من صياغة المادة: 65 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.

⁽²⁾ حيث تمثل المساحة المسموح بتملكها والغير خاضعة للتأميم ثلاثة أضعاف المساحة الممنوحة في إطار الثورة الزراعية في نفس المنطقة، وما زاد عن ذلك يؤم، حيث يعتمد هذا المعيار على نوعية الأرض من حيث الجودة والمردودية ونسبة تهطل الأمطار لذلك ربطها بالمساحة الممنوحة في نفس المنطقة برسم الثورة الزراعية، أنظر المادة: 65 و110 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

⁽³⁾ كمثال فإن عامل الدخل الذي يجب أن توفره الأرض المملوكة ملكية خاصة لكي لا تؤم هو ثلاثة أضعاف الدخل الذي توفره مزرعة مسيرة ذاتيا لأسرة متوسطة يشغل رها لمدة 250 يوم عمل في السنة وتقع في نفس المنطقة، وما زاد عن ذلك يؤم، فلو كان دخل الأسرة التابعة لنظام التسيير الناقى هو 5000 دج في السنة، فإن دخل الملكية الخاصة الغير خاضعة للتأميم هو 15000 دج على الأقل، حيث أن الأرض التي لا يشملها التأميم هي تلك التي توفر مورد عيش يكون فيه الدخل الأدنى لعائلة متوسطة العدد تعيش من ذلك الإيراد فقط يوم نشر الأمر المتعلق بالثورة الزراعية في الجريدة الرسمية، للمزيد أنظر المادة: 65 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، حيث يرى البعض أن هذا العمل هو الآخر غامض وغير عادل لأنه مرتبط بمؤشرات أخرى كالضرائب والأسعار والديون ومستوى المعيشة المعتادة أكثر من ارتباطه بإنتاج الأرض والفلاح، عجة الجيلالي، ص 49.

⁽⁴⁾ وفقا لنص المادة: 02 و65 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، حيث يتم مراعات قدرت العمل التي يمكن أن يقوم بها المستغل فعليا بصفة شخصية ومباشرة، إذ يرى البعض أن هذا العامل غير دقيق وغامض لأن قدرات العمل تتفاوت من الناحية الفيزيائية والفنية من شخص لآخر وتختلف حسب توفر وسائل الإنتاج والإمكانات المادية والمالية المتوفرة لكل مالك، أنظر: صدوق عمر، مرجع سابق، ص 33.

⁽⁵⁾ هذا ما نصت عليه المادة: 65 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، وفي هذا الإطار صدر المرسوم رقم: 73-87، المؤرخ في: 1973/07/17، تحدد بموجبه على المستوى الوطني المساحات القصوى والدنيا للملكيات الزراعية أو القابلة للزراعة، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 1973/07/24، تضمن هذا المرسوم جدول ملحق به يحدد المساحة الدنيا والقصوى للملكيات الخاصة في سائر أنحاء الوطن، واعتمد في تحديد تلك الحدود على كون الأرض مسقية أو غير مسقية وفيما إذا كانت مغروسة أو غير مغروسة وكذا نوع المحصول أو الثمار التي تنتجها، وما أن الحدود التي تضمها هذا المرسوم تشمل كافة أنحاء الوطن وهذا كما أشرنا إليه سابقا غير منطقي لوجود اختلافات في نوعية التربة وجودتها من منطقتها إلى أخرى، فقد نصت المادة الثانية منه على أنه ستحدد في نصوص لاحقة المساحات القصوى والدنيا للملكيات الزراعية الواقعة بكل ناحية على حدى وذلك على أساس الفوارق وعوامل التحديد، كما نصت المادة: 03 منه على أن أحكامه لا تطبق على الأراضي المغروسة بالنخيل.

إن تأميم الملكية الخاصة سواء بصفة كلية أو جزئية يكون مقابل تعويض تدفعه الدولة للأشخاص المؤممة أراضيهم، وفقا للمادة: 97 من الأمر رقم: 71-73،⁽¹⁾ يحدد مبلغ التعويض عن كل هكتار من الأرض المؤممة بالاستناد إلى الضريبة العقارية وعن عدد النخيل بالاستناد إلى الضريبة الخاصة بالنخيل.⁽²⁾

وبالرجوع إلى الجدول الملحق بهذا المرسوم المتضمن الفوارق الوطنية لتحديد الملكية الزراعية بالهكتار، وكمثال نجد هذا المرسوم قد وضع الحد الأدنى للأراضي الغير مغروسة المسقية بـ: 01 هكتار والحد الأقصى لهذا الصنف بـ: 05 هكتار، أما الأرض الغير مغروسة والغير مسقية فوضع لها حد أدنى يقدر بـ: 05 هكتار والحد الأقصى بـ: 110 هكتار، فما زاد عن هذا الحد يؤم، (ملاحظة: تضمن هذا الجدول أصناف الأراضي المغروسة لكن لا يتسع المجال لذكرها جميعا).

من أمثلة تلك النصوص التي تبين الحد الأدنى والأقصى لمساحة الأرض الزراعية في كل ناحية نجد: المرسوم رقم: 73-88 المؤرخ في: 1973/07/17، يتضمن تحديد مساحات الملكية الزراعية أو القابلة للزراعة في ولاية تلمسان (المعدل)، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 1973/07/24، والرسوم رقم: 73-110، المؤرخ في: 1973/07/25، يتضمن المساحات الدنيا والقصى للملكيات الزراعية أو القابلة للزراعة في ولاية الجزائر، الجريدة الرسمية عدد: 65، بتاريخ: 1973/08/14، حيث قسم ولاية الجزائر إلى 03 مناطق جغرافية في الملحق الأول من ذات المرسوم، أما في الملحق الثاني منه فبين الحد الأدنى والأقصى للمساحة في كل منطقة من المناطق الثلاثة على حدى، وقسم الأراضي الزراعية في كل منطقة إلى مغروسة وغير مغروسة وكل صنف إلى مسقية وغير مسقية، فمثلا وحسب الملحق 02 من نفس المرسوم نجد أن المساحة الدنيا الغير مغروسة المسقية في المنطقة الاولى تمثل 01 هكتار والمنطقة الثانية والثالثة فتمثل 1.5 هكتار، أما الحد الأقصى- لنفس المناطق فيمثل على التوالي: 1.5 هكتار و02 هكتار و03 هكتار، أما الأراضي الغير مغروسة والغير مسقية فإن الحد الأدنى يمثل: 07 هكتار في المنطقة الأولى، والثانية، أما المنطقة الثالثة فيمثل المشرع بين منطقة السهل (وهي منطقة متيجة الشرقية الواقعة في المنطقة الثالثة) ومنطقة السفح (وهي سفوح جبال الأطلس الواقعة في المنطقة الثالثة)، فأما السهل فيمثل الحد الأدنى 12 هكتار وبالنسبة للسفح فيمثل الحد الأدنى 15 هكتار، أما الحد الأقصى- لنفس المناطق فيمثل على التوالي: 10 هكتار و12 هكتار و20 هكتار في السهل و32 هكتار في السفح.

أما عن الحد الأدنى والأقصى- للملكيات النخيل فقد جاء المرسوم رقم: 73-117، المؤرخ في: 1973/07/25، يتضمن تحديد المساحات الدنيا والقصى للملكيات الزراعية في ولاية الواحات، الجريدة الرسمية عدد: 65، بتاريخ: 1973/08/17، وقد قسمها إلى 05 مناطق كما هو مبين في الملحق الأول من هذا المرسوم إذ تعتبر ولاية الوادي ضمن المنطقة الخامسة، وقد حدد الملحق الثاني لذات المرسوم العدد الأدنى والأقصى للملكية النخيل في هذه المنطقة على حسب نوع النخيل فإذا كانت دقلة نور مثلا وكان الانتاج متواصل فإن الحد الأدنى للملكية هو 120 نخلة والأحد الأقصى 150 نخلة، أما إذا كان الانتاج متناقص لنفس النوع فإن الحد الأدنى يصبح 240 نخلة والأقصى- 280 نخلة، أما الأنواع الأخرى من الثمر ما عدى الدقلة البيضاء فإن الحد الأدنى إذا كان الانتاج متواصل هو 280 نخلة والحد الأقصى 350 نخلة، أما إذا كان الانتاج متناقص فإن الحد الأدنى 800 نخلة والحد الأقصى 1000 نخلة.⁽¹⁾ لكن الفقرة الثانية من هذه المادة تنص على أنه لا يستفيد من التعويض الملاك الذين أمت أرضهم وكانوا قد اكتسبوا ملكيتها خلال حرب التحرير الوطني، ويقصد المشرع هنا الذين قاموا بشراء أرض خلال تلك الفترة، وهو أمر مستغرب وكان بالمشرع يعاقبهم على ذلك رغم أنه لا يوجد نص يمنع هذا.

⁽²⁾ للمزيد حول هذا الموضوع أنظر المادة: 98 وما يليها من الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، وأحكام المرسوم رقم: 73-64، المؤرخ في: 1973/04/03، يتعلق بتعيين وتقييم الأملاك التي تستحق التعويض في إطار الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 29، بتاريخ: 1973/04/10.

3- الأحكام المشتركة المطبقة على الأملاك الخاصة المؤممة: نقصد هنا بالأحكام المشتركة إجراءات الإحصاء والتحقيق العقاري الذي قامت به السلطات قبل البدء في التأمين بمناسبة الثورة الزراعية وكذا إجراءات التأمين، حيث أن عملية التأمين معقدة وتتطلب القيام بإحصاء للأراضي الغير مستغلة من طرف ملاكها بصفة شخصية ومباشرة وكذا إحصاء الملكيات الشاسعة التي تتجاوز الحد الأقصى المسموح به، بالإضافة إلى أن إثبات الملكية الخاصة بتلك الأراضي مسألة ليست بالهينة لا سيما وأن تنظيم الملكية العقارية في الجزائر المستقلة لم يكن قد بدأ بعد، فأغلب مستندات الملكية خاصة الزراعية منها كانت وثائق عرفية غير ثابتة التاريخ محررة على يد قضاة شرعيين، وهذا راجع لكون نظام التوثيق آنذاك كان في بدايته،⁽¹⁾ ولتثبت من الملكية في هذه الأجواء وجب القيام بتحقيق عقاري.

إن عملية الإحصاء والتحقيق لن تتم إلا عن طريق إثبات الملكية، وقد بينت طرق إثبات الملكية الزراعية الخاصة والخاضعة لأحكام الثورة الزراعية، المادة: 76 و 78 من الأمر رقم: 71-73، وهي السند أو الحيازة، وقد وضح كيفية ذلك المرسوم رقم: 73-32، المؤرخ في: 05/01/1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المتمم،⁽²⁾ فأما بالنسبة لإثبات الملكية بواسطة السند هناك عدت حالات تعتبر سنداتها مقبولة ومثبتة للملكية، عندما تتضمن إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارية زراعية حررها موظف عام أو موظف قضائي،⁽³⁾ حددتها المادة: 03 و 04 من نفس المرسوم وهي:

- 1) سندات الملكية العقارية المقدمة من طرف إدارة أملاك الدولة؛**
- 2) العقود الإدارية المتعلقة بالملكية العقارية أو حقوق عينية عقارية المحررة من طرف موظفين عموميين؛**
- 3) الأحكام القضائية المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الأمر المقضي به؛**

⁽¹⁾ فأول نص يتضمن تنظيم التوثيق في الجزائر بعد الاستقلال هو الأمر رقم: 70-91، المؤرخ في: 15/12/1970، يتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد: 107، بتاريخ: 25/12/1970. (ملغى)

⁽²⁾ المرسوم رقم: 73-32، المؤرخ في: 05/01/1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 20/02/1973، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 73-86، المؤرخ في: 17/07/1973، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 24/07/1973.

⁽³⁾ مع مراعات أحكام المادة: 154 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، حيث اعتبرت هذه المادة، أن جميع المعاملات العقارية بين الأحياء والمبرمة بين تاريخ: 05/07/1962 وتاريخ صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، وكان الغرض منها استبعاد تلك الأراضي من إجراءات التأمين المحتملة تعد باطلة وعديمة الأثر إزاء أحكام الثورة الزراعية إذا ثبت عن طريق التحقيق أنها كانت بغرض التحايل على التأمين المحتمل للأرض.

(4) العقود المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المحررة من طرف موظفين قضائيين والخاضعة لإجراءات الشهر؛

(5) العقود العرفية المسجلة والمشهرة المتعلقة بالملكية العقارية؛

(6) العقود المتعلقة بالملكية العقارية والمحررة من طرف قاض شرعي ومسجلة لكن غير مشهرة؛

أما في حالة عدم توفر سند ملكية فإنه يمكن إثباتها عن طريق الحيازة، والتي وضحت إجراءاتها المادة: 12 وما يليها من نفس المرسوم، وتمثل في تقديم تصريح من طرف الحائز إلى المجلس البلدي الموسع يبين بأي صفة يقوم باستغلال الأرض،⁽¹⁾ على إثر ذلك يكلف المجلس البلدي اللجنة التقنية البلدية للقيام بالتحقيق اللازم،⁽²⁾ يتضح من ذلك أن عبئ الإثبات في هذه الحالة يقع على عاتق المجلس البلدي الموسع، وذلك عن طريق التدقيق في التصاريح والقيام بالتحقيقات اللازمة.

فإذا كان التحقيق إيجابيا لصالح الحائز، وأثبت أنه حازها وانتفع بها طيلة 17 سنة على الأقل تمتد إلى غاية تاريخ صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية،⁽³⁾ وكانت حيازته لها هادئة علنية مستمرة وبدون عنف أو تعد، فيعترف له بصفة المالك على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة، بشرط أن تتوفر فيه الشروط المطلوبة للاستفادة من نظام الثورة الزراعية، ويتم ذلك عن طريق تسليم شهادات الملكية.⁽⁴⁾

أما عن إجراءات التأميم فإنه يتم بشكل الكلي أو الجزئي عن طريق قرار من الوالي المختص إقليميا وفقا للمادة: 233 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، وهو قرار إداري يتضمن تحويل ملكية

(1) وذلك وفقا للمادة: 77 من الأمر رقم: 73-71، المتضمن الثورة الزراعية.

(2) المنصوص عليه في المادة: 02/77 من الأمر رقم: 73-71، المتضمن الثورة الزراعية.

(3) نلاحظ فيما يتعلق بالمدة تضاربا بين المدة المحددة في نص المادة: 80 من الأمر رقم: 73-71، والتي هي من 05 سنوات على الأقل و17 سنة على الأكثر، وبين نص المادة: 16 من المرسوم رقم: 32-73، التي تحددها بمدة 17 سنة على الأقل، فإذا رجعنا لقاعدة توازي الأشكال فإن النص الذي يأخذ بأحكامه هو المادة 80 من الأمر، لكن إذا رجعنا إلى دور المرسوم فإنه موضح للأحكام التشريعية، بما يفيد أن المشرع تراجع عن شرط الحد الأدنى لمدة الحيازة واكتفى بالأحد الأقصى فقط.

(4) تحرر وتسلم هذه الشهادات مصالح أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي بناء على المادة: 25 من المرسوم رقم: 32-73 المذكور سافا.

الأرض لصالح الدولة ممثلة في صندوق الثورة الزراعية،⁽¹⁾ ولا تصبح قرارات التأميم نهائية إلا بعد المصادقة عليها بموجب مرسوم.⁽²⁾

الفرع الثالث: أسلوب التبرع.

بموجب المادة: 168 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، أوقف المشرع كل نقل للملكية العقارية أو الحقوق العينية وكذا كل قسمة أو مصالحة أو إجارة أو مزارعة يتعلق بأرض زراعية بعوض أو مجانا بين الأحياء في المناطق التي يطبق فيها نظام الثورة الزراعية طيلة مدة تطبيقه تسري من تاريخ صدوره في الجريدة الرسمية، وكل تصرف يخالف مقتضى هذه المادة يعتبر باطلا بحكم القانون، حيث نلاحظ أن هاته المادة تمنع جميع التصرفات الواردة على الأراضي الفلاحية بدون استثناء، حتى ولو كانت تبرع لصالح صندوق الثورة الزراعية.⁽³⁾

وعليه فلا يوجد أي نص في الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية يتحدث عن أسلوب التبرع، فكان لزاما على المشرع أن يصدر نص تشريعي ينظم هاته المسألة، وهو ما حدث من خلال الأمر رقم: 72-22، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة،⁽⁴⁾ حيث سمح هذا الأمر لكل مالك أرض زراعية أو مجموعة من النخيل أن يتنازل عنها مجانا لفائدة أحد أقاربه ممن لا يملكون أرض أو لديهم مساحات صغيرة، كما يمكنه أن يتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية مباشرة لتصبح ملك للدولة، حيث أن

⁽¹⁾ وقد حدد نموذج تلك العقود المرسوم رقم: 72-110، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن نموذج القرارات التي يصدرها الولاية بشأن تأميم الأراضي ووسائل الانتاج بسرم الثورة الزراعية وتخصيصها ومنحها، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.

⁽²⁾ نصت على ذلك المادة: 234 من الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، وقد صدر هذا المرسوم تحت رقم: 83-374، المؤرخ في: 1983/5/28، يتضمن المصادقة على قرارات تأميم الأراضي لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية وحل الأجهزة الخاصة بتنفيذ العمليات المؤقتة للثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 22، بتاريخ: 1983/05/31.

⁽³⁾ لقد جاءت فكرة التبرع لصالح صندوق الثورة الزراعية في خطاب للرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972، بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، حيث قال: "إذا كانت لإطارات الدولة والجيش وجماع الحزب أراضي فلاحية فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية"، وذلك من أجل تنفيذ الإشاعات التي مفادها أن الثورة الزراعية لا تشمل أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة والجيش، أنظر:

Chalabi Elhadi, *les nationalisations des terres dans la révolution agraire*, O.P.U, Alger, 1984, P 280.

⁽⁴⁾ الأمر رقم: 72-22، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.

لهذا التبرع شروط وإجراءات بين الأمر المذكور أعلاه بالإضافة إلى المرسوم رقم: 72-114، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن تطبيق الأمر المتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة.⁽¹⁾

فبالنسبة للشروط والإجراءات نجد أن التبرع لا يكون إلا على الأراضي الزراعية المملوكة ملكية خاصة، كما أنه لا يسري إلا على الأراضي الغير خاضعة للتأميم، بمعنى أن تكون مساحة الأرض أقل من الحد الأدنى المسموح بملكه في تلك المنطقة،⁽²⁾ وبذلك فهي تشمل صغار الملاك الغير مستغلين وغير المقيمين في البلدية التي توجد بها الأرض فقط، أما الأراضي التي يمكن أن يشملها التأميم فلا تدخل في هذا المجال ولا يسمح التبرع بها، يسمح بالتبرع لفائدة الأقارب فقط⁽³⁾ الذين لا يملكون أرض أو من صغار الملاك، ويكون التنازل لهم أو لفائدة صندوق الثورة الزراعية، مجاناً أو بعوض⁽⁴⁾ على أن لا تتجاوز مساحة القطعة المستغلة من طرف المتنازل له أو عدد النخيل المستغل من طرفه بعد التبرع المساحة التي تمنح للفلاحين برسم الثورة الزراعية في نفس البلدية،⁽⁵⁾ ويكون هذا التنازل بموجب عقد رسمي⁽⁶⁾ خاضع لإجراءات التسجيل والشهر.⁽⁷⁾

(1) المرسوم رقم: 72-114، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن تطبيق الأمر المتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.

(2) نصت على ذلك المادة الأولى من الأمر رقم: 72-22 المذكور أعلاه، وهي الأراضي المسقية التي تقل مساحتها عن نصف هكتار أو 5 هكتارات إذا كانت غير مسقية، أما إذا كانت الملكية عبارة عن نخيل فلا يزيد عددها عن 20 نخلة.

(3) وهم الأصول من الدرجة الأولى والفروع الذكور أو الحواشي الذكور لغاية الدرجة الرابعة، وفقاً للمادة: 03 من الأمر رقم: 72-22.

(4) إذا كان التنازل لصالح الصندوق بعوض فإن الدولة هي التي تحدد الثمن وفقاً للمادة: 07 من الأمر رقم: 72-22، وتقرّر الثمن إدارة أملاك الدولة ويسدد للمتنازل بمجرد تحويل حق الملكية لفائدة الدولة، وفقاً للمادة: 08 من المرسوم رقم: 72-114.

(5) أنظر المادة: 05 من الأمر رقم: 72-22، والمادة: 04 من المرسوم رقم: 72-114.

(6) فإذا كان المستفيد هو أحد الأقارب فإن العقد يحرر من طرف موثق، أما إذا كانت الدولة هي المستفيد فإن رئيس البلدية يتلقى اقتراح التنازل من طرف المالك ويحولها إلى الوالي لاتخاذ الإجراءات اللازمة، أنظر في هذا الخصوص المادتين: 06 و 07 من المرسوم رقم: 72-114.

(7) نصت على ذلك المادة: 06 من الأمر رقم: 72-22، مع إعفاء تلك العقود من رسم التسجيل.

المطلب الثاني: آثار نظام الثورة الزراعية.

نتناول في هذا المطلب الآثار المترتبة على عقد المنح في إطار الثورة الزراعية ونقصد هنا حقوق والتزامات المستفيد (الفرع الأول)، ثم نقوم بتقييم لهذا النظام من خلال تحديد إيجابياته وسلبياته وأسباب ومظاهر فشله (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الآثار المترتبة عن عقد المنح.

وهي تنقسم إلى جزئين حقوق المستفيد (أولاً)، والتزاماته (ثانياً).

أولاً: حقوق المستفيد.

يصبح للمستفيد حق انتفاع مؤبد على الأرض ووسائل الانتاج الممنوحة وهو حق عيني عقاري، ويكون هذا الحق قابل للنقل أو التوريث إلى فرع الذكور فقط الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة ليكون مستحقاً والمنصوص عليها في المادتين 119 و 120 من الأمر رقم: 71-73.⁽¹⁾ أما إذا لم يكن للمستحق فروع ذكور على عمود النسب أو عدم وجود أي شخص خال من الموارد يعيش تحت كنفه فإن الأرض الممنوحة تكون موضوع منح جديد طبقاً لأحكام هذا الأمر.⁽²⁾

له الحق أن يتصرف بكل حرية في منتوج الأرض، وإذا تم استرداد الأرض من المستفيد لداعي الضم العقاري أو الاستثمار بدون أن يكون قد ارتكب خطأ جسيم، فيحق له الاستفادة من قطعة أخرى أو توفير منصب شغل دائم له يناسب قدراته ويوفر له دخلاً مساوياً لإيراد قطعتة المستردة، بالإضافة إلى ذلك يستفيد من تعويض يتعلق بإعادة تنصيبه في قطعة أخرى أو إعادة تحويله لمنصب آخر حسب الحالة.⁽³⁾

⁽¹⁾ وفقاً لنص المادة: 124 من الأمر رقم: 71-73، المتضمن الثورة الزراعية، والمادة: 06 من عقد المنح المنصوص عليه في المرسوم رقم: 72-109.

⁽²⁾ أنظر للمادة: 131 من الأمر رقم: 71-73، المتضمن الثورة الزراعية، والمادة: 09 من عقد المنح المنصوص عليه في المرسوم رقم: 72-109. ويترتب على وفاة المستحق وعدم وجود ورثة ذكور تتوفر فيهم الشروط الاستخلاف فسخ العقد وفقاً للمادة: 36 من نموذج عقد المنح الملحق بالمرسوم رقم: 72-109.

⁽³⁾ أنظر للمادة: 134 من الأمر رقم: 71-73، المتضمن الثورة الزراعية، والمادة: 10 من عقد المنح المنصوص عليه في المرسوم رقم: 72-109.

كما يستفيد من المساعدة التقنية للدولة على استغلال أرضه، والتموين بأي مادة تعد ضرورية للاستغلال أو تحسين الاستغلال، بالإضافة إلى ضمان تصريف منتوجه على أكمل وجه، وله الحق في استعمال المنشآت التقنية أو المائية المهيئة من طرف الدولة والمخصصة للزراعة.⁽¹⁾

يكون له الحق أيضا في المشاركة في تسيير ومراقبة التعاونية التي ينتمي إليها، ويستفيد من أدوات التمويل على شكل قروض وإعانات الضرورية للاستغلال، وله الحق في الاستفادة من مكافأة التصيب، بمجرد تنصيبه في الأرض كمساعدة ريثما تبدأ الأرض في الانتاج،⁽²⁾ كما يعفى من أي ضريبة أو رسم يتعلق بتلك الاستفادة طيلة 5 سنوات من تاريخ قرار المنح.⁽³⁾

كما أن للمستحق أن يستفيد من سكن مناسب، وعلاج مجاني وتكون البلدية هي المكلفة بتلقي طلبات الاستفادة وبمتابعة الاستفادة من هذه الحقوق، وله الحق أخيرا في التخلي عن القطعة التي يحوزها، ولا يمكنه أن يطالب بأي تعويض في هذه الحالة، بيد أن حقه في الغلة القائمة مضمون بالنسبة للعمل الذي يكون قد قام به قبل هذا التخلي.⁽⁴⁾

ثانيا: التزاماته.

- نصت عليها المادة: 126 من الأمر رقم: 73-71، المتضمن الثورة الزراعية، وهي:
- أ. أن يكون مقما في مكان الأرض الممنوحة له، أو في مكان لا يمكن أن يعرقل استغلالها بشكل شخصي ومباشر؛⁽⁵⁾
- ب. أن يقوم باستغلال الأرض الممنوحة بصفة شخصية ومباشرة؛⁽⁶⁾

(1) أنظر المواد من: 11 إلى 14 المنصوص عليها في عقد المنح الملحق بالمرسوم رقم: 109-72.

(2) أنظر المادة: 135 من الأمر رقم: 73-71، المتضمن الثورة الزراعية، حيث جاء تطبيقا لهذه المادة: المرسوم رقم: 111-72، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بإعانة الاستقرار الممنوحة برسم الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27، حيث حددت قيمة هاته الإعانة بـ: 150 دج شهريا، يمكن أن يدفع جزء منها عينا، تسري في مدة بين 03 إلى 12 شهرا.

(3) أنظر المادة: 125 من الأمر 73-71، المتضمن الثورة الزراعية، والمواد من: 15 إلى 18 المنصوص عليها في عقد المنح الملحق بالمرسوم رقم: 109-72.

(4) أنظر المواد 19 و 20 المنصوص عليها في عقد المنح الملحق بالمرسوم رقم: 109-72.

(5) لهذا قامت السلطات في ذلك الوقت ببناء القرى الاشتراكية وذلك لتقريب الفلاحين من أماكن الاستغلال وقدر عددها بألف قرية على مستوى الوطن.

(6) وذلك وفق مفهوم المادة: 29 من الأمر 73-71، المتضمن الثورة الزراعية.

- ج. أن ينضم إلى التعاونيات المحدثة قصد تحسين شروط الاستغلال والانتاج؛⁽¹⁾
- د. أن يتبع توجيهات وارشادات المصالح التقنية المختصة؛
- هـ. أن يراعي بدقة وحدة استغلال الحصة؛
- و. أن يتقيد بمخطط الانتاج المرسومة من طرف الجهات المخولة من حيث نوع المنتج؛
- ز. أن يشارك بعمله في أشغال التجهيزات الجماعية وتهيئة الأرض؛

بالإضافة إلى هذه الالتزامات فقد نص نموذج عقد المنح المرفق بالمرسوم رقم: 109-72، المتضمن نموذج عقد المنح، التزامات أخرى مثل الالتزام بالحفاظ على وحدة القطعة الأرضية الممنوحة وعدم إمكانية التصرف في حق ملكية الأرض التي ينتفع بها،⁽²⁾ والالتزام بصيانة كل التجهيزات ووسائل الانتاج الموضوعة تحت تصرفه واستخدامها لاستغلال الأرض فقط،⁽³⁾ كما ينبغي على المستحق مراعاة نظام الاستعمال المخصص لمنشآت الاستغلال والتجهيز الموضوعة تحت تصرفه، وأداء الرسوم والأتاوى المتعلقة باستعمالها،⁽⁴⁾ كما يجب عليه تسديد القروض التي تمنح له بأي صفة كانت.⁽⁵⁾

إن كل مستحق لا يراعي أحد الالتزامات المذكورة أعلاه يؤدي إلى سقوط حقه بصفته مستفيد في إطار الثورة الزراعية، وفقا للمادة: 127 من نفس الأمر المذكور أعلاه، وتكون إجراءات التحقيق وإجراءات سحب المنح أو إسقاط الحق وكل نزاع ناشئ عن العقوبات المتخذة بسبب عدم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها، تكون من اختصاص لجنة التوفيق على مستوى البلدية بالدرجة الأولى، فإذا لم يتم حل النزاع من طرف هذه اللجنة يمكن اللجوء إلى القضاء الإداري.⁽⁶⁾

⁽¹⁾ ما عدى الاستثناءات التي نصت عليها المادة: 141 من الأمر 73-71، المتضمن الثورة الزراعية، والمتعلقة بالمستفيد من أرض العرش.

بالإضافة إلى الالتزام بالانضمام إلى التعاونيات ينبغي أيضا الالتزام بقانونها الأساسي ونظامها الداخلي ومراعاة مصالحها، وفقا للمادة: 30 المنصوص عليها في عقد المنح الملحق بالمرسوم رقم: 109-72.

⁽²⁾ أنظر: المادة: 21 من عقد المنح المنصوص عليه في المرسوم رقم: 109-72.

⁽³⁾ كل إساءة استغلال أو استعمال لتلك الوسائل في غير الغرض المخصصة له يترتب عليها العقوبات المنصوص عليها في عقد المنح،

أنظر: المادة: 25 و 26 من عقد المنح المنصوص عليه في المرسوم رقم: 109-72.

⁽⁴⁾ أنظر: المادة: 27 و 31 من عقد المنح المنصوص عليه في المرسوم رقم: 109-72.

⁽⁵⁾ أنظر: المادة: 32 من عقد المنح المنصوص عليه في المرسوم رقم: 109-72.

⁽⁶⁾ أنظر: المادة: 44 و 45 من نموذج عقد المنح الفردي أو الجماعي المنصوص عليه في المرسوم رقم: 109-72.

الفرع الثاني: تقييم نظام الثورة الزراعية.

رغم ما سعت إليه الثورة الزراعية من أهداف نبيلة ورغم الإيجابيات التي حققتها، إلا أن الميدان كشف عن اختلالات حادة تعاني منها عند تجسيدها في أرض الواقع، ولتقييم نظام الثورة الزراعية، سنحاول إبراز إيجابيات هذا النظام (أولا)، ثم مناقشة أسباب فشله في تحقيق أهدافه (ثانيا)، مع استعراض بعض مظاهر هذا الفشل (ثالثا).

أولا: إيجابيات الثورة الزراعية.

من أهم إيجابيات هذا النظام هو توزيع الأراضي الفلاحية على الفلاحين بدون أرض أو الذين لا يملكون مساحة كافية لكسب العيش، فقد كان هؤلاء يشتغلون في ظروف جد صعبة ومهيمنة ولا تكاد توفر لهم أسباب العيش الكريم، فكانوا يضطرون إلى البحث عن عمل إضافي ليعيلهم أو الهجرة نحو المدن أو للخارج سعيا وراء أسباب الرزق، مما أدى إلى إهمال الكثير من الأراضي الزراعية الخصبة.

كما أن الثورة الزراعية قضت وبصفة رسمية على أساليب ومظاهر الاستغلال السابقة مثل عقود الخماسة وغيرها،⁽¹⁾ كما قضت على نظام الاقطاع الذي كان سائدا وقت الاستعمار والذي انتهى بصفة رسمية بعد تطبيق الثورة الزراعية.

من إيجابيات الثورة الزراعية وقف الهجرة نحو المدن وترك العمل الزراعي، وكذا وقف تحول الريع الزراعي نحو المدن عن طريق القضاء على أشكال الاستغلال الغير مباشر والذي كان جل ريعيه يحول نحو المدن لينفق في أمور لا علاقة لها بالزراعة، عوض أن يعاد استثماره في المجال الفلاحي.

من إيجابياتها السعي إلى استغلال كل مساحة أرض صالحة للزراعة، والسعي إلى توفير الامكانيات لذلك من خلال المساعدات الممنوحة للفلاحين على كل الأصعدة.

السعي إلى عدم تفتيت الأرض والمحافظة على وحدتها وتخفيف الاستغلال الجماعي والمشارك للأرض للزيادة في إنتاجها.⁽²⁾

(1) نصت المادة: 88 من الأمر رقم: 73-71، المتعلق بالثورة الزراعية على إلغاء نظام الخماسة في جميع أشكاله وصوره.

(2) مثل نص المادة: 157 من الأمر رقم: 73-71، المتعلق بالثورة الزراعية على منع التقسيم الارثي لأرض مملوكة ملكية خاصة إذا كان من شأن ذلك أن يؤدي إلى إنشاء ملكية تقل مساحتها عن النصاب المقرر بالنسبة لنفس الصنف في البلدية التي تقع بدائرة اختصاصها تلك الأرض.

بالإضافة إلى العديد من الإيجابيات الأخرى.

ثانيا: أسباب فشل الثورة الزراعية.

على الرغم من المجهودات الكبيرة سواء المالية⁽¹⁾ أو البشرية المرصودة لإنجاح هذا النظام لكنه فشل في الأخير، ويرجع ذلك لعدة أسباب، حيث إن من أهم أسباب فشل نظام الثورة الزراعية هو تفرد السلطة بمشروع الثورة الزراعية وهوسها بفكرة أنها الممثل الطبيعي والوحيد لطبقة العمال والفلاحين، وبهذا الاعتقاد الشمولي لم تكنف بإقصاء النخب المحلية فحسب، بل أقصت طبقة المنتجين ذاتها التي وجدت نفسها على الهامش في كل قرار يتخذ بشأن تنفيذ الثورة الزراعية.⁽²⁾

وبالمحصلة نتج عن هذا التهميش مجموعة من السلوكيات السلبية للمنتجين المستفيدين من تعاونيات الثورة الزراعية منها: انتشار ظاهرة اللامبالاة والإهمال في أوساط هؤلاء المنتجين، بسبب عدم تحميل الدولة لهم مسؤولية إنجاح هذه الثورة، واحتل بذلك أغلب المنتجين صف القاصر غير المسؤول عن تصرفاته،⁽³⁾ مع تكريس ثقافة المساعدة في أذهان المنتجين الذين أصبحوا يرون أن الدولة هي المحرك الأساسي لنشاطاتهم من حيث الإنتاج والتسويق والتمويل.⁽⁴⁾

كما اصطدمت إرادة التغيير التي عبر عنها ميثاق الثورة الزراعية بمحيط فلاحى مطبوع بالتخلف الثقافي والتقني والتشتت القانوني، رغم المجهودات التي بذلتها الدولة في المجال الاجتماعي والثقافي وكذا محاولات مكننة الزراعة، بالإضافة إلى محاولة الهيكلية الجذرية للقطاع الزراعي.⁽⁵⁾

إن من أهم أسباب فشل هذا النظام أيضا هو تركيز السلطة على إصدار كم هائل من النصوص لتنظيم هذا المجال، حيث تصورت أن الإصلاح يكون عن طريق النصوص فقط، بينما أن التغيير الحقيقي يكون عن طريق تغيير الذهنيات الراسخة عند الفلاح الجزائري والتي ورثها عن أزيد من قرن

⁽¹⁾ فقد استهلك هذا المشروع نسبة 20.3% من المبلغ الإجمالي المرصود للمخطط الرباعي الثاني 1974-1977، بوعافية رضا،

مرجع سابق، ص 76.

⁽²⁾ بن أشنهو عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 379.

⁽³⁾ بن أشنهو عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 379.

⁽⁴⁾ عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 79.

⁽⁵⁾ عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 78-79.

و32 سنة ومن أساليب الاستعمار الممثلة في الافقار والتجوع والتهجير والتجهيل المتعمد والتي لا يمكن أن تتغير إلا ببث الوعي بين المنتجين.⁽¹⁾

كما شهد تطبيق هذا النظام انحراف هيئات تنفيذ الثورة الزراعية، والتي تمثل في طبقة رجال المكاتب التي استولت على آليات تنفيذ الثورة الزراعية ليس كطبقة مضادة للبرجوازية الخاصة، ولكن كطبقة حليفة لها في بعض الحالات،⁽²⁾ بالإضافة إلى التسرع في تنفيذ الثورة الزراعية من طرف الهيئات اللامركزية تسبب خلال المرحلة الأولى في ندرة العقارات الضرورية لإقامة المرافق المحلية من مدارس ومؤسسات صحية، نتيجة الدمج المكثف لأراضي البلديات ضمن صندوق الثورة الزراعية، الأمر الذي أجبر السلطة على إصدار الأمر رقم: 26-74 المؤرخ في: 20 فيفري 1974، الذي يرخص للبلديات إنشاء احتياطات عقارية تابعة لها غير خاضعة لصندوق الثورة الزراعية.

من أسباب الفشل أيضا تدخل الدولة في كل مسائل الانتاج الزراعي وعدم ترك هامش من الحرية والاستقلالية للمنتجين، حيث كانت تملي عليهم حتى المحصول الذي يزرعونه في كل منطقة.

ثالثا: مظاهر فشل الثورة الزراعية.

من مظاهر فشل الثورة الزراعية إضفاء صفة العامل على الفلاح، مما أدى إلى إضعاف علاقته المقدسة مع الأرض،⁽³⁾ بالإضافة إلى سوء التخطيط للقطاع الفلاحي بسبب عدم دقة المعلومات

(1) بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 77.

(2) السويدي محمد، مرجع سابق، ص 184.

(3) لأن الآليات القانونية التي وضعتها الثورة الزراعية لتقوية هذه العلاقة لم تشجع رغبته في البقاء لخدمة الأرض، لا جعلته في بحث مستمر عن عمل آخر يحقق له أكبر منفعة اقتصادية ممكنة، وأكبر دليل على ذلك هو القانون رقم: 12-78، المؤرخ في: 1978/08/05، يتضمن القانون الأساسي العام للعامل، الجريدة الرسمية عدد: 32، بتاريخ: 1978/08/08، حيث أن هذا القانون وحد نظرة الدولة للعامل والموظفين والفلاحين، وهذا غير منطقي فالفلاحة من المفروض أن تكون مهنة مستقلة تنظم في إطار قانوني خاص ولا يجوز أن يعتبر الفلاح صاحب الأرض عاملا معها كان الأمر.

حيث بلغ عدد تنازلات الفلاحين عن استفاداتهم سنة 1976 ما يقارب 8041 تنازل، بما يمثل ضعف عدد الاستفادات في نفس الفترة، وهذا نتيجة ميل الفلاحين إلى قطاعات أكثر جاذبية كالعمل في المصانع والبناء، بالنظر إلى الأجور والامتيازات الأخرى، أنظر، بن أشهو عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 247.

الإحصائية التي يعتمد عليها جهاز التخطيط لوضع تقديراته وضعف الاعتمادات المخصصة للاستثمار الفلاحي.⁽¹⁾

في الأخير فقد ألغى كذلك الأمر المتعلق بثورة الزراعية صراحة بموجب المادة: 75 من قانون رقم: 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، كما كان قد ألغى ضمناً بموجب المادة: الأولى و 46 و 47 من قانون 19-87.

المحور الثالث:

الإطار القانوني للعقار الفلاحي بعد تبني نظام اقتصاد السوق.

يتكون هذا المحور من فصلين هما: الفصل الأول والمتعلق بنظام المستثمرات وهو نظام قانوني خاص باستغلال وتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، هذا النظام حل محل كل من نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية، حيث تتعرف من خلال هذا الفصل على مفهوم هذا النظام وأهم القواعد والأحكام التي يقوم عليها، وتتعرف على أهم مميزاته وآثاره، ثم تنتقل إلى النظام الذي حل محله وهو نظام الامتياز من خلال الفصل الثاني، حيث نتطرق إلى مفهوم الامتياز وخصائصه وأهم الأسس والأحكام التي جاء بها، ومن ثم نتعرف على أهم مميزاته وآثاره.

الفصل الأول:

نظام المستثمرات الفلاحية.

بعد فشل كل من نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية في تحقيق النتائج المرجوة منهما، كان لزاماً على المشرع التدخل من أجل وضع منظومة جديدة تخص العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية، وذلك من خلال تدارك مواطن الخلل ومحاولة إضفاء إصلاحات جذرية على هذا القطاع، وفي محاولة

⁽¹⁾ حيث لم تتعدى نسبة الاستثمارات الفلاحية المخصصة نسبة 4.5% من المبلغ الإجمالي المرصود للاستثمارات العمومية لسنة 1978، وهذا بسبب عدم استهلاك الاعتمادات الممنوحة في هذا القطاع، ففي المخطط الرباعي الأول 1970-1973 بلغت نسبة استهلاك الاعتمادات 54%، في حين بلغت هذه النسبة 52% في المخطط الرباعي الثاني 1974-1977، ويرجع ذلك إلى عجز المنتجين عن استهلاك الاعتمادات وجمود وثقل الإجراءات الإدارية، أنظر: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 83.

لتشخيص أسباب الفشل والخروج بتصوير حل المشاكل تم التطرق لهاته المسألة أثناء عملية إجراء الميثاق الوطني لحزب جبهة التحرير الوطني في سنة 1986.⁽¹⁾

بناء على توجيهات الميثاق كلفت رئاسة الجمهورية فريقا مختصا للبحث عن آليات لتجسيد الاقتراحات، وكان الحل في نظرهم هو الإبقاء على ملكية الدولة للأراضي الفلاحية، والإبقاء على نفس الأشخاص المستغلين لها، ولكن تغيير المنظومة القانونية التي تحكم هذه العملية يجعلها أكثر مرونة وإعطاء حرية التسيير والانتاج للمستغلين، بحيث تبقى الدولة كمراقب فقط بصفتها مالك للرقبة، فمن وجهة نظر النظام أن سبب الفشل هو تدخله المفرط لدرجة تحكمه في ما ينتجه الفلاح وكيف يقوم بذلك هو سبب فشل النظامين، لذلك ينبغي تغيير هذه الطريقة لعل الطريقة الجديدة تؤتي ثمارها وتدفع بعجلة الانتاج الفلاحي إلى الأمام.

تجسدت الحلول المقترحة في تعليمية رئاسية صادرة في جويلية 1987، تلاها منشور وزاري مشترك بتاريخ: 1987/08/30،⁽²⁾ وفي الأخير جسدت تلك الحلول في نص تشريعي هو القانون رقم: 19-87، المؤرخ في: 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،⁽³⁾ فهل يعتبر النظام الجديد الذي أقره المشرع عوض نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية أنجع وأقدر على حل مشاكل هذا القطاع وتحقيق النتائج المرجوة منه؟. هذا ما سنجيب عنه من خلال هذه المحاضرة، وذلك عن طريق التعرض إلى النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية (المبحث الأول)، ثم عقد إنشاء المستثمرة الفلاحية والآثار المترتبة عليه (المبحث الثاني).

(1) عجة الحيلالي، مرجع سابق، ص 171.

(2) بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 87.

(3) القانون رقم: 19-87، المؤرخ في: 1978/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 50، بتاريخ: 1987/12/09. (الملغى)

المبحث الأول: النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية.

للتحديث عن النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية يتعين في البداية تعريفها، ثم تحديد أهداف هذا النظام التي يسعى إلى تحقيقها (المطلب الأول)، ومن ثم الانتقال إلى مجال تطبيقه، والمبادئ التي يقوم عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية.

لقد جاء القانون الجديد المتعلق باستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة رقم: 19-87، بمصطلح جديد كبادرة وتعبير على التغيير الجذري في أسلوب استغلال وتسيير هذا الصنف من الأملاك، لا سيما وأنه ربطه بمفهوم تم الاعتماد عليه فيما سبق من الأنظمة وهو حق الانتفاع، لذلك فإن السؤال المطروح هو: ما المقصود بالمستثمرة الفلاحية وما هي طبيعتها القانونية (الفرع الأول)، وما الهدف من هذا النظام الجديد خاصة إذا كان يقوم على فكرة قديمة هي حق الانتفاع؟ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية وتحديد طبيعتها القانونية.

نحاول في البداية تحديد تعريف المستثمرة الفلاحية (أولا)، ثم تحديد طبيعتها القانونية (ثانيا).

أولا: تعريف المستثمرة الفلاحية.

قبل أن يستعمل المشرع الجزائري هذا المصطلح كان يطلق على نفس المسمى تسميات أخرى وهي: الاستغلال أو الاستفادة أو التعاوينات في الأنظمة السابقة (التسيير الذاتي والثورة الزراعية)، لأنه إذا عرف المقصود بالمسمى سهل تعريفه، والمستثمرة مصطلح مشتق من الاستثمار وهو مفهوم اقتصادي أكثر منه ذو طابع قانوني،⁽¹⁾ حيث أن المشرع لم يقدم لنا تعريفا قانونيا لها رغم أن الحكومة وبمناسبة عرضها لمشروع القانون رقم: 19-87، أمام البرلمان عرفت المستثمرة على أنها تعني

⁽¹⁾ وهو يعني في الغالب أي عمل أو تصرف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط اقتصادي، سواء كان العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية أو في شكل قروض، راجع: عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 02.

ومنه جاء تعريف الاستثمار الفلاحي بأنه: "كل مجهود هادف إلى تحقيق ربح مالي في قطاع الفلاحة سواء من طرف شخص عمومي أو خاص، كما أنه في بعض الأحيان لا يحقق هدف الربح فقط بل قد يهدف إلى تحقيق منفعة عامة"، أنظر: بلقاسم محمد وبهلول حسن، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي للجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990، ص 13.

إيجاد وسائل جديدة للاستغلال لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية وعدم الاكتفاء بالوسائل الموجودة، بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج وتحرض المنتجين على الاستثمار وذلك بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني.⁽¹⁾

وقد حاول الفقه تعريفها تعريفا قانونيا بالقول أنها: "مصطلح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تضم وسائل لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانونا تكون ملكا لشخص يستغلها أو للغير"،⁽²⁾ من خلال هذا التعريف تتكون المستثمرة من ثلاثة عناصر هي: الاستثمار،⁽³⁾ المستثمر،⁽⁴⁾ التمويل.⁽⁵⁾

عرفها المشرع فيما بعد بموجب المادة: 46 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16-08، على أنها: "وحدة انتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقوق والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادة بما فيها العادات المحلية"، الملاحظ حول هذا التعريف أنه غير قانوني بالدرجة الأولى فقد ركز على مشتملات المستثمرة عوض أن يبين نظامها وطبيعتها القانونية، لذلك نحاول فيما يلي تحديد طبيعتها القانونية.

(1) عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 178.

(2) بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 163.

(3) يركز هذا العنصر على كون النشاط الفلاحي أصبح عبارة عن مفهوم اقتصادي خاضع لمبدأ الربح والخسارة ويقوم من منطلق المردودية الاقتصادية، يتمثل دوره في إنتاج المواد والسلع الموجهة للاستهلاك أو التحويل الصناعي ويخصص الفائض منه للتصدير، ويتطلب هذا العنصر تجنيد كافة الأصول والخصص مما كان نوعها مباشرة أو غير مباشرة نقدية كانت أو عينية بما فيها الأسهم والقروض، أنظر: عليوش قربوع كمال، مرجع سابق، ص 02.

(4) حل هذا المصطلح محل المصطلحات السائدة مثل الفلاح والمستغل والمستحق والمستفيد وغيرها من المسميات التي أطلقها المشرع على نفس الشخص، وذلك لإضفاء وظيفة جديدة له، حيث يقصد به كل شخص يشتغل في الفلاحة على الدوام ويتخذ منها مهنة معتادة له، ليس من أجل تلبية حاجياته الأسرية فقط وإنما من أجل خلق الثروة أيضا، راجع: عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 179.

(5) يعتبر بمثابة المحرك الأساسي لعملية الاستثمار، وفق هذا القانون يتكون من جانب ذاتي يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص في شكل حصص نقدية وعينية، وجانب خارجي تساهم فيه الدولة عن طريق المساعدات التي تقدمها والوسائل التي توفرها والقروض التي تمنحها، راجع: عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 179.

ثانيا: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية.

وفقا للمادة: 13 من القانون رقم: 19-87، فإن المستثمرة الفلاحية تعتبر شركة أشخاص مدنية خاضعة لأحكام هذا القانون والقانون المدني، وهي تتألف من ثلاثة أشخاص على الأقل، ولا تعتبر شركة أشخاص مدنية في حال الاستفادة الفردية، لأن من شروط تشكيل الشركة المدنية توفر عنصر- مهم ألا وهو تعدد الشركاء، ويكون لها الشخصية القانونية والذمة المالية المستقلة وفق ما جاء في نص المادة: 14 من القانون رقم: 19-87.

ما يؤكد على كونها شركة أشخاص هو نص المادة: 17 من القانون رقم: 19-87، والتي اعتبرت أن كل شريك محل اعتبار فيها والتزامات الشركاء باسم المستثمرة تضامنية مطلقة في مواجهة الغير، والعبرة بكونها شركة مدنية هو كون العمل الذي يقوم به الشركاء لا يعد عملا تجاريا بل هو عمل مدني، ولتعتبر المستثمرة شركة أشخاص مدنية يجب توفر الأركان العامة لعقد الشركة⁽¹⁾ والأركان الخاصة لها⁽²⁾.

⁽¹⁾ بالنسبة للأركان العامة فهي: الرضا وهو تطابق إرادة المنتجين لإنشاء المستثمرة باختيار متبادل فيما بينهم، وركن المحل وهو القيام بمشروع استثماري اقتصادي يتمثل في استغلال الأرض الفلاحية الممنوحة على أكمل وجه، أما ركن السبب فهو الرغبة في تحقيق الأرباح عن طريق استغلال الأرض الممنوحة.

⁽²⁾ بالنسبة للأركان الخاصة فتتمثل في عنصر: - تعدد الشركاء وهو ما نصت عليه المادة: 11 من القانون رقم: 19-87، بحيث يكون الحد الأدنى 03 أشخاص فما أكثر، لكن بخلاف شركة الأشخاص المنصوص عليها في القانون المدني فإن وفاة شريك أو خروجه من الشركة لا يؤدي في حالة المستثمرة الفلاحية إلى انقضاء الشركة؛

- الحصص: فلا بد أن يساهم كل شريك بحصة في رأس مال الشركة، هذه الحصة هي التي تشكل عادة نصيبه من الأرباح والخسارة، قد تكون الحصة المقدمة نقدية أو عينية أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، وفي حالة المستثمرة الفلاحية يجب أن تكون الحصة عينية وكذا القيام بعمل وهو المشاركة بصفة شخصية ومباشرة في الاستغلال وكما أوجبت ذلك المادة: 21 من القانون رقم: 19-87، أما عن الحصص العينية فقد نصت عليها المادة: 09 من نفس القانون، حيث تكون حصص الشركاء متساوية وعلى الشيوع، وتمثل تلك الحصص في حق الانتفاع الدائم ومجمل الأملاك السطحية المتنازل لهم عليها ما عدى الأرض وفقا للمادة: 06 و 07 من نفس القانون.

- نية المشاركة: إذ لا يكفي لقيام الشركة أن يكون هنالك مال مشترك بين عدد من الأشخاص، ونية المشاركة في المستثمرة الفلاحية تتجلى في كون المستفيد على قدم المساواة في إدارة المستثمرة وتحقيق أغراضها وقبول المخاطر والنتائج التي تسفر عنها؛ - اقتسام الأرباح والخسائر: حيث يتحملون جميعا الخسائر كما يفتسمون الأرباح كل بقدر نصيبه والجهد المبذول من طرفه؛ أنظر: بوضيغات سوسن، مرجع سابق، ص 97.

الفرع الثاني: أهداف نظام المستثمرات الفلاحية.

إن الغاية من هذا النظام الجديد الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، هو إيجاد نظام قانوني جديد يسمح باستغلالها بهدف تطوير القطاع الزراعي وزيادة الانتاج وتحسين طرق وأساليب استغلال الأراضي الفلاحية، فما هي الفكرة الجديدة لتحقيق الغاية المنشودة؟، لا سيما وأن أسباب تبني هذا النظام في الأساس هو فشل النظامين السابقين في تحقيق تلك الغاية.

خاصة وأن هناك بعض التشابه بين هذا النظام الجديد والأنظمة السابقة له، حيث نجد أن نظام المستثمرات يقوم على فكرة حق الانتفاع الدائم، وهذه الفكرة ليست بالجديدة، فقد تم الاعتماد عليها في النظامين السابقين (التسيير الذاتي والثورة الزراعية)، وبالتالي فإن الهدف ليس هو إيجاد أسلوب أو فكرة جديدة للاستغلال، كما أن الوعاء العقاري الذي يطبق عليه هذا النظام الجديد سبق استغلاله وفق النظامين السابقين، ولم يسعى المشرع من خلال هذا النظام إلى ضم أراضي جديدة ليطبق عليها نموذج الجديد، وإنما اكتفى بتلك الأراضي المستغلة سابقا فقط، وبالتالي فإن الهدف هنا أيضا ليس البحث أن أراضي جديدة لضمها إلى أملاك الدولة وتوسيع الحافظة العقارية الفلاحية للدولة.

كما أن الأشخاص المستغلين لتلك الأراضي لم يتغيروا وفق هذا النظام بل سعى المشرع إلى تثبيتهم في نفس الأراضي التي كانوا يمارسون فيها نشاطهم، كما أنه لم يسعى إلى القضاء على الاستغلال الجماعي لتلك الأراضي، بل بالعكس شجع على ذلك من خلال اعتباره لأسلوب الاستغلال الجماعي قاعدة عامة لا يجوز الخروج عنها إلا استثناءً⁽¹⁾ وبالتالي فإن الهدف ليس هو البحث عن أشخاص جدد لاستغلال الأرض ولا عن نهج جديد يقوم على الاستغلال الفردي لها مثلا، بل أن الهدف الحقيقي الذي سعى المشرع إلى تحقيقه من هذا النظام هو إعطاء استقلالية أكثر للفلاحين في كل ما يخص الاستغلال والانتاج وما يرتبط بها لتحقيق الغاية منه هذا من جهة، ومن جهة أخرى تحميلهم المسؤولية بما يقابل تلك الاستقلالية، وما يؤكد ذلك هو نص المادة: 02 من القانون رقم: 19-87، التي

(1) انظر المادة: 09 من القانون رقم: 19-87.

تتخصر دور الدولة في هذا المجال بما يفيد منح المستغلين حرية أكبر،⁽¹⁾ ويؤكد ذلك نص المادة الأولى من نفس القانون، التي عدت أهداف هذا النظام وهي كما يلي:

- (1) ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل؛
- (2) رفع الانتاج بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني؛
- (3) تمكين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأراضي الفلاحية؛
- (4) ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية؛
- (5) إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين وحاصل الانتاج؛

المطلب الثاني: مجال تطبيق هذا النظام والمبادئ التي يقوم عليها.

نتطرق في البداية إلى مجال تطبيقه أي الأراضي التي شملها هذا النظام (الفرع الأول)، ثم إلى المبادئ التي سعى لتحقيقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مجال التطبيق وأسلوب الاستغلال وفق نظام المستثمرات الفلاحية.

نتناول في البداية مجال تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية (أولاً)، ثم ننتقل إلى أسلوب الاستغلال (ثانياً).

أولاً: مجال التطبيق.

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم: 19-87، لا سيما المادة الأولى منه، التي أحالتنا إلى المادة: 19 من القانون رقم: 16-84 المتعلق بالأحكام الوطنية (الملغى)، حيث نجد يطبق على الأراضي الزراعية الملحقة بصندوق الثورة الزراعية وكذا الأراضي المخصصة للقطاع المسير ذاتياً بما فيها تعاونيات قدماء المجاهدين والأحكام السطحية ووسائل الانتاج المرتبطة بها، والتي تشكلت أساساً من الأملاك الشاغرة التابعة للمعمرين وأحكام الأجانب والأراضي المصادرة من الجزائريين والأراضي الموضوعة تحت الحماية.

⁽¹⁾ نصت المادة: 02 من القانون رقم: 19-87 على أنه: "في إطار تحقيق التنمية الشاملة وضمان مسار وحدوي للتنمية الفلاحية، تقوم الدولة على الخصوص بالأعمال التالية: - التوجيه العام للنشاطات الفلاحية؛ - تحديد الخطوط العريضة للتخطيط الفلاحي؛ - السعي إلى تطوير ولا مركزية هيكل الدعم والاسناد للإنتاج الفلاحي".

بالإضافة إلى الأراضي ذات الطابع الفلاحي التابعة للبلديات والولايات والدولة بما فيها الأراضي المستصلحة من طرف الدولة وتلك التي ليس لها مالك أو ليس لمالكها وارث، كما تخضع لأحكام هذا النظام، أراضي العرش المدرجة ضمن صندوق الثورة الزراعية وأراضي الملك الخاص والأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة.

يستثنى من تطبيق أحكام هذا النظام بموجب المادة: 04 من القانون رقم: 19-87، صراحة الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية من أجل تحقيق المهام الموكلة لها، لا سيما: - المزارع النموذجية؛⁽¹⁾ - الأراضي التابعة لمؤسسات التكوين والبحث؛ - الأراضي التابعة لمعاهد التنمية.

ثانيا: أسلوب الاستغلال.

يمنح هذا النظام حق الانتفاع الدائم⁽²⁾ على مجمل الأرض الفلاحية التابعة للدولة التي تتكون منها المستثمرة، والذي يمنح لأعضاء المستثمرة لمدة غير محددة مقابل دفع اتاوة سنوية يحدد وعائها وكيفية تحصيلها قانون المالية،⁽³⁾ بالإضافة إلى الانتفاع الدائم تقوم الدولة بالتنازل عن الأملاك السطحية للمستثمرة والتي عبرت عنها المادة: 07 من القانون رقم: 19-87، باسم الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدى الأرض، وذلك بمقابل مالي تحدده إدارة أملاك الدولة.

يكون أسلوب الاستغلال جماعي وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية كقاعدة عامة وفقا للمادة: 09 من نفس القانون، واستثناءً يمكن استغلال الأراضي بصفة فردية في بعض الحالات كالتي نصت عليها المادة: 37 منه، إذا بقيت بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا (أي 3 مستفيدين على الأقل) ولا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها، فإنه يمكن أن يتم منحها للاستثمار بصفة فردية، أو في حال كانت المستثمرة ممنوحة بصفة فردية أصلا بموجب نظام الثورة الزراعية، حيث نصت المادة: 45 من ذات

⁽¹⁾ أنشئت بموجب المرسوم رقم: 19-82، المؤرخ في: 16/01/1982، يتضمن إنشاء مزارع نموذجية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد: 03، بتاريخ: 19/01/1982، ملغى بموجب المرسوم رقم: 89-52، المؤرخ في: 18/04/1989، يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، الجريدة الرسمية عدد: 16، بتاريخ: 19/04/1986.

⁽²⁾ أنظر المادة: 06 من القانون رقم: 19-87.

⁽³⁾ أنظر المادة: 80 من القانون رقم: 88-33، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، المشار إليه سلفا.

القانون على أن هذا القانون يسري على المنتجين المستفيدين من تخصيص فردي بموجب الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.

لكن يشكل أسلوب الاستغلال الجماعي استثناءً إذا تعلق الأمر بالأراضي التي تتشكل من نخيل، ففي هذه الحالة يصبح أسلوب الاستغلال بصفة فردية هو القاعدة العامة، حيث قلب المشرع القاعدة في هذه الحالة لأنها لا تحتاج إلى الاستغلال الجماعي إذ يمكن استغلالها بصفة فردية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: المبادئ التي يقوم عليها نظام المستثمرات الفلاحية.

بالرجوع إلى القانون رقم: 87-19، فإن نظام المستثمرات الفلاحية يقوم على ثلاثة مبادئ أساسية.

أولاً: مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الانتفاع.

يمنح هذا النظام حق الانتفاع الدائم⁽²⁾ على مجمل الأرض الفلاحية التابعة للدولة التي تتكون منها المستثمرة، والذي يمنح لأعضاء المستثمرة لمدة غير محددة مقابل دفع أتاوة سنوية يحدد وعائها وكيفية تحصيلها قانون المالية،⁽³⁾ يتكون حق الانتفاع الذي هو حق عيني عقاري⁽⁴⁾ من سلطتي الاستعمال والاستغلال، بينما تبقى ملكية الرقبة للدولة أي سلطة التصرف في ملكية الأرض،⁽⁵⁾ ولهذا الحق مجموعة من الخصائص هي:⁽¹⁾

⁽¹⁾ أنظر المادة: 09 فقرة أخيرة من القانون رقم: 87-19.

⁽²⁾ أنظر المادة: 06 من القانون رقم: 87-19.

⁽³⁾ أنظر المادة: 80 من القانون رقم: 88-33، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، المشار إليه سالفاً.

⁽⁴⁾ أكدت على أنه حق عيني عقاري المادة: 08 من القانون رقم: 87-19.

⁽⁵⁾ ثار خلاف بين الفقه حول طبيعة هذا الحق، حيث يرى البعض أنه مستمد من نموذج الإيجارات الطويلة الأمد المعروفة في القانون الروماني والفرنسي باسم عقد الافتيوز ومدته 99 سنة، يرم لاستئثار الأراضي البور مقابل دفع إتاوة ضئيلة، أنظر: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 93.

لكن عقد الافتيوز يعتبر عقد إيجار طويل المدة والمعروف أن عقود الإيجار لا تشكل حق عيني بل هي حق شخصي. لذلك فمن المستبعد اعتبار العقد الممنوح بموجب القانون رقم: 87-19، عقد افتيوز.

كما يرى البعض الآخر أن حق الانتفاع المتعلق بالمستثمرات الفلاحية مستمد من نظام الحكر المعروف في الشريعة الإسلامية من أجل استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث يخول للمحتكر حق عيني على الأرض الموقوفة مقابل أجره المثل يدفعها مقدماً وأجرة زهيدة يدفعها سنوياً، ويكون لمدة طويلة وهو قابل للتوريث، أنظر: زروقي ليلي وحمد باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 112.

- (1) هو عبارة عن رخصة من المالك للمستفيد؛⁽²⁾
- (2) هو حق دائم؛⁽³⁾
- (3) هو حق بمقابل (بعوض)؛⁽⁴⁾
- (4) هو حق غير خاضع لقواعد حماية المال العام؛⁽⁵⁾

ثانيا: مبدأ استقلالية التسيير.

يعتبر هذا الحق كنتيجة لتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بالشخصية القانونية،⁽⁶⁾ لكن رغم أن الشخصية القانونية تخص المستثمرات الجماعية فقط، إذا أن المشرع قصر صفة شركة الأشخاص المدنية على المستثمرات التي يكون عدد الأعضاء فيها 03 فما فوق، وأن المستثمرات الفردية لا تتمتع بالشخصية القانونية، لكن وبموجب المادة: 38 من القانون رقم: 19-87، فإن المستفيد من المستثمرة الفردية يتمتع بنفس الحقوق وعليه نفس الالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، بما يفيد استفادته من هذا المبدأ، وما يؤكد على ذلك نص المادة: 40 من نفس القانون حيث أعطت حرية إبرام الاتفاقيات مع الغير للمستثمرات الفردية والجماعية على حد سواء.

لكن بالرجوع إلى أحكام الحكر نجد يطبق فقط على الأملاك الوقفية هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن نظام الحكر يتطلب دفع أجرة المثل قبل البداية في الاستثمار وهو ما يقارب ثمن الأرض، بينما في نظام المستثمرات فإن المستفيد لا يدفع أي مقابل في بداية الاستثمار وهو ملزم بدفع ائافاة سنوية فقط، وبالتالي لا يمكن اعتبار حق الانتفاع الخاص بالمستثمرات الفلاحية، بمثابة حق الحكر. هناك من رأى أن هذا الحق —الممنوح وفق نظام المستثمرات— هو نفسه حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني والذي يعتبر حق عيني متفرع عن حق الملكية، راجع: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 93. لكن هناك اختلاف بين حق الانتفاع المذكور في القانون المدني وحق الانتفاع في قانون المستثمرات الفلاحية، حيث أن الأول لا يكون إلا بين أشخاص القانون الخاص، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن حق الانتفاع في القانون المدني ينتهي حتما بموت المنتفع كما نصت المادة: 852 من القانون المدني الجزائري، بينما نجد أن حق الانتفاع في نظام المستثمرات لا ينتهي بموت المنتفع بل ينتقل عن طريق الارث وفقا للمادة: 08 من القانون رقم: 19-87. وعليه فإن حق الانتفاع المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية هو حق عيني عقاري من نوع خاص نص عليه المشرع ونظمه بموجب القانون رقم: 19-87.

(1) بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 144.

(2) يخوله بمقتضاها عنصرين من عناصر حق الملكية وهما الاستغلال والاستعمال.

(3) فهو ليس مرتبط بأجل معين، وحتى لو مات المنتفع فإن هذا الحق ينتقل إلى الورثة.

(4) فهو لا يمنح مجانا، فالمستفيد عليه التزام بدفع ائافاة سنوية يحدد وعائها وكيفية تحصيلها قانون المالية.

(5) حيث يمكن التصرف فيه ورهنه والحجز عليه، وفقا للمادة: 08 من القانون رقم: 19-87.

(6) وفقا للمادة: 13 و 14 من القانون رقم: 19-87.

تكتسب المستثمرة الشخصية القانونية بعد تسجيل عقد إنشائها ونشره في المحافظة العقارية،⁽¹⁾

ويترتب عنها:

(1) ذمة مالية مستقلة؛⁽²⁾

(2) الأهلية القانونية؛⁽³⁾

ثالثا: مبدأ مسؤولية المنتجين.

بما أن الدولة منحت المنتجين على مستوى المستثمرات الحرية اللازمة للاستغلال والإنتاج، فإن عليهم بالمقابل تحمل المسؤولية الناجمة عن ذلك، وباعتبارها مالك للرقبة ولها الحق في الرقابة على الاستغلال، ومن أجل تجنب أي إخلال أو سوء تقدير لهاته الحرية حددت حقوق وواجبات المنتجين، في القانون رقم: 19-87، وفي عقد المنح، حيث يترتب عن أي إخلال بتلك الواجبات تحمل المسؤولية في المقابل، هذا فيما يخص علاقتهم مع الدولة، حيث نصت على هاته المسألة المادة: 28 من القانون رقم: 19-87، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، المؤرخ في: 06/02/1990، يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم،⁽⁴⁾ وبما أن تلك

⁽¹⁾ وفقا للمادة: 33 من القانون رقم: 19-87.

⁽²⁾ وهي ذمة مستقلة عن ذمة الدولة، فبناء على المادة: 07 من القانون رقم: 19-87، تمنح الدولة حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض، ويتم هذا التنازل بمقابل مالي. وتكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكا للمنتجين، وعليه فإن المباني والمغارس والمعدات وغيرها من منشآت الاستغلال ووسائل الإنتاج ومباني سكنية مملوكة للدولة وكانت موجودة قبل انشاء المستثمرة وفقا للقانون رقم: 19-87، حيث يتم التنازل عنها بمقابل مالي تحدده إدارة أمالك الدولة لصالح أعضاء المستثمرة. أما المنشآت والمباني ووسائل الإنتاج التي تم إنجازها بعد تكوين المستثمرة وفقا لها النظام تعد ذمة مالية للمستثمرة، أنظر: عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 216.

⁽³⁾ إذ يمكنها أن تشتترط وتتعاقد وتلتزم بكل حرية طبقا لأحكام القانون المدني والتشريع المعمول بهن ولها الحق في التقاضي باسمها امام القضاء، ويترتب على تمتع المستثمرة بالأهلية القانونية: - عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية وفقا للمادة: 43 من القانون رقم: 19-87؛ - حرية التعاقد وفقا للمادة: 40 من نفس القانون؛ - حرية التمويل، حيث يجوز للمستثمرة بموجب المادة: 41 من ذات القانون الحصول على قروض وفق الشروط المحددة في القانون.

⁽⁴⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، المؤرخ في: 06/02/1990، يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 06، بتاريخ: 07/02/1990.

الالتزامات⁽¹⁾ التي تربطهم مع الدولة هي تعاقدية في الأساس فإن المسؤولية الناجمة عن مخالفتها تعتبر مسؤولية عقدية، يترتب عنها فقدان حق الانتفاع الدائم⁽²⁾ ودفع تعويض لصالح الدولة عن الضرر أو التلف الحاصل وعن نقص القيمة.

أما فيما يخص علاقة المنتجين مع بعضهم البعض فقد نظم المشرع هذه المسألة أيضاً، واعتبر أن أي إخلال أو عدم الوفاء بالالتزامات تعاقدية أو قانونية يترتب عنها ضرر يقوم بها عضو في المستثمرة تجاه عضو آخر أو مجموعة الأعضاء يترتب عليه تحمل المسؤولية العقدية أو التقصيرية حسب الحالة، والتعويض جراء الضرر الحاصل من طرف العضو أو جميع الأعضاء، وفقاً للمادة: 29 من القانون رقم: 87-19، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 89-51، المؤرخ في: 18/04/1989، يحدد كيفية تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 الذي يضبط كيفية استغلال

⁽¹⁾ تعتبر إخلال بالالتزامات التعاقدية مع الدولة وتشكل ركن الخطأ في هذه المسؤولية وفقاً للمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، المذكور أعلاه، القيام بما يلي: - إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها؛ - تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية؛ - التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير؛ - تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة؛ - عدم المساهمة المباشرة في أعمال الانتاج أو التسيير في المستثمرة؛ - تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

يشكل ركن الضرر في هذه المسؤولية، كل ضرر أو تلف أو نقص قيمة يمس أصول المستثمرة أو الغرض المخصصة له وفقاً للمادة: 28 من القانون رقم: 87-19، ويكون عبء إثبات هذا الضرر على عاتق الدولة ممثلة في أعوان المصالح التقنية الفلاحية الذي يعينهم الوالي المختص لغرض القيام بالمعاينات والبحث عن المخالفات المتعلقة بهذا القانون، حيث يقوم هؤلاء بتحرير تقرير ورفعته إلى الوالي، هذا ما نصت عليه المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، هؤلاء الأعوان حدددهم المنشور الوزاري رقم: 329، المؤرخ في: 17/06/1990، المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، وهم: رئيس المصلحة المكلفة بالفلاحة بمديرية المصالح الفلاحية؛ رؤساء مكاتب المصلحة المكلفة بالفلاحة بمديرية المصالح الفلاحية، مندوب الدائرة الفلاحي؛ المندوب البلدي للفلاحة.

⁽²⁾ أما العلاقة السببية فهي مفترضة بين الخطأ والضرر وعلى المسؤول عن الخطأ إثبات أنه لم يكن هو سبب ذلك الضرر الحاصل. يتم إسقاط حق الانتفاع عن طريق رفع دعوى من طرف الوالي إلى القضاء المختص، ويترتب عن إسقاط حق الانتفاع التصفية والبيع الإلزامي لحقوق المستثمرين المجردين من حقوقهم لفائدة بدلاء لهم وفق ما تنص عليها المادتين: 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، المذكور أعلاه.

الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم،⁽¹⁾ حيث فهم من أحكام هذا المرسوم أنه يتعلق بالمسؤولية العقدية والتقصيرية معا.⁽²⁾

المبحث الثاني: عقد إنشاء المستثمرة الفلاحية والآثار المترتبة عليه.

للاستفادة من هذا النظام والحصول على عقد إنشاء مستثمرة فردية أو جماعية يجب توفر بعض الشروط لصحته واكتسابها الأهلية القانونية تتناول تلك الشروط في: (المطلب الأول)، كما يترتب عن صحة عقد المستثمرة الفلاحية بعض الآثار تنطرق لها في: (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط الاستفادة من هذا النظام لإنشاء مستثمرة فلاحية.

بما أن المستثمرة الفلاحية وفقا للمادة: 33 من القانون رقم: 19-87، لا تتكون قانونا إلا بعد شهر العقد المنشئ لها، فينبغي في البداية معرفة شروط هذا العقد، حيث تنقسم إلى شروط عامة تتعلق بالعقد المنشئ للمستثمرة (الفرع الأول)، وشروط خاصة بالمستفيد من هذا العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأركان العامة لإبرام عقد المستثمرة الفلاحية وإجراءات إعداده.

إن الأراضي التي سيطبق عليها نظام المستثمرات كانت مستغلة من قبل وفق نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية، وأن المستفيدين من تلك الأراضي هم نفس الأشخاص تقريبا الذين كانوا يشتغلون فيها، لذلك يمكن اعتبار أن نظام المستثمرات جاء لإعادة هيكلة تلك المزارع والاستغلالات، وهو ما عبر عنه المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في: 1987/08/30، السالف الذكر، حيث يترتب عن إعادة الهيكلة إنشاء مستثمرة فلاحية لها الشخصية القانونية بناء على عقد إنشائها، فما هي الشروط العامة لهذا العقد؟ وكيف يتم إعداده؟.

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 51-89، المؤرخ في: 1989/04/18، يحدد كيفية تطبيق المادة 29 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 16، بتاريخ: 1989/04/19.

⁽²⁾ فبالرجوع إلى أحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 51-89 المذكور أعلاه، يتضح أن الالتزامات المقصودة بأحكام هذا المرسوم هي الالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم: 19-87، والمذكورة في القانون المدني وفي الاتفاقيات القائمة بين أعضاء الجماعة المشاركة في الاستغلال، حيث أن هذه الالتزامات تنقسم إلى التزامات قانونية وأخرى تعاقدية، وعليه فإن الإخلال بالالتزامات القانونية يترتب عنه قيام المسؤولية التقصيرية أما الإخلال بالالتزامات التعاقدية فيترتب عليه قيام المسؤولية العقدية.

في جميع الأحوال فإن تلك المنازعات ينظر فيها القضاء العادي باعتبار أن النزاع وقع بين أشخاص القانون الخاص، وفقا للمادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 51-89، المذكور آنفا.

أولاً: الأركان العامة لإبرام عقد المستثمرة الفلاحية.

بما أن موضوع هذا العقد هو حقوق عينية عقارية فإن أركانه العامة محددة في النظرية العامة للالتزام، وهي: الرضا، المحل، السبب، والشككية.

1. الرضى: بما أن موضوع العقد هنا في الغالب هو إنشاء مستثمرة جماعية تتكون من عدة شركاء، فإن ركن الرضى يكون في شقين، الأول هو بين أعضاء المستثمرة في حد ذاتهم وهو ما عبرت عنه المادة: 11 من القانون رقم: 19-87، وذلك عن طريق الاختيار المتبادل فيما بينهم قصد إنشاء المستثمرة، بعد هذا الاختيار يكون الرضى قد تم في شقه الأول وبقي الشق الثاني الذي يكون بين هؤلاء والدولة، حيث يعبر الشركاء عن نيتهم بموجب عقد تصريحي يقدم للدولة في شكل إيجاب، عن نيتهم استغلال الأراضي الفلاحية جماعياً وعلى الشيوخ واستغلالها استغلالاً أمثلاً، على إثر ذلك تقوم الدولة بالقبول وتعتبر عنه بموجب قرار من الوالي المختص يتضمن المنح لهؤلاء المستثمرين، وبذلك يكون ركن الرضى قد تم وفقاً للمادة: 12 من نفس القانون.

2. المحل: يتكون هذا العقد من محلين نصت عليهما المادة: 06 و 07 من القانون رقم: 19-87، والمادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 50-90، المؤرخ في: 1990/02/06، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 وكيفيات ذلك،⁽¹⁾ **المحل الأول** هو: حق الانتفاع الدائم على مجمل الأرض الممنوحة، حيث تحدد مساحة الأرض التي يمارس عليها هذا الحق على أساس عدد المنتجين الذين تتألف منهم المستثمرة وقدرتهم على العمل ووسائل الانتاج المتوفرة ونوعية وقدرات الأرض.⁽²⁾

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 50-90، المؤرخ في: 1990/02/06، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 06، بتاريخ: 1990/02/07.

⁽²⁾ أنظر المادة: 03 من القانون رقم: 19-87، كما جاءت المذكرة رقم F/DADF 3346، المؤرخة في: 1987/09/13، المتعلقة بإعادة تنظيم الأراضي الفلاحية الاشتراكية، لتوضيح كيفية القيام بذلك عن طريق تحديد الشروط التقنية لتنفيذ أشغال المطلوبة من مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة في هذا المجال، حيث تكون العمليات موضوع إشهار على مستوى البلدية التي توجد بها المزرعة والبلديات المجاورة قصد إعلام المعنيين بسير الأشغال وتاريخها، وأي نزاع على موقع الحدود أو تعدد المطالبات على نفس الأرض يرفع النزاع إلى القضاء، حيث يتم تأجيل المنح إلى غاية صدور قرار نهائي من العدالة، وفقاً للمادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 50-90 المذكور آنفاً، راجع: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 106.

أما **المحل الثاني** فهو: قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل،⁽¹⁾ حيث تقوم اللجنة الداخلية لإعادة التنظيم والهيكلية المذكورة آنفاً، بتخصيص المعدات والأدوات والمباني والمنشآت والمواشي وغيرها من الوسائل على أساس جرد عام يوافق عليه الرئيس والمسير،⁽²⁾ حيث تباع تلك الممتلكات على الشئوع وبمخصص متساوية لصالح المستفيدين من هذا النظام، وفقاً للسعر الذي تضعه مصالح أملاك الدولة بعد تقييم لتلك الأملاك،⁽³⁾ أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها، فيتم استعمالها بصفة مشتركة في إطار يضبطه المنتجون بمحض إرادتهم.⁽⁴⁾

3. السبب: يشترط فيه أن يكون مشروعاً بحيث لا يخالف النظام العام والآداب العامة،⁽⁵⁾ حيث أن سبب إنشاء المستثمرات الفلاحية وفقاً لهذا النظام هو تحقيق الأهداف التي نصت عليها المادة الأولى و16 من القانون رقم: 87-19، وهي تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وضمان استغلالها استغلالاً أمثل من أجل رفع الإنتاج خدمة للأمة والاقتصاد الوطني وعصرنة أساليب ووسائل الإنتاج.

4. الشكيلة: بما أن هذا العقد يتضمن حق عيني عقاري، فإن المشرع ألزم إفراغه في شكل رسمي عملاً بنص المادة: 324 مكرر 01 من القانون المدني والمادة: 16 من الأمر رقم: 75-74، المؤرخ

⁽¹⁾ يعود السبب في جمع الحلين معاً في عقد واحد وفقاً للمنشور الوزاري المشترك رقم: 120 SM، المؤرخ في: 1990/03/07، المتضمن العقد الإداري المتعلق بالحقوق العقارية الممنوحة في إطار القانون رقم: 87-19، هو السعي إلى استقرار المستثمرة المنبثقة عن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتعزيز مكانة المستفيدين الذين تتوفر فيهم المقاييس التي حددها هذا القانون، راجع: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 105.

⁽²⁾ نص على ذلك المنشور الوزاري المؤرخ في: 1987/08/30، المتضمن تدابير إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام، المذكور آنفاً.

⁽³⁾ حيث أن تقويم الممتلكات المتنازل عنها يكون وفق إحدى الطريقتين: - الأولى وهي التقويم انطلاقاً من المعطيات المحاسبية، نص عليها المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في: 1987/08/30، حيث أن هذه الطريقة تتبع مع المزارع المسيرة ذاتياً لأنها كانت تحتوي على نظام محاسباتي مضبوط، حيث يأخذ هذا النظام بعين الاعتبار عند تقويم الممتلكات المتنازل عنها، شريطة أن لا يقل سعر التنازل عن 40% كحد أدنى من القيمة الأصلية بالنسبة للمباني، وعن 50% من القيمة الأصلية بالنسبة للمعدات ووسائل الإنتاج التي هي قابلة للاستخدام.

الطريقة الثانية للتقويم تدعى التقويم المباشر، وتكون في حال عدم مطابقة تلك القيم مع الواقع أو غياب القيم المحاسبية للممتلكات وعادة تخص هذه الطريقة الأراضي الخاضعة لنظام الثورة الزراعية، حيث يلجأ إلى التقويم المباشر من طرف مصالح أملاك الدولة، وفق طريقة معينة يميز فيها بين المباني والمغارس والمعدات والأجهزة، راجع: بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 78-80.

⁽⁴⁾ بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 107.

⁽⁵⁾ أنظر المادة: 97 من القانون المدني الجزائري.

في: 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم،⁽¹⁾ حيث يجرى العقد من طرف مصالح أملاك الدولة وفقاً للمادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-50، ليتم تسجيله بعد ذلك في مصلحة التسجيل التابعة لإدارة الضرائب وشهره في المحافظة العقارية، إذا لا تكتسب المستثمرة الشخصية القانونية إلا من تاريخ شهر العقد المنشئ لها.⁽²⁾

ثانياً: إجراءات إعداد عقد المستثمرة الفلاحية.

قبل البدء في إجراءات إعداد العقد الإداري المتضمن إنشاء المستثمرة الفلاحية يتعين القيام ببعض الإجراءات السابقة حددها المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في: 1987/08/30،⁽³⁾ إذ تم بموجبه تشكيل لجنة داخلية لإعادة هيكلة المزارع الاشتراكية، حيث تعتبر هذه اللجنة هيئة مؤقتة تحل بمجرد الانتهاء من المهام الموكلة لها، تتشكل من المسير ورئيس لجنة التسيير وممثل عن كل مجموعة منتجة، تمثل محامها أساساً في:

- 1) توزيع الأراضي على المستثمرات الجديدة المنبثقة عن المزرعة الاشتراكية الأم؛
- 2) تحديد كيفية استغلال التجهيزات والمنشآت غير القابلة للقسم بين المستثمرات؛
- 3) مساعدة اللجان التقنية المتخصصة في عمليات رسم الحدود للأوعية العقارية للمستثمرة الجديدة وكذا تقييم الممتلكات الراجعة لكل مستثمرة،

ثم جاء بعد ذلك المنشور الوزاري المشترك رقم: SM120 المؤرخ في: 1990/03/07 المذكور آنفاً، تضمن الوثائق اللازمة لإعداد العقد وهي:⁽⁴⁾

- 1) صدور قرار ولائي يتضمن استفادة مجموعة المنتجين من الأراضي الممنوحة مع تحديد الأساس العقاري الممنوح، والذي يعني عدم وجود نزاع يتعلق بالأرض الممنوحة ووسائل الانتاج والمنشآت المتنازل عنها؛

⁽¹⁾ الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في: 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 92، بتاريخ: 1975/11/18.

⁽²⁾ أنظر المادة: 33 من القانون رقم: 87-19، والمادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-50 المتضمن شروط إعداد العقد الإداري للمستثمرة.

⁽³⁾ بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 103.

⁽⁴⁾ بوصبيغات سوسن، مرجع سابق، ص 71-72.

- (2) الاتفاق المبرم بين الأعضاء المتضمن تكوين جماعة منتجين بعد تصفية كل الطعون المتعلقة بالملكات المتنازل عنها والمقدمة إلى اللجان المشكلة لهذا الغرض بجانب الولاية؛
 - (3) محضر تقسيم الأرض ومحضر- تحديد الوعاء العقاري الخاص بالمستثمرة، مع مخططات طبوغرافية للمستثمرة؛
 - (4) إبرام اتفاقية متعلقة بتسديد مبلغ الملكات المتنازل عنها وتكون بين بنك الفلاحة والتنمية الريفية وأعضاء المستثمرة الجماعية؛⁽¹⁾
 - (5) تعيين ممثل عن جماعة المنتجين في حالة المستثمرة الجماعية لإمضاء العقد بواسطة وكالة تعد لهذا الغرض؛⁽²⁾
 - (6) تقديم وثائق إثبات الهوية والحالة المدنية الخاصة بالمستفيدين من هذا النظام،⁽³⁾
- بعد تكوين الملف تبدأ إجراءات إعداد العقد وتسجيله وشهره، حيث يحجر العقد من طرف إدارة أملاك الدولة⁽⁴⁾ في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداها للمحافظة العقارية قصد

⁽¹⁾ نص على هذه الاتفاقية المنشور الوزاري رقم: 511/476، المؤرخ في: 13/10/1992، يتضمن إعادة الانطلاق في عملية إعداد العقود الإدارية، حيث بين في فقرته الخامسة أن تسليم الاتفاقية المبرمة مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليس مرتبطاً بالتطهير العقاري الذي جاء في قانون التوجيه العقاري وأنه في حالة رفض البنك تسليم الاتفاقية بسبب التطهير العقاري فإن بطاقة التقويم المقدمة من طرف إدارة أملاك الدولة تكون كافية لتكوين الملف المطلوب لإعداد العقد الإداري، حيث لوحظ أن هناك تأخر في عملية إبرام العقود بسبب بنك الفلاحة لأنه لا يقوم بإبرام الاتفاقية بينه وبين الفلاحين بسبب الوضعية المادية للمستثمرات المعنية وتراكم الديون عليها، لهذا الغرض أصدرت السلطات تعليمية لبنك الفلاحة تلزمه بأن يعلم فروعه على مستوى الوطن أن تسلم الاتفاقية وأن لا تربطها بتصفية الحالة المادية للمستثمرة المعنية، وهذا ما قام به البنك بموجب مذكرة رقم: 03/103، بتاريخ: 03/02/1993، حيث نصت هذه الأخيرة على وجوب عدم ربط فرع البنك تسليم الاتفاقية المتعلقة بالملكات المتنازل عنها بحالة المديونية للمستثمرة تجاه البنك، مع بقاء هذه الاتفاقية مرتبطة بمحضر تقويم الملكات المقدم من طرف إدارة أملاك الدولة وإمضاء العضو الموكل على سجل الاستحقاقات لتسديد هذه الاستحقاقات، راجع: بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 71.

⁽²⁾ حيث صدرت في هذا الخصوص التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 787 SM بتاريخ: 31/08/1989، تتعلق بإعادة تنظيم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وإعداد العقود الإدارية، حيث تضمنت هذه التعليمية نموذج لعقد الوكالة المنصوص عليه، أنظر: بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 71.

⁽³⁾ نصت على هذه الوثائق التعليمية الوزارية رقم: 121 SM المؤرخة في: 24/08/1991، المتعلقة بإعداد العقود الإدارية، بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 108.

⁽⁴⁾ بموجب المادة: 30 من القانون رقم: 91-12، المؤرخ في: 07/09/1991، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد: 42، بتاريخ: 11/09/1991، يدفع لإدارة أملاك الدولة مبلغ مالي يدعى حقوق إعداد العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية بمعدل ثابت عن كل مستثمرة مما كانت مبلغه 500 دج بالنسبة للمستثمرات الفردية، و 1500 دج للمستثمرات الجماعية.

الشهر، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري،⁽¹⁾ كما ستلم نسخة طبق الأصل للمصالح المكلفة بالفلاحة لحفظها.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة للاستفادة من عقد المستثمرة الفلاحية.

يقصد بالشروط الخاصة هنا تلك المتعلقة بشخص المستفيد بالإضافة إلى تسليم القرار الولائي للكاشف للاستفادة.

أولاً: الشروط المتعلقة بالمستفيد.

حددت الشروط المتعلقة بشخص المستفيد من نظام المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية منها أو الفردية المادتين: 09 و 10 من القانون رقم: 87-19، وهي:

- 1- أن يكون شخص طبيعي؛⁽²⁾
- 2- أن يكون ذو جنسية جزائرية؛⁽³⁾

⁽¹⁾ وفقاً للمادة: 02 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم: 90-50، المذكور سالفاً.

⁽²⁾ بمفهوم المخالفة لا يحق للشخص المعنوي الاستفادة من هذا النظام، والحقيقة أن هذا الشرط ليس بالجديد خاصة بالنسبة للأشخاص الذين كانوا يستغلون تلك الأراضي قبل تطبيق هذا النظام، حيث أن نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية كانا يشترطان أن يكون المستغل أو المستحق شخص طبيعي، وبالتالي فإن القصد من هذا الشرط عند النص عليه في القانون رقم: 87-19، هو المستفيدون الجدد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والذين لم يسبق لهم الاستفادة في ظل النظامين السابقين، والسبب وراء إقصاء الأشخاص المعنوية من الاستفادة هو إلزام المستفيد من خلال المادة: 21 من نفس القانون المذكور أعلاه على الاستغلال الشخصي والمباشر وهو ما لا يستطيعه الشخص المعنوي.

يدخل تحت هذا الشرط أيضاً ضرورة تمتع المستفيد من الأهلية الكاملة لمباشرة حقوقه المدنية، وهي بلوغ سن الرشد المدني وتمتعه بجميع الحقوق المدنية وألا يكون محجور عليه، حيث أن هذا الشرط غير مذكور بصراحة في القانون المتعلق بنظام المستثمرات لكن يمكن أن نستشفه من خلال القواعد العامة.

⁽³⁾ بمفهوم المخالفة لا يحق للشخص الأجنبي الاستفادة من هذا النظام، والحقيقة أن هذا الشرط ليس بالجديد خاصة بالنسبة للأشخاص الذين كانوا يستغلون تلك الأراضي قبل تطبيق هذا النظام، حيث أن نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية كانا يشترطان أن يكون المستغل أو المستحق جزائري الجنسية، من خلال المادة: الأولى من المرسوم رقم: 69-15 المتعلق بتعريف جماعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً والمادة: 119 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، بالإضافة إلى نص المادة 16 من نفس الأمر التي تنص على أنه: "لا يجوز لمن لا يتمتع بالجنسية الجزائرية أن يمتلك أرضاً زراعية أو معدة للزراعة أو أن يستغلها بأية صفة كانت"، وبالتالي فإن القصد من هذا الشرط عند النص عليه في القانون رقم: 87-19، هو المستفيدون الجدد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والذين لم يسبق لهم الاستفادة في ظل النظامين السابقين، والسبب وراء إقصاء الأشخاص الأجانب من الاستفادة هو جزأة ودولته الأراضي الفلاحية، بمعنى جعل استغلالها حكراً على الجزائريين، رغم أنه صدر عن وزارة الداخلية مذكرة تحت رقم: 499 SG، بتاريخ: 1987/12/26، تتعلق بالعمال الدائمون الأجانب المستخدمون على

- 3- ألا تكون له مواقف غير مشرفة أثناء حرب التحرير الوطني؛⁽¹⁾
- 4- أن يكون فلاح أو له علاقة بهذا المجال؛⁽²⁾
- 5- ألا يكون المستفيد قد حصل على حصتين أو عضو في مستثمرة فلاحية أخرى؛⁽³⁾

مستوى الفلاحة، إذ سمحت لهؤلاء الأجانب الانضمام إلى جباة المستفيدين من الأراضي الفلاحية بمجرد تقديمهم طلب التجنس على مستوى وزارة العدل أو بمجرد تعهدهم بالقيام بذلك في خرق صريح لأحكام القانون.

تثبت الجنسية الجزائرية بواسطة تقديم نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية أو عرض البطاقة مباشرة على مندوب وزارة الفلاحة حيث يلتزم هذا الأخير بسحب نسخة طبق الأصل عنها، وفقا للتعليمية الوزارية المشتركة رقم: 121 SM، المؤرخة في:

1991/08/4، المتعلقة بإعداد العقود الإدارية المذكورة سالفا، أنظر: بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 57.

⁽¹⁾ لتوضيح كيفية تطبيق هذا الشرط صدر المنشور الوزاري المشترك رقم: 245، بتاريخ: 1993/05/29، يتعلق بتطهير المستفيدين من القانون رقم: 19-87، الذين لهم مواقف غير مشرفة أثناء حرب التحرير الوطني، حيث جاء في المادة: 10 منه أنه ونظرا لغياب السند القانوني في هذا المجال، فإن فريق عمل متكون من ممثلين عن وزارة الفلاحة والمجاهدين وأبناء الشهداء قد تشكل لدراسة الموضوع واقتراح طريقة أو الأسلوب الأنسب الواجب اتباعه، والنتائج التي سيتوصل إليها فريق العمل ستسمح بوضع الإطار القانوني الملائم وتعيين قائمة مركزية للأشخاص المعنيين.

⁽²⁾ حيث اشترط المشرع أن يكون المستفيد من العمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية الموجودة عند تاريخ صدور القانون رقم: 19-87، ويقصد هنا جميع الأشخاص الذين كانوا يشتغلون في تلك الأراضي بموجب نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية، حيث تمتع لهم الأولوية في الاستفادة من هذا النظام إلى غاية آخر واحد فيهم، وهم بالتحديد كل شخص مارس عمله في الفلاحة حتى الموسم الزراعي 1986-1987، بالإضافة إلى كل فلاح مارس عمله في المزرعة الاشتراكية لكن عند صدور القانون 19-87 كان في وضعية انتداب لأسباب انتخابية أو مهمة وطنية أو في إطار الخدمة الوطنية، أو معني بتقليص عدد العمال خلال الموسم الفلاحي: 1986-1987 تطبيقا للتعليمية رقم: 1114، المؤرخة في: 1986/11/09، المتعلقة بمردودية المزارع الاشتراكية أو في وظيفة أداء الخدمة الوطنية، وفي كل الأحوال تمتع الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق، أنظر بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 130.

بعد ذلك تمتع الأراضي الفائضة، لصالح مجموعة من الأشخاص الذين يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحيين وكذا العمال الموسمين في هذا القطاع وكذا الفلاحين الشباب الذين لم يسعهم المجال للانضمام إلى النظامين السابقين، وفي كل الأحوال تمتع الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق، ويعترف للشخص بصفة الفلاح وفقا للمادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-63، المؤرخ في: 1996/01/27، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكفاءاته، الجريدة الرسمية عدد: 07، بتاريخ: 1996/01/28، كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية وتتوفر فيه الشروط التالي: - أن يكون مالك أرض يتولى بنفسه وتحت مسؤوليته إدارة مهام التسيير ومراقبتها ومتابعتها؛ - أن يكون حائز عقد إيجار أو انتفاع مبرما مع المالك وأن يكون الإيجار أو الانتفاع مصرحا بكونه نقدا أو عينا.

⁽³⁾ وهذا الشرط في نظر البعض تحصيل حاصل، فكون الأرض تستغل على الشيوع ومحصص متساوية يعني أن لا أحد يمكنه الاستفادة بأكثر من حصة واحدة، ونظرا لكون المستفيد ملتزم طبقا لقانون المستثمرات الفلاحية بالعمل الشخصي- والمباشر في المستثمرة وبالتالي لا يمكنه الالتزام بهذا الشرط إذا كان عضوا في مستثمرتين منفصلتين لا يمكنه أن يكون حاضرا في نفس الوقت وفي أكثر من موقع، بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 110.

ينبغي الإشارة في الأخير أن وزارة الفلاحة أصدرت منشور وزاري تحت رقم: 158، بتاريخ: 1994/03/06، يتعلق بتجميد منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وذلك بعد تجاوزات حدثت أثناء عملية التوزيع،⁽¹⁾ ترتب عنه بقاء الكثير من الأراضي الفلاحية شاغرة بدون استغلال، هذا ما دفع الوزارة إلى إصدار منشور وزاري تحت رقم: 838، بتاريخ: 1996/10/24، يهدف إلى رفع التجميد نسبيا عن عملية التوزيع بغية السماح باستغلال كافة الأراضي الفلاحية الغير مستغلة، لكن تم حصر الحق في الاستفادة هذه المرة لصالح المجاهدين وذوي الحقوق المحددين في قانون المجاهد والشهيد فقط رقم: 91-16، المؤرخ في: 1991/04/14.⁽²⁾

وفي جميع الأحوال فإنه لا يمكن مخالفة القواعد والشروط المنصوص عليها في القانون رقم: 87-19، حتى في حالة البيع الإجباري للحقوق والأملاك المترتبة عن هذا القانون، لا سيما شرط تعدد الشركاء الخاص بالمستثمرة الجماعية والذي يجب ألا يقل عن 03 أعضاء، والشروط المتعلقة بصفة المستفيد، وأخيرا الشروط المتعلقة بتجزئة وتقسيم المستثمرة التي لها علاقة بتكوين مستثمرة ذات مساحة دنيا القابلة للحياة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-490، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

⁽¹⁾ في هذا الإطار صدر المنشور الوزاري المشترك رقم: 481، المؤرخ في: 1992/10/13، يتعلق بتطهير المستثمرات الفلاحية من الأشخاص الذين استفادوا بطريقة غير شرعية من الأراضي الفلاحية (أي لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة للاستفادة)، ونظرا لتأخر صدور هذا المنشور حيث كان هناك وقت كبير بين هذه الاستفادة وصدوره، فهناك أشخاص استفادوا بطريقة غير شرعية لكنهم قاموا باستثمارات كبيرة وأنفقوا أموال على هذه الأراضي، ولكي لا يظلم أحد من جراء هذا المنشور تم التمييز بين حالتين: الأولى تتعلق بالمستفيدين الغير شرعيين الذين قاموا بعمليات استثمار وميز هنا المنشور بين المستثمرات الفردية والجماعية، فبالنسبة للمستثمرات الفردية إما أن تبحث الإدارة عن مستخلف يتعهد بتحمل مبلغ الاستثمارات وإما يقوم المستفيد غير الشرعي باقتراح مستخلف من أجل تحمل مبلغ الاستثمارات، وفي حالة المستثمرة الجماعية وضع المنشور ثلاثة حلول هي: إما أن تقترح الإدارة مستفيد أو عدة مستفيدين مستخلفين يتعهدون بتحمل الاستثمارات المنجزة، أو يقترح المستفيد أو المستفيدون غير الشرعيين على الإدارة مستخلفا أو أكثر حسب الحالة، وإما يقترح أعضاء المستثمرة الجماعية الشرعيون الباقين بعد إسقاط الحق من المستفيد الغير شرعي مستخلفا أو عدة مستخلفين حسب الحالة، في الحالتين الأخيرتين يجب أن يكون اقتراح المستخلفين في أجل أقصاه شهرين من تاريخ إعلان الإدارة عن أمر الاستخلاف على أن يكون المستخلف مستوفي لشروط الاستفادة طبعاً.

أما الحالة الثانية وهي أن المستفيد غير الشرعي لم يقيم بأي استثمار يذكر على الأراضي الممنوحة ويرفض إخلاء الأمكنة، حيث يمنح له شهر للإخلاء من أجل تعيين مستخلف والا اتخذت ضده إجراءات الإخلاء المعروفة في قانون الإجراءات، أنظر: بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 129.

⁽²⁾ بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 110.

ثانيا: القرار الولائي المكرس للاستفادة.

بعد الانتهاء من عملية الاختيار المتبادل فيما بين المستثمرين لتشكيل المستثمرة الجماعية وتقديم هؤلاء للعقد التصريحي المتضمن تكوين جماعة المنتجين، وبعد القيام بعمليات تقسيم الأراضي وتوزيع وسائل الإنتاج على مختلف المستثمرات الجديدة، وتحرير المحاضر المتعلقة بتلك العمليات، يصدر الوالي المختص إقليميا قرار الاستفادة باقتراح من مدير المصالح الفلاحية،⁽¹⁾ حيث يبلغ القرار إلى كل أعضاء المستثمرة وإلى أصحاب الاستفادة الفردية، يتضمن أساسا الاسم السابق للمزرعة الاشتراكية واسم وموقع المستثمرة الجديدة، مساحة الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة وكذا أسماء الأعضاء المكونين لها،⁽²⁾ يعتبر هذا القرار الذي يطلق عليه اسم قرار التخصيص⁽³⁾ بمثابة رخصة استغلال يرتب حقوقا للمستفيد في مواجهة الإدارة ويجعل استغلاله لأرض المستثمرة شرعي،⁽⁴⁾ وهو لا ينقل حق الانتفاع للمستفيدين ولا يعطي للمستثمرة شخصيتها القانونية.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على عقد المستثمرة الفلاحية.

يقصد بالآثار هنا الحقوق والالتزامات الخاصة بأطراف العقد ونقصد هنا الدولة باعتبارها مالكة الرقبة والمناخنة لحق الانتفاع الدائم وكذا باعتبارها البائع في عقد التنازل عن الأملاك السطحية من جهة، والمستفيد أو المستفيدين من هذا النظام من جهة أخرى، حيث نتطرق لها في (الفرع الأول)، بينما نتناول في (الفرع الثاني) ماذا يترتب من آثار عند انقضاء هذا العقد وكذا تقييم لهذا النظام من خلال إبراز أهم المشاكل التي تعرض لها وكانت سبب في فشله.

الفرع الأول: حقوق والتزامات أطراف العقد.

إذا تم العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية بصفة قانونية، كان على عاتق كل عضو فيها واجبات أو التزامات نص عليها القانون المنظم لها، وفي مقابل هذه الالتزامات رتب المشرع حقوق لأعضاء

(1) يعد هذا القرار وفقا للنموذج الملحق بالمشور الوزاري المشترك المؤرخ في: 1987/08/30، المذكور سالفًا.

(2) بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 111.

(3) صدوق عمر، مرجع سابق، ص 87.

(4) حيث لا يمكن أن يتابع في هذه الحالة بجرمة التعدي على الملكية العقارية مثلا.

المستثمرة، ونفس الشيء بالنسبة للدولة باعتبارها الطرف الآخر في هذا العقد، فما هي التزامات وحقوق كل طرف؟.

في الحقيقة لم ينص المشرع صراحة من خلال القانون رقم: 87-19 على التزامات في مواجهة الدولة، لكن يمكن اعتبار حقوق المستثمر تجاه الدولة التزامات على عاتقها، لذلك سوف يتم التركيز أكثر على حقوق والتزامات المستفيدين من هذا النظام.

أولا: التزامات أعضاء المستثمرة الفلاحية (أثناء الاستغلال).

وفقا للقانون رقم: 87-19، تتمثل فيما يلي:

- 1- المشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة؛⁽¹⁾
- 2- المحافظة على وحدة المستثمرة واستمراريتها؛⁽²⁾
- 3- اجتناب القيام بأي عمل من شأنه أن يعرقل أو يقضي على المستثمرة؛⁽¹⁾

⁽¹⁾ يقصد به قيام العضو بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة أي يقوم بالعمل بنفسه لا أن يعين نائب عنه، وأن يكون هذا العمل لصالح المستثمرة يساعد في نموها وازدهارها تطبيقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها، رغم أن القانون لم يحدد مقدار العمل ولا طبيعته حيث جاء اللفظ عام ومطلق، وترك مسألة التفصيل في ذلك للاتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة من أجل إعطائهم الحرية والاستقلالية اللازمة وعدم تدخل الدولة في كل صغيرة وكبيرة، وفقا للمادة: 21 من القانون رقم: 87-19: التي نصت على أنه: "يمكن تحديد طريقة مشاركة كل واحد من الأعضاء وكذا التوزيع المحمل للمهام داخل المستثمرة باتفاق لا يحتاج به على الغير"، هذا الاتفاق يمكن أن يكون في شكل عقد عرفي خاضع لإجراءات التسجيل وفقا للمادة: 36 من نفس القانون.

غير أنه في حالة وجود مانع يحول دون الاستغلال الشخصي- والمباشر كحالة العجز البدني المثبت قانونا أو بسبب مهمة انتخابية وطنية أو القيام بالخدمة الوطنية، وجب تعويض العضو المتغيب لعذر شرعي بشخص آخر من طرفه يقوم بالمهام المسندة له على نفقته، مع بقاءه ملزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية وفقا للمادة: 27 من نفس القانون، وفي حال تأثر هذا الغياب سلبا على المستثمرة جاز اتباع الإجراءات المذكورة في نفس المادة ما عدى حالة الخدمة الوطنية.

ولا يغني قيام العضو بتقديم حصة عينية أو نقدية في رأس مال المستثمرة عن واجب الاستغلال الشخصي والمباشر، وهو ما يعطي للشريك في المستثمرة صفة مزدوجة باعتباره عامل وشريك في نفس الوقت، وهذا وجه من أوجه الاختلاف مع الشركة المدنية المنصوص عليها في المادة: 416 من القانون المدني الجزائري، أنظر: بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 176.

⁽²⁾ حيث يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية استغلال كل الأراضي الممنوحة استغلالا أمثلا بصفة جماعية وعلى الشيوع وأن يتجنبوا فرديا وجاعيا كل ما من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة، من أجل المحافظة على وحدة الأرض الفلاحية وعدم تفتيتها، وعليه لا يمكن اللجوء إلى القسمة الداخلية لأراضي المستثمرة الممنوحة مما كان الخلاف بين أعضائها، وحتى في حال انسحاب أحد الأعضاء أو حدوث أي ظرف يغير من تشكيلة المستثمرة الفلاحية، فإنه لا يترتب تقسيم المستثمرة وإنما يتم دفع تعويض له أو لورثته عن الحصة التي يملكها سواء بطريقة ودية أو عن طريق القضاء، وهذا ما ذهب إليه المادة: 32 من القانون رقم: 87-19، بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 177.

- 4- الاستغلال كل الأراضي الممنوحة بشكل أمثل وجماعي وعلى الشيوخ؛⁽²⁾
- 5- العمل على تحسين الانتاج وعصرنة أساليب ووسائل الانتاج؛⁽³⁾
- 6- الالتزام بتعهدات أحد الأعضاء باسم المستثمرة تجاه الغير بصفة تضامنية؛⁽⁴⁾
- 7- القيام باتفاق داخلي فيما بين الاعضاء لتنظيم المهام وغيرها؛⁽⁵⁾
- 8- وجوب خضوع كل تصرف يترتب عليه تغيير التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة أو تغيير في مشتملات الحقوق العينية العقارية أو اتساعها لقاعدة الشككية؛⁽⁶⁾
- 9- إلزامية التأمين؛⁽⁷⁾

بقي أن نشير إلى أن أصحاب المستثمرات الفردية يخضعون لنفس الالتزامات وفقا للمادة: 38 من القانون رقم: 19-87، وفي حال الإخلال بهذه الالتزامات تطبق أحكام المادتين: 28 و 29 من القانون رقم: 19-87، وكذا أحكام المرسومين التنفيذي رقم: 51-89 و 51-90، المذكورين سالفًا.

⁽¹⁾ نصت على هذا الالتزام المادة: 19 من القانون رقم: 19-87، والمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 51-90، المحدد لكيفية تطبيق المادة: 28 من القانون رقم: 19-87، حيث ألزمت المادة: 04 المذكورة أعلاه عدم القيام بمجموعة من التصرفات التي تشكل خطر على المستثمرة محل الاستغلال، تتمثل تلك الالتزامات فيما يلي: - إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها؛ - تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية؛ - التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير؛ - تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة؛ - عدم المساهمة المباشرة في أعمال الانتاج أو التسيير في المستثمرة؛ - تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

⁽²⁾ نصت على هذا الالتزام المادتين: 09 و 18 من القانون رقم: 19-87، لا سيما وأن الأرض تمنح بصفة جماعية وعلى الشيوخ وبمخصص متساوية.

⁽³⁾ نصت على هذا الالتزام المادة: 16 من القانون رقم: 19-87.

⁽⁴⁾ نصت عليه المادة: 17 من القانون رقم: 19-87، بما أن أعضاء المستثمرة يشكلون شركة أشخاص مدنية، وهذه الأخيرة تقوم على التضامن بين الشركاء، فإنه يتعين على باقي الأعضاء أن يلتزموا بما يتعهد به أحدهم باسم المستثمرة بصفة تضامنية ومطلقة.

⁽⁵⁾ يكون هذا الاتفاق بمثابة نظام داخلي للمستثمرة ينظم مهام كل عضو ويحدد توزيع الدخل وميزانية المستثمرة وغيره من الأمور الداخلية، نصت عليه المادة: 20 من القانون رقم: 19-87، ولا يشترط فيه أن يكون بشكل رسمي فيكفي أن يكون عبارة عن عقد عرفي خاضع لإجراءات التسجيل وفقا للمادة: 36 من نفس القانون، كما لا يمكن أن يحتاج به على الغير، يعاب على القانون المذكور أعلاه أنه لم ينص على ضرورة تعيين مسير أو مدير للمستثمرة هو من يقوم بتمثيلها أمام القضاء وتجاه الإدارة والغير ويتعهد باسمها، وترك ذلك لاتفاق الأعضاء عوض أن يلزمهم بذلك.

⁽⁶⁾ حيث يجب أن تتم تلك التصرفات بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر وإلا عد باطلا، وفقا للمادة: 34 و 35 من القانون رقم: 87-

19.

⁽⁷⁾ يقصد به الزامية التأمين ضد مخاطر المرض والوفاة والعجز بالنسبة للمستفيدين وكذا اليد العاملة على مستوى المستثمرة، أنظر بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 163.

بقي أن نشير إلى التزامات الدولة في هذا الإطار وهي: القيام بالتوجيه العام للنشاطات الفلاحية، وتحديد الخطوط العريضة للتخطيط الفلاحي، السعي إلى تطوير ولا مركزية هياكل الدعم والاسناد للإنتاج الفلاحي،⁽¹⁾ إعداد عقد المستثمرة وتسليمه للأعضاء، عدم التدخل في شؤون المستثمرة وعدم التأثير على السير الحسن لها (التسيير والاستغلال)، وفقا للمادة: 43 من القانون رقم: 19-87، إلا في حالة إخلال الأعضاء بالتزاماتهم تجاه الدولة، وأن يكون هذا التدخل في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 51-89، ووفق الإجراءات التي نص عليها.

ثانيا: حقوق أعضاء المستثمرة (أثناء الاستغلال).

بمقابل الالتزامات الملقاة على عاتق أعضاء المستثمرة، أقر لهم المشرع جملة من الحقوق التي لا يمكن المساس بها أو تقييدها إلا بموجب نص، بغرض تحقيق الاستقلالية المنشودة التي تتمتع بها المستثمرة ومتطلبات الشخصية القانونية الممنوحة لها، التي يترتب عنها حرية الاشتراط والالتزام والتعاقد وكذا الزمة المالية المستقلة، من بين هذه الحقوق نجد:

1- حق التصرف في الحصة؛⁽²⁾

⁽¹⁾ نصت عليها المادة: 03 من القانون رقم: 19-87.

⁽²⁾ يترتب عن منح حق الانتفاع الدائم والتنازل عن الأملاك السطحية، حق المستفيد في التصرف في حصته في هذا الحق والأملاك السطحية الممنوحة بصفة جماعية وعلى الشيوخ وفقا للمادة: 08 و23 من القانون رقم: 19-87، وذلك بعوض أو بدون عوض مع احترام الشروط التالية:

- احترام الطابع الجماعي للمستثمرة؛ - أن يكون المستفيد الجديد من الحصة من عمال القطاع الفلاحي أي له صفة فلاح، وتعطى الأولوية في هذه الحالة للإطارات الشباب الذين استفادوا من تكوين فلاح وكذا العاملين ضمن المستثمرة الفلاحية؛ - أن تتوفر في العضو الجديد شروط الاستفادة المقررة في نفس القانون؛ - أن ينال المتنازل له باستثناء الدولة والعاملين في المستثمرة الفلاحية موافقة باقي الأعضاء بغرض الحفاظ على وحدة وانسجام المستثمرة، ولم يبين المشرع المقصود بالعاملين في المستثمرة هل هم الشركاء باعتبار أن لهم صفة العامل والشريك أم يقصد العمال غير الشركاء سواء دائمين أو موسمين، وأمام هذا الغموض ينبغي الالتجاء إلى التفسير الواسع أي أن المقصود هنا كل عامل في المستثمرة سواء عامل عادي أو شريك؛

- يجب أن يكون التصرف في شكل رسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر، وفقا للمادة: 34 من نفس القانون؛ - أن يشمل التنازل كل الحصة بدون استثناء بما فيها المباني السكنية وفقا للمادة: 31 من ذات القانون، إذ لا يجوز التنازل عن جزء من الحصة أو عن حق والاحتفاظ بباقي الحقوق، وكل شرط يخالف ذلك يعد وكأنه غير وارد؛ - لا يمكن أن يتم التنازل إلا بمرور 10 سنوات من تاريخ تكوين المستثمرة إلا في حالة الوفاة وفقا للمادة: 84 من القانون رقم: 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، لكن تم إلغاء هذه المادة بموجب المادة: 12 من الأمر رقم: 26-95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، وبذلك يتعين الرجوع إلى نص المادة: 23 من القانون رقم: 19-87، التي تمنع التنازل عن الحقوق المكتسبة بموجب هذا القانون إلا بمرور 05 سنوات أو في حال الوفاة فقط، أما في باقي

- 2- الحق في انتقال حصة المستفيد إلى الورثة؛⁽¹⁾
- 3- الحق في الانسحاب من المستثمرة؛⁽²⁾
- 4- حصة المستفيد غير قابلة للتحديد أو التجريد إلا بمقتضى القانون؛⁽³⁾

الحالات مثل العجز البدني أو بلوغ سن التقاعد أو غيره من العوائق فإن الحصة المقررة لذلك العضو يتم بيعها أو التنازل عنها لصالح الغير سواء بمقتضى اتفاق أو عن طريق حكم قضائي وفقاً للمادة: 27 من نفس القانون. يترتب عن هذا التنازل حلول المتنازل له محل المتنازل في جميع الحقوق والواجبات وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة: 25 من القانون رقم: 19-87.

⁽¹⁾ باعتبار أن حصة المستفيد هي حق انتفاع دائم وكذا ملكية تامة على الأملاك السطحية، فإن هذه الحصة تنتقل إلى ورثته، وهذا أهم اختلاف مع حق الانتفاع في القانون المدني الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع، يترتب عن هذا الانتقال حلول الورثة محل مورثهم في كل حصته، لكن في حال تعددهم يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحداً منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات المتعلقة بالمستثمرة، وفقاً للمادة: 27 من القانون رقم: 19-87، حيث يعاب على المشرع في هذه الحالة أنه لم يلزم الورثة بالقيام بذلك بل نص على إمكانية فقط، وهو ما فتح باب المشاكل بين الورثة والأعضاء الآخرين في حالة عدم اتفاق الورثة على من يمثلهم، كما يمكن للورثة بناء على نفس المادة أن يقوموا بالتنازل عن حصة مورثهم سواء بمقابل أو مجاناً لأحدهم أو يبيعوا حصتهم للغير مع احترام الشروط المقررة في المادة: 24 من نفس القانون، لكن يجب أن يتم بيع الحصة بالكامل أي أن يقوم جميع الورثة ببيع حصة مورثهم كما قضت بذلك المادة: 31 من نفس القانون، وفي حال عدم اتفاق الورثة وتأثير ذلك على السير العادي للمستثمرة يتم تطبيق المادة: 32 من نفس القانون، وذلك بأن يقوم أعضاء المستثمرة بدفع مقابل حصة العضو المتوفى لصالح ورثته وذوي حقوقه سواء عن طريق التراضي أو عن طريق القضاء ويحلوا محله.

⁽²⁾ وهو ما يعرف بسياسة الباب المفتوح أي حرية الدخول والخروج من المستثمرة، متى أراد ذلك دون أن تتأثر المستثمرة من هذا الانسحاب، حيث لا تخضع للتقسيم من جراء ذلك، وفقاً للمادة: 32 من القانون رقم: 19-87، وهذا ما يميز المستثمرة الفلاحية عن الشركة المدنية المذكور في المادة: 440 من القانون المدني، حيث أن هذه الأخيرة تنتهي بانسحاب أحد الشركاء، ويترتب على الانسحاب دفع مقابل حصة العضو المنسحب أو ذوي حقوقه إما عن طريق عقد رسمي بعد التراضي أو عن طريق القضاء في حال عدم الاتفاق، مع اشتراط أن يتم هذا الانسحاب بطريقة رسمية بموجب عقد رسمي مشهر. بالإضافة إلى ذلك فإن أي عقوبة أو إجراء قانوني يسلط بصفة مباشرة وشخصية على أحد أعضاء المستثمرة لا يؤثر على وجود المستثمرة وفقاً للمادة: 22 من نفس القانون.

⁽³⁾ وفقاً للمادة: 42 من القانون رقم: 19-87، لا يمكن أن تكون الحقوق العقارية الناجمة عن العضوية في المستثمرة الفلاحية، موضوع تحديد أو تجريد من الملكية إلا في الحالات وحسب الشروط التي يقرها القانون، ويقصد بذلك أن الدولة لا تستطيع أن تجرد صاحب حق الانتفاع المؤبد وكذا المالك للأملاك السطحية على مستوى المستثمرة من هذه الحقوق العقارية إلا إذا وجد نص قانوني يسمح بذلك، ويجب أن تراعى عند القيام بذلك الشروط والإجراءات اللازمة.

هنالك عدة نصوص تسمح للدولة القيام بذلك سواء لصالحها أو لصالح الغير وهي: القانون رقم: 91-11، المؤرخ في: 27/04/1991، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 21، بتاريخ: 08/05/1991، وكذا المادة: 53 من القانون رقم: 97-02، المؤرخ في: 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد: 89، بتاريخ: 31/12/1997، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 03/313، المؤرخ في: 16/09/2003، يحدد شروط وكييفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في قطاع عمراني، الجريدة الرسمية عدد: 57، بتاريخ: 21/09/2003، حيث سمح

5- الحق في الحصول على القروض؛⁽¹⁾

6- الحق في الاستفادة من كل المزايا القانونية سواء في مجال الاستثمار أو الاعفاءات المتعلقة بذلك؛⁽²⁾

7- الحق في إبرام الاتفاقيات؛⁽³⁾

8- الحق في حرية التسيير؛⁽⁴⁾

9- الحق البناء في المستثمرة؛⁽⁵⁾

هذا عن حقوق المستثمرين، فماذا عن حق الدولة باعتبارها الطرف الآخر في العقد، فبرغم من حرية الإدارة والتسيير التي منحها المشرع لأعضاء المستثمرة، إذ لا يجوز للغير التدخل في شؤون المستثمرة إلا أن الدولة تتمتع بحقين قررهما المشرع من خلال القانون، أولهما هو الحق في الرقابة، باعتبارها مالك للرقبة، حيث تراقب مدى استغلال الأرض وتراقب أيضا حالات استغلالها في غير

باسترجاع الأراضي الفلاحية الخاضعة لأحكام القانون رقم: 19-87، المدججة في القطاع العمراني لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة، مع ضرورة اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 03-313.

وكذا القانون رقم: 25-90، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، والذي سمح بإرجاع الأراضي المؤتممة والمتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، حيث أن هذا الإرجاع يكون على حساب أعضاء المستثمرات الفلاحية، لكن هذا القانون نص على وجوب تعويض المستفيدين من نظام المستثمرات والذين أرجعت الأراضي التي كانوا يستغلونها لملاكها الأصليين عينيا أو نقديا حسب الحالة، سوف تنطبق إلى هذا الموضوع بالشرح في محاضرة إرجاع الأراضي للملاك الأصليين.

في كل الأحوال يتم تعويض المستفيد أو المستفيدين الذين تم تحديد استفادتهم أو تجريدهم منها وفقا للنصوص المذكورة أعلاه.⁽¹⁾ بناء على نص المادة: 41 من القانون رقم: 19-87، وذلك عن طريق التعاقد مع المؤسسات المالية المخولة بذلك سواء للحصول على قروض الاستثمار أو الاستغلال، مع امكانية رهن الحصة أو الحصص لضمان القرض، لأنه يمكن الحجز عليها بمقتضى- المادة: 08 و23 من القانون رقم: 19-87، ومادام يمكن الحجز عليها لضمان استيفاء الديون فإنه يمكن رهنها من باء أولى.

⁽²⁾ وفقا للمادة: 44 من القانون رقم: 19-87.

⁽³⁾ بناء على المادة: 40 من القانون رقم: 19-87، يمكن للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إبرام أي اتفاق تراه مفيد لتحقيق أهدافها المشتركة، حيث يفهم من هذا النص أن الاتفاقات تكون فيما بين المستثمرات فقط ولا يجوز القيام باتفاقيات مع الغير، ويقصد المشرع من كلمة اتفاقات الشراكة وليس عقود التوريد أو غيرها من العقود الأخرى اللازمة لاستغلال المستثمرة، حيث يعاب على هذا النص عدم الدقة والوضوح مما يؤدي إلى تفسيره وتأويله كل حسب فهمه.

⁽⁴⁾ بناء على المادة: 43 من القانون رقم: 19-87، لا يحق لأحد بما فهم الدولة أن تتدخل في إدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية فردية كانت أم جماعية، ويترتب عن مخالفة ذلك تحمل المسؤولية الجزائية والمدنية.

⁽⁵⁾ وذلك من أجل إنجاز منشآت الاستغلال أو مباني سكنية، وقد نظم هذه المسألة وحدد ضوابطها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1992/09/13، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 86، بتاريخ: 1992/12/06.

الغرض المخصصة له بما في ذلك مباني الاستغلال، وهو ما تضمنته المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 89-51، المحال إليها من طرف المادة: 28 من القانون رقم: 87-19، بما يخوله هذا الحق في رفع الدعوى وتبسيط العقوبات الإدارية، يقوم بهذه المهمة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁽¹⁾

كما أن الدولة لها الحق في ممارسة الشفعة⁽²⁾ في حال بيع حصة شريك أو أكثر في المستثمرة أو بيع صاحب الحق في المستثمرة الفردية لحقه أو في حال إسقاط الحق عن طريق القضاء، ويمثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الدولة في هذه الحالة وفقا للمادة: 62 من القانون رقم: 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتم، ونظرا لغموض هذا الإجراء وعدم توضيحه بدقة، جاءت التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 07، بتاريخ: 2002/07/15، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم: 87-19،⁽³⁾ والتي ألغيت بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 01، بتاريخ: 2005/03/03، المتضمنة إلغاء التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 07، المؤرخة في: 2002/07/15.⁽⁴⁾

الفرع الثاني: انقضاء العقد المستثمرة الفلاحية.

نتناول في هذا الفرع الآثار الناجمة عن انقضاء عقد المستثمرة الفلاحية والحالات التي ينقضي فيه (أولا)، ثم ننتقل إلى تقييم هذا النظام من خلال تناول أسباب فشله ومظاهر ذلك الفشل (ثانيا).

⁽¹⁾ المنشأ بموجب المرسوم رقم: 96-87، المؤرخ في: 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتم، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 1996/02/8.

⁽²⁾ يرى البعض أن حق الشفعة المنصوص عليه في القانون رقم: 87-19، يختلف عن حق الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني، لأن الشفعة في القانون المدني هي رخصة تجيز للشفيع الحلول محل المشتري في بيع العقار، أما الشفعة الإدارية المقررة في القانون 87-19، فإنها تجيز للدولة الحلول محل صاحب حق الانتفاع متى سقط حقه فيه أو حلت المستثمرة الفلاحية، أنظر: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 123، ما يؤكد على ذلك هو نص الفقرة 02 من المادة: 62 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25.

⁽³⁾ حيث ضببطت كيفية ممارسة الشفعة من طرف الدولة في هذا المجال، فقد ألزمت الموثقين قبل تحرير عقد التنازل بإبلاغ المدير الولائي لأموال الدولة المختص إقليميا لتمكينه من ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة، حيث منحت لهذا الأخير أجل شهر لإبداء رغبته في ممارسة هذا الحق تسري ابتداء من تاريخ استلامه للتبليغ المرسل من طرف الموثق، أنظر: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 124.

⁽⁴⁾ تم إلغاء التعليمات لأنها فتحت المجال للتلاعب بالعقار الفلاحي، أنظر: بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 125.

أولاً: آثار انقضاء عقد المستثمرة الفلاحية.

رغم أن عقد إنشاء المستثمرة الفلاحية يمنح للمستفيد حق انتفاع دائم قابل للانتقال إلى الورثة كما يمنحه أيضاً حق الملكية على الأملاك السطحية الأخرى في المستثمرة ما عدى الأرض، بما يفيد بأن هذا العقد دائم ولا ينقضي، لكن هناك حالات استثنائية يترتب عنها انقضاء هذا العقد، فما هي هذه الحالات وما الآثار الناجمة عنها؟

بالنسبة لحالات انقضاء عقد المستثمرة فيمكن إجمالها في حالتين:

الحالة الأولى تتعلق بتجريد المستفيد أو المستفيدين من حقوقهم وحصصهم في المستثمرة نتيجة إخلالهم بالتزاماتهم القانونية والتعاقدية تجاه الدولة أو الغير والتي تم التطرق لها آنفاً، وفقاً لنص المادتين: 28 و 29 من القانون رقم: 87-19، ووفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المرسومين التنفيذي رقم: 89-51 و 90-51،⁽¹⁾ وهنا يجب التمييز بين حالة كون إسقاط الحق يمس مستثمرة فردية أو يمس جميع أعضاء المستثمرة الجماعية.

حيث يترتب عليه تصفية المستثمرة وذلك بالبيع الإلزامي لحقوق المستغلين لفائدة بدلاء تتوفر فيهم شروط الاستفادة، ويجب أيضاً احترام الشكليات المطلوبة في هذه الحالة (الرسمية + الاشهار)،⁽²⁾ أما في حال كون إسقاط الحق لا يمس كل المستغلين في المستثمرة الجماعية أو لا يمس مستثمرة فردية، فإنه يمكن لبقية الأعضاء شراء حصة المسقط حقه، كما يمكن للدولة ممارسة الشفعة في هذه الحالة، وإذا ترتب عن سقوط الحق عن عضو أو أكثر وأدى هذا إلى نقص عدد الشركاء إلى أقل من 03 أعضاء فإن عليهم البحث عن عضو أو أكثر تتوفر فيهم شروط الاستفادة ليحلوا محل الأعضاء المسقطين حقوقهم ولهم في ذلك مهلة 03 أشهر من تاريخ إسقاط الحق، وفي حال عدم الاستخلاف في الأجل المحدد تتعرض المستثمرة الجماعية للحل،⁽³⁾ مع إمكانية ممارسة الشفعة من طرف الدولة في هذه الحالة.

(1) بالإضافة إلى ذلك فقد صدر في هذا الشأن منشور وزاري رقم: 94/MDB/570، بتاريخ: 1994/05/25، يتعلق بإخلال

المنتجين بالتزاماتهم، بوصبيات سوسن، مرجع سابق، ص 180.

(2) أنظر المادة: 09 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 89-51، المذكور سابقاً.

(3) وفقاً للمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، المذكور سابقاً.

أما الحالة الثانية فهي تتعلق بتجريد المستفيد أو مستفيدين من حقوقهم وحصصهم في المستثمرة بمقتضى القانون، وهي الحالات التي يسمح فيها للإدارة بذلك ليس لعدم امتثال المستفيدين بالالتزامات الملقة على عاتقهم وإنما بسبب تحويل طبيعة الأرض من فلاحية إلى عامرة أو قابلة للتعمير وفقاً لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بناء على القانون رقم: 91-11، أو لإدراجها ضمن المناطق العمرانية من أجل إنجاز مشروع ذو منفعة عامة، بناء على المادة: 53 من قانون المالية لسنة 1998، ووفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 03-313، المذكور سلفاً.

كما يمكن تجريد المستفيد أو المستفيدين في حالة المستثمرة الجماعية من هذه الأراضي بناء على أحكام القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والمتعلقة بإرجاع الأراضي للملاكها الأصليين، حيث يترتب عن هذه الحالات تعويض المستفيدين المنزوعة حقوقهم إما بصفة عينية عن طريق منحهم أراض جديدة أو إدراجهم ضمن مستثمرات ناقصة العدد أو منحهم تعويض نقدي⁽¹⁾.

ثانياً: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية.

جاء هذا النمط من الاستغلال كمقدمة لبداية توجه الدولة إلى اقتصاد السوق، على الرغم من عدم توفر الغطاء الدستوري في حينه، وبالرغم من السلبيات العديدة التي تخللت تطبيق هذا النظام غير أن ذلك لا يمنع من الإشارة إلى بعض الجوانب الإيجابية التي يمكن أن تؤسس عليها الدولة النمط الجديد لاستغلال الأراض الفلاحية المملوكة لها، وعليه سنتطرق في النقطة الأولى إلى إيجابيات نظام المستثمرات الفلاحية، ثم نتطرق بعد ذلك في النقطة الثانية إلى أسباب فشله ومظاهر ذلك الفشل.

1- إيجابيات نظام المستثمرات الفلاحية: لقد عانت الأنظمة السابقة من تدخل الدولة في

التسيير وعملية الإنتاج، وما صاحب ذلك من مشاكل البيروقراطية وسوء التسيير وغيرها من المشاكل التي سبق الحديث عنها، وعليه فمن حسنات نظام المستثمرات الفلاحية، انسحاب الدولة من عمليات الإنتاج، وترك الأمر لأصحاب الشأن وذوي الاختصاص فقد أعطتهم من خلال هذا النظام حرية

⁽¹⁾ نص على قيمة هذا التعويض المادة: 129 من القانون رقم: 90-36، المؤرخ في: 31/12/1990، يتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد: 57، بتاريخ: 31/12/1990، التي أحالت إلى المرسوم التنفيذي رقم: 92-06، المؤرخ في: 04/01/1992، يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة: 129 من قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد: 02، بتاريخ: 08/01/1992.

التسيير المطلقة ومنعت أي تدخل لها أو الغير في شؤون إدارة أو تسيير المستثمرات حيث جعل قانون رقم: 87-19 من المنتجين أشباه ملاك يتمتعون بحق انتفاع دائم على العقار الفلاحي الممنوح لهم، بالإضافة تنازلها لهم عن الأملاك السطحية للمستثمرة، وأصبحت تمارس الإشراف والرقابة والتغطية التنظيمية عن طريق وزارة الفلاحة، أما التغطية المالية فتتم عن طريق بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكذا صناديق التنمية الفلاحية وصناديق التعاون الفلاحي وغيرها من المؤسسات المنشأة لهذا الغرض، لما كان للمنتجين حرية النشاط كان لهم أيضا الحرية في التموين والانتاج وبيع المحصول والتعاقد والشراكة دون تدخل إداري، فتحررت مبادراتهم من كل قيد.⁽¹⁾

2- أسباب ومظاهر فشل نظام المستثمرات: تتمثل أساسا في اختصار هذا القانون حيث تضمن 47 مادة فقط، وكذا قلت النصوص التنظيمية المرتبطة به والتي لا تتعدى 03 نصوص،⁽²⁾ مما خلف فراغات كثيرة أدت إلى سوء تطبيقه وخلافات قضائية حول كيفية تطبيقه مما اضطر الإدارة في العديد من المرات إلى إصدار مناشير وتعليمات لتغطية هذا النقص،⁽³⁾ بالإضافة تدني الانتاج والنزاعات المستمرة بين أعضاء المستثمرات فيما بينهم ومع الغير وتحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها الأصلية وترك الأرض الفلاحية والنزوح نحو المدن، وقد ساعد على تفشي هذه المظاهر والسلبيات غياب رقابة الدولة في هذا المجال والأزمة الأمنية التي مرت بها البلاد والبيروقراطية الطاردة لأي استثمار حقيقي، ناهيك عن الذهنية الفلاحية التي تتجه نحو حب الذات والأنانية وحب العمل الفردي وبغض العمل الجماعي المشترك، مما أدى إلى عدم استقرار جماعة المنتجين، نتيجة عدم ضبط العلاقة فيما بينهم، خاصة فيما يخص تقاسم الأشغال داخل المستثمرة وعدم تعيين مسؤول ينظم ويسير إدارة المستثمرة.

من مظاهر عدم الاستقرار والخلاف: القسمة الداخلية لأراضي المكونة للمستثمرة والإملاك السطحية المكونة لها، وما نتج عنه من تفتيت الأراضي التي حرصت الدولة على تجميعها، وكذا بيع العتاد الفلاحي للمستثمرة، وكثرة النزاعات الداخلية بين الأعضاء... الخ، بالإضافة إلى صعوبة الحصول

⁽¹⁾ بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 128.

⁽²⁾ حيث نجد مثلا نظام الثورة الزراعية الذي سبق هذا النظام حيث تضمن الأمر رقم: 71-73، 240 مادة بالإضافة إلى الكثير من النصوص التنظيمية التي لم تترك شاردة أو واردة لم تتطرق لها.

⁽³⁾ تسببت هذه المناشير والتعليمات بسبب عدم احترامها لقاعدة توازي الأشكال في إقرار أحكام تخالف أو تعارض ما جاء به نص القانون مما أخرجها عن دورها الأساسي في تفسير النص إلى تعديله وتغييره.

على قروض بنكية بسبب استقلالية هاته الأخيرة في اشتراط الضمانات اللازمة عند منح القرض الفلاحي، خاصة بعد عجز المنتجين عن تسديد مستحقاتهم اتجاه البنك.

بالإضافة إلى المنازعات الناشئة عن تطبيق نظام المستثمرات الفلاحة فيما يتعلق بدعاوى استرجاع الملكية خاصة بعد تطبيق أحكام قانون التوجيه العقاري، التي نصت على إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ودعاوى التعويض أو الاستحقاق المترتبة عنها.

في الأخير لقد تم إلغاء هذا النظام بصفة ضمنية من خلال أحكام القانون رقم: 08-16، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، ليتم إلغاؤه بصفة صريحة بموجب المادة: 34 من القانون رقم: 03-10، المتعلق بالامتياز الفلاحي.

الفصل الثاني:

نظام الامتياز.

بعد أن ظهرت سلبيات وعيوب نظام المستثمرات الفلاحية، ونتج عنه كثرة الصراعات بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية فيما بينهم ومع الغير وكذا مع السلطات المحلية في عدة مجالات لها علاقة بتطبيق هذا النظام، بالإضافة إلى الأزمة الاقتصادية والأمنية التي كانت تمر بها البلاد آنذاك، كل هذه الظروف أثرت سلباً على الانتاج الفلاحي ودفعت بالكثير من الفلاحين إلى هجرة الأرض نحو المدن، وأمام ضغط صندوق النقد الدولي والظروف المحيطة، كان لزاماً على المشرع أن يقوم بإصلاح جذري في هذا القطاع، وأن يطمئن المستغلين ويشجعهم، وهو ما حدث عندما صادق مجلس الوزراء بتاريخ: 1997/12/14، على مشروع قانون يتعلق ببيع وإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة، وإرسال المشروع إلى البرلمان ثار نقاش وجدل كبير حول هذا الموضوع، نتج عنه ظهور تيارين، الأول معارض لمشروع القانون،⁽¹⁾ والثاني مؤيد له،⁽²⁾ ظل الأمر كذلك لمدة 03 سنوات.

⁽¹⁾ هذا التيار كان بزعامة حزب جبهة التحرير الوطني ومنظمات المجاهدين وأبناء الشهداء، حيث برر هذا التيار موقفه بالقول أن هذه الحافطة العقارية تم تشكيلها بصعوبة لصالح الدولة عن طريق عدة إجراءات وكانت نتيجة لتضحيات الشعب ولا ينبغي التفريط فيها بسهولة، كما أن فتح المجال لبيع هذه الأراضي سيؤدي حتماً إلى تحويلها عن وجهتها أو إعادة تأجيرها وهو ما يعيدنا إلى نقطة الصفر قبيل الاستقلال الوطني، بالإضافة إلى أسباب أخرى.

⁽²⁾ هذا التيار كان بزعامة حزب التجمع الوطني الديمقراطي والمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، حيث برر هؤلاء موقفهم على أساس أن هذا الإجراء سوف يطمئن المنتجين ويبعث فيهم الأمل، ويوفر لهم ضمانات كافية للحصول على قروض بنكية تمكنهم من

في شهر ماي سنة 2000، في اجتماع الحكومة والولاية بقصر- الأمم قرر رئيس الجمهورية إلغاء فكرة تنازل الدولة عن الأراضي الفلاحية التابعة لها، وتغيير طريقة الاستغلال الحالية إلى منح امتياز على تلك الأراضي، هذه الفكرة تجسدت بموجب المادة: 17 من القانون رقم: 08-16، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، التي أحالتنا إلى نص تشريعي يبين كيفية تطبيقها، وهو ما حصل بالفعل عن طريق صدور القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15/08/2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة،⁽¹⁾ ويقصد هنا الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للنظام السابق (نظام المستثمرات) وذلك بتحويل حق الانتفاع على هذه الأراضي إلى امتياز.

حيث تناول هذا الموضوع من خلال التطرق إلى مفهوم هذا النظام وكذا شروط وإجراءات الاستفادة منه، في (المبحث الأول)، أما آثار عقد الامتياز الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، وكذا إنشاء مستثمرات جديدة في إطار الامتياز عن طريق الاستصلاح كما هو منصوص عليه في المادة: 18 من قانون التوجيه الفلاحي، فيتم التطرق لها في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.

تقوم فكرة هذا النظام على تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين في إطار القانون رقم: 87-19، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز المقرر بموجب القانون رقم: 10-03، حيث حاول هذا النظام الجديد تفادي كل العيوب التي تضمنها النظام السابق، لا سيما وأنه يطبق على نفس الأراضي وبفس المنتجين، فالتغيير الحقيقي يتمثل في النظام القانوني الجديد الذي يسعى إلى سد الثغرات وفتح مجال الاستغلال والاستثمار للمنتجين، فقد اكتشف المشرع أن استقلالية التسيير التي منحها للمنتجين في النظام السابق ليست كافية، بل يجب تدعيمها بسد كل خلل في هذا النظام وإعطاء مزايا جديدة للمنتجين لعلها تؤتي أكلها وتدفع بهذا المجال للتطور والمساهمة في دعم الاقتصاد الوطني.

استغلال الأرض بشكل عصري ومتطور، بالإضافة إلى أنه يحقق موارد هامة للخزينة العامة هي في أمس الحاجة إليها ويخفف من الضغط الذي يمارسه صندوق النقد الدولي والجهات المقرضة على الحكومة، بالإضافة إلى أسباب أخرى.

⁽¹⁾ القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15/08/2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 46، بتاريخ: 2010/08/18.

لفهم النظام الجديد ينبغي أولاً إبراز تعريفه وبيان خصائصه وطبيعته القانونية ومجال تطبيقه في (المطلب الأول)، ثم تحديد شروط الاستفادة منه وكذا إجراءات ذلك في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم نظام الامتياز.

يشكل نظام الامتياز نط استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة،⁽¹⁾ عن طريق منح حق عيني عقاري على تلك الأراضي والأمالك السطحية المتصلة بها لصالح المنتجين، لذا يتعين إبراز مفهوم هذا النظام قبل التطرق لأحكامه، وهو ما سوف نقوم به من خلال تعريفه وتحديد خصائصه في (الفرع الأول)، ثم بيان طبيعته القانونية ومجال تطبيقه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الامتياز وبيان خصائصه.

نتطرق لتعريف هذا النظام (أولاً)، ثم نبرز خصائصه (ثانياً).

أولاً: تعريف نظام الامتياز.

بما أن المشرع قد عرف هذا النظام بموجب المادة: 3 فقرة 02 من القانون رقم: 08-16، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وكذا بموجب المادة: 04 من القانون رقم: 10-03، فإننا سوف نكتفي بالتعريف الذي أورده المشرع، بدون التطرق للتعريف الذي أورده الفقه والقضاء لهذا النظام.

حيث عرف الامتياز المتعلق بالأراضي الفلاحية في المادة: 02/03 من قانون التوجيه الفلاحي بأنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"، بينما عرف الامتياز في القانون رقم: 10-03، بأنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها،⁽²⁾ بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

⁽¹⁾ أنظر المادة: 03 من القانون رقم: 10-03، المذكور أعلاه.

⁽²⁾ عرفت الفقرة 02 من المادة: 04 للقانون رقم: 10-03 الأمالك السطحية بأنها: "مجموع الأمالك الملحقبة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري".

بالمقارنة بين هذين التعريفين نلاحظ أن هناك نقاط تشابه واختلاف بين التعريفين، بالنسبة لنقاط التشابه فهي اعتبار كلا التعريفين بأن الامتياز عبارة عن عقد، يكون أحد أطرافه الدولة وهي الجهة المانحة، كما أن هذا العقد يمنح حق استغلال، مقابل دفع إتاوة سنوية.

أما عن أوجه الاختلاف بين التعريفين فهي تتمثل في: الشخص المستفيد من هذا العقد، حيث أن التعريف الأول اكتفى بذكر مصطلح شخص بينما حدد التعريف الثاني هذا الشخص بالقول أنه شخص طبيعي من جنسية جزائرية، ويعود سبب هذا الاختلاف إلى كون التعريف الأول يتناول نظام الامتياز بأوضاعه الثلاثة المنصوص عليها في المواد: 17⁽¹⁾ و 18⁽²⁾ و 19⁽³⁾ من قانون التوجيه الفلاحي، فهذا التعريف يتناول نظام الامتياز بصفة عامة، بينما جاء التعريف الثاني ليحدد طبيعة الشخص المستفيد، لأنه يقتصر على وضع واحد من الأوضاع الثلاثة التي تناولها قانون التوجيه العقاري وهو الوضع المحدد في المادة: 17 منه فقط، ألا وهو تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.

بذلك يكون من المنطقي وجود هذا الاختلاف في التعريفين، فالتعريف الأول يشمل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص والعام، لذلك اكتفى بذكر عبارة شخص دون أن يحدد طبيعته، بينما التعريف الثاني حدد طبيعة المستفيد بالقول أن هذا النظام يشمل الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائري فقط، لأن هذا النظام الجديد كشف لحق هؤلاء المستفيدين وليس منشيء له، باعتباره يطبق على نفس الأشخاص الذين كان يطبق عليهم نظام المستثمرات الفلاحية الملغى.

الاختلاف الثاني يتمثل في طبيعة الأملاك الممنوحة بموجب هذا العقد والمستغلة في إطاره، حيث أن التعريف الأول ذكر عبارة العقارات الفلاحية بدون تحديد،⁽⁴⁾ بينما حددها التعريف الثاني

⁽¹⁾ تتحدث هذه المادة عن نظام الامتياز الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم المقرر بموجب القانون رقم: 19-87، إلى امتياز، حيث أن هذا النظام كان يطبق على الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائري.

⁽²⁾ تتحدث هذه المادة عن نظام الامتياز الخاص بالأراضي المستصلحة من طرف الدولة لإنشاء مستثمرات جديدة.

⁽³⁾ تتناول هذه المادة نظام الامتياز الممنوح لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 06-11، المؤرخ في: 2011/01/10، يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 02، بتاريخ: 2011/01/1.

⁽⁴⁾ هذا راجع لسببين أولهما أن العقار الممنوح بموجب هذا النظام قد يشمل الأرض وحدها (كما هو الحال في حالة إنشاء مستثمرة جديدة، أو في حالة منح أرض فضاء لمؤسسة أو هيئة عامة)، ففي كلتا الحالتين لا تشمل العقارات الممنوحة سوى الأرض بدون

بالقول أنه يشمل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، وهذا ليزر الاختلاف بينه وبين النظام الذي سبقه (نظام المستثمرات) من جهة،⁽¹⁾ أما من جهة أخرى ليقطع الشك باليقين حول مجال تطبيق هذا النظام وأنه يشمل الأرض والأملاك السطحية معا.

الاختلاف الثالث يتمثل في مدة هذا العقد، حيث نجد التعريف الأول اكتفى بالقول أنه لمدة محددة، بينما حدد هذه المدة في التعريف الثاني، والسبب في ذلك هو أن مدة العقد في التعريف الأول تختلف حسب مجال تطبيقه، إذ تكون متروكة لاتفاق الأطراف في بعض الحالات كما هو الشأن بالنسبة لعقد الامتياز الذين يكون بين السلطة المانحة والهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة من هذا النظام،⁽²⁾ بينما فضل أن يتم تحديد مدته في التعريف الثاني لتوحيد العقود وتحقيق مبدأ المساواة أمام القانون وتكافؤ الفرص.

الاختلاف الرابع والأخير يتمثل في أن التعريف الأول لم يتحدث عن دفتر الشروط، رغم أن هذا النظام وكما هو معروف ومعمول به في كل العقود الإدارية التي تحمل نفس الاسم، لا يكون إلا بناء على دفتر شروط لأنه من خصائص الامتياز، بينما ذكره التعريف الثاني، والراجح حول هذا الاختلاف هو أن عبارة دفتر الشروط قد سقطت سهواً من التعريف الأول، بدليل أن مجالات تطبيق هذا النظام الثلاثة الخاصة بالأراضي الفلاحية تشمل على دفتر شروط.

ما يلاحظ حول تعريف الامتياز الوارد من طرف المشرع هو استعمال مصطلح استغلال عوض مصطلح الانتفاع الدائم (الذي كان مستعملاً من قبل)، وذلك للقول أن النظام الجديد

أملاك سطحية، أما السبب الثاني فهو إمكانية أن تكون الأرض الممنوحة تحتوي على أملاك سطحية (سواء في حالة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز أو في حالة المزارع النموذجية أو الأراضي الملحقة بهيئات البحث والتكوين في المجال الزراعي)، فنظراً لإمكانية أن يكون نظام الامتياز المنصوص عليه في قانون التوجيه الفلاحي يشمل السببين معا، قرر المشرع أن يكون التعريف به شاملاً.

⁽¹⁾ نظام المستثمرات الفلاحية المقرر بموجب القانون رقم: 87-19، كان يمنح حق انتفاع على الأرض والتنازل عن الأملاك السطحية لصالح المستغل عن طريق البيع، بينما تخلى النظام الجديد (الامتياز) عن فكرة التنازل عن الأملاك السطحية لصالح المستفيد بحيث تبقى مملوكة للدولة ويقوم المستفيد باستغلالها عن طريق الامتياز كما هو الشأن بالنسبة للأرض.

⁽²⁾ بالرجوع للمادة: 08 من دفتر الشروط المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، المذكور سلفاً، والصادر بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في: 2011/03/29، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 34، بتاريخ: 2011/06/19، فقد ترك تحديد مدة الامتياز لأطراف العقد.

(الامتياز) يكون لمدة محددة هذا من جهة، ومن جهة أخرى لتفادي الخلط بين حق الانتفاع المقرر في القانون المدني وحق الانتفاع المحدد بموجب هذا النظام نظرا للاختلافات الحاصلة بينهما.

ثانيا: خصائص نظام الامتياز.

بناء على التعريف الذي جاء به المشرع لهذا النظام يمكن استخلاص خصائصه وهي:

- (1) **كونه عقد إداري:** يستند هذا التكييف إلى صيغة النص، التي تعرف الامتياز على أنه عقد يصدر عن الدولة، وهي إشارة إلى تبني المشرع للمعيار العضوي عند تحديد أطراف العقد، حيث يكون العقد بين الدولة مانحة الامتياز وبين شخص طبيعي خاضع للقانون الخاص كصاحب امتياز العقارات الفلاحية التابعة للدولة (الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها).
- (2) **كونه عقد مؤقت (محدد المدة):** حيث يبرم العقد لمدة معينة يبلغ أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، إذ يستطيع المستثمر صاحب الامتياز تجديده بطلب خطي يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا قبل اثني عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه.⁽¹⁾
- (3) **كونه عقد ذو محل معين:** يمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.⁽²⁾
- (4) **كونه عقد يتضمن حق عيني عقاري:** هذا ما أكدته المادة: 12 من القانون رقم: 03-10.⁽³⁾
- (5) **كونه عقد بمقابل:** يتجلى هذا المقابل في الإتاوة السنوية، التي يدفعها المستثمر صاحب حق الامتياز والتي تحدد بموجب قانون المالية.⁽⁴⁾
- (6) **كونه بناء على دفتر شروط:** حيث يعتبر من خصائص نظام الامتياز، ولا يتم العقد إلا بعد التوقيع عليه.⁽¹⁾

(1) أنظر المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المؤرخ في: 2010/12/23، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 79، بتاريخ: 2010/12/29.

(2) أنظر المادة: 03 و 04 من القانون رقم: 03-10، المذكور سالفاً.

(3) نصت المادة: 12 من القانون رقم: 03-10، على أنه: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

(4) أنظر المادة: 04 من القانون رقم: 03-10، حيث حدد قيمة هذه الإتاوة المادة: 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الصادر بمقتضى الأمر رقم: 01-10، المؤرخ في: 2010/08/26، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 2010/08/29.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز ومجال تطبيقه.

نحاول في البداية تحديد طبيعة هذا العقد (أولا)، ثم نكتشف مجال تطبيقه (ثانيا).

أولا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

لنتمكن من دراسة قواعد وأحكام نظام الامتياز، لابد من تحديد الطبيعة القانونية له، ونظرا لكونه عقد يتضمن شروط لائحية تفرضها الإدارة المانحة للامتياز، ذهب جانب من الفقه إلى اعتباره قرار إداري كما، لكنه يتضمن أيضا شروط تعاقدية مما يدل على أنه عقد إداري، بينما ذهب جانب آخر من الفقه إلى اعتباره عقد من العقود المدنية، كما ذهب جانب آخر إلى اعتباره عقد من طبيعة مزدوجة.

1- الرأي القائل أن الامتياز قرار إداري: حاول الفقه الألماني التقليدي تكييف عقد الامتياز على أنه قرار إداري صادر بإرادة منفردة من الإدارة مانحة الامتياز، وذلك بما لها من ولاية أمرة يرضخ لها الملتزم اختيارا لقبوله شروط الالتزام، وأسس هذا الاتجاه رأيه بتكييف الامتياز على أنه قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة،⁽²⁾ لأن ذلك يمكنها من تحقيق اعتبارات المصلحة العامة، حيث يمكن لها تعديل أو إلغاء قواعد وأحكام هذا الامتياز في أي وقت، لكن سرعان ما انتقد هذا الرأي على أساس أنه غالى كثيرا في منح الإدارة هذه السلطة، السبب الذي يؤدي بأشخاص القانون الخاص إلى العزوف عن التعاقد مع الإدارة، وعدم مساعدتها في تسيير الشؤون العامة،⁽³⁾ ومن جهة أخرى فقد ورد في تعريف المشرع للامتياز أنه عقد بصريح العبارة، وبذلك فهو ليس قرار إداري.

2- الرأي القائل أن الامتياز عقد مدني: ذهب الفقه الفرنسي خلال القرن التاسع عشر، إلى اعتبار امتياز المرفق العمومي عقد مدني عادي، وقد تمسك أصحاب هذا الرأي كثيرا بمبدأ سلطان الإدارة، فقد اعتبروا أنه يخضع إلى فكرة العقد شريعة المتعادين، فلا يمكن تعديله أو إنهاؤه إلا باتفاق الطرفين، رغم أن موضوعه مرفق عام، انتقد هذا المذهب منذ بداية القرن العشرين من قبل العديد من فقهاء القانون الإداري الحديث، خاصة (Houriou)، (Jeze) et (Duguit)، فقد اعتبر هؤلاء أنه،

⁽¹⁾ نصت عليه المادة: 04 من القانون رقم: 03-10، نموذج هذا الدفتر ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 326-10، المذكور سلفا.

⁽²⁾ سليمان محمد الطاوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 1979، ص 92.

⁽³⁾ سليمان محمد الطاوي، الأسس العامة للعقود الإدارية -دراسة مقارنة-، دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 2005، ص 93.

عندما نحدد القواعد الخاصة بتنظيم وتشغيل المرفق العام، فإن عقد الامتياز يكون له خصائص النظام العام، كونه ينص على ما يسمى بقانون المرفق ويكون له بهذه الصفة طبيعة غير تعاقدية، لقد ساهم مجلس الدولة الفرنسي بدوره في نقد هذه النظرية أيضا، إذ أنه اعترف للمستفيدين من المرفق العام بحق الادعاء بسبب تجاوز السلطة، ضد التدابير المتخذة من قبل مانح الامتياز، في إطار الاحتجاج بأحكام دفتر الشروط الخاص بالامتياز، كما أن هذه النظرية ساوت مركز الإدارة كمانحة للامتياز مع مركز صاحب الامتياز، متجاهلة بذلك اعتبارات المصلحة العامة، ومقتضيات المرفق العام المبنية، على أسس ومبادئ هامة كقابلية المرفق العمومي للتغيير والتبديل، وسلطة الإدارة مانحة الامتياز في تعديل وفسخ العقد، كلما اقتضت ضرورات المرفق العام ذلك، تحقيقا للمصلحة العامة وحفاظا عليها،⁽¹⁾ كما أنه ووفقا للمعيار العضوي الذي يتبناه المشرع الجزائري⁽²⁾ كل عقد تكون الدولة طرف فيه مهما كان موضوعه يعتبر من العقود الإدارية وليس المدنية.

3- الرأي القائل أن الامتياز ذو طبيعة مزدوجة: بعد عزوف الفقه والقضاء عن النظرية

التعاقدية المدنية لعقد الامتياز، لابتعادها عن الواقع القانوني السليم، ومخالفتها للقواعد الأساسية التي تحكم سير المرفق العام تحقيقا للمصلحة العامة، اتجهوا صوب النظرية القائلة، بأن عقد الامتياز عقد ذو طبيعة مختلطة تتضمن نوعين من الشروط : تنظيمية وتعاقدية، وأول من أشار لهذه الطبيعة المختلطة هو الأستاذ الفرنسي Hauriou الذي قال بأن امتياز المرافق العامة يخفي خلف وحدته الظاهرية عنصرين مختلفين: إحداث مرفق عام، وإنشاء علاقات مالية ما بين الملتزم وبين الإدارة المتعاقدة، وبعده جاء زعيم مدرسة المرفق العام الفقيه Duguit الذي وضع هذه الطبيعة المختلطة أو المركبة لاتفاقية الامتياز، وقال بأن عقد الامتياز هو اتفاق عقد، واتفاق قانون، ويقصد بذلك أن اتفاقية الامتياز تتضمن طائفتين مختلفتين من الشروط: شروط ذات طبيعة تنظيمية (الأحية) تعدها الإدارة مسبقا، وشروط ذات طبيعة تعاقدية يتفق عليها الأطراف أثناء إبرام عقد الامتياز (الإدارة كمانحة للامتياز من جهة، وصاحب الامتياز من جهة أخرى)، كما رأى جانب آخر من الفقهاء في هذا الإطار، أن الطبيعة المزدوجة تظهر

(1) الجبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، أبريل 2011، ص 114-115.

(2) أنظر المادة: 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بمقتضى القانون رقم: 09-08، المؤرخ في: 1986/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد: 21، بتاريخ: 2008/04/23.

بحسب الأشخاص أي أن العلاقة بين الإدارة المانحة للامتياز وصاحب الامتياز علاقة تعاقدية، في حين أنه اتجاه المستفيدين تكون العلاقة نظامية.⁽¹⁾

رغم أن هذه النظرية جاءت منطقية إلا أنها لم تخلو من النقد، إذ أنه من الصعب القول بأن العمل نفسه تكون له طبيعة مختلفة، خاصة بالنسبة لجانب من الفقه، الذي يرى أن الطبيعة المختلفة تكون بحسب الأشخاص، كما أنه بالإضافة إلى ذلك فإن القول أن الامتياز علاقة تعاقدية، لا يتفق مع تنظيم المرفق العام، إذ أن فكرة عدم قابلية التصرف باختصاص تنظيم المرفق العام، تشكل عائقاً أمام التحليل التعاقدية، أي أن الفكرة التعاقدية القائمة على حرية التعاقد تحول دون تنظيم المرفق العام والذي يقوم بالإرادة المنفردة للإدارة،⁽²⁾ كما أن هذا العقد لا يتعلق بتسيير مرفق عام.

وفي الختام يمكن الاستنتاج: وفقاً للفقه الراجح في هذا المجال أن الامتياز هو عقد إداري ذو طبيعة خاصة ومزدوجة، يتضمن شروطاً لأخية لا يمكن مناقشتها يتضمنها دفتر الشروط، تعمل لحماية المرفق العام والمصلحة العامة (الأراضي المملوكة للدولة) تمتد آثارها إلى المنتفعين بالمرفق العام، ولا يجوز ترك أمر إدارتها لفرد أو شركة، وشروط تعاقدية تضع الملتزم في مركز قانوني لا يمكن المساس به من جانب الإدارة في بعض البنود، وعليه فهو عمل من الأعمال الإدارية بإرادتين (عقد إداري)، له قواعد خاصة تفرضه خصائص الامتياز السالفة الذكر، خاصة وأنه يوفق بين مصلحتين، يصعب التوفيق بينها المصلحة العامة التي تهدف إلى حماية المرفق العام (الأرض التابعة للدولة)، ومصلحة المتعاقد في تحقيق الربح، كما أن مسألة الطبيعة القانونية للامتياز ولدفت الشروط الخاص به، هي منذ أمد طويل موضع جدل لم ينته إلى غاية اليوم.⁽³⁾

ثانياً: مجال تطبيق نظام الامتياز.

يشمل تطبيق نظام الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم: 10-03، الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المتضمن نظام المستثمرات الفلاحية،⁽⁴⁾ والتي

(1) الجبوري أحمد، مرجع سابق، ص 25.

(2) الجبوري أحمد، مرجع سابق، ص 25-26.

(3) الجبوري أحمد، مرجع سابق، ص 26.

(4) أنظر المادة: 03 من القانون رقم: 10-03.

سبق أن حددنا أصنافها، التي تكونت بواسطة نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية بعد الاستقلال وفق عدة أساليب هي: الأملاك الشاغرة وأملاك الأجانب وكذا أملاك الجزائريين المصادرة والموضوعة تحت الحماية، بالإضافة إلى أراضي البلديات والدولة والعرش المدرجة ضمن صندوق الثورة الزراعية، وكذا الأملاك الخاصة والوقفية المؤممة.

بالإضافة إلى ذلك يشمل مجال تطبيقه الأملاك السطحية المتصلة بتلك الأراضي، تتمثل تلك الأملاك أساسا في المباني والأغراس ومنشآت الري،⁽¹⁾ كل هذا يكون ما يطلق عليه هذا القانون بالمستثمرة الفلاحية وهي حسب تعريف المادة: 46 من قانون التوجيه الفلاحي: "وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقوق والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية".

حيث أن هذا النظام لم يسعى إلى ضم صنف جديد من الأراضي ليطبق عليه، أو تكوين حافظة عقارية جديدة لصالح الدولة، وإنما اكتفى بنفس الأصناف التي كانت موجودة من قبل، وسعى إلى تطبيق نظام قانوني جديد عليها، على أساس أن نظام الاستغلال هو سبب فشل استغلال تلك الأراضي ورفع الانتاج، وبالتالي فإن الحل هو تغيير ذلك النظام ومحاولة سد ثغراته ومواطن ضعفه، وهو ما سعى إليه المشرع من خلال هذا النظام.

المطلب الثاني: شروط الاستفادة من نظام الامتياز وإجراءات ذلك.

نبين في البداية شروط الاستفادة من هذا النظام في (الفرع الأول)، ثم ننتقل إلى إجراءات الاستفادة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط الاستفادة من نظام الامتياز 03-10.

للاستفادة من هذا النظام يجب توفر بعض الشروط التي حددها المشرع، لكن يجب علينا التمييز عند تحديد شروط الاستفادة بين حالة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، وهي تشكل القاعدة العامة تناولها (أولا)، وحالة الاستفادة لأول مرة على أساس الأراضي التي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19، وأصبحت متوفرة إما لأن المستفيدين منها أو ورثتهم لم يطالبوا بتحويل الحق في

(1) وفقا للفقرة 02 من المادة 04 لقانون رقم: 03-10.

الآجال المحددة أو أسقطت حقوقهم لسبب من الأسباب الأخرى، وهي استثناء عن القاعدة العامة نتطرق لها (ثانياً).

أولاً: شروط تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.

تتعلق هذه الشروط بالمنتجين المستفيدين في إطار القانون السابق المتعلق بنظام المستثمرات الفلاحية رقم: 19-87، أو ورثتهم، وتنقسم هذه الشروط إلى قديمة وجديدة، حيث أن هناك شروط كانت مطلوبة من قبل في الأنظمة السابقة وأخرى استحدثها المشرع وهي ضرورية في نظرنا.

- (1) أن يكون شخص طبيعي؛⁽¹⁾
- (2) ذو جنسية جزائرية؛⁽²⁾
- (3) لم يقيم بسلوك معادي أثناء الثورة التحريرية؛⁽³⁾
- (4) الوفاء بالالتزامات المقررة في إطار القانون رقم: 19-87؛⁽⁴⁾
- (5) أن يكون عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية وحائز على عقد إداري أو قرار ولائي؛⁽⁵⁾

(1) أنظر المادة: 04، من القانون رقم: 03-10، هذا الشرط ليس بجديد فقد كان مطلوب في الأنظمة السابقة، وهو شرط كاشف، وبالتالي فليس للشخص المعنوي أن يستفيد من هذا النظام.

(2) أنظر المادة: 04، من القانون رقم: 03-10، وهو بدوره ليس بشرط جديد فقد كان مطلوب في الأنظمة السابقة، وهو شرط كاشف، وبالتالي فليس للشخص الأجنبي أن يستفيد من هذا النظام.

(3) نصت عليه المادة: 19، من القانون رقم: 03-10، وهو بدوره ليس بشرط جديد فقد كان مطلوب في الأنظمة السابقة، وبالرجوع إلى صياغة المادة نجدها تتحدث عن كل حالات الاستفادة من هذا النظام حتى التي تلي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، فلو قرر صاحب الامتياز التنازل عن حقه للغير يجب أن لا يكون المتنازل له قد قام بسلوك منافي للثورة.

(4) نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة: 05 للقانون رقم: 03-10، ويقصد بها كل الالتزامات القانونية التي كانت مقررة في القانون الملغى رقم: 19-87، بما فيها دفع الامتياز السنوية، والاستغلال المباشر والشخصي للأرض وغيرها من الالتزامات.

(5) نصت عليها المادة: 05 من القانون رقم: 03-10، نلاحظ هنا أن المشرع لم يشترط أن يكون المستفيد من العمال الدائمين في هذا المجال لأن النظام السابق كان يشترط ذلك كما كان يشترط العمل الشخصي والمباشر في المستثمرة، وبذلك فإن أي شخص يجوز عقد أو قرار الاستفادة يعتبر من العمال الدائمين في هذا القطاع.

بالمقابل هناك من عاب على المشرع تمديد هذا الحق إلى الحائزين على قرار إداري، لأنه وإن كان العقد الرسمي المشهر يعطي حق الانتفاع الدائم (حق عيني عقاري)، وبالتالي يحق له طلب تحويل حق الانتفاع إلى امتياز، إلا أن القرار الولائي المتضمن المنح لا يعدو أن يكون رخصة استغلال وهو لا يخول حق عيني بل حق شخصي فقط، وبالتالي لا يدخل ضمن متطلبات المادة: 09 و30 من القانون رقم: 03-10، التي تنص على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، بل زادوا على ذلك بالقول أن ورثة من له عقد إداري فقط لا يحق لهم أيضاً طلب تحويل حق مورثهم إلى امتياز على أساس أن الحق الشخصي- لا يورث، وبالتالي لا يمكن لأصحاب القرار الولائي الاستفادة من حق الامتياز بسبب عدم تمتعهم بحق الانتفاع الدائم أنظر: كجيل حكيم، إشكالية تحويل حق

(6) تقديم طلب التحويل في الآجال القانونية؛⁽¹⁾

بالإضافة إلى ذلك فقد وضع المشرع شروط تمنع صاحبها من الاستفادة، حتى ولو كان عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية خاضعة للقانون رقم: 19-87، وهي:⁽²⁾

(7) الحائزين على الأراضي الفلاحية أو أجروا معاملات تخصها خرقا للقانون؛⁽³⁾(8) الذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء؛⁽⁴⁾(9) الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم؛⁽⁵⁾

الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال المادتين 09 و30 من القانون 03-10، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، الجزائر، المجلد 03، العدد 06، جوان 2013، ص 231-232.

لكن من وجهة نظرنا مادام نص القانون صريحا بأن من له قرار إداري يتضمن حق انتفاع دائم له الحق في طلب التحويل إلى امتياز، فإن المشرع قد وضع حكم وجب الامتنثال له، خاصة عندما نعرف بأن سبب عدم تحرير عقود الانتفاع الدائم غالبا ما يكون الإدارة في حد ذاتها وليس بسبب المستفيد، لا سيما وأن المشرع في النظام السابق: 19-87، لم يلزم أعضاء المستثمرات بالسعي إلى إصدار العقود.

⁽¹⁾ نصت عليه المادة: 09 و30 من القانون رقم: 03-10، وهي 18 شهر من تاريخ صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية، أي ابتداء من 2010/08/15، يعنى من هذا الأجل أصحاب الحق الذين لهم قضايا تخص هذا الحق وهي لا تزال مطروحة أمام القضاء إلى غاية البث فيها نهائيا، وفقا للفقرة الأخيرة من المادة: 07 لنفس القانون، والمادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المذكور سابقا.

⁽²⁾ نصت عليها المادة: 07 من القانون رقم: 03-10.

⁽³⁾ ويقصد بهم الأشخاص الذين حازوا أراض خاضعة للقانون رقم: 19-87، أو كسبوا حق انتفاع أو أملاك سطحية بدون وجه حق أي بدون أن يكون لهم قرار استفادة صادر عن الوالي أو عقد رسمي مشهر، كما يشمل المنع أيضا الذين لهم حق انتفاع دائم لكنهم أجروا معاملات غير قانونية تخص تلك الأراضي أو الأملاك السطحية وكذا حق الانتفاع المقررة عليها.

⁽⁴⁾ يتعلق الأمر هنا بالأشخاص الذين لهم عقد انتفاع دائم رسمي ومشهر، لأن هذا العقد لا يسقط في حال مخالفة أحكامه إلا من طرف القضاء، على أساس عدم مساس الإدارة بالحقوق المكتسبة.

⁽⁵⁾ يقصد بهم الأشخاص الذين يجوزون على قرارات استفادة صادرة عن الوالي فقط، ولم يتح لهم إصدار عقود الانتفاع الدائم لسبب من الأسباب، وقام الولاية بإلغاء استفادتهم بسبب عدم التزامهم أو بسبب آخر كعدم مشروعية استفادتهم، لقد ثار نقاش كبير حول صلاحية الوالي لإلغاء تلك القرارات لا سيما وأن المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، المتعلق بكيفية تطبيق المادة: 28 من القانون رقم: 19-87، نص على أن إسقاط حق الانتفاع الدائم لا يكون إلا من طرف القضاء، حيث تصدت الغرفة الإدارية لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة لهذه المسألة واعتبرا أن قرارات الولاية القاضية بإلغاء الاستفادة تعد تجاوزا للسلطة، على أساس أن المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، قررت أن هذا الحق لا يسقط إلا من طرف القضاء.

من بين قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة في هذا الشأن نجد: القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في الملف رقم: 117969، بتاريخ: 1997/07/06، جاء فيه: "من المقرر قانونا أنه في حالة اقرار المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية إحدى المخالفات أو الإخلال بواجباتهم، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيه؛ ولما كان ثابتا -في قضية الحال- أن الوالي ألغى قرار استفادة المستأفد عليه من الأرض الفلاحية دون مراعاته للإجراءات المنو عنها في أحكام المادة المذكورة أعلاه، مما جعل قراره مشوب بعيب تجاوز السلطة"، في هذا الشأن

ثانيا: شروط الاستفادة على الأراضي المتوفرة.

هناك العديد من الحالات التي كانت مستفيدة من النظام السابق (المستثمرات الفلاحية) سواء بشكل فردي أو جماعي اسقطت حقوقها في الانتفاع الدائم أو الامتياز لسبب من الأسباب المتعددة مثل إلغاء استفادتهم بسبب عدم الوفاء بالالتزامات أو عدم وجود ورثة أو عدم طلب التحويل من الانتفاع الدائم إلى الامتياز في الآجال القانونية وغيرها من الحالات، حيث قرر المشرع منح حصصهم أو مستثمراتهم إلى أشخاص جدد يستغلونها وفق نظام الامتياز، ووضع فيهم بعض الشروط منها ما هو عام يخص كل الفئات المستفيدة من هذا النظام، يجب أن تتوفر هذه الشروط مجتمعة في المستفيد، حيث نلاحظ أنها نفس الشروط السابق ذكرها في الفئة الأولى، تتمثل الشروط العامة فيما يلي:

- (1) أن يكون شخص طبيعي؛
 - (2) ذو جنسية جزائرية؛
 - (3) ليس له سلوك معادي للثورة التحريرية؛
- أما الشروط الخاصة فهي تتعلق بهذه الفئة بالتحديد، وهي شرط واحد لكل فئة يمكنها أن تستفيد من هذا النظام حسب الأولوية مرتبة كما يلي:⁽¹⁾
- (1) أن يكون عضو في نفس المستثمرة؛⁽²⁾
 - (2) أن يكون المستفيد محاذي لتوسيع مستثمرته؛⁽³⁾
 - (3) أن يكون له مؤهل علمي أو تقني في هذا المجال؛⁽¹⁾

أيضا نجد قرار الغرفة الرابعة لمجلس الدولة في الملف رقم: 159751، بتاريخ: 1999/05/03، (غير منشور) الذي اعتبر أن قرار الوالي بإلغاء قرار استفادة المستأنف ضده واسقاط عضويته من المستثمرة الفلاحية على أساس أنه قام بسلوك معادي للثورة، يعتبر منعدم الأسباب ومتجاوز للسلطة لأنه خرق أحكام القانون وعليه يتعين تأييد القرار المستأنف القاضي بإلغاء قرار الوالي بإلغاء قرار الاستفادة، وهو ما قضت به أيضا الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في الملف رقم: 194872، بتاريخ: 2000/04/24، (غير منشور) على أساس عدم القانونية.

⁽¹⁾ نصت على هذه الفئات وأولوية ترتيبها المادة: 17 من القانون رقم: 03-10.

⁽²⁾ يقصد بها حالة وجود حصة في مستثمرة جاعية لم تحول إلى امتياز باسم صاحبها الأصلي لسبب من الأسباب، أو أسقط حقه فيها بعد أو انتهى عقده، حيث تكون الأولوية في الحصول على هذه الحصة لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية.

⁽³⁾ تتعلق هذه الحالة بمستثمرة فردية لم يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز باسم صاحبها الأصلي لسبب من الأسباب أو أسقط حقه فيها بعد أو انتهى عقده، حيث تكون الأولوية في الحصول على هذه المستثمرة لأصحاب المستثمرات المحادين لها من أجل توسيع مستثمراتهم.

الفرع الثاني: إجراءات الاستفادة من نظام الامتياز 03-10.

بما أن هناك صنفين من الأشخاص الذين لهم الحق في الاستفادة من هذا النظام، هناك أيضا نوعين من الإجراءات للاستفادة، يتعلق كل إجراء بفئة منها، نتطرق (أولا) إلى إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، ثم نتطرق (ثانيا) إلى إجراءات الاستفادة من الأراضي المتوفرة.

أولا: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.

لقد ألزم المشرع الجزائري من خلال المادة: 09 و 30 من القانون رقم: 03-10 المستفيدين في إطار نظام المستثمرات الفلاحية رقم: 87-19 (أعضاء المستثمرات الفردية والجمعية الذين تتوفر فيهم شروط التحويل)، أن يطلبوا تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم إلى حق امتياز في أجل 18 شهر من تاريخ 2010/08/15، وأن يكون الطلب بصفة فردية وليست جماعية،⁽²⁾ ينبغي أن نشير هنا إلى أن وضع المستثمرات وأعضائها لم يتغير بموجب هذا النظام الجديد،⁽³⁾ حيث يقدم ملف التحويل إلى الديوان الوطني للأراضي⁽⁴⁾ الفلاحية ويشمل مجموعة من الوثائق،⁽⁵⁾ على إثر هذا الطلب يقوم الديوان بفحص الملف، ونميز هنا بين حالتين:

(1) يتعلق هذا الشرط بالمستثمرات الفردية والجمعية على السواء في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز باسم صاحبها الأصلي لسبب من الأسباب أو أسقط حقه فيما بعد أو انتهى عقده، حيث تكون الأولوية للحلول محل صاحب الحصة في من لهم مؤهلات علمية أو تقنية في هذا المجال ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرتها ويعتبرون كأولوية أخيرة في حال لم تتوفر شروط الأولوية في من لهم مرتبة أولى وثانية كما هو مذكور أعلاه.

(2) وفقا للمادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(3) نقصد أن قوام المستثمرات وتشكيلتها وطبيعتها لا يتغير بموجب هذا النظام، فإذا كانت عبارة عن مستثمرات جماعية متكونة من 10 أفراد وذات مساحة تقدر بـ 50 هكتار مثلا في ظل نظام الانتفاع الدائم (87-19)، فإن المستثمرات الناجمة عن حق الامتياز مبدئيا تتشكل على نفس المساحة ونفس الأفراد المذكورين ووفق نفس الطبيعة في عقد أو قرار إنشاء المستثمرات في ظل النظام السابق، إلا إذا كان هناك تصرف قد أدى إلى تغيير قوام المستثمرات أو تغيير في عدد أفرادها بشكل رسمي.

(4) أنظر المادة: 09 و 30 من القانون رقم: 03-10، والمادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(5) يتكون ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وفقا للمادة: 03 للمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، من: - استارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول من نفس المرسوم؛ - نسخة من بطاقة التعريف الوطني؛ - شهادة فردية للحالة المدنية؛ - نسخة من العقد الأصلي المشهر في المحافظة العقارية يتضمن حق انتفاع دائم، أو نسخة من قرار الوالي المتضمن الاستفادة من نفس الحق؛ - نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود وفي حالة كون البلدية مشمولة بإجراءات مسح الأراضي تقديم مستخرج من مخطط مسح الأراضي وفي حالة كون المستثمر المعنية بالتحويل غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو يكون القوام العقاري للمستثمر قد تعرض للتعديل ولم يتم تحيين مخطط المستثمر وفق لهذا التعديل، تتولى إدارة مسح الأراضي في هذه الحالة إعداد مخطط للمستثمر أو تحيين المخطط السابق بطلب من المستثمر المعني؛ - تصريح شرقي مصادق عليه وفقا للنموذج المرفق في الملحق الثاني من نفس

(1) **الحالة الأولى** تتمثل في كون الملف كامل ومتوفر على كل الشروط وضمن الآجال القانونية، حيث يقوم الديوان بإعداد دفتر الشروط وإمضائه وتحويل الملف لإدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر على حدى.⁽¹⁾

(2) **الحالة الثانية** وتتمثل في كون الملف ناقص أو يحتاج تحقق من المعلومات والوثائق المصرح بها، حيث يحيل الديوان هذا الملف إلى لجنة ولائية مختصة تقوم بالبحث فيه،⁽²⁾ ويكون قرار اللجنة بعد دراسة الملف إما قبول تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، وفي هذه الحالة يعيد الوالي إرسال الملف إلى الديوان رفقة محضر اللجنة من أجل إمضاء دفتر الشروط الخاص بهذه الحالة وتحويله لأملاك الدولة من أجل إعداد العقد، كما يمكن أن يكون قرار اللجنة بالرفض وفي هذه الحالة يقوم الوالي بإعلام صاحب الطلب بهذا الرفض عن طريق رسالة معلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان، حيث يعتبر رفض رسمي للتحويل وعلى صاحب الطلب اللجوء إلى القضاء المختص لتقديم طعن حول هذا الرفض.⁽³⁾

المرسوم: - في حالة وفاة صاحب الحق الأصلي يقدم الورثة توكيل رسمي (معد من طرف موثق) لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بإجراءات تحويل الحق الانتفاع الدائم إلى امتياز باسم جميع الورثة.⁽¹⁾ نصت على ذلك المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، الملاحظ حول هذا النظام أنه تفدى شكيليات إعداد قرار استفادة يصدر عن الوالي قبل إعداد عقد الامتياز، كما كان معمول به في النظام السابق (87-19)، وهذا لأجل التقليل من الإجراءات البيروقراطية من جهة، ومن جهة أخرى لتفادي الاشكالات التي تعرض لها النظام السابق بسبب تلك القرارات، حيث كانت بعض المستثمرات تحتوي على عقد رسمي مشهر ومستثمرات أخرى لها قرار استفادة فقط، فقد طرح هذا التباين العديد من الاشكالات في أرض الواقع وبقيت عالقة إلى غاية صدور نظام الامتياز، لذلك ارتأى المشرع تفادي تلك المشاكل عن طريق منح عقد الامتياز مباشرة بدون المرور عبر قرار الوالي، وحسنا فعل المشرع، فقد أغلق على نفسه باب سبب عرقلة لعملية الانتاج وخوف للمستفيدين من احتمال إلغاء تلك القرارات بصفة منفردة من جانب الإدارة.

⁽²⁾ نصت على هذه الحالة المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، أما عن تشكيلة اللجنة فقد نصت عليها المادة: 07 من نفس المرسوم، وهي تشكل من والي الولاية رئيساً أما أعضاؤها فنجد كل من مدير أملاك الدولة ومدير المحافظة العقارية ومدير المصالح الفلاحية، ومدير مسح الأراضي، ومدير التعمير والبناء، ومدير التنظيم والشؤون العامة، وممثل مجموعة الدرك الوطني، بالإضافة إلى كل شخص يمكن أن يفيد اللجنة في عملها.

في الحقيقة كان من المفروض أن يكون المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية عضو دائم في هذه اللجنة بنص المرسوم.⁽³⁾ في حالة رفض تحويل حق الانتفاع الدائم يتم استرجاع الحصة في المستثمرة الجماعية أو الأرض في المستثمرة الفردية التي تم رفض ملف تحويلها بسعي من إدارة أملاك الدولة وبكل الطرق القانونية وفقاً للمادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، ويعاد منحها من جديد على أساس أنها أراضي متوفرة.

هناك عدة اشكالات تثيرها هذه اللجنة وهذا بسبب قصور النص وعدم التفصيل فيه أكثر، إذ لم يحدد المشرع مدة قصوى لدراسة هذا الملف من طرف اللجنة، كما لم يحدد حالة عدم رد اللجنة على الطلب لا بالإيجاب ولا بالرفض أي حالة سكوت اللجنة، بالإضافة إلى عدم تحديد الحالات التي يمكن فيها للجنة قبول الطلب والحالات التي يتم فيها الرفض، كل هذا دفع إلى تأخر بث اللجنة في العديد من الملفات على مستوى الوطن وبقيت عالقة،⁽¹⁾ رغم أن القانون رقم: 03-10 منح للإدارة أجل 03 سنوات من تاريخ صدوره للبث في كل طلبات التحويل وإغلاق هذا الملف بصفة نهائية إلا أنه شهد تأخر كبير في معالجة كل الحالات.⁽²⁾

إذا كانت المستثمرة الفلاحية محل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز موضوع نزاع أمام القضاء عند تاريخ صدور نظام الامتياز فإنه يؤجل العمل بإجراء تحويل الحق إلى غاية البث في الملف نهائيا من طرف القضاء،⁽³⁾ ويترتب عن عدم تقديم ملف تحويل الحق الانتفاع الدائم إلى امتياز في الآجال المحددة، سقوط حق المستثمرين أو ورثتهم، حيث يقوم الديوان الوطني بعد حلول الأجل بتقديم إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يرسلها عن طريق محضر قضائي،⁽⁴⁾ بعد ذلك يعتبر المستثمرون أو ورثتهم متخليين عن حقوقهم.⁽⁵⁾

⁽¹⁾ ذكر المنشور الوزاري المشترك رقم: 750، المؤرخ في: 2018/07/18، المتعلق بتطهير العقار الفلاحي، أن هناك 9 آلاف ملف تحويل حق انتفاع دائم إلى امتياز على مساحة تقدر بـ 100.000 هكتار على مستوى الوطن لا تزال عالقة بسبب عدم بث اللجان الولائية فيها.

⁽²⁾ هذا ما دفع بالجهات الوصية إلى إصدار تعليمية وزارية مشتركة رقم: 654، بتاريخ: 2012/09/11، تشرح كيفية التكفل ببعض الوضعيات المطروحة ملفاتها أمام العدالة، غير أن هذه التعليمية لم تعالج كل الحالات المطروحة أمام اللجان لذلك صدرت تعليمية وزارية أخرى في هذا المجال تحت رقم: 1808، بتاريخ: 2017/12/05، المتضمنة بدورها معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز من طرف اللجان الولائية وذلك لتبسيط التعليمية السابقة.

⁽³⁾ أنظر المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

⁽⁴⁾ يعتبر إرسال الإعدارين كما نصت عليه المادة: 30 من القانون رقم: 03-10، إجراء جوهري يجب القيام به وإلا اعتبرت إجراءات إسقاط الحق بدون الإعدارين معيبة وقابلة للإبطال.

⁽⁵⁾ في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، ويعاد منحها من جديد على أساس أنها أراضي متوفرة.

يصرح بإسقاط الحق عن طريق قرار من الوالي يشهر في المحافظة العقارية،⁽¹⁾ وفقا للفقرة 02 من المادة: 09 للمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، وهو ما يعتبر مساس بالحقوق المكتسبة، خاصة إذا كان حق الانتفاع الدائم مكرس بموجب عقد رسمي مشهر، إذ لا يجوز إسقاطه إلا من طرف القضاء، بناءً على المادة: 06 من الأمر رقم: 95-26، المتضمن تعديل المادة: 78 من قانون التوجيه العقاري، التي تحدثت عن هذه المسألة بصراحة، أما إذا تم إسقاطه بناءً على قرار فقط فإنه يعد تجاوز للسلطة، لأن الوالي لا يحق له أن ينهي العلاقة العقدية بإسقاط حق مكتسب، فالقاضي وحده دون سواه له الحق في فسخ هذا العقد.⁽²⁾

أما إذا كان حق الانتفاع الدائم مكرس بموجب قرار إداري فقط، فإنه يمكن إسقاطه بموجب قرار إداري آخر كما هو منصوص عليه في المادة: 06 من الأمر المذكور أعلاه،⁽³⁾ ومن هنا يكون

⁽¹⁾ يرجع سبب إشهار هذا القرار في المحافظة العقارية من أجل انتقال الحقوق العينية العقارية التي تم إسقاطها عن المستفيدين أو ورثتهم إلى الدولة، بحيث لا يمكن بعد إشهار هذا القرار أن يحتج أعضاء المستثمرات الذين حرّموا من حقوقهم التي تم إسقاطها بموجب القرار المشهر أمام الجهات القضائية المختصة، أنظر: كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 237.
⁽²⁾ هذا ما أكدته مجلس الدولة في قرار صادر عن الغرفة الثانية في الملف رقم: 150297، بتاريخ: 1999/02/01، منشور في بوابة القانون الجزائري، تاريخ الزيارة: 2019/11/19.

<https://droit.mjjustice.dz/portailarabe/conseiletat/affichedecision.php?id=83>
جاء في حيلياته ما يلي: "حيث أن المستأنف كان مستفيدا ضمن مستثمرة فلاحية جماعية بموجب مقرر والي مستغنام المؤرخ في: 1988/01/12 تحت رقم: 120، حيث أن هذا المقرر أبطل بموجب مقرر آخر اتخذه والي مستغنام تحت رقم: 1327، بتاريخ: 1997/06/16، بسبب أن المستأنف قد توبع أمام المحكمة الجنائية بتهمة الإرهاب وبالتالي فقد أهمل قطعه الأرضية؛ حيث أن المستأنف يلتمس إبطال المقرر رقم: 1327 استنادا إلى مواد المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 المؤرخ في: 1990/02/06، المحدد لكيفيات تطبيق المادة: 28 من القانون رقم: 87-19؛ حيث أن المستأنف عليه من جمته يصرح بأن مقرر الاستفادة رقم: 120 المؤرخ في: 1988/1/12، لم يتبع بالعقد الإداري المشهر المنصوص عليه بموجب المادتين 12 و33 من القانون رقم: 87-19؛ حيث فعلا فإنه لم يجر أي عقد إداري بشأن المقرر رقم: 120، وبالنتيجة فإنه لم يكن محل إجراء الشهر، حيث أن مقرر والي مستغنام المطعون فيه بالإبطال غير مشوب بتجاوز السلطة؛ حيث بالفعل فإن الوالي المختص إقليميا يملك صلاحية النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاري وذلك طبقا لنص المادة: 06 من الأمر رقم: 95-26؛ حيث أن مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، المحدد لكيفيات تطبيق المادة: 28 من القانون رقم: 87-19 لا يمكن تطبيقها في قضية الحال؛ حيث أن قضاة الدرجة الأولى أحسنوا تطبيق القانون وأنه يتعين تأييد القرار المستأنف".

⁽³⁾ هذا ما أكدته عدة قرارات قضائية صادرة عن مجلس الدولة منها: القرار رقم: 003535، المؤرخ في: 2001/07/09، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد الأول لسنة 2002، ص 128، وكذا القرار الصادر عن نفس الجهة تحت رقم: 007764، بتاريخ:

المشرع قد جانبه الصواب في هذه المسألة ويتعين عليه إعادة صياغة المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، بحيث يميز بين حالتين الأولى تتعلق بإسقاط الحق عن طريق القضاء في حال كون المستثمرين أو وريثهم يحوزون على عقود مشهورة، أما إذا كانوا يحوزون على قرارات إدارية فقط فإنه يمكن إسقاط الحق بموجب قرار إداري مشهر فقط.

ثانيا: إجراءات الاستفادة من الأراضي المتوفرة.

بعد الانتهاء من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وبقاء مستثمرات فردية أو حصص من مستثمرات جماعية لم يتم تحويلها إلى النظام الجديد المتعلق بالامتياز أو في حالة إسقاط حق امتياز ممنوح لشخص أو عدة أشخاص لأي سبب كان، يتم منح تلك المستثمرات أو الحصص المتبقية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مستفيدين جدد، وفق الشروط المذكورة سلفا وحسب الأولوية المحددة من طرف المشرع، فما هي إجراءات ذلك المنح؟.

نصت المادة: 17 من القانون رقم: 10-03، على أن تلك الأراضي المتوفرة تمنح من طرف أملاك الدولة بناء على طلب من الديوان، بعد أن يحصل على ترخيص من الوالي المختص إقليميا والذي يسمح بنشر إعلان ترشح لاختيار الأشخاص الذين سيمح لهم امتياز على تلك الأراضي المتوفرة بناء على مدى توفر الشروط المطلوبة وأولوية الاستفادة، حيث أحالت هذه المادة إلى التنظيم لبين كيفية ذلك، وهو ما تناولته المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326،⁽¹⁾ التي أحالت بدوره كليات

2003/02/04، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث لسنة 2003، ص 141، وقرار الغرفة الرابعة لمجلس الدولة في الملف رقم: 011798، (غير منشور) والقاضي بتأييد القرار المستأنف القاضي بإلغاء العقد المشهر الخاص بالمستثمرة الفلاحية الجماعية المنشأة في: 15/01/1994، وكذا القرار رقم: 007260، بتاريخ: 10/02/2002، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس لسنة 2004، ص 221، حيث جاء في حيثيات هذا الأخير ما يلي: "...حيث أن المستأنف عليهم استفادوا من وعاء عقاري بموجب قرار التخصيص الولائي في 08/04/1988، حيث أنه لم يتم شهر عقد تأسيس المستثمرة الفلاحية لدى المحافظة العقارية ولم تنصب في شكل عقد إداري كما تنص المادة: 12 من القانون رقم: 87-19، حيث أن المدعين المستأنف عليهم كانوا قد طلبوا إلغاء القرار الولائي المؤرخ في: 04/02/1996، عن والي الجزائر، والذي كان قد ألغى استفادتهم؛ لكن حيث أن مقرر والي الجزائر لا يخالف القانون ولا يتجاوز السلطة وأن الوالي المختص إقليميا يملك صلاحية إسقاط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاريين وذلك طبقا للمادة: 06 من الأمر رقم: 95-26....".

⁽¹⁾ وقع خطأ في نص المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، حيث جاء في هذه المادة: "تطبيقا لأحكام المادة: 16 من القانون رقم: 10-03..."، وهذا خطأ حيث أنه من المفروض أن تكون الصياغة كالآتي: "تطبيقا لأحكام المادة: 17 من القانون رقم: 10-03..."، والدليل على ذلك هو المادة الثانية من القرار الوزاري المتضمن كيفية تطبيق المادة: 25 المذكورة أعلاه، والتي جاء فيها:

إصدار هذا الإعلان ومعايير اختيار المرشحين إلى قرار وزاري مؤرخ في: 2012/11/11، يحدد
كيفية إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأموال السطحية التابعة
للأموال الخاصة للدولة، المتوفرة.⁽¹⁾

بالنسبة لإعلان الترشح الذي يعده الديوان، يجب أن يدرج مرة واحدة على الأقل في يوميتين
وطنيتين (باللغة الوطنية واللغة الفرنسية) وعن طريق إعلان يلصق على مستوى مقر ولاية ودوائر
وبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية بالمنح وكذا في كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي لنفس
الولاية،⁽²⁾ يحتوي هذا الإعلان على مجموعة من المعلومات الضرورية تتعلق بملف الترشح وآجال
إيداعه،⁽³⁾ بعد إيداع ملفات الترشح تدرس من طرف لجنة يرأسها المدير الولائي للديوان الوطني
للأراضي الفلاحية،⁽⁴⁾ بالإضافة إلى الملف المطلوب من جميع المترشحين يجب على الفئة الثالثة منهم
(الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية) أن يقدموا بالإضافة إلى ذلك مشروع لتعزيز وعصرنة
المستثمر، حيث تقوم اللجنة بتقييم كل المشاريع المقدمة في حالة تعدد المترشحين عن هذه الفئة وفق
معايير تتعلق ببرنامج الاستثمار والمؤهلات العلمية المتحصل عليها والقدرات المالية وتوفير مناصب
الشغل وآجال الانجاز وكل معيار آخر يتلاءم مع مقومات المنطقة.⁽⁵⁾

بعد الانتهاء من دراسة ملف المترشحين تقوم اللجنة بإعداد محاضر خاصة بأشغالها ترسل نسخة
منها إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتعرض على الوالي المختص قائمة بأسماء

"...حسب الأولوية التي منحتها أحكام المادة: 17 من القانون رقم: 03-10..." لذا يتعين على المشرع استدراك الأمر من خلال
تعديل المادة: 25 من المرسوم رقم: 326-10.

⁽¹⁾ قرار وزاري مؤرخ في: 2012/11/11، يحدد كيفية إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأموال
السطحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المتوفرة، الجريدة الرسمية عدد: 44، بتاريخ: 2013/09/15.

⁽²⁾ وفقا للمادة: 03 من القرار الوزاري المذكور أعلاه.

⁽³⁾ يتضمن هذا الإعلان التحديد الدقيق والمفصل لأماكن التواجد وقوام الحقوق الواجب منحها؛ - ملف الترشح؛ - مكان إيداع
الملف؛ - بيان تاريخ نهاية أجل إيداع الملف؛ وفقا للمادة: 04 من القرار الوزاري المذكور أعلاه.

⁽⁴⁾ تضم هذه اللجنة: - الأمين العام للغرف الفلاحية للولاية المعنية؛ - رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى
مديرية المصالح الفلاحية؛ - رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا؛ ويتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة هذه اللجنة
وفقا للمادة: 05 من القرار الوزاري المذكور أعلاه.

⁽⁵⁾ أنظر المادة: 06 من القرار الوزاري المذكور سابقا.

المرشحين المقبولين،⁽¹⁾ يقوم على إثر ذلك المدير الولائي للديوان وبناء على محضر- اللجنة بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول، ويرسله إلى أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز.⁽²⁾

بعد الانتهاء من عملية دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى امتياز وإمضاء دفتر الشروط من طرف الديوان والمستفيد، وكذلك الأمر بالنسبة لملفات الترشح للاستفادة من الأراضي المتوفرة، تأتي مرحلة إعداد عقد الامتياز، حيث تعد إدارة أملاك الدولة باسم كل مستثمر يستوفي شروط التحويل أو الاستفادة عقد امتياز،⁽³⁾ سواء كانت مستثمرة فردية أو جماعية،⁽⁴⁾ يبين هذا العقد المعلومات الشخصية للمستثمر صاحب الامتياز،⁽⁵⁾ والحصة المتحصل عليها في الشيوخ إذا كانت مستثمرة جماعية، ومدة عقد الامتياز،⁽⁶⁾ وموقع الأرض وقومها مع الأملاك السطحية المتصلة بها.

بمجرد إشهار العقد في المحافظة العقارية، ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه للمستثمر صاحب الامتياز بعد تسجيله في فهرس المستثمرات الفلاحية،⁽⁷⁾ وتعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري من جميع المصاريف،⁽⁸⁾ كما يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بعقد امتياز جديد تعده أملاك الدولة ويشهر في المحافظة العقارية،⁽⁹⁾ وأي تصريح كاذب من طرف المستثمر صاحب الامتياز يؤدي إلى رفض تحويل حق الانتفاع إلى امتياز أو فسخ عقد الامتياز حسب الحالة، بالإضافة إلى العقوبات الجزائية المقررة في هذه الحالة.⁽¹⁰⁾

(1) نصت على ذلك المادة: 07 من القرار الوزاري المذكور سابقا، وحقيقة لا يفهم دور الوالي في هذا المجال خاصة أنه يمنح الترخيص بإعلان الترشح ويطلع على قائمة المستفيدين فقط، وليس له أي دور آخر في أشغال اللجنة أو رقابة على قراراتها، لذلك فمن الأفضل من وجهة نظرنا عدم إدراجها في هذه العملية من الأساس لتقليل من الإجراءات البيروقراطية.

(2) أنظر المادة: 08 من القرار الوزاري المذكور سلفا.

(3) أنظر الفقرة الأولى للمادة: 06 من القانون رقم: 03-10، وكذا المادة: 05 و12 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، ما عدى حالة الورثة الذين حلوا محل مورثهم، حيث يعد عقد الامتياز باسم كل الورثة في الشيوخ، وفقا للمادة: 03/12 من نفس المرسوم.

(4) في حالة المستثمرة الجماعية يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ وبخصص متساوية، وفقا للفقرة 02 من المادة: 06 للقانون رقم: 03-10.

(5) وهي اسمه ولقبه وتاريخ ميلاده وعنوانه، وفقا للمادة: 13 من المرسوم رقم: 10-326.

(6) 40 سنة قابلة للتجديد وفقا للمادة: 04 من القانون رقم: 03-10، والمادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(7) يتحمل المستثمر صاحب الامتياز مصاريف هذا التسجيل وفقا للمادة: 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(8) أنظر المادة: 08 من القانون رقم: 03-10.

(9) أنظر المادة: 18 من القانون رقم: 03-10.

(10) أنظر المادة: 16 من القانون رقم: 03-10.

المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز في إطار القانون رقم: 03-10.

من آثار عقد الامتياز نشأة المستثمرة الفلاحية،⁽¹⁾ حيث تتمتع المستثمرة بالأهلية القانونية الكاملة في الاشتراط والالتزام والتعاقد والشراكة، ولها الحق في التقاضي كمدعى أو مدعى عليه،⁽²⁾ ولها كامل الاستقلالية في التسيير والإدارة باعتبارها تمتلك شخصية قانونية.⁽³⁾

نتناول في هذا المبحث آثار عقد الامتياز وهي تتمثل في حقوق والتزامات أطرافه (المطلب الأول)، بالإضافة إلى انتهاء هذا العقد والآثار المترتبة عنه، وكذا المزايا الجديدة التي جاء بها المشرع من خلال هذا النظام (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الامتياز.

نتناول في هذا المطلب حقوق والتزامات صاحب الامتياز (الفرع الأول)، ثم ننتقل لدراسة حقوق والتزامات الدولة مالكة الرقبة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب عقد الامتياز.

بعد إشهار عقد المستثمرة وترتيب آثاره تكون لدينا مستثمرة فلاحية تتمتع بالشخصية القانونية ويكون على عاتقها، وعلى عاتق كل عضو فيها مجموعة من الواجبات، وفي نفس الوقت رتب المشرع الجزائري مجموعة من الحقوق لكل من المستفيدين والدولة، تضمنها القانون رقم: 03-10 والمرسوم

⁽¹⁾ عرفت المادة: 46 من القانون رقم: 03-10، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، المستثمرة الفلاحية بالقول أنها: "وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية".

⁽²⁾ أنظر المادة: 20 من القانون رقم: 03-10.

⁽³⁾ الملاحظ على أحكام المادة: 20 من القانون 03-10، المذكورة أعلاه، أنها جاءت مبهمه، وغير واضحة فيما يخص طبيعة المستثمرة الفلاحية، بل نستطيع القول أن هذه المادة لم تعالج النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية من كافة الجوانب، ولم تحدد ماهية المستثمرة الفلاحية، هل تعد مجموعة أشخاص أو مجموعة أموال، بالإضافة أنه لم تحدد إذ كانت هذه الشخصية القانونية التي تكسبها المستثمرة تكون للمستثمرة الفلاحية الجماعية فقط أم تدخل في إطارها كذلك المستثمرة الفلاحية الفردية، كما أن قانون 03-10 لم يعرف المستثمرة الفلاحية بأنها شركة أشخاص مدنية بصرح العبارة رغم أنه أخضعها لأحكام القانون المدني، عكس القانون السابق الملغى رقم: 19-87 الذي كان أكثر وضوح وتفصيلا لهذا الجانب، فقد عرف المستثمرة الفلاحية الجماعية على أنها عبارة عن شركة أشخاص مدنية، تتكون على الأقل من ثلاثة أشخاص، كما حدد نظامها القانوني، لذا ينبغي على المشرع توضيح هذه المسألة من خلال التنظيم. من جانبنا نستطيع القول أن المستثمرة الفلاحية هي عبارة عن شركة مدنية لها ذمة مالية، تتكون من حق الامتياز، وكذا مجمل الأملاك السطحية، فهذه الأملاك هي ملك للمستثمرة، وليست ملك مشاع بين المستثمرين.

التنفيذي رقم: 10-326، وكذا دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم، وعليه سيتم خلال هذا الفرع تلخيص حقوق صاحب الامتياز (أولا)، وكذا التطرق للالتزامات الإدارة المانحة الامتياز (ثانيا).

أولا: حقوق صاحب الامتياز.

نجدها متوزعة في القانون رقم: 10-03، بالإضافة إلى التنظيم.

(1) **الحق في الاستغلال (الامتياز):** وهو الحق في الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز والأملك السطحية المتصلة بها لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، بكل ما يمنحه هذا الحق من سلطتي الاستغلال والاستعمال والاستفادة من الأرباح،⁽¹⁾ وأن يكون هذا الاستغلال حر في إطار ما أعدت له الأرض والأملك السطحية، بدون تدخل أي جهة أخرى.⁽²⁾

(2) **الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين للاستغلال:** وذلك بعد استيفاء الإجراءات المعمول بها في هذا المجال من استصدار للرخص اللازمة، بما فيها رخصة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁽³⁾

(3) **الحق في رهن الامتياز:** بعد تكوين المستثمرة الفلاحية بشكل قانوني لها الحق في المطالبة بقروض الاستثمار أو الاستغلال من المؤسسات والصناديق المالية المختلفة، لأن القانون 10-03 أجاز لصاحب الامتياز توقيع رهن على الحق العيني الناتج عن الامتياز، كضمان لفائدة هيئات القرض، ويشمل الرهن أيضا البناءات الممكن تشييدها.⁽⁴⁾

(4) **الحق في التنازل عن الامتياز:** إذ يمكن التنازل على حق الامتياز في المدة المتبقية من العقد، وفق مبدأ الباب المفتوح أي حرية الدخول والخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية، ولكن هذا مع مراعاة مجموعة من الشروط،⁽⁵⁾ حيث أن المشرع أجاز التنازل على حق الامتياز لأحد ذوي

(1) أنظر المادة: 04 من القانون رقم: 10-03.

(2) أنظر المادة: 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(3) أنظر المادة: 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(4) أنظر المادة: 12 من القانون رقم: 10-03، والمادة: 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، والمادة: 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(5) هي نفس شروط الاستفادة من الامتياز الأصلي، فيجب أن يكون المتنازل له شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية ولم يكن له سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية، المنصوص عليها في المواد: 04 و 19 من القانون رقم: 10-03.

الحقوق، في حالة العجز أو التقاعد ويمكن أن يكون التنازل في هذه الحالة مجانا،⁽¹⁾ ولكن المشرع لم يبين منهم ذوي الحقوق في هاته الحالة كما لم يتم الإحالة إلى ن آخر، فمن يقصد بذوي الحقوق هل هم المذكورين في المادة: 67 من القانون رقم: 83-11 المتعلق بالتأمينات الاجتماعية أم المذكورين في الأمر رقم: 95-07 المتعلق بالتأمينات، إذ ينبغي توضيح ما المقصود بذوي الحقوق أو النص عوض ذلك على درجة القرابة كما هو محدد في القانون المدني إلى الدرجة الرابعة أو أقل أو أكثر تفاديا لاختلاف التفسيرات في النص، حيث أن المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، المؤرخ في: 2017/12/05، في الملحق في معرض حديثه عن مسألة التنازل لم يوضح هاته المسألة واكتفى بذكر أن صاحب الامتياز يقدم وثيقة الحالة المدنية التي تبين القرابة ولم يحدد نوع الوثيقة.

كما يمكن التنازل عن هذا الحق للغير لكن اشترط المشرع ضمنا أن يكون التنازل بمقابل إذا لم يكن التنازل له من ذوي الحقوق ولم يكن التنازل بسبب العجز أو بلوغ سن التقاعد،⁽²⁾ يترتب على هذا التنازل حلول التنازل له محل التنازل في الحقوق والواجبات، وتجدر الإشارة هنا أن المشرع في حالة التنازل بمقابل أعطى للمستثمرين الآخرين عندما تكون المستثمرة جماعية، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الحالتين (مستثمرة جماعية أو فردية) حق ممارسة الشفعة.⁽³⁾

(5) الحق في توريث الامتياز: رغم أنه يشبه حق الانتفاع المذكور في القانون المدني، إلا أنه يختلف عنه في هذه النقطة وهي قابليته للتوريث،⁽⁴⁾ حيث أن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني ينتهي حتما بموت المنتفع، لكن المشرع خرج عن هذه القاعدة وخول انتقال هذا الحق إلى الورثة وكأنه جزء من التركة، وسوف نبين التزام الورثة عند انتقال هذا الحق إليهم عند حديثنا عن التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

(6) الحق في تجديد عقد الامتياز: أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تجديد الامتياز بطلب منه عند انتهاء مدته، شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة على الأقل قبل تاريخ انتهاءه، وهو حق للمستثمر الذي وفي بالتزاماته ولا تملك الإدارة مانحة الامتياز إلا

(1) أنظر المادة: 14 من القانون رقم: 10-03، والمادة: 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326..

(2) أنظر المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(3) أنظر المادة: 15 من القانون رقم: 10-03.

(4) أنظر المادة: 13 من القانون رقم: 10-03.

الاستجابة لهذا الطلب، ويتم التجديد وفق الشكليات والإجراءات المعمول بها عند انشاء العقد لأول مرة.⁽¹⁾

(7) الحق في فسخ عقد الامتياز: حيث أن للمستفيد صاحب الامتياز الحق في طلب فسخ عقد الامتياز بإرادته المنفردة، ويكون ذلك بواسطة إشعار يوجه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة على الأقل قبل حلول الأجل المقرر للفسخ، ولا تملك الإدارة مانحة الامتياز إلا الاستجابة لهذا الطلب.⁽²⁾

هناك حقوق أخرى تتمثل في: حق الخروج من الشيوخ لتكوين مستثمر فردية والحق في الاستفادة من سياسة التجميع والحق في الشراكة، سوف نتطرق لها في مزايا هذا النظام لتجنب التكرار.

ثانيا: التزامات صاحب الامتياز: نص عليها الفصل الرابع من القانون رقم: 03-10.

(1) الالتزام بالإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمر: يجب على المستثمرين الفلاحيين المستفيدين من الامتياز أن يقوموا بالإدارة الشخصية والمباشرة لمستثمراتهم،⁽³⁾ أي أنه يمنع عنهم تأجير حقهم من الباطن، لأنه من المفروض أن تكون الفلاحة هي وسيلت عيشهم الوحيدة، حيث أن المستفيد في إطار المستثمر الجماعية يجتمع لديه الصفة المزدوجة، فهو يعتبر شريك وعامل في نفس الوقت، وهذا ناتج عن الالتزام بالإدارة الشخصية والمباشرة.

(2) الالتزام بإنشاء اتفاقية في حالة المستثمر الجماعية: هذا الالتزام خاص بالمستثمرين الجماعية فقط، إذ يجب على أعضاء المستثمر الفلاحية الجماعية أن يقيموا اتفاقية بينهم غير ملزمة للغير تحدد العلاقة بينهم،⁽⁴⁾ مع ضرورة تعيين منتدب للقيام بأعمال الإدارة والتصرفات التي تدخل في نشاطها

⁽¹⁾ أنظر المادة: 04 من القانون رقم: 03-10، المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، والمادة: 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326..

⁽²⁾ أنظر المادة: 26 من القانون رقم: 03-10، والمادة: 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

⁽³⁾ أنظر المادة: 22 من القانون رقم: 03-10، والمادة: 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

⁽⁴⁾ يمكن أن يأخذ هذا الاتفاق شكل عقد عرفي مسجل.

العادي ويعتبر بمثابة ممثل للمستثمرة،⁽¹⁾ وفي حالة عدم تعيين منتدب للإدارة يكون لكل مستفيد حق الانفراد بالإدارة، وتكون أعماله نافذة في حق جميع المستثمرين ما دامت غير مخالفة لقانون الامتياز، كما يتضمن الاتفاق أيضا طريقة مشاركة كل واحد من الشركاء في أشغال المستثمرة، وكذا توزيع واستعمال المداويل.⁽²⁾

3) الالتزام باستغلال وتسيير وحماية الأراضي الفلاحية الممنوحة والأموال السطحية المتصلة

بها: حيث أن استغلال المستثمرة الفلاحية بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة للقانون، ليس حق فقط بل هو التزام على عاتق المستفيد، إذ يجب عليه استغلال الأرض والأموال السطحية المتصلة بها استغلالا أمثل وفق ما أعدت له، ويعتبر عدم زراعة الأرض إخلالا بالالتزام بالاستغلال، بالإضافة إلى السهر على التسيير الجيد للمستثمرة (الفردية) أو المشاركة في هذا التسيير (المستثمرة الجماعية)، باعتبار الصفة المزدوجة للمستفيد، وحماية المستثمرة من كل اعتداء عن طريق رفع الدعوى، لا سيما أن هذا الحق (الامتياز) يخول سلطة مباشرة للمستفيد على المستثمرة ويمنحه الصفة والمصلحة في رفع الدعوى المرتبطة بها.⁽³⁾

4) الالتزام بمواصلة الاستغلال المنتظم للمستثمرة: وذلك في حال انسحاب عضو أو أكثر من المستثمرة الجماعية أو فسخ عقودهم أو وفاتهم،⁽⁴⁾ وذلك لأكون انسحاب أي عضو في المستثمرة لا يؤدي إلى تقسيمها.

5) الالتزام بالشكلية في كل عقد يتعلق بتغيير صاحب الامتياز أو مشتملات المستثمرة: حيث

أن كل عقد يتضمن تغيير المستفيد مهما كان سبب ذلك (بيع، تنازل مجاني، انتقال الحصة للورثة، فسخ ...)، أو تغيير في مشتملات المستثمرة سواء تعلق الأمر بالأرض (زيادة أو نقصان) أو الاملاك

⁽¹⁾ نلاحظ أن هذا الالتزام في النظام السابق لم يكن واجبا على أعضاء المستثمرة بل كان اختياريا، وخير ما فعل المشرع بجعل التزاما، لكن كان ينبغي عليه أن يلزمهم بذلك قبل الحصول على عقد المستثمرة وليس بعد ذلك لأنه لا توجد وسيلة قانونية أو محلة يترتب عنها عقوبة في حال لم يتم الأعضاء بهذا الالتزام، فلا يعقل فسخ عقد الامتياز لمجرد عدم القيام به، إذ لا يعتبر الإخلال بهذا الالتزام من أسباب الفسخ، وعليه يجب على المشرع إيجاد آلية تلزم أعضاء المستثمرة القيام به، وفي رأينا أن تكون هذه الآلية هي عدم تسليم عقد المستثمرة إلا بعد إنجاز هذا الالتزام.

⁽²⁾ أنظر المادة: 22 من القانون رقم: 03-10.

⁽³⁾ أنظر المادة: 23 من القانون رقم: 03-10.

⁽⁴⁾ أنظر المادة: 24 من القانون رقم: 03-10.

السطحية (زيادة أو نقصان)، يجب أن يكون في شكل رسمي ومشهر في المحافظة العقارية بعد إعلام الديوان.⁽¹⁾

6) التزام الورثة بتقرير مصير حصة مورثهم: بما أن عقد الامتياز قابل للانتقال عن طريق الميراث، فقد ألزم المشرع الورثة أن يقرروا مصير حصة مورثهم المتعلقة بالامتياز في أجل سنة من تاريخ الوفاة، وذلك بالاختيار بين:⁽²⁾ - أن يوكلوا أحدهم بتمثيلهم وذلك بأن يقوم الوكيل بالتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة حقوق القصر- المنصوص عليها في قانون الأسرة؛⁽³⁾ - التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم؛⁽⁴⁾ - التنازل عن حقوقهم بمقابل لصالح الغير؛⁽⁵⁾ ويترتب عن عدم القيام بهذا الالتزام رفع دعوى من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إسقاط حق الامتياز هذا.⁽⁶⁾

⁽¹⁾ أنظر المادة: 18 من القانون رقم: 03-10.

⁽²⁾ أنظر المادة: 25 من القانون رقم: 03-10.

⁽³⁾ تكون هذه الوكالة رسمية معدة من طرف موثق، أنظر الفقرة الأخيرة للمادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 326-10.

⁽⁴⁾ في هذه الحالة لا يحق للمستثمرين الآخرين في حالة المستثمرة الجماعية ولا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الحالتين (مستثمرة فردية أو جماعية) ممارسة حق الشفعة.

⁽⁵⁾ يقصد بالتنازل في هذه الحالة التنازل بمقابل (البيع)، ويمكن في هذه الحالة للمستثمرين الآخرين في حالة المستثمرة الجماعية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الحالتين (مستثمرة فردية أو جماعية) ممارسة حق الشفعة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم: 03-10، والنصوص التنظيمية.

⁽⁶⁾ إن من بين المشاكل التي يثيرها هذا القانون هو وضعه لثلاثة طرق مختلفة لإسقاط الحق من طرف الإدارة في حال الإخلال بالالتزامات القانونية، حيث يتم إسقاط الحق في الانتفاع الدائم المتولد من القانون رقم: 87-19، والذي لم يطلب أصحابه تحويله إلى امتياز في الآجال القانونية، عن طريق قرار من الوالي يشهر في المحافظة العقارية وفقاً للمادة: 2/09 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

بينما يتم إسقاط حق الامتياز المنتقل للورثة الذين لم يقرروا مصير هذا الحق ومرور أجل سنة من تاريخ الوفاة عن طريق دعوى قضائية يمارسها الديوان، رغم ما يمكن أن يقال عن تمتع الديوان بصفة التقاضي في هذه الحالة لا سيما وأنه ليس طرف في عقد الامتياز، لكن لجوء المشرع للديوان كممثل لدولة صاحبة الرقبة في هذه المسألة بالذات قد يكون لسبب وجيه، وهو حالة وجود قصر ضمن الورثة، وهذا ما يلزم بعرض النزاع على قاضي شؤون الأسرة لأنه الخول بحماية هذه الفئة بموجب المادة: 424 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبذلك لا تطرح مشكلة تعارض الاختصاص الوظيفي بين وجوب عرض الدعوى أمام قسم شؤون الأسرة والمعيار العضوي الذي يلزم بعرض أي دعوى تكون الدولة طرف فيها أمام القضاء الإداري، وباعتبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حيث يعتبر تاجراً في علاقته مع الغير، وفقاً للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 87-96، المتعلق بهذه الهيئة، يكون مشكل الاختصاص غير مطروح في هذا النزاع، لذا قرر المشرع منح صفة التقاضي في هذه الحالة إلى الديوان، رغم أنه في مقدوره اللجوء إلى الفسخ الإداري كما هو منصوص عليه في المادة: 28 من القانون رقم: 03-10، عندما يخل المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية أو التعاقدية.

(7) توفير الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأرض والأمالك السطحية الممنوحة: لذلك سمح المشرع برهن حق الامتياز لضمان الحصول على قروض وسمح لجهات القرض بالحجز على حق الامتياز لاستيفاء حقها.⁽¹⁾

(8) الالتزام باحترام بنود دفتر الشروط: كما سبق بيانه فإن دفتر الشروط من مميزات نظام الامتياز في مجال القواعد العامة، وقد اعتمده المشرع في مجال الأراضي الفلاحية، فعلى صاحب الامتياز أن يحترم بنود دفتر الشروط، وهي:⁽²⁾ - الاعتناء بالأرض الممنوحة والعمل على إثرائها؛ - المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي؛ - أن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية؛ - عدم تأجير الأرض والأمالك السطحية المقامة فيها من الباطن؛ - التصريح للديوان بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها المستثمر أو يلغيا؛ - سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز؛ - إعلام الديوان في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

(9) الالتزام بدفع الإتاوة السنوية: حيث أن الاستفادة من هذا النظام يقابله دفع إتاوة لصالح الدولة يحدد وعائها وتخصيصها وكيفية تحصيلها قانون المالية.⁽³⁾

الفرع الثاني: حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز.

نبدأ بالحقوق ثم ننتقل للالتزامات.

لم ينص المشرع في حالة الورثة على وجوب إعادتهم عن طريق محضر قضائي بخلاف الحاليتين الآخرين (عدم القيام بتحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز أو عدم الوفاء بالالتزامات المتعلقة بعقد الامتياز)، ربما يعود السبب في ذلك إلى توفير ضمانات أكثر للمسقط حقهم فيما يخص الفسخ الإداري باعتبار أن الحاليتين السابقتين يتم هذا الاسقاط من طرف الإدارة فقط دون اللجوء إلى القضاء، بينما حالة الورثة وباعتبار الفسخ هنا يكون من طرف القضاء، فإن هذا الأخير محول بتوفير كل الضمانات هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن القانون المدني بموجب المادتين: 180 و 181، قد ألزم أحد أطراف العقد بالقيام بإعذار الطرف الآخر للوفاء بالتزاماته قبل المطالبة القضائية.

⁽¹⁾ أنظر المادة: 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

⁽²⁾ أنظر المادة: 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

⁽³⁾ أنظر المادة: 04 من القانون رقم: 10-03، حيث حدد قيمة هذه الإتاوة المادة: 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الصادر بمقتضى الأمر رقم: 10-01، المؤرخ في: 26/08/2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 29/08/2010.

أولاً: حقوق الدولة: هناك العديد من الحقوق لكن سوف نركز على أهمها.

(1) حق الدولة في ممارسة الشفعة: عند قيام صاحب الامتياز سواء في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية بالتنازل عن حصته بمقابل للغير (البيع)،⁽¹⁾ يحق للدولة مالكة الرقبة ممارسة الشفعة وفقاً للمادة: 15 من القانون رقم: 03-10، وهو الحق المخول أيضاً للشركاء في الشيوخ لذات المستثمرة الجماعية، حيث يتعين على صاحب الامتياز (سواء في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية) عند بيع حقه هذا إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بموجب رسالة يوضح فيها اسم المرشح للشراء وثمان البيع، ليتمكن الديوان أو الأعضاء الآخريين في نفس المستثمرة من ممارسة هذا الحق، لشرح كيفية ممارسة هذا الحق ينبغي التمييز بين حالة المستثمرات الفردية والجماعية.

فبالنسبة للمستثمرات الفردية، نجد أن من له الحق في ممارسة الشفعة هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فقط باعتباره ممثل للدولة مالكة الرقبة،⁽²⁾ في هذه الحالة وبعد أن يبلغ الديوان من طرف صاحب الامتياز المتنازل، يقرر الديوان فيما إذا كان يريد ممارسة هذا الحق من عدمه، فميز هنا بين حالتين، الحالة الأولى وهي رغبة الديوان في ممارسة الشفعة، لكن لم يبين المشرع الأجل الممنوح للديوان من أجل إبداء الرغبة،⁽³⁾ وترك المجال مفتوحاً للديوان (سلطة تقديرية)، وهي مسألة ينبغي أن تحسم، إذ يعاب على المشرع هنا عدم تحديده لأجل للديوان من أجل ابداء الرغبة في ممارسة هذا الحق

⁽¹⁾ ينبغي الإشارة إلى أن المشتري لحق الامتياز يجب أن تتوفر فيه شروط الاستفادة من هذا النظام وهي: أن يكون شخص طبيعي، ذو جنسية جزائرية، لم يكن له سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية.

⁽²⁾ أنظر الفقرة 02 من المادة: 17 للمرسوم التنفيذي رقم: 326-10، مع ذكر ملاحظة أن حق ممارسة الشفعة في الأراضي الفلاحية يمتد إلى الجوار وليس مالك الرقبة أو الشريك في الشيوخ، بناء على المادة: 57 من قانون التوجيه العقاري، لكن مادام المشرع قد حصر الأشخاص الذين يحق لهم ممارسة الشفعة في هذا النظام (الامتياز) بموجب المادة: 15 من القانون رقم: 03-10، وهم الدولة ممثلة في الديوان والشركاء في الشيوخ لحق الامتياز في المستثمرات الجماعية، فإن الخاص يقيد العام.

⁽³⁾ لا يمكن أن نطبق القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني والخاصة بحق الشفعة، لأن الإجراءات والآجال المحددة في القانون المدني تسري بعد القيام بالبيع لصالح المشتري وليس قبله، حيث تمارس الشفعة بعد إتمام إجراءات البيع، بينما في هذه الحالة فإن إجراءات الشفعة تمارس قبل إجراءات البيع بدليل نص المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 326-10، التي جاء فيها: " يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز"، حيث جاء مصطلح يرغب ليفيد بأن الشفعة تمارس قبل التنازل بمجرد الاتفاق مع المشتري وليس قبل إبرام عقد التنازل بشكل رسمي، وما يؤكد على ذلك هو أن التنازل عن حق الامتياز لا يكون إلا برخصة من الديوان بعد موافقة الوالي المختص إقليمياً هو ما يؤكد نص المادة: 22 من نفس المرسوم التي نصت على أنه: "في حالة ما إذا لم يختار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز..."، بما يفيد أن الشفعة في هذا النظام تمارس في المرحلة بين الاتفاق على البيع (إبرام العقد) وبين إجراءات اتمام شكليات العقد (العقد الرسمي + التسجيل + الشهر).

من عدمه، خاصة أن التنازل لا يتم إلا بعد رد الديوان سواء كان سلبي أو إيجابي، ففي حالة عدم رد الديوان (السكوت الملابس) كيف يكون تصرف المتنازل؟، هل يواصل شكلية التنازل للغير، ونجد أن هذا الحل غير ممكن إلا إذا حصل على رخصة من الديوان بذلك بعد موافقة الوالي المختص إقليمياً،⁽¹⁾ أم يرفع دعوى ضد الديوان يطلب فيها إلزامه بإعطاء المتنازل رخصة ليتمكن من التنازل عن حقه للغير؟، من هذا المنطلق ندعو المشرع إلى وضع أجل للديوان من أجل أن يبدي رغبته في ممارسة الشفعة من عدمه، يسري من تاريخ تبليغه بنية التنازل، وأن يعتبر سكوت الديوان بعد فوات الأجل رفضاً لممارسة الشفعة، مما يترتب عنه مواصلة إجراءات التنازل للمشتري بدون الحصول على رخصة بذلك.⁽²⁾

الحالة الثانية وهي حالة موافقة الديوان على ممارسة الشفعة، رغم أن المشرع لم يحدد أجل لتلك الموافقة، وفي هذه الحالة يحل الديوان محل المشتري في كل حقوقه والتزاماته،⁽³⁾ ويتم التنازل هنا أمام موثق.

بالنسبة للمستثمرات الجماعية، نجد أن من له الحق في ممارسة الشفعة هو باقي الشركاء في الشيوخ (الأعضاء الآخرون في نفس المستثمرة) بالإضافة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،⁽⁴⁾ وقد أعطى المشرع الأولوية في ممارسة الشفعة لباقي الشركاء في الشيوخ، أي منحهم المرتبة الأولى في ترتيب الشفعاء متقدمين على الديوان باعتباره ممثل للدولة مالكة الرقبة، في مخالفة صريحة لأحكام المادة: 795 من القانون المدني،⁽⁵⁾ وكان الهدف من وراء ذلك هو المحافظة على انسجام ووحدة المستثمرة، لكن نلاحظ هنا مسألة مهمة سهى عنها المشرع عند وضع أحكام الشفعة في هذا المجال وهي حالة كون المشتري الأصلي عضو في نفس المستثمرة، فكان ينبغي على المشرع استثناء هذه الحالة من الحالات

(1) وفقاً للمادة: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(2) لأنه من غير المنطقي ولا القانوني أن تمنح لشخص ما حق (الحق في التنازل) ثم نربط حقه هذا بضرورة الحصول على رخصة، لا سيما وأن هذا الحق (التنازل) مرتبط بسلطات صاحب حق الانتفاع (الامتياز) وهي سلطة التصرف في الحق بدون وساطة أو إذن شخص آخر.

(3) أنظر المادة: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(4) أنظر المادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(5) بينت هذه المادة ترتيب الشفعاء من حيث أولوية ممارسة هذا الحق، حيث يأتي في مقدمة الترتيب مالك الرقبة (الدولة في هذه الحالة).

التي يمكن ممارسة الشفعة فيها، لا سيما وأن النظام السابق الملغى (نظام المستثمرات رقم: 19-87)، كان يستثني هذه الحالة بصراحة.⁽¹⁾

أما عن إجراءات الشفعة في حالة المستثمرات الجماعية فتتم على النحو التالي: بعد أن يبلغ صاحب الامتياز المتنازل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن نيته في التنازل ويحدد اسم المشتري ومبلغ التنازل، يقوم الديوان بإبلاغ باقي أعضاء المستثمرة بهذا التنازل بواسطة رسالة مسلمة لهم مقابل وصل استلام، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان في أجل 30 يوما من تاريخ الاستلام، ونميز هنا بين حالتين:

الحالة الأولى وهي أن يكون الرد إيجابيا (قبول ممارسة الشفعة)، سواء من أحد الشركاء أو بعضهم أو كلهم، وهنا لم يحدد المشرع إمكانية ممارسة الشفعة بشكل فردي أم جماعي بين باقي الشركاء، حيث يمكن ممارسة الشفعة في الحالتين (بشكل فردي أو جماعي) مادام الأصل في الأمور الإباحة ما لم يرد نص بخلاف ذلك، فإذا أراد بعض أو كل الأعضاء ممارسة الشفعة فإن حصة المتنازل تقسم بينهم حسب مساهمة كل منهم في الثمن وفي حالة اقتسام الثمن بينهم بالتساوي فإن الحصة تقسم بينهم بالتساوي أيضا،⁽²⁾ وعندها يحل الشفع أو الشفعاء محل المشتري في حقوقه والتزاماته، وتم إجراءات التنازل أمام موثق.⁽³⁾

الحالة الثانية وهي أن يكون الرد سلبيا (عدم ممارسة الشفعة) أو في حالة غياب الرد في الآجال المحددة أعلاه، هنا ينتقل حق ممارسة الشفعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره يأتي في الدرجة الثانية لترتيب الشفعاء.

وعن ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة في المستثمرات الجماعية ومنعا للتكرار، فيتم تطبيق نفس الأحكام التي تناولناها عند مناقشة إجراءات الشفعة في المستثمرات الفردية ونفس الأحكام ونفس السليبيات التي يتعين على المشرع تداركها.

⁽¹⁾ كان نظام المستثمرات الفلاحية الصادر بمقتضى القانون رقم: 19-87، يستثني من حالات الاعتراض على التنازل (الاعتراض على إدخال عضو جديد للمستثمرة والذي يتطلب موافقة كل الأعضاء) وحالة ممارسة الشفعة، عندما يكون المتنازل له عامل في المستثمرة أو الدولة.

⁽²⁾ وفقا للمادة: 796 من القانون المدني.

⁽³⁾ أنظر المادة: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

وفي جميع الحالات فإن حق الامتياز لا يستمر إلا للمدة المتبقية من العقد الأصلي.⁽¹⁾

(2) حق الدولة في الرقابة: وذلك للتأكد من القيام بالاستغلال الفعلي للمستثمر ومختلف الأملاك السطحية ومطابقة النشاطات المقامة على المستثمر الفلاحية مع أحكام القانون المنظم لتلك النشاطات، وكذا لبنود دفتر الشروط، حيث تتم هذه الرقابة أساساً من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي كل وقت، دون أن تخل بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما لا سيما رقابة المصالح التقنية الفلاحية ومصالح أملاك الدولة، وغيرها من الجهات التي تحرص على حماية الأراضي الفلاحية من كل تعد أو إجراء مخالف للقانون، ويتعين على المستثمر صاحب الامتياز عدم عرقلة عملية الرقابة وأن يقدم يد المساعدة لأعوان الرقابة ويزودهم بكل الوثائق والمعلومات اللازمة لأداء مهامهم.⁽²⁾

(3) حق الدولة في توقيع العقوبات الإدارية: لقد تضمن الفصل السادس من القانون رقم: 10-03، العقوبات التي يتعرض لها صاحب الامتياز في حالة إخلاله بالتزاماته، تتمثل هذه العقوبة في الفسخ الإداري لعقد الامتياز بمبادرة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتم الفسخ بعد معاناة المخالفة من طرف محضر قضائي بواسطة محضر إثبات حالة، حيث يعذر الديوان المستثمر أو المستثمرين المخالفين، عن طريق حثهم على التوقف عن الإخلال وامتثالهم للالتزامات القانونية والتعاقدية، ويعطيهم أجل لتسوية الاختلالات، عند عدم الامتثال بعد فوات أجل المحدد بالإعذار، يخطر الديوان مصالح أملاك الدولة من أجل فسخ العقد بطريقة إدارية أي بدون اللجوء إلى القضاء، بعد فسخ العقد يبلغ الديوان المستثمر المفسوخ عقده بذلك.

يجوز لصاحب الامتياز الطعن ضد هذا الفسخ عن طريق القضاء المختص (القضاء الإداري) في أجل شهرين من تاريخ تبليغه بفسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولم يحدد المشرع إجراءات الفسخ لكن وطبقاً لقاعدة توازي الأشكال يتم بنفس إجراءات الإبرام أي عن طريق عقد محرر من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، وقد حددت المادة: 29 من القانون رقم: 10-03، الحالات التي تعد إخلالاً بالتزامات صاحب الامتياز ويترتب عنها فسخ العقد وهي: - تحويل الوجهة

⁽¹⁾ أنظر الفقرة الأخيرة للمادة: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

⁽²⁾ أنظر المادة: 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، والمادة: 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

الفلاحيّة للأراضي أو الأملاك السطحية؛ - عدم استغلال الأراضي الفلاحيّة أو الأملاك السطحية طيلة سنة واحدة؛ - التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية؛ - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (02) متتاليتين وبعد إعدارين غير مثمّرين.

لكن يثور التساؤل حول إن كانت هذه الحالات محدّدة على سبيل الحصر أو على سبيل المثال، أي أن هذه المخالفات فقط هي من تؤدي إلى فسخ العقد أم أن هناك حالات أخرى، وبالرجوع إلى المادة: 28 من نفس القانون، نجدها تنص على أن الإخلال هو عدم الامتثال لأحكام دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية وأحكام هذا القانون، وعليه فإن الحالات السالفة الذكر محدّدة على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، وجاء ذكرها من أجل التأكيد على خطورتها فقط، وما يؤكد على ذلك هو نص المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، حيث نجدها ذكرت أسباب أخرى للفسخ الإداري.⁽¹⁾

ثانيا: التزامات الدولة.

لم ينص المشرع على التزامات للدولة في هذا المجال لأنها تمنح حق عيني عقاري، والذي يخول المنتفع كل سلطات المالك ما عدى سلطة التصرف في الرقبة، ومن بين سلطاته سلطته في الإدارة وحماية هذا الحق بدون تدخل أو وساطة شخص آخر، مما يجعل التزامات الدولة في هذا المجال جد محدودة وفي الغالب التزامات سلبية تتمثل في عدم التعرض للمستثمر أثناء الاستغلال إلا إذا خالف التزاماته القانونية أو التعاقدية.

من بين الالتزامات الإيجابية للدولة في هذا المجال القيام بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في أجل 03 سنوات من تاريخ صدور القانون رقم: 10-03، في الجريدة الرسمية،⁽²⁾ وكذا قيام الديوان باستغلال الأراضي الفلاحيّة المتوفرة (وهي الأراضي المنزوعة من المستغلين لها سواء تلك التي لم يقيم أصحابها بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في الآجال أو لم يوافق على طلباتهم في هذا الخصوص، أو تم فسخ عقود الامتياز الخاصة بهم، أو اسقاط حق مورثهم بسبب عدم تقرير مصير

⁽¹⁾ منها: - البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحيّة؛ - التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز؛ - غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

⁽²⁾ أنظر المادة: 32 من القانون رقم: 10-03.

حصته في الأجل المحدد، أو في حال وفاة صاحب الحق ولم يكن له ورثة) لفترة انتقالية إلى غاية منحها من جديد،⁽¹⁾ بالإضافة إلى منح التراخيص اللازمة لحسن استغلال الأراضي الممنوحة، من بين هذه التراخيص: الترخيص ببناء المنشآت الضرورية للاستغلال والمباني السكنية للمستثمر صاحب الامتياز، منح رخصة التنازل عن المستثمرة في حال عدم ممارسة الديوان لحق الشفعة، التصريح باتفاقيات الشراكة المبرمة مع الغير.⁽²⁾

المطلب الثاني: مزايا نظام الامتياز وانقضاء العقد الخاص به.

نتناول في البداية مزايا نظام الامتياز (الفرع الأول)، ثم نناقش كيفية انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عن هذا الانقضاء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المزايا التي جاء بها نظام الامتياز.

لقد جاء قانون رقم: 03-10، بعديد المزايا والتي نستطيع أن نعتبرها مجموعة من الحقوق الجديدة التي لم تكن موجودة في النظام السابق المنصوص عليه بموجب القانون رقم: 87-19، وهي تتمثل فيما يلي:

أولاً: الحق في الشراكة.

إن الحق في الشراكة كان منصوص عليه في النظام السابق لكن ليس بالكيفية التي أقرها المشرع من خلال نظام الامتياز، حيث أن اتفاق الشراكة السابق كان جائز عقده بين المستثمرات من نفس النظام فقط، ولم يكن مسموح به مع الغير، أما هذا النظام فقد سمح باتفاق الشراكة مع الغير، إذ يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، بموجب عقد رسمي مشهر، وإلا وقع هذا الأخير تحت طائلة البطلان، ويجب أن يكون هذا العقد مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، كما يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة وتوثيق العقد، أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

⁽¹⁾ أنظر المادة: 31 من القانون رقم: 03-10.

⁽²⁾ أنظر دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 326-10.

بذلك،⁽¹⁾ كما يتعين على المستثمر الذي أبرم عقد شراكة أو ألغاه أن يصرح بذلك للديوان تحت طائلة فسخ عقد الامتياز.⁽²⁾

يمكن أن يكون اتفاق الشراكة عبارة عن عقد سنوي أو متعدد السنوات، مع إبراز مدة هذه الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز في كل الأحوال مدة الامتياز الباقية، ويجب أن يتضمن هوية الأطراف و/أو اسم الشخص المعنوي باتفاق الشراكة وكل المساهمين فيها، ومدى مساهمة كلا طرفي العقد وبرنامج الاستثمار المزمع انجازه، وكذا توزيع المهام والمسؤوليات، إذ لم يحدد المشرع نسبة هذه الشراكة، لكن يجب الحرص على بقاء المستثمر ملتزم بالإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة، لذا فقد تم تحديد نسبة الشراكة بموجب المادة: 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009،⁽³⁾ والتي يجب أن لا تتجاوز حصة الشريك الخارجي (في عقد الشراكة) نسبة 66% من النسبة الإجمالية للالتزامات والفوائد من هذه الشراكة، بمعنى أنه يبقى للمستثمر حصة لا تقل عن 34% من الأعباء والفوائد، ويجب أن يبين عقد الشراكة كيفية المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.⁽⁴⁾

نلاحظ أن المشرع فتح إمكانية الشراكة أمام المستثمرين لتشجيع الاستثمار في القطاع الفلاحي، وكذا من أجل إيجاد مصادر تمويل أخرى لهذه الاستثمارات بسبب صعوبة الحصول على قروض بنكية لعدم توفير الضمانات الكافية لتسديد القرض، واستقلالية البنوك في فرض مجموعة من الضمانات عند منح القرض الفلاحي، خاصة بعد عجز المنتجين عن تسديد مستحقاتهم سابقا إلا بعد تدخل الدولة، ناهيك عن كثرة الإجراءات البيروقراطية التي يصطدمون بها على أرض الواقع للحصول على تلك القروض، والتي كانت تعد من المظاهر السلبية التي تميز بها نظام الاستثمارات الصادر بمقتضى القانون رقم: 87-19 الملغى.

كما أن اتفاقية الشراكة مفيدة لهاته الاستثمارات من الجانب التقني بسبب توفيرها لتقنيات ومعدات حديثة تساهم في زيادة الانتاج وتحسين جودته، ومن ثم مضاعفة المردود المالي للمستثمرة،

(1) أنظر المادة: 21 من القانون رقم: 03-10، والمادة: 26 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(2) أنظر المادة: 03 و08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(3) أنظر الأمر رقم: 09-01، المؤرخ في: 2009/07/22، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد: 44 بتاريخ: 2009/07/26.

(4) أنظر المادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

وكان بودنا أن يسمح أيضا بالشراكة الأجنبية في هذا المجال لما لها من فائدة كبيرة على القطاع، مع تحديد حصة الشريك الأجنبي وفق قاعدة 51/49.

لكن اشتراط المشرع شهر هذا العقد خلق مشكل قانوني وهو رفض المحافظين العقاريين شهر هذا العقد بسبب عدم قانونية هذا الاجراء لكون اتفاق الشراكة ليس شراكة في حق الامتياز وانما هو اتفاق لتقاسم الأعباء والأرباح فقط وهو ما أكد عليه الملحق بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، بتاريخ: 2017/12/05، الذي يبين إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي جاء فيه أنه: "لا تشكل الشراكة في مفهوم القانون إيجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق أين يقدم كل شريك جزء من وسائل الإنتاج بهدف إثمار وثمان وزيادة القدرة الإنتاجية للمستثمرة بما فيها المنشآت" وعليه فإن اتفاق الشراكة ليس بحق عيني ليم شهره ولا يعتبر من الحقوق الشخصية التي اشترط فيها المشرع الاشهار، لهذا تم التفتن لهذا الغلط والقول في نفس المنشور بأن الاشهار يقصد به هنا النشر في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية.⁽¹⁾

ثانيا: الحق في الخروج من الشروع من أجل إنشاء مستثمرة فلاحية فردية.

حيث سمح المشرع من خلال هذا الحق، لأعضاء المستثمرات الجماعية أن يطلبوا افراز حصصهم ليخرجوا من الشروع الذي هم فيه بسبب عضويتهم في المستثمرات الجماعية، وذلك من أجل تشكيل مستثمرات فردية، وهذه ميزة جديدة جاء بها هذا النظام أيضا لم تكن موجودة في الأنظمة السابقة،⁽²⁾ حيث تأكد للمشرع أن من بين أسباب فشل الأنظمة السابقة هو إجبار الفلاحين على العمل المشترك، وذلك بمنحهم مستثمرات فلاحية جماعية وجعلهم شركاء فيها على الشروع وبمخصص متساوية، لكن هذه الطريقة لا تناسب كثيرا ذهنية الفلاح الجزائري، لذلك ودعا لفشل هذا النظام بسبب عدم تفاهم

⁽¹⁾ أكد السيد جلال قرومعي، المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالجزائر العاصمة، في تصريح خص به «يومية النهار الجديد» بخصوص الجزائر العاصمة، أنه بعد ظهور المنشور الوزاري المذكور أعلاه، وشرحه للمستثمرين الفلاحين والشروع في تطبيق إجراءاته، استلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالجزائر العاصمة 07 عقود تخص الشراكة، تتراوح نسبة الشراكة فيها بين 34 من المئة على الأقل لأصحاب عقود الامتياز والباقي للمستثمر صاحب رأس المال، حيث تحصل هؤلاء على الموافقة من طرف الديوان، مقال بعنوان: السماح لرجال المال بالاستثمار في أراضي الامتياز، منشور في يومية النهار الجديد، العدد: 3320، بتاريخ: 2018/08/15، ص 05.

⁽²⁾ نصت عليها الفقرة: 02 من المادة: 11 للقانون رقم: 03-10.

وانسجام جماعة المنتجين، لا سيما عند النظر في النجاح المعقول الذي حققته المستثمرات الفردية في ظل النظام السابق بالمقارنة مع ما حققته المستثمرات الجماعية في نفس النظام.

من أجل ضمان استغلال أمثل لتلك الأراضي، سمح لكل عضو في مستثمرة جماعية أن يقدم طلب إلى الديوان للخروج من الشيوع وذلك بإفراز حصته، لكن بشرط أن تشكل حصة هذا المستثمرة بعد خروجه من الشيوع مستثمرة فردية قابلة للحياة في إطار المساحة الدنيا المرجعية للمستثمرات الفلاحية التي تختلف حسب التصنيف التقني للأرض المكونة للمستثمرة وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، حيث أن المرسوم التنفيذي رقم: 97-490،⁽¹⁾ جاء ليبين تلك المساحة المرجعية من خلال الجدول المرفق بهذا المرسوم الذي يراعي النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية.⁽²⁾

كما وضح الملحق بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، بتاريخ: 2017/12/05، الذي يبين إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، إجراءات الخروج من الشيوع وميز بين حالتين:

- الحالة الأولى: وهي الخروج من الشيوع بشكل ودي، وذلك عن طريق اتفاق الشركاء على القسمة وتحديد نصيب كل واحد وفقا للقانون ثم يقدموا طلبا جماعيا للديوان ومخطط القسمة بالتراضي يعده مهندس خبير عقاري، عندها يتأكد الديوان من توفر شروط القسمة ويرخص بها عن طريق إعداد دفاتر شروط جديدة يوقعها الأطراف ثم يرسل الملف لإدارة أملاك الدولة لإعداد عقود امتياز جديدة ليتم شهرها.

- الحالة الثانية: وهي الخروج من الشيوع عن طريق القضاء، ويتم اللجوء إلى هاته الحالة عند عدم اتفاق الشركاء على القسمة أو رفضهم لخروج الشريك، حيث يتم اللجوء إلى القضاء المختص وهو

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، مؤرخ في: 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ: 1997/12/21.

⁽²⁾ أكد السيد جلال قرموعي، المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالجزائر العاصمة، في تصريح خص به «يومية النهار الجديد» بخصوص الجزائر العاصمة، أنه بالنسبة للخروج من الشيوع تلقى الديوان طلب تقسيم 10 مستثمرات جماعية فلاحية بلغ عدد أعضائها 40 شخصا بمساحة أكثر من 296 هكتار، حيث تم دراسة هذه الملفات وإرسالها إلى مصالح أملاك الدولة قصد تحرير العقود امتياز مستثمرات فردية لأعضائها، مقال بعنوان: السباح لرجال المال بالاستثمار في أراضي الامتياز، منشور في يومية النهار الجديد، العدد: 3320، بتاريخ: 2018/08/15، ص 05.

القضاء العقاري الذي يقضي في مثل هاته الحالات بتعيين خبير عقاري ليبين إمكانية القسمة المادية ومدى توفر شروطها القانونية وإعداد مشروع القسمة التي يصادقها عليها بحكم، وعند صيرورة الحكم نهائيا يتم دفع ملف الخروج من الشيوخ لدى الديوان الذي يتضمن نسخة من الحكم الأمر بالقسمة ونسخة من الخبرة المعتمدة أين يقوم الديوان بإعداد وتوقيع دفاتر الشروط الجديدة وإرسالها لإدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقود الامتياز وشهرها.

ثالثا: تشجيع سياسة تجميع أراضي المستثمرات الفلاحية.

بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى تشجيع سياسة تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز، والتي أصبحت بفعل عمليات تجزئة التي شهدتها الأراضي الفلاحية والقسمة الداخلية لأراضي المستثمرات، وما نتج عنه من تفتيت الأراضي التي حرصت الدولة على تجميعها خلال الأنظمة السابقة لا سيما بعد الاستقلال مباشرة، رغم أن قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 المعدل والمتمم، كان قد نص على هذه السياسة من خلال نص المادة: 58 منه، لكنه ترك كليات تطبيق هذه المادة إلى صدور قانون خاص بها، وهو ما لم يتحقق إلى غاية صدور القانون رقم: 10-03.⁽¹⁾

حيث أنه ورغم منع المشرع بموجب القانون رقم: 10-03، أن يكون لكل مستثمر أكثر من حق امتياز واحد في مجموع التراب الوطني كقاعدة عامة، لكنه استثناء سمح بحصول الشخص الواحد على عدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة،⁽²⁾ وذلك عن طريق طلب يقدم إلى الديوان، حيث يقوم هذا الأخير بالترخيص بعملية التجميع، بشرط ألا تتجاوز مجموع القطع المجمعة 10 أضعاف مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-490.⁽³⁾

في هذا السياق يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد الترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة، أن يخصص الأملاك المكتسبة من طرفه بواسطة الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات وفي

(1) لا سيما المادة: 11 فقرة 01 من القانون رقم: 10-03.

(2) يقصد بالمستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة: "كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى"، ورد هذا التعريف في المادة: 16 فقرة 02 من القانون رقم: 10-03.

(3) أنظر المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز المكتسبة بسعر الاكتساب مع زيادة في ثمن التنازل بمقدار 20%، لصالح المستثمرين المجاورين لهذه القطع.⁽¹⁾

الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه.

بما أن الامتياز هو عقد إداري مؤقت لمدة معينة (40 سنة قابلة للتجديد)، فقد حدد المشرع حالات انقضائه، والآثار المترتبة عن هذا الانقضاء، وهو بذلك يختلف عن الأنظمة السابقة التي كانت غير محددة المدة.

أولاً: انقضاء عقد الامتياز.

باعتبار الامتياز (حق عيني عقاري) شأنه شأن الحقوق العينية الأصلية الأخرى، فإنه مؤقت وسوف ينتهي حتماً بطريقة ما في يوم من الأيام، وقد تكون نهايته بطريقة عادية أو غير عادية.

أ- إنهاء عقد الامتياز بطريقة عادية: بما أن الامتياز من العقود المحددة المدة، فهو ينتهي بانقضاء المدة القانونية المحددة في العقد المنشئ له في حالة عدم تجديده.⁽²⁾

ب- إنهاء الامتياز بطريقة غير عادية: يمكن أن ينقضي عقد الامتياز بطريقة استثنائية وقبل نهاية المدة المنصوص عليها في العقد المنشئ له، وترجع هذه النهاية المبكرة وقبل الأوان لسببين: أولهما يعود لرغبة المتعاقد صاحب الامتياز بإرادته المنفردة، وذلك عن طريق طلب فسخ العقد قبل انقضاء المدة المقررة بدون الإفصاح عن السبب، ومنها ما يرجع لعدم وفاء المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات القانونية والتعاقدية الملقاة على عاتقه، حيث تلجأ الإدارة لفسخ العقد بإرادتها المنفردة كعقوبة توقع على المستثمر نتيجة إخلاله بالتزاماته، ومن ثمة ينتهي حق الامتياز في هذه الحالة عن طريق الفسخ الإداري للعقد المنشأ لهذا الحق بمبادرة من الإدارة مانحة الامتياز (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية).⁽³⁾

(1) أنظر الفقرة 02 للمادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

(2) أنظر المادة: 26 من القانون رقم: 10-03.

(3) أنظر المادة: 26 من القانون رقم: 10-03.

اعتبر المشرع أن أي إخلال بالالتزامات مهما كان مصدرها (العقد أو القانون أو دفتر الشروط) يؤدي إلى فسخ العقد من طرف الإدارة مانحة الامتياز،⁽¹⁾ لكنه بالمقابل حدد مجموعة من الأسباب التي تؤدي مباشرة إلى الفسخ الإداري لهذا العقد،⁽²⁾ وهي كما يلي:

- عدم استغلال المستثمرة الفلاحية طيلة سنة واحدة.
- تحويل المستثمرة الفلاحية عن وجهتها.
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان.
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية.
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين متتاليين وبعد إعدارين غير مثمريين.
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.

حيث تتم معاينة الإخلال من طرف الديوان بواسطة مستخدميه الذين يقومون بمراقبات دورية على المستثمرات بالإضافة إلى المعاينات التي تقوم بها مصالح الفلاحة وأملاك الدولة والبلديات وغيرها من الجهات المعنية، أين يقوم الديوان بمعاينة هاته الاخلالات من خلال محضر معد من طرف محضر- قضائي يتبعها توجيه إعدار للمستثمر صاحب الامتياز ويمنح أجل شهرين للامتنثال تحت طائلة فسخ العقد، عند انتهاء الأجل وفي حالة عدم الامتنثال يرسل الديوان مصالح أملاك الدولة للقيام بالفسخ الإداري للعقد.⁽³⁾

يكون قرار فسخ الامتياز قابلاً للطعن فيه أمام القضاء الإداري في أجل شهرين من تاريخ تبليغه للمعني.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ أنظر المادة: 28 من القانون رقم: 03-10.

⁽²⁾ نصت عليها المادة: 29 من القانون رقم: 03-10، وكذا المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

³ الملحق بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، بتاريخ: 2017/12/05، يبين إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ص 08.

⁴ المادة: 28 فقرة أخيرة من القانون رقم: 03-10.

ثانيا: الآثار المترتبة عن انقضاء الامتياز.

بعد انقضاء عقد الامتياز لأي سبب كان تعاد جميع الأملاك الممنوحة (الأرض + الأملاك السطحية) التي يجوزها المستثمر صاحب الامتياز إلى حيازة الدولة ممثلة في مصالح أملاك الدولة، بما فيها المباني والمنشآت والقيم والاستثمارات المنجزة من طرفه بعد الحصول على الامتياز،⁽¹⁾ أين تستجمع الدولة جميع السلطات على الأرض كما تستجمع ملكية الأرض والأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها ويكون ذلك على أساس أحكام الالتصاق وهي حالة إقامة منشآت على أرض مملوكة للغير بحسن نية.

عند انقضاء عقد الامتياز يحق للإدارة اختيار طريقة أخرى لإدارتها أو منح امتياز جديد حسبما تراه محققا للمصلحة العامة، إذ يندرج هذا الأمر ضمن سلطتها التقديرية، وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها مرة أخرى طبقا لأحكام القانون.

على أنه يتم تعويض المستثمر الذي انقضى عقد امتيازها عن الأملاك السطحية التي يكون قد أنجزها طيلة مدة الامتياز، وتحدد قيمة هذا التعويض من طرف مصالح أملاك الدولة، فإذا كان سبب انقضاء الامتياز هو حلول أجله وعدم التجديد أو بطلب من المستثمر قبل حلول الأجل، فإنه يستحق التعويض كاملا، لكن في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته مما ترتب عنه فسخ العقد بطريقة إدارية، فإنه يطرح من مبلغ التعويض نسبة 10%، كتعويض لصالح الإدارة عن الأضرار،⁽²⁾ وتخصم مبالغ الامتيازات والرهون التي تثقل حق الامتياز من مبلغ التعويض أيضا،⁽³⁾ كما تخصم منه مصاريف إعادة الأوضاع إلى حالتها السابقة في حالة الأضرار المعتبرة مثل البناء فوق الأرض بطريقة غير مشروعة، وكذا مؤخرات الإتاوة والضرائب، وإذا رأى صاحب حق الامتياز المنقضي، أن مبلغ التعويض قليل، يمكنه تقديم طعن في قيمة المبلغ أمام الجهة القضائية المختصة (القضاء الإداري).⁽⁴⁾

(1) أنظر المادة: 26 من القانون رقم: 03-10، والمادة: 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 326-10.

(2) أنظر المادة: 26 من القانون رقم: 03-10، والمادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 326-10.

(3) أنظر المادة: 27 من القانون رقم: 03-10، والمادة: 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 326-10.

(4) أنظر المادة: 26 من القانون رقم: 03-10، والمادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 326-10.

المحور الرابع: الإطار القانوني لاستصلاح الأراضي.

نظرا لصغر مساحة الأراضي الفلاحية في الجزائر بالمقارنة مع مساحة الدولة سعى المشرع إلى استصلاح مزيد من الأراضي لا سيما في مناطق الجنوب والهضاب العليا، ففي البداية سمح المشرع بنقل ملكية هذه الأراضي من الدولة لصالح المترشح للاستصلاح بالدينار الرمزي، كتشجيع لتنمية المناطق الصحراوية وخلق فرص العمل والاستثمار في هذه المناطق، لكن وبعد مرور الوقت تبدلت نظرت المشرع لهذا الموضوع حيث أصبح فيما بعد يتم التنازل عنها بمقابل ثمنها الحقيقي، ثم أصبح يمنح حق امتياز على تلك الأراضي فإذا قام المستفيد باستصلاحها يتم تحويل حق الامتياز إلى تنازل، لكن في الأخير أصبح المشرع يعتبر أن مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح يحول دون نقل ملكيتها للغير بل تبقى مملوكة للدولة ويمنح المستصلح حق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل.

لذا سوف نتناول في هذا المحور فصلين، نتحدث في أولهما عن الاستصلاح المؤدي لنقل ملكية الأرض الفلاحية من الدولة إلى المستفيد، أما الفصل الثاني فنتناول فيه المزاوجة بين الاستصلاح والامتياز الذي يكون بمساهمة من الدولة والذي كان يؤدي إلى انتقال ملكية الأرض من الدولة إلى الغير ثم أصبح بعد ذلك امتياز بدون تنازل عن الملكية.

الفصل الأول: حيازة الملكية العقارية الفلاحية.

نتناول في هذا الفصل، نظام الاستصلاح المؤدي إلى انتقال ملكية الأرض من الدولة إلى المستفيد والذي يعد بمثابة ثورة في مجال ملكية الأراضي الفلاحية واستغلالها، حيث سمح هذا النظام بانتقال ملكية الأرض من الدولة إلى الخواص بشرط استصلاحها واستغلالها في الفلاحة، حيث نتعرف على مفهوم هذا النظام وأهدافه وأحكامه وكذا آثاره ومجموعة النصوص المتخذة لتطبيقه. حيث تعود الجذور الأولى لفكرة استصلاح الأراض وجعلها صالحة للفلاحة كسبب لتملكها إلى الشريعة الإسلامية

الغراء،⁽¹⁾ وقد أخذ بها المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة، وهذا بموجب القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،⁽²⁾ وكذا المرسوم رقم: 83-724، المؤرخ في 10/12/1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18،⁽³⁾ كما صدر في هذا الإطار أيضا المنشور الوزاري المشترك رقم: 435 المؤرخ في: 18/04/1984، ليشرح ويبين كيفية تطبيق أحكام القانون رقم: 83-18 والمرسوم: 83-724 (غير منشور)، وقد عرف القانون رقم: 83-18، الاستصلاح وبين كيفية انتقال ملكية العقار المستصلح من الدولة إلى الخواص بعد إنجاز عملية الاستصلاح، وفي انتهاج المشرع لهذه الآلية عدة أسباب،⁽⁴⁾ كما أن هذا النص الذي لم يخضع لأي تعديل يشوبه بعض النقص والغموض والتعارض مع نصوص أخرى،⁽⁵⁾ وكذا اختلاف الجانب التطبيقي عن ما هو مقرر في القانون، وهذا راجع لعدة عوامل، كل هذا سنحاول تبيانها في (المبحث الأول).

بقي أن نشير إلى أن هذا القانون (83-18)، جمد العمل به بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، بموجب مراسلة وجهها المدير العام للأمولاك الوطنية،⁽⁶⁾ ثم أعيد العمل به مرة أخرى

⁽¹⁾ يعرف الاستصلاح في الشريعة الغراء بإحياء الأرض الموات، كما جاء في الحديث الشريف، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من أحيا أرضا ميتة فهي له"، ومفهوم الإحياء في الشريعة وباتفاق جمهور العلماء، هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج المياه وتهية التربة، أنظر في ذلك: زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هويم، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، 2009، ص 131.

⁽²⁾ القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34، بتاريخ: 16/08/1983.

⁽³⁾ المرسوم رقم: 83-724 المؤرخ في: 10/12/1983، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 83-18 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 51، بتاريخ: 13/12/1983.

⁽⁴⁾ من بين الأسباب تشجيع المواطنين على استصلاح الأراضي واستغلال أقصى ما يمكن من الامكانيات الزراعية خصوصا، أنظر: محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 97.

⁽⁵⁾ يرجع ذلك لصدوره في حقبة كانت تتميز بظروف سياسية واقتصادية واجتماعية وقانونية مختلفة جذريا عما هو سائد حاليا، حيث لم يخضع لعملية تكييف ليلائم الوضع الراهن، لكن هذا لا يعني أنه لم يعد يصلح ليطبق في وقتنا الراهن وإنما تنقصه بعض التحسينات لكي يوائم الظروف القائمة حاليا، وهذا ما سنبينه لاحقا.

⁽⁶⁾ مراسلة المدير العام للأمولاك الوطنية الموجهة إلى المدراء الولائيين لأمولاك الدولة على مستوى الوطن رقم: 07322، بتاريخ: 09/06/2009، تتعلق ب: حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والامتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة، جاء في محتواها ما يلي: "أما فيما يخص قطع الأراضي التي هي موضوع منح بعد صدور القانون رقم: 08-16 السالف الذكر، فإنه يتعين عليكم تجميد دراستها والاعتراض على أي عملية منح إلى غاية صدور النص التطبيقي للمادة: 18 من هذا القانون".

بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 402، بتاريخ: 2011/06/08، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية وطمأنينة المستغلين على ملكياتهم العقارية.

وإذ يعتبر قانون الاستصلاح لسنة 1983 أول نص قانوني في الجزائر المستقلة يسمح بتملك العقار الفلاحي التابع للدولة من طرف الخواص لكنه ليس الأخير، إذ لم يكتفي المشرع بهذا النص بل اعتمد نص آخر وهو المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها والذي تنطرق إليها في (المبحث الثاني)، حيث أنه لكل نص مجال تطبيق خاص بها وشروط وإجراءات قانونية خاصة وأخيرا آثار قانونية متميزة.

المبحث الأول: نظام الاستصلاح في إطار القانون رقم: 83-18.

لقد قام المشرع الجزائري عند إصداره للقانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، والمعروف بقانون الاستصلاح، بتحقيق ثورة حقيقية في مجال القوانين المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال، إذ سمح هذا النص للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص بجائزة وتملك أراض فلاحية تابعة للدولة، وهو تحول جذري في نظرة المشرع لمبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية كقاعدة عامة،⁽¹⁾ على اعتبار أنها وسيلة مهمة من وسائل الإنتاج والتنمية التي يجب أن تظل تحت همينة ورقابة الدولة المباشرة باعتبار النظام الاقتصادي الذي كان سائدا آن ذاك، ويعتبر المشرع الجزائري معذورا في انتهاج هذه السياسة حينها.⁽²⁾

سنتناول في هذا المبحث تعريف نظام الاستصلاح كما ورد في القانون ونطاق تطبيق هذا النظام وشروط الاستفادة منه في (المطلب الأول)، وإجراءات نقل الملكية، وآثارها في (المطلب الثاني).

(1) هذا ما كرسه المشرع من خلال نظام التسيير الذاتي المعتمد مباشرة بعد الاستقلال ونظام الثورة الزراعية، حيث قام كل النظامين على مبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية (ملكية الرقبة)، مع منح حق الانتفاع للفلاحين من أجل استغلالها وإثمارها.

(2) هذا راجع لعدة اعتبارات من بينها طول معاناة الشعب الجزائري من ويلات الاستعمار وسياسة الاستيطان والإقطاع ومصادرة الأراضي بشتى الطرق، كما تتوافق هذه السياسة مع النهج الاشتراكي المعتمد غداة الاستقلال والذي يحث على ملكية الدولة لوسائل الإنتاج، كما أن حداثة العهد بالاستقلال حيث كانت الدولة حينها بأمر الحاجة لكل مواردها، وكذا من أجل عدم تفتيت الأراضي الفلاحية التي تركها المعمرين عبارة عن مزارع كبرى لإنتاج مختلف المحاصيل الاستراتيجية وهناك العديد من الأسباب المختلفة والتي لا يسع المجال لذكرها أدت إلى انتهاج هذه السياسة.

المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح وشروط الاستفادة منه.

نتناول في هذا المطلب تعريف الاستصلاح (الفرع الأول)، ثم نطاق تطبيقه (الفرع الثاني)، وفي الأخير شروط الاستفادة من هذا النظام (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الاستصلاح.

عرفت المادة: 08 من القانون رقم: 18-83 الاستصلاح بأنه "كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة لاستغلال".

ومن خلال هذا التعريف نتساءل، ماهي هذه الأعمال التي من شأنها جعل الأراضي قابلة للفلاحة؟ وفي سبيل هذا ذكر المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من نفس المادة بعض هذه الأعمال على سبيل المثال لا الحصر والتي من شأنها استصلاح الأراضي وسماها أشغال، تتمثل في أشغال تعبئة المياه وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها.

يلاحظ أن هذه الأشغال والتي يمكن أن نطلق عليها اسم "استثمار" يجب أن تتم بالطرق العلمية والتقنية الحديثة وتوفر لها الإمكانيات اللازمة، وهذا ما يجعل عملية الاستثمار تتطلب أموالاً ضخمة يجب تيسير الحصول عليها عن طريق القروض والدعم الفلاحي،⁽¹⁾ إلى جانب ضرورة تأهيل الفلاح حتى يسهل عليه القيام بهذه الأشغال بغرض تنفيذ برنامج الاستصلاح على أكمل وجه ومضاعفة الإنتاج الزراعي، ما يلاحظ هنا أن بعض هذه الأشغال تخضع لقوانين خاصة بها مثل الأشغال المتعلقة بالمياه فهي تخضع لقانون المياه.⁽²⁾

يمكن رد أسباب لجوء المشرع الجزائري إلى انتهاج آلية استصلاح الأراضي كسبب لكسب الملكية العقارية الفلاحية بموجب القانون رقم: 18-83، إلى التمهيد للتخلي عن النظام الاشتراكي المتبنى آنذاك وتبني النظام الرأسمالي والذي من مقتضياته خصوصية القطاع العام، وكذلك ضعف الإنتاج

⁽¹⁾ في هذا الإطار صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1985/05/26، يحدد كيفية منح قروض لتمويل عمليات استصلاح الأراضي الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 41 بتاريخ 1985/10/02.

⁽²⁾ حيث أن حفر الآبار وتجميع المياه واستغلال المنابع تخضع لخصة مسبقة، وهذا ما جاءت به المادة: 71 من القانون رقم: 12-05 المؤرخ في: 2005/08/04، يتعلق بالمياه المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 60، بتاريخ 2005/09/04.

الزراعي الذي له عدة أسباب من بينها الأسباب القانونية،⁽¹⁾ هذا إلى جانب وجود أراضي صحراوية شاسعة المساحة إذا ما قورنت بالأراضي الفلاحية المتواجدة بشمال البلاد وهي قابلة للفلاحة إذا ما تم استصلاحها،⁽²⁾ وقد عرفت المادة الثامنة عشر من القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الأراضي الصحراوية بأنها "كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم".

الفرع الثاني: الأراضي محل الاستصلاح في ظل القانون رقم 83-18.

إن القانون المتعلق بالاستصلاح والذي سمح بتملك أراض الدولة الفلاحية لم يشمل كل أصناف الأراضي التابعة للدولة وإنما خصص أصناف محددة من الأراضي التي يطبق عليها هذا النص، مستثنيا بذلك أصناف أخرى لا تدخل ضمن مجال تطبيقه صراحة، ومن بين أهم الأصناف التي طبق عليها هذا النظام، هي الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية.

لقد حددت المادة الرابعة من القانون رقم: 83-18 الأراضي محل الاستصلاح في هذا القانون وهي الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية (كقاعدة عامة) والأراضي الغير مخصصة التابعة للملكية العامة واستثنى القانون صراحة كل من الأراضي التابعة لصندوق الثورة

⁽¹⁾ من بين الأسباب أن المشرع ومن خلال احتفاظه بملكية الرقبة للأراضي الفلاحية ومنح حق الانتفاع للفلاح، حيث اعتبر هذا الأخير نفسه أجير وبالتالي لم يعنه أمر الاستثمار في هذه الأرض وتبنيها، وهذا راجع لعقوبة المجتمع الجزائي، حيث أن طبيعة البشر- هي الحفاظ على ممتلكاته الخاصة وتبنيها أما ما هو مملوك للغير لاسيما الدولة فلا يعنيه أمر تطويرها واستثمارها وتبنيها، أنظر في ذلك مجلة الجبالي، مرجع سابق، ص 126.

من الأسباب القانونية أيضا في ذلك الوقت هو اعتبار الفلاح عامل مثله مثل الموظف وهذا جلي من خلال القانون رقم: 78-12 المؤرخ في: 1978/08/05، يتضمن القانون الأساسي العامل للعامل (ملغى)، الجريدة الرسمية عدد 32، بتاريخ 1978/08/08. حيث أن الدولة منحت للفلاحين أراضي في إطار مزارع التسيير الذاتي واعتبرتهم أجراء وشركاء في هذه المزارع، أما صندوق الثورة الزراعية فتح لهم أراضي مستصلحة ومغروسة بالإضافة إلى ذلك أجرة شهرية لتعويضهم، هذه الظاهرة أدت إلى إهمال الأرض وضعف الانتاج....

⁽²⁾ كما سبق الإشارة إليه سابقا فإن الاستثمار في الأرض وخدمتها وجعلها صالحة للفلاحة من خلال المجهود البدني والأموال التي تصرف على الاستثمار تستوجب تشجيع المستثمر من خلال منحه ملكية هذه الأرض نظير مجهوده وتشجيعا له على تنمية الاقتصاد والمناطق الصحراوية خصوصا.

تشير دراسات إلى أن المجال الصحراوي يمتد فوق مساحة تفوق 79%، من المساحة الإجمالية المقدرة بـ 2.238 مليون هكتار، وهي كلها أراضي صحراوية قابلة للزراعة إذا ما تم استصلاحها، أنظر في ذلك: علوي عمار، مرجع سابق، ص 112.

الزراعية ونظام التسيير الذاتي من الخضوع لهذا القانون،⁽¹⁾ هذا وقد أضافه المادة: 28 من المرسوم رقم: 724-83 صنف آخر من الأراضي وهي الأراضي الجبلية.⁽²⁾

إلا أنه بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 402، المؤرخ في: 2011/06/08، المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، فقد تم حصر تطبيقه في المناطق الصحراوية فقط، وأكدت على ذلك التعلية الوزارية المشتركة رقم: 162، بتاريخ: 2013/02/13، تتعلق بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.⁽³⁾

ويتم حصر- هذه الأراضي إما بمبادرة من الجماعات المحلية (البلدية) أو من طرف المترشح "للاستثمار" وهذا طبقا لنص المادة: 02 من المرسوم رقم: 724-83 والتي نصت على ما يلي: "يمكن أن تحدد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحه في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين:

- الشكل الأول: بمبادرة الجماعات المحلية.

يتم هذا الحصر بعد أخذ رأي المصالح التقنية التابعة للفلاحة، الري، أملاك الدولة.⁽⁴⁾

كما تتوج هذه العملية بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم إن وجدت، لأن هذا التحديد قد يقع على أرض مملوكة للغير وهذا تطبيقا لأحكام المادة: 04 من المرسوم السابق الذكر والتي نصت على ما يلي: (تحدد قائمة المساحات المعنية وموقعها، بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني).

⁽¹⁾ نصت عليها المادة: 02 من القانون رقم: 18-83 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، وهي الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي والأراضي التابعة للصندوق الوطني للشورة الزراعية، والتي أصبحت فيما بعد خاضعة للقانون رقم 19-87، المؤرخ في: 1987/12/08، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وهي بصفة عامة جميع الأراضي المصنفة على أنها فلاحية أو ذات وجهة فلاحية تابعة للأموال الوطنية قبل صدور قانون الاستصلاح.

⁽²⁾ نلاحظ هنا أن هذا المرسوم قد تعدى على قاعدة توازي الأشكال حيث أضاف صنف جديد لم ينص عليه القانون صراحة ولم يشر إليه، ومن هذا المنطلق ندعو إلى تعديل المادة 04 من القانون رقم: 18-83، بحيث تسمح بإضافة أصناف جديدة أو تعديل الموجودة عن طريق مرسوم، لكي لا يكون لدينا تضارب في النصوص مما يترتب عليه احتواء مرسوم والذي من المفروض أنه جاء ليفسر ويوضح كيفية تطبيق نص قانون فإذا به يأتي بأحكام جديدة لم ترد في النص الأصلي الذي جاء أساسا لبيان كيفية تطبيقه لا غير، كما هو واقع في قضية الحال.

⁽³⁾ حددتها التعلية بعشر ولايات هي: أدرار؛ الأغواط؛ بسكرة؛ بشار؛ تمنراست؛ ورقلة؛ إيليزي، تندوف؛ الوادي؛ غرداية.

⁽⁴⁾ وهذا حسب نص الفقرة 02 من المادة: 03 من المرسوم 724-83، حيث نصت على ما يلي (..... ولا بد أن تكون هذه الأراضي قبل أية عملية تنازل عنها محددة المساحة ومجسدة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة للفلاحة والري وأموال الدولة).

ينبغي الإشارة إلى أن هذا الأسلوب في منح عقود الاستصلاح الناقل للملكية (إنشاء محيط من طرف الدولة)، قد ألغي بشكل ضمني بموجب المادة: 18 من القانون رقم: 16-08، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، التي جاء في فقرتها الأولى ما يلي: "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا: - في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة؛" على أساس أن إنشاء المحيط وتجهيزه يعتبر جزء مهم من عملية الاستصلاح، وعليه ارتأت السلطات أنه يتم اللجوء إلى نظام الامتياز في حال كون المحيط منشأ من طرف الدولة عوض منحها في إطار الاستصلاح المنظم بموجب القانون رقم: 83-18، ونظمت هذه المسألة بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 108، المؤرخ في: 2011/02/23، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، المؤرخ في: 2017/12/14، يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وأخيرا المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 والذين بينوا أنه في حال كان المحيط منشأ ومهيئ من طرف الدولة يتم منح الاستفادة في إطاره وفق أسلوب الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل.

- الشكل الثاني: بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح".

وهو الشكل الوحيد للاستفادة من هذا النظام في الوقت الحالي، حيث يقدم المترشح ملف إداري بالإضافة إلى دراسة تقنية وعرض مالي يعدها مكتب دراسات متخصص، يبين من خلاله مساحة القطعة المطلوبة وموقعها وبرنامج الاستصلاح المقرر والإمكانات المالية المتوفرة والمرصودة لهذه العملية، على ألا يتجاوز برنامج الاستصلاح أجل 05 سنوات المحددة في القانون للانهاء من الاستصلاح والبداية في الاستغلال.

الفرع الثالث: الشروط الخاصة بالمستصلح.

طبقا للمادة: 03 من القانون 83-18 التي نصت على ما يلي: "يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو اعتباري تابع للنظام التعاوني، جزائري الجنسية أن يملك أراضي فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط القانونية المنصوص عليها".

وعلى المترشح أن يقوم بعملية الاستصلاح، والمتمثلة في تعبئة المياه، وغرس الأشجار أو حفظ التربة أو البناء الموجه للزراعة تطبيقاً لأحكام المادة: 09 من ذات القانون، حيث رخصت هذه المادة إلى جانب استصلاح الأرض إمكانية إنجاز المباني والمحلات الضرورية لاستغلال الأرض بما فيها السكن المخصص للمستثمر.

وقد اشترط المشرع الجزائي على المترشح إعداد وإنجاز برنامج الاستصلاح خلال 05 سنوات ويمكن أن يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع وذلك حسب نص المادة: 11 من القانون رقم: 83-18، كما تمنح ملكية الأرض المراد استصلاحها بالدينار الرمزي وبشرط فاسخ وهذا ما نصت عليه المادة: 06 فقرة 2 و3 من ذات القانون والتي جاء فيها (.....يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة).

ولم يسمح المشرع الجزائي بالتصرف في الأرض (أي لا تعتبر الملكية تامة) إلا بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي عندما تتم عملية معاينة إنجاز الاستصلاح من طرف اللجنة التقنية المختصة التي نص عليها المرسوم رقم: 83-724، وهو ما أكدته المادة السادسة عشر- من نفس القانون على أنه "لا يجوز نقل ملكية الأراضي المملوكة في إطار الاستصلاح إلا عند رفع الشرط الفاسخ".

وفي حالة عجز المالك أو ورثته المثبت قانوناً، عن مواصلة عملية الاستصلاح، يجوز للمالك تحويل حقوقه، على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ ضمن نفس الأشكال".

وقد نصت المادة: 25 من هذا المرسوم على الإجراءات التي يتبناها الوالي في حالة عدم إنجاز مشروع الاستصلاح، وتتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الإداري وفي حالة الاستجابة لهذا الطلب يحتفظ المستصلح بالتجهيزات والمعدات التي يحتمل أنه أحضرها، وطبقاً لهذه الإجراءات فإن الوالي هو المختص باتخاذ قرار رفع الشرط الفاسخ إذا أنجز الاستصلاح.⁽¹⁾

المطلب الثاني: إجراءات الاستفادة من نظام الاستصلاح وآثارها.

نتناول في هذا المطلب إجراءات إعداد عقد الملكية في إطار حيابة الملكية العقارية الفلاحية (الفرع الأول)، والآثار المترتبة عن انتقال الملكية وفق هذا النظام (الفرع الثاني).

⁽¹⁾ إلا أن الواقع العملي يخالف لذلك وهو ما سيتم بيانه أدناه.

الفرع الأول: إجراءات إعداد عقد الملكية وشهره.

إن إجراءات إعداد عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأرض تضمنتها المادة: 08 وما بعدها من المرسوم رقم: 83-724 المذكور سابقا، وأولها أن يقدم المرشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها، ويرفق بالطلب ما يلي:

- 1/ تحديد موقع القطعة الأرضية ومساحتها التقريبية؛
- 2/ برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به؛
- 3/ مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح؛
- 4/ مخطط إذا كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا.⁽¹⁾

يسجل الطلب مصحوبا بالملف حسب الترتيب الزمني في دفتين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليم وصل إيداع، يخصص أحد الدفتين للترشيحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية في المخطط الذي تعده البلدية (وهي ما يصطلح عليها داخل المحيط)، ويخصص الآخر للترشيحات التي تتم على أساس تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأرض (أي القطعة التي يريد الاستثمار فيها واستصلاحها وهي ما تعرف بخارج المحيط).

بعد ذلك يسلم الملف قصد دراسته للهيئة التابعة للدائرة (اللجنة التقنية للدائرة) التي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية، مصالح الري، وإدارة أملاك الدولة، ثم تقوم هذه اللجنة التقنية بإعطاء رأي تقني بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح،⁽²⁾ وهذا الرأي قد يكون بالموافقة دون تحفظات أو يكون مشفوعا بتحفظات وفي حالة إعطاء الرأي بعدم الموافقة لا بد أن يدعم بأسباب الرفض.

⁽¹⁾ يقصد بذلك إذا كانت القطعة المراد الاستفادة منها تقع خارج المحيط الذي أنشأته البلدية لهذا الغرض، وكما سبق وأشرنا فإن الدولة لم تعد تنشئ المحيطات في إطار القانون رقم: 83-18، وإنما أصبحت تنشئها وفقا لأسلوب الاستصلاح عن طريق الامتياز وليس الملكية.

⁽²⁾ في حالة الطلبات التي تكون داخل المحيط (المخطط الذي وضعته البلدية) فإن اللجنة تقوم بدراسة أي الملفات أحق بالاستفادة من قطعة أرض صالحة للاستصلاح، وبعد تحديد الملفات يتم توزيع القطع على أصحاب الملفات على حسب عدد القطع المتوفرة في المحيط، وعدم تخصيص الأرض لمشروع آخر أو جهة أخرى.

أما في حالة الطلبات الفردية أو الجماعية ممثلة في التعاونيات، والتي تستهدف عقار يقع خارج المحيط (لم يشمله مخطط البلدية للاستثمار الفلاحي)، فإن الدراسة تكون حول موقع العقار المستهدف بالاستصلاح ومدى نجاعة وجدية الاستثمار المقترح، وتحقق الشروط المنصوص عليها في القانون.

لهذه اللجنة أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الملف لإعطاء رأيها، ويرسل الملف بعد ذلك إلى المجلس الشعبي البلدي الذي توجد في دائرة اختصاصه القطعة الأرضية محل الطلب، حيث يجتمع المجلس الشعبي البلدي للتداول بشأن طلب استصلاح الأرض وما توصلت إليه اللجنة التقنية، ويصدر المجلس الشعبي البلدي مداولة في هذا الشأن بالقبول أو الرفض، ويجب حسب المادة: 13 من المرسوم رقم: 724-83 في حالة الرفض أن يكون مسببا في المداولة، التي ترسل بدورها إلى الوالي المختص إقليميا ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية.

في حالة رفض الوالي لملف المترشح فيجب بيان سبب الرفض وتبليغ المترشح لاستصلاح الأرض بهذا الرفض لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقا للقانون، وكذلك الأمر عندما يكون قبول الطلب مصحوبا بتحفظات.

المشكل العملي في هذا الجانب هو أن الرفض لا يكون صريحا عادة بل تلجأ الإدارة إلى الصمت، حيث أن المادة: 16 من المرسوم رقم: 724-83 والتي حددت أجل ثلاثة (03) أشهر كأقصى حد للرد على الطلب من تاريخ إيداعه، وقد ألزمت المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك عند حلول هذا الأجل، وهذا أمر غير منطقي إطلاقا، حيث أنه في حالة قبول الملف يصدر قرار الاستفادة من الوالي، فمن المنطق أن يلزم المشرع نفس الجهة (أي الوالي) بإصدار هذه الشهادة في حالة حلول الأجل دون رد الإدارة (أي الزام الوالي بإصدار مثل هذا القرار وليس المجلس الشعبي البلدي)، أو على الأقل أن تصدره جهة تعلوه وليس العكس (أي الوزير)، كما أن التصرف في أملاك الدولة هي في الأساس من صلاحيات وزير المالية فوضها لمدراء أملاك الدولة الذين يمارسون صلاحياتهم تحت وصاية الوالي، أي أنه ليس من صلاحيات رئيس البلدية أن يصدر أي وثيقة تتضمن التصرف في أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة ولا تلك المملوكة للبلدية حتى، ولم يحدد المشرع شكل هذه الشهادة (الشهادة التي يصدرها المجلس الشعبي البلدي) ولا مضمونها وهل تصدر بناء على مداولة أو بقرار من رئيس البلدية، كما أن هذه الوثيقة غير معترف بها ولا تثبت أي حق

عيني على الأرض وإنما هي لحماية المستغل فقط،⁽¹⁾ وقد أُلزم مجلس الدولة في قرار له رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار هذه الشهادة بما أنه تم النص عليها.⁽²⁾

وقد أكدت المراسلة الصادرة عن الأمين العام لوزارة الفلاحة رقم: 727، المؤرخة في: 2015/06/10، على التزام المجلس الشعبي البلدي بإصدار هاته الشهادة في حالة مرور 03 أشهر من تاريخ إيداع الملف من طرف المترشح وعدم الرد عليه، لتضيف المراسلة على أنه ينبغي بعد ذلك على المجلس الشعبي البلدي أن يخطر الوالي بتلك الشهادة التي تكون أساسا لإعداد قرار تأكيد الملكية، فماذا يقصد بقرار تأكيد الملكية هل هو نفسه قرار التنازل في إطار القانون رقم: 83-18 والذي على أساسه يتم مواصلة إجراءات التنازل من اعداد لعقد البيع مقابل الدينار الرمزي على أساس شرط فاسخ أما ماذا، خاصة أن القضاء الإداري وبخصوص هاته النقطة ذهب إلى الزام الوالي بإصدار قرار تأكيد الاعتراف بصفة المالك³ والذي لا يعرف شكله ولا أثره القانوني، مما يخلق وضعيات قانونية جديدة ينبغي على المشرع التصدي لها.

⁽¹⁾ لم يعترف القضاء بمثل هذه الوثائق الصادرة عن المجلس الشعبي البلدي، وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم: 18360، المؤرخ في 1998/10/28، المنشور في المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1999، صفحة 81: (أن قضاء الموضوع لما قضا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها مجرد استظهار المدعي عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري يستوجب النقض)، وأكدت على أن المداولة لا ترقى إلى العقد المشهر، وتبني مجلس الدولة نفس الموقف في القرار رقم: 003808 بتاريخ: 2002/04/08، منشور في مجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002، صفحة 206، إذ اعتبر مجلس الدولة أن العقد الإداري المحرر من طرف البلدية هو عقد غير نظامي لا يرتب حقا أي كان نوعه تجاه الغير، وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا اتجاه البلدية.

⁽²⁾ قرار الغرفة الرابعة لمجلس الدولة في الملف رقم: 041162، المؤرخ في: 2008/03/26، غير منشور، جاء في حيثيات هذا القرار: " حيث يتجلى من دراسة الملف أن النزاع يتعلق بإلزام البلدية بمنح المستأنف عليه المدعي الأصلي لشهادة الملكية لقطعة أرضية في إطار الاستصلاح بموجب القانون رقم: 83-18، إن القرار الصادر بتاريخ: 2007/02/18، عن مجلس قضاء بسكرة قد استجاب لطلبه وقضى بأحقيقته في الحصول على شهادة اعتراف بصفته مالك للقطعة الأرضية التي يجوزها ويستصلحها، وأن هذا القرار هو محل استئناف من قبل البلدية.

حيث أن المستأنفة تدفع أنها غير مؤهلة لمنح شهادة الاعتراف بالملكية، وأن صفة الملكية تمنح من طرف الوالي، لكن حيث أن المادة: 16 من المرسوم رقم: 724-83، واضحة فإن البلدية مضطرة في أجل ثلاثة أشهر في حالة عدم الرد على طلب المستصلح بمنحه هذه الشهادة بالاعتراف بالملكية على الأرض المستصلحة، وأن البلدية هي المختصة في تسليم الشهادة المذكورة وفق أحكام المادة: 16 من المرسوم: 724-83."

³ صدرت العديد من الأحكام القضائية في هذا المجال من بينها: الحكم الإداري المؤرخ في: 2021/09/27، في القضية رقم: 21/921 الصادر عن محكمة الوادي بين ولاية الوادي مدعى عليها و (ط.م) كمدعي من جهة أخرى (غير منشور).

أما في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي فيصدر قرار الاستفادة من طرف الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي، ومخطط القطع أو القطعة الأرضية إذا اقتضى الأمر، إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة، لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه، وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في: 14 ماي 1984،⁽¹⁾ ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

إلا أن في الواقع العملي هناك اختلاف كبير وعدم احترام لأحكام القانون رقم: 83-18، وكذا المرسوم رقم: 83-724، حيث أنه في واقع الأمر وبعد صدور قرار الوالي بالاستفادة والمنح المؤقت لا يتم إرسال الملف إلى أملاك الدولة من أجل تحرير العقد الإداري في بعض الولايات، وإنما تمنح نسخة من القرار للمستثمر لياشر أشغال الاستصلاح وفق ما تقضيه الفقرة 01 من المادة: 16 من ذات المرسوم، وبعد مضي 05 سنوات المقررة للاستصلاح المنصوص عليها في المادة: 11 من القانون رقم: 83-18، والانتفاء من إجراءات المعاينة المقررة في الفصل الثالث من المرسوم رقم: 83-724، أي بعد صدور التقرير الإيجابي وصدور قرار رفع الشرط الفاسخ، عندها فقط يمكن للمستثمر أن يطلب إصدار عقد البيع بالدينار الرمزي من طرف أملاك الدولة.

الحقيقة أن لجوء الإدارة إلى هذا الإجراء هو من أجل تفادي رفع دعوى قضائية لفسخ العقد والمنصوص عليها في المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 83-724، وذلك في حالة تحرير العقد بعد صدور قرار الاستفادة مباشرة، ولم ينفذ المستثمر التزاماته التعاقدية والقانونية على أساس الشرط الفاسخ المتضمن في العقد، ونظرا لعدم وجود العقد من الأساس تلجأ الإدارة وبكل بساطة إلى إلغاء القرار الإداري الأول المتمثل في قرار الاستفادة وهذا الإلغاء لا يتطلب اللجوء للعدالة وذلك رجا للوقت والجهد.

لكن هذه الوضعية خلفت آثار وخيمة في أرض الواقع، حيث أن القرار الإداري القاضي بالاستفادة لا يذكر حدود القطعة الممنوحة بل مساحتها فقط، وهذا راجع إلى افتراض أن العقد الذي يصدر بعده هو المنوط به تحديد المعالم والحدود، هذا ما خلق مشاكل لا حصر لها، حيث يلجأ البعض

⁽¹⁾ القرار الوزاري المؤرخ في: 14/05/1984، بمحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حياة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 35، بتاريخ: 28/08/1984.

إلى تغيير المكان الممنوح له على حساب أملاك الدولة، والدخول في نزاعات مع الإدارة حول المكان الحقيقي ممنوح له، خاصة بلجوء المستثمرين للقضاء من أجل طلب إلغاء القرارات التي تقضي بإلغاء استفادتهم من الأراضي، وحتى عند فوز الإدارة في النزاع القضائي تبقى مشكلة التنفيذ خاصة بتغيير المعالم بطول الفترة التي منحت فيها الاستفادة وكذا العديد من المشاكل كبطء عملية مسح الأراضي.

كما أنه وبصدور التعلية الوزارية المشتركة رقم: 162، المؤرخة في: 2013/02/13، تقرر إدراج دفتر شروط في هذه العملية،⁽¹⁾ إذ يتم إرسال الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد صدور قرار الاستفادة مباشرة، حيث يقوم هذا الأخير بإعداد دفتر شروط من أجل إمضائه من طرف المستثمر وهو مستوحى من نموذج دفتر الشروط المتعلق بالامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، وهذا شيء لم ينص عليه القانون رقم: 83-18 ولا المرسوم رقم: 83-724، إذ يعتبر ذلك اجتهاد في غير محله من طرف الإدارة ينبغي التخلي عنه.

الفرع الثاني: آثار عقد الملكية عن طريق الاستصلاح.

بالنسبة للطبيعة القانونية لعقد الملكية عن طريق الاستصلاح، يستفاد من خلال مواد القانون رقم: 83-18 والمرسوم: 83-724، أن عقد الملكية عن طريق استصلاح الأراضي ليس عقد بات خلال أجل خمس سنوات المخصصة لمشروع الاستصلاح، وإنما هو عقد ملكية معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الاستصلاح من طرف المترشح خلال مدة الخمس سنوات، هذا باستثناء القوة القاهرة وفي حالة القيام بأشغال الاستصلاح فعلا خلال الآجال القانونية فإنه يصبح عقد ملكية بات بغيره من العقود بعد رفع الشرط الفاسخ.

يكون ذلك بعد إثبات إنجاز برنامج الاستصلاح، حيث يستوجب على المترشح أن يطلب رفع الشرط الفاسخ، ويتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته من طرف لجنة معدة لهذا الغرض نصت عليها المادة: 21 من المرسوم 83-724، وعندما يكون تقرير المعاينة إيجابيا يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال الخمسة عشر- يوما الموالية على الأكثر من تاريخ

⁽¹⁾ جاء في هذه التعلية ما يلي: "بغية إيضاح حقوق المستثمرين الفلاحيين المستفيدين من الحياة على الملكية العقارية الفلاحية وواجباتهم، يخضع هؤلاء من الآن فصاعدا إلى توقيع دفتر شروط، يرفق نموذج منه بالملحق، والذين يوقعونه مع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويشكل عدم احترام بنود دفتر الشروط سبب التمسك بالشرط الفاسخ وبالتالي فسخ العقد".

تسليم التقرير، ويثبت هذا الرفع بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والمالك، حسب المادة: 23 من المرسوم رقم: 724-83، ويودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان، ويمكن للمالك في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا أن يستوفي الأجل الأقصى الذي قدره خمس سنوات إن لم يكن قد استنفذها،⁽¹⁾ أما في حالة استصلاح قطعة تتجاوز مساحتها المساحة الدنيا المتنازل عنها في مفهوم المادة: 06 من المرسوم رقم: 724-83،⁽²⁾ فإن شرط البطلان لا يشمل إلا المساحة المتبقية، أما في حالة العكس فتطبق المادة: 26 التي تقضي بالجوء إلى الإلغاء القضائي لعقد الملكية عن طريق الاستصلاح وفق ما تقضي- به المادة: 25، أو إلغاء قرار الاستفادة إذا لم يحرر عقد الملكية بعد.

لكن الواقع العملي مغاير للنصوص حيث أن مدة رفع الشرط الفاسخ قد تمتد سنوات بعد التقرير الإيجابي للجنة ورفع الملف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي لإصدار قرار رفع الشرط الفاسخ، لذلك صدرت مناشير وتعليمات عديدة لتسريع وتيرة رفع الشرط الفاسخ وإعداد عقود البيع، وفي هذا الإطار صدر المنشور الوزاري المشترك رقم: 402 بتاريخ: 2011/06/08، من أجل طمأنة المستغلين على ملكيتهم، حيث جاء بعدة تدابير من أجل تسريع وتيرة تسليم عقود الملكية ورفع الشرط

⁽¹⁾ أكد على احترام أجل 05 سنوات الممنوحة للمستفيد عدة مناشير وتعليمات منها المنشور الوزاري المشترك رقم: 402، المؤرخ في: 2011/06/08، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وطمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية، والمنشور الوزاري المشترك رقم: 750، المؤرخ في: 2018/07/18، المتعلق بتطهير العقار الفلاحي، وكذا التعلية الوزارية المشتركة رقم: 162، المؤرخة في: 2013/02/13، المتعلقة بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، كما أكد على ذلك قرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 85529، بتاريخ: 1991/10/06، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1993، ص 157، جاء في حيثيات هذا القرار أنه: "من المقرر قانوناً أنه تمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضي، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون. ولما كان من الثابت -في قضية الحال- أن الطاعن منح له قطعة أرض فلاحية في إطار قانوني، وشرع في استغلال هذه الأرض ومن ثم فإن القرار الإداري الملغى بقرار الاستفادة قبل مرور خمس سنوات يعد مشوباً بعيب مخالفة القانون، ومتى كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه".

⁽²⁾ لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 490-97، المؤرخ في: 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراض الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ: 1997/12/21، المساحة المرجعية الدنيا حسب المادة: 03 منه، التي تتكون منها المستغرة الفلاحية في المناطق الصحراوية بـ: 01 هكتار بالنسبة لزراعة النخيل المكثفة، و03 هكتارات بالنسبة للزراعات الكبرى، بما يفيد بأن أقل مساحة تتكون منها المستغرة المراد استصلاحها هي 01 أو 03 هكتارات حسب نوعية الزراعة كما هو مبين أعلاه، وبالتالي فإن أي مستثمر يقوم باستصلاح مساحة أقل من المساحة المذكورة حسب نوعية النشاط في مدة خمس سنوات على أقصى- تقدير يتم إلغاء استفادته أو إحالة ملفه للعدالة من أجل تطبيق الشرط الفاسخ.

الفاسخ،⁽¹⁾ ولم يكتف المشرع بهذا المنشور بل قام بإصدار تعليمية وزارية مشتركة رقم: 162، بتاريخ: 2013/02/13، المتعلقة بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، كما صدر في هذا الشأن المنشور الوزاري المشترك رقم: 750، المؤرخ في: 2018/07/18، يتعلق بالتطهير العقاري.⁽²⁾

حيث نرى أنه يتعين إعادة النظر في هذه الإجراءات والزام الولاية بإصدار قرار رفع الشرط الفاسخ في الآجال المقررة أو وضع آلية تمكن المستثمر من الحصول على قرار رفع الشرط الفاسخ في حالة سكوت الإدارة ومرور الأجل القانوني لأن هذا التماطل يضر- كثيرا الاستثمار الفلاحي في المناطق الصحراوية، لكن نجد أنه في بعض الولايات التي لا تمنح عقود الملكية على أساس الشرط الفاسخ مباشرة بعد صدور قرار الوالي بالاستفادة، حيث لا تقوم بإصدار عقد البيع إلا بعد إصدار قرار رفع الشرط الفاسخ وهو إجراء محير فعلا، لأنه يتم إصدار قرار لرفع شرط فاسخ في عقد لم يجرر بعد؟، أو يجرر العقد وقرار رفع الشرط الفاسخ معا؟، لذلك فإنه من الأنسب تطبيق أحكام القانون رقم: 83-18، بدون اجتهاد يؤدي إلى ضياع حقوق أقرها القانون أو تعديل أحكامه بما يسمح بتفادي هذه الإشكالات ويضمن الحقوق للطرفين الدولة مالكة الأرض الأساسية والمستثمر الذي يرغب في تميمها.

رغم بعض النقص والغموض والعيوب الظاهرة من خلال قانون الاستصلاح وكذا سوء تطبيقه من طرف الإدارة والتماطل الحاصل في بعض الأحيان والذي يعيق حقيقة الاستثمار والتنمية في المناطق الصحراوية، إلا أن هذا القانون يعتبر ثورة حقيقية في مجال تنمية المناطق الصحراوية من خلال استصلاح أراضيها الشاسعة ومحاولة تنمية هذه المناطق، والدليل على نجاح هذا القانون هو عدم اكتفاء

⁽¹⁾ نص هذا المنشور على أنه: "لقد أفصحت حوصلة العملية المتعلقة بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن تأخر في إتمام إجراءات منح العقود للمستغلين المعنيين.

بالفعل، وبالرغم من أن إجراءات إيداع وإجراءات المتابعة التقنية والإدارية للملفات تتم على مستوى الدائرة والبلدية وبالرغم من تحديد الآجال بموجب التنظيم الساري المفعول، تمتاز بعض الولايات بالبطء في تنفيذ تلك الإجراءات، لاسيما إذا تعلق الأمر برفع الشرط الفاسخ ومنح العقود لمعظم المفسدين.

وعليه، لقد ساهم غياب العقود بالنسبة لجزء كبير من المستفيدين، الذين اعتمد معظمهم على مواردهم الخاصة، في عدم اطمئنان المستغلين على ملكياتهم العقارية وعدم استقرارهم مما نتج عنه في بعض الحالات معاملات خفية وتحويلات للطابع الفلاحي للأراضي المستصلحة. وفي الوقت الذي تولي الحكومة أهمية خاصة لطمأنات آلاف الفلاحين ومستغلي الأراضي الفلاحية على ملكياتهم العقارية أيا كان طابعها القانوني، فإن السيدة والسادة الولاية مدعوون لتنفيذ التدابير الآتية الخاصة بعمليات حيازة الملكية العقارية الفلاحية".

⁽²⁾ هذا ما يدل على التأخر الكبير في إنجاز هذه العملية.

المشرع الجزائري بنص واحد في هذا المجال بل أصدر نصوص أخرى تحتوي على نفس الصيغة مع بعض الاختلافات التي أملت الظروف ومحاولات لتدارك النقائص الحاصلة في هذا القانون، لأنه وبكل بساطة يركز على صغار الفلاحين، بينما التنمية الحقيقية تعتمد على الاستثمار الحقيقي في مساحات شاسعة لتحقيق التنمية، لذا سنحاول تسليط الضوء على نصوص أخرى اعتمدت على فكرة الاستصلاح لكسب الملكية.

المبحث الثاني: نظام الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 289-92.

لم يكن تقنين الاستصلاح كسب لكسب الملكية العقارية الفلاحية مقتصرًا على القانون رقم: 83-18، بل امتد لنصوص قانونية وتنظيمية أخرى، إلا أن لكل نص من هذه النصوص مجاله الخاص وله شروط وإجراءات قانونية خاصة، وأخيرا آثار قانونية مختلفة أحيانا عن تلك الآثار التي يرتبها القانون رقم: 83-18 المذكور سلفا، لهذا سنحاول تسليط الضوء على هذه الاختلافات بينها وبين القانون رقم: 83-18، بحيث نتناول الاستصلاح في الأراضي الصحراوية المذكورة في المادة: 18 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي جاء في تطبيقها المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، المؤرخ في: 06/07/1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها⁽¹⁾ من خلال التطرق إلى مفهوم الاستصلاح في هذا النص (المطلب الأول)، ثم نتناول إجراءات الاستفادة وآثار ذلك في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي 289-92 وإجراءات الاستفادة منه.

من أهداف المشرع عند إصداره لنص المرسوم هو القيام باستثمار واستغلال وتنمية الأراضي الصحراوية الشاسعة من خلال إنشاء مستثمرات تستغل في إنتاج المحاصيل الاستراتيجية مثل الحبوب...، وهذا ما توضحه المادة الأولى من المرسوم بنصها على أنه: "قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الاستراتيجية".

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، المؤرخ في: 06/07/1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، الجريدة الرسمية عدد 55، بتاريخ: 19/07/1992.

نتناول في هذا المطلب تعريف الاستصلاح وفقا لهذا المرسوم في (الفرع الأول)، ثم مجال تطبيقه وشروط الاستفادة منه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي 289-92.

لقد عرف المرسوم من خلال المادة الثانية منه المقصود بالاستصلاح،⁽¹⁾ وذكرت المادة الثالثة منه أن الدولة تساهم في الاستصلاح وبذلك تتكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول (المسالك الفلاحية) والتركيبات الخاصة بإيصال الطاقة (تكلفة إيصال الكهرباء)، والملاحظ أن هذا النص يركز على استثمارات ضخمة ومساحات كبيرة عكس قانون الاستصلاح لسنة 1983، الذي كان موجها أساسا لصغار الفلاحين، وأن هذا التوجه الجديد للمشرع إنما خلق استثمار حقيقي ومنبج في المناطق الصحراوية، وهو ما يتطلب أموال كبيرة ومجهودات جبارة لرفع التحدي، حيث تشير الاحصائيات التي قدمها الديوان الوطني للإحصاء سنة 1985، أن المساحة المستصلحة في ظل قانون 1983 لم تتجاوز 30%.⁽²⁾

الفرع الثاني: مجال تطبيق هذا النظام وشروط الاستفادة منه.

نتناول أولا مجال تطبيق هذا النظام، ثم شروط الاستفادة منه ثانيا.

أولا: مجال تطبيق نظام الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي 289-92.

مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 289-92، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الذي صدرا تطبيقا لنص المادتين: 18 و 19 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، محددا بموجب المادة الأولى من المرسوم،

⁽¹⁾ نصت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 289-92، على أنه: "يقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم، جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي:

- تجنيد المياه؛
 - التكوين بالطاقة؛
 - سبل الوصول إلى المساحات؛
 - استصلاح الأرض وتجهيزها وسقيها وصرف مياهها؛
 - إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الانتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة".
- ⁽²⁾ عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 147.

والمتمثل في الأراضي الصحراوية التابعة للملكية الخاصة للدولة، وهنا يمكننا أن نعتبر أن هذا أول نص يكون مجال تطبيقه المناطق الصحراوية حصرا ودون سواها، حيث أن القانون رقم: 83-18، ورغم أنه يطبق على المناطق الصحراوية كقاعدة عامة، لكنه لا يمنع تطبيقه في ما سواها من الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الغير مخصصة في أي مكان توجد فيه، وكذا المناطق الجبلية القابلة للاستصلاح كما تم الإشارة إليه آنفا.

كما أن الملاحظة الثانية تكمن في أنه يطبق على الأملاك الخاصة للدولة، وهذا لينسجم مع قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30، المؤرخ في: 1990/12/01، المعدل والمتمم،⁽¹⁾ لا سيما المادة: 04 منه، والتي تقرر للأملاك الوطنية العمومية حماية قانونية خاصة تتمثل في عدم القابلية للتصرف والتقدم والحجز، بالإضافة إلى الفقرة الأخيرة من المادة: 12 منه، والتي تنص على أنه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملك.

ثانيا: شروط الاستفادة من نظام الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي 92-289.

لاكتساب أرض استصلاحية حسب شروط هذا المرسوم يجب أن يكون المستفيد شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية أو شخص معنوي يكون المساهمين فيه جزائريين، وهذا وجه اختلاف آخر مع قانون 1983، حيث حصر القانون السابق الاستفادة في الأشخاص الطبيعيين فقط أو في شكل تعاونيات، أما بالإضافة من خلال هذا المرسوم فهي السباح للأشخاص المعنويين من الاستفادة في إطار هذا المرسوم،⁽²⁾ هذا بالإضافة إلى ملف الترشيح الذي يضم أيضا نسخة من دفتر الشروط، حيث أن هذا النوع من الاستثمار يقوم أساسا على دفتر شروط يجمع بين الإدارة والمستثمر، كما يضم الملف دراسة تقنية واقتصادية، حيث يعتبر من قبيل المشاريع الاقتصادية البحتة نظرا للبعد التنموي والاستثماري المنشود، إذ أن انتقاء المترشحين يكون على أساس قوام برنامج الاستصلاح وآجال إنجازه، والقدرات التقنية والمالية، وعدد مناصب العمل المطلوب توفيرها،⁽³⁾ وهذا يبين حقيقة البعد الاستثماري والتنموي ليس على الصعيد الاقتصادي فقط وإنما على الجانب البشري أيضا.

⁽¹⁾ القانون رقم: 90-30، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ: 1990/12/02.

⁽²⁾ هذا ما نصت عليه المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 289-92.

⁽³⁾ أنظر المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 289-92.

المطلب الثاني: إجراءات المنح وفق المرسوم التنفيذي 289-92 وآثار ذلك.

نتناول في البداية إجراءات الاستفادة من هذا النظام (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى آثار انتقال الملكية وفقا لهذا المرسوم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات منح الملكية عن طريق الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 289-92.

حددت المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 289-92، أجل شهرين لدراسة الملف والرد على صاحبه وحددت حالات الرد بأن يكون مقبول أو مقبول مع تحفظات أو غير مقبول وفي هذه الحالة الأخيرة لم تبين بأن الرفض يكون مسبب عكس قانون 1983، ولم تبين أيضا حالة سكوت الإدارة ومرور الأجل، وكلها ثغرات كان ينبغي على المشرع تداركها.

بعد الموافقة على ملف الاستثمار يرسل مقرر القبول الذي يأذن ببيع الأراضي محل الاستثمار إلى مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا لتحرير عقد البيع الإداري، حيث يلحق به دفتر الشروط موقعا من الطرفين،⁽¹⁾ كما يكمن الفرق بين قانون الاستصلاح لسنة 1983 والمرسوم التنفيذي رقم: 289-92، أن البيع يتم بمقابل وفقا للمادة: 11 من المرسوم، وليس بالدينار الرمزي وهذا راجع للضرورة الاقتصادية التي كانت تمر بها البلاد في ذلك الوقت وكذا من أجل توفير موارد مالية إضافية، كما أن قانون الأملاك الوطنية يمنع صراحة التنازل عن أملاك الدولة الخاصة إلا بمقابل يوازي قيمتها الحقيقية في السوق، حيث يتم تحديد الثمن من طرف مفتشية أملاك الدولة، ويضاف إلى الثمن حقوق ورسوم الشهر المطلوبة، إلا أن الثمن يمكن أن يقسط خلال مدة أقصاها خمسة (05) أعوام، بشرط دفع المشتري للقسط الأول المقدّر بـ 20% من ثمن البيع.⁽²⁾

الفرع الثاني: آثار اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي

289-92.

لا يعد المستثمر مكتسبا للملكية التامة التي تسمح له بالتصرف، بحيث يمنع عليه البيع والإيجار والتجزئة للمستثمرة قبل استكمال البرنامج الاستصلاحى المحدد في دفتر الشروط، تحت طائلة سقوط

⁽¹⁾ أنظر المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 289-92.

⁽²⁾ أنظر المادة: 05 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 289-92.

حقه في الملكية،⁽¹⁾ ويتم الفسخ في هذه الحالة عن طريق اللجوء إلى القضاء،⁽²⁾ والملاحظ هنا أن المعاينة النهائية للاستصلاح تكون بموجب محضر - معاينة وبحضور المشتري، الذي يسعى إلى إبلاغ الجهات المختصة عن طريق البريد المضمون بإتمام البرنامج الاستصلاحي، حيث تقوم الجهات المختصة بالمعاينة في غضون 15 يوما من إبلاغها،⁽³⁾ ويبقى السؤال المطروح هو: هل يتم تسليم نسخة من المحضر للمشتري من أجل تقديمه أمام جهات الحفظ العقاري لتصبح ملكيته نهائية كي يستطيع التصرف في هذه الأراضي أم لا؟، لأن المرسوم لم يشير إلى ذلك وتعتبر هذه النقطة أيضا من النقاط السلبية في هذا المرسوم.

إذا كانت مثل هذه الوثيقة غير مطلوبة أمام أي ضابط عمومي مكلف بكتابة العقود أو أمام مصالح الشهر العقاري، فما يمنع المشتري من التصرف في المستثمرة بمجرد تحرير عقد بيعها بينه وبين الدولة، خاصة في حالة انعدام الرقابة، وعلى العموم فإن هذا النص لا يعمل به حاليا بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي لا سيما المادة: 18 منه، إذ حصر - حق ملكية أراضي الدولة الخاصة في ما يقوم به المستثمر وحده مثل ما هو الحال في قانون 1983، وأي استصلاح تساهم أو تقوم به الدولة كما هو الحال في المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، تكون ملكيتها للدولة وهي غير قابلة للتنازل ويكون استغلالها عن طريق عقد امتياز، كما لا نكاد نجد في أرض الواقع مستثمرات من هذا القبيل والتي طبق عليها هذا المرسوم الله ما إلا في بعض المناطق.

(1) أنظر المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، والمادة: 13 من دفتر الشروط المرفق به.

(2) أنظر المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، والمادة: 20 من دفتر الشروط المرفق به، ويكون ذلك عن طريق تنبيهين، ثم يقوم مدير أملاك الدولة برفع دعوى فسخ العقد أمام القضاء.

(3) أنظر المادة: 12 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 92-289.

الفصل الثاني:

نظام الاستصلاح في إطار الامتياز.

اعتمد المشرع من خلال هذا النظام فكرة المزاوجة بين الاستصلاح والامتياز على أساس مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح من خلال انشاء محيطات جديدة وتهيئتها ومن ثم منحها للمستفيدين لمواصلة عملية الاستصلاح واستغلال تلك الأراضي، حيث أن هذه الفكرة الجديدة طبقت لأول مرة سنة 1997، من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المعدل والمتمم، والمحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، والذي كان ينتهي بالتنازل عن الملكية من طرف الدولة لصالح المستفيد، والذي نتطرق له في (المبحث الأول).

لكن وبصدور قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، لا سيما المادة: 18 منه والتي تنص على أن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون في شكل عقد امتياز، إذا كان هذا الاستصلاح بمساهمة الدولة، أين تخلق المشرع عن فكرة التنازل عن الملكية إذا كان الاستصلاح بمساهمة من الدولة والذي نتطرق له في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: نظام الاستصلاح في إطار الامتياز المفضي إلى التنازل عن الملكية.

نصت على هذا الأسلوب المادة: 117 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في 1993/12/29، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994،⁽¹⁾ المعدلة والمتممة بأحكام المادة: 148 من الأمر رقم: 95-27، المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1996،⁽²⁾ والتي جاء تطبيقها من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في: 1997/12/15، يحدد كيفيات منح حق امتياز

⁽¹⁾ المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في 1993/12/29، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88،

بتاريخ: 1993/12/30.

⁽²⁾ الأمر رقم: 95-27، المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82، بتاريخ:

1995/12/31.

قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم،⁽¹⁾

والذي كان نتيجة الازمة الاقتصادية الخانقة التي كانت تمر بها البلاد في فترة التسعينيات عندها تخلى المشرع الجزائري عن أهم مبادئه المتمثلة في عدم قابلية الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للتنازل، حيث سمح بمنح أراض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وهذا من أجل سد حاجيات تكتسي على وجه الحصر- طابع الصالح العام ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية، ويمكن أن يتحول هذا المنح إلى تنازل، وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 حيث تحدثت المادة الأولى منه على أن المنح يكون على شكل عقد امتياز وأن التنازل يكون على شكل عقد بيع بعد إنجاز برنامج الاستصلاح وفق دفتر شروط معد في هذا الإطار.

لقد كانت نظرت المشرع في ذلك هو جلب الاستثمار الأجنبي في المجال الفلاحي، لكن وعند تطرق النص لمسألة التنازل النهائي عن الملكية ذكر شرط توفر الجنسية الجزائرية في الأشخاص الطبيعيين المراد التنازل لهم أو أن يكون كل المساهمين في الشخص المعنوي ذوي جنسية جزائري،⁽²⁾ وهذا تصرف ذكي من المشرع الجزائري حيث سمح للأجانب بالاستثمار في الجانب الفلاحي وتنمية الاقتصاد الوطني لكنه بالمقابل لم يسمح لهم بتملك الأراضي محل الاستثمار، بينما سمح به للجزائريين نظير مجهوداتهم في التنمية والاستثمار الوطني، وبذلك يكون قد شجع على الاستثمار وأبقى على الأرض جزائرية الجنسية.

نتناول في هذا المبحث مفهوم الاستصلاح والامتياز وفقا لهذا المرسوم ومجال تطبيقه وشروط الاستفادة منه (المطلب الأول)، ثم نتطرق لشروط وإجراءات الاستفادة منه وانتقال الملكية وآثار ذلك في (المطلب الثاني).

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في: 15/12/1997، يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 1997/12/17.

⁽²⁾ أنظر المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح في إطار الامتياز ومجال تطبيق هذا النظام.

إن المشرع من خلال هذا المرسوم قد اعتمد على آلية جديدة في مجال الاستصلاح والتنازل عن الملكية العقارية التابعة للدولة تتمثل في الامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل عن الملكية لصالح المستفيد، عكس قانون الاستصلاح لسنة 1983 والمرسوم التنفيذي رقم: 92-289، اللذان منحا حق الملكية مباشرة للمترشح للاستثمار، بينما مرسوم 1997 يمنح في البداية للمترشح حق امتياز على الأرض لمدة محددة من أجل إنجاز برنامج استصلاح فإذا تم إنجاز الاستصلاح وفق البرنامج يمكن للدولة أن تتنازل عن ملكية الأرض لهذا المستثمر، وكان هذا تداركا من المشرع للأخطاء التي وقع فيها من قبل، ويرجع الأمر أيضا من جهة أخرى لطبيعة المستفيدين من المرسوم الجديد، فباستقراء نصوص قانون المالية التي وضعت الإطار التشريعي لهذا النمط أو بالنظر لمواد المرسوم التنفيذي المبين لكيفية تطبيق هذا الإطار، يتبين لنا بأنه يحق حتى للأجانب الاستفادة من عقد الامتياز هذا، لأن المشرع ومن بين الذين سمح لهم بالاستفادة من هذا النظام الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ولم يحدد فيما إذا كان مشروط فيهم الجنسية الجزائرية، وبما أنه لم يستثنى الأجانب صراحة فإن لهم الحق في الاستفادة من نظام الامتياز هذا.

نتناول في هذا المطلب تعريف الاستصلاح والامتياز وفق هذا النظام (الفرع الأول)، ثم ننقل إلى مجال تطبيقه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الاستصلاح والامتياز من خلال المرسوم التنفيذي 483-97.

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم: 483-97، بمثابة بداية تبلور فكرة الامتياز ومرحلة انتقالية في مجال تسيير العقار الفلاحي، بدل فكرة حق الانتفاع الدائم والتي أثبتت فشلها الذريع، حيث توجت أخيرا في قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، وبذلك فإن هذا المرسوم يقوم على فكرة التزاوج بين الاستصلاح والامتياز معا، وقد عرفت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 483-97 الاستصلاح،⁽¹⁾ وحددت المادة: 03 من نفس المرسوم مدى مساهمة الدولة في هذا الاستصلاح وذلك بالتكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات الرامية إلى: جلب المياه، التزويد بالطاقة الكهربائية، شق

⁽¹⁾ نصت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 483-97، بأنه: "يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تهيئتها".

طرق العبور (المسالك الفلاحية)، وإنجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالاً عقلانياً وأمثلة، كما عرفت المادة: 02 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي المقصود بالامتياز، وهو حق انتفاع لمدة محددة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.⁽¹⁾

الفرع الثاني: مجال تطبيق المرسوم التنفيذي 483-97.

بالنسبة للأراضي التي تكون مجال لتطبيق هذا النص فيها كما حددتها المادة: 117 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، المعدلة والمتممة بالمادة: 148 من الأمر رقم: 95-27، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، وكذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، والمادة: 02 و 03 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 97-483، تشمل كل الأراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهلية، والتي تكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والمالية والري، أي أن تكون داخل محيط محدد سلفاً بموجب قرار وزاري مشترك،⁽²⁾ حيث يحدد هذا القرار إحداثيات المحيط الذي تقع به المساحة الاستصلاحية، كما يذكر فيه مساحة الأرض بالهكتار.

لكن بالرجوع إلى المنشور الوزاري المشترك رقم: 323، المؤرخ في: 29/06/1999، المتعلق بكيفية إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، والذي جاء لتوضيح كيفية تطبيق هذا النظام، حيث نجده قد شمل مجالات أخرى غير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فقد جاء فيه ما يلي: "في إطار مشروع ما، فإن استصلاح المحيط المعني يمكن أن يتم فوق كل الأراضي التي يحتويها، مهما كان وضعها القانوني (أملاك خاصة للدولة، أو خاصة عندما تتواجد هذه الأخيرة داخل المحيط المعني، أو أملاك عامة للدولة)..."، حيث نلاحظ خروج المنشور عن دوره المتمثل في شرح وتبيان كيفية تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، إلى إقرار أحكام جديدة في خرق صريح لقاعدة توازي الأشكال هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن ضم الأملاك الوطنية العامة لهذا النظام يتنافى في الحقيقة مع مضمونه الذي يشمل التنازل عن هذه الأراضي في حالة استصلاحها وتوفر شروط

⁽¹⁾ نصت المادة الثانية من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 بـ "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهلية".

⁽²⁾ مثلاً عن ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2006/05/22، يتضمن ضبط حدود مساحة استصلاح الأراضي الفلاحية بشوشة في ولاية الوادي، الجريدة الرسمية عدد 37، بتاريخ: 2007/06/07.

هذا التنازل، فكما هو معروف لا يمكن التنازل عن الأملاك الوطنية العامة لأنها مشمولة بالحماية الثلاثية.⁽¹⁾

لكن المغزى من هذا المنشور في الحقيقة هو أن يشمل الاستصلاح الأملاك الغاية أيضا والتي تعتبر أملاك وطنية عامة،⁽²⁾ لا سيما وأن المرسوم التنفيذي رقم: 483-97، تحدث عن استصلاح الأراضي الجبلية والتي تكون عادة عبارة عن غابات في المناطق الشالية للبلاد، لا سيما وأن الأملاك الغاية يمكن استصلاحها وفقا للنصوص المنظمة لهذا المجال،⁽³⁾ وبذلك فإن المنشور أراد توسيع مجال تطبيق هذا النظام لكن كان على المشرع احترام قاعدة توازي الأشكال.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات الاستفادة في إطار المرسوم التنفيذي 483-97 وآثار ذلك.

نتناول في البداية شروط وإجراءات الاستفادة من الامتياز في إطار الاستصلاح (الفرع الأول)، وحالات انتقال الملكية وفقا لهذا النظام والآثار المترتبة عن ذلك (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط وإجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار الامتياز المقررة في المرسوم التنفيذي 483-97.

فيما يخص المستفيدين من عقد الامتياز فهم كما أشرنا أعلاه، كل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص،⁽⁴⁾ حيث يتعين عليهم الالتزام بإنجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة والمتفق عليها بموجب دفتر الشروط المعد لهذا الغرض، ويتعين على المترشح للحصول على الامتياز أن يقدم بين يدي لجنة ولائية مكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على الامتياز ملف يتكون أساسا من دفتر الشروط مستكمل المعلومات وملف تقني واقتصادي، والجديد في هذا النظام عكس النظام المقرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 289-92 الذي تم التعرض إليه سابقا، أن المترشح الذي لم يقدم ملف تقني واقتصادي يمكن له أن يكتب التزام يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح

⁽¹⁾ أنظر المواد: 03، 04، 12، من القانون رقم: 03-90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

⁽²⁾ وفقا للمادة: 15 من القانون رقم: 30-90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

⁽³⁾ حيث نجد المرسوم التنفيذي رقم: 87-01، المؤرخ في: 2001/04/05، يحدد شروط وكيفية الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون رقم 12-84 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 20، بتاريخ: 2001/04/08.

⁽⁴⁾ أنظر المادة: 05 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 483-97، والمادة: 02 من دفتر الشروط الملحق به.

المعد مسبقاً من قبل مدير المشروع،⁽¹⁾ هذه اللجنة الولائية حدد تشكيلتها وطريقة عملها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29،⁽²⁾ كما أن الجديد في هذا الشأن هو تحديد نسبة مساهمة الدولة الكلية أو الجزئية وهو ما ذكرته المادة: 05 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم.

تقوم اللجنة الولائية بدراسة الطلبات الواردة إليها وتبدي رأيها بالقبول أو القبول بتحفظ وفي هذه الحالة على المترشح رفع التحفظ في أجل شهر واحد من تبليغه بالتحفظ، أو برفض الترشيح مع التبوير، وفقاً للمادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتشكيل اللجنة وعملها، وحدد ذات القرار أجل شهر واحد للجنة من أجل إبلاغ قرارها في الملفات يسري هذا الأجل من تاريخ اجتماعها، وهذا راجع إلى أن اجتماعات اللجنة يدعو إليها الرئيس كلما دعت إلى ذلك ضرورة وليست مرتبطة بأجل إيداع ملف الترشيح،⁽³⁾ وفي حالة قبول طلب الترشيح، يرسل الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد تحرير مقرر (قرار) يتضمن الترخيص بالامتياز (يسمح بالحصول على امتياز الأرض) من طرف إدارة الأملاك الوطنية وفقاً للمادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483.⁽⁴⁾

يبلغ مقرر (قرار) الاستفادة إلى المعني خلال 15 يوماً من تاريخ إرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية، ويرسل هذا المقرر (القرار) مرفوق بدفتر الشروط والملف كاملاً إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية المختص إقليمياً لتحرير عقد الامتياز، وهنا نجد تعارض آخر بين مقتضيات المرسوم التنفيذي من خلال الفقرة الثانية للمادة: 08 منه، والفقرة الثانية من المادة: 08 للقرار الوزاري المشترك،

⁽¹⁾ مدير المشروع هو عبارة عن مديرية المصالح الفلاحية للولاية أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية بالنسبة للاستثمارات المنجزة في المناطق الصحراوية، وفق ما جاء في المادة: 05 و06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

⁽²⁾ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية عدد 95، بتاريخ: 1998/12/20.

⁽³⁾ وفقاً للمادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة

طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية
⁽⁴⁾ لقد وقع تعارض في الصياغة بين ما تنص عليه المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، والمادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتشكيلة اللجنة الولائية وسيرها، حيث أن المرسوم يتحدث عن مقرر ترخيص بينما يتحدث القرار الوزاري المشترك عن قرار يسمح بالحصول على امتياز الأرض، وكان ينبغي تفادي مثل هذا التضارب في النصوص ولو أن التعبير الذي جاء به القرار الوزاري المشترك أنسب في قضية الحال.

حيث أن المادة: 08 من المرسوم تتحدث على إمضاء دفتر الشروط من طرف المترشح ومدير الأملاك الوطنية والدليل على ذلك في دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم، حيث يبين في آخره أنه تم المصادقة عليه بين صاحب الامتياز ومدير الأملاك الوطنية، بينما وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك نجده يتحدث عن إمضاء دفتر الأعباء بين المترشح والهيئة العامة للامتيازات الفلاحية (بخصوص المناطق الجبلية والسهبية) أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية حسب الحالة، وهو تناقض كان ينبغي عدم الوقوع فيه، ليبليغ المترشح في الأخير بعقد الامتياز في أجل لا يتجاوز 15 يوما بعد إرسال الملف الذي يتضمن قرار الاستفادة.

الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح وإمكانية تحويله لعقد تنازل.

يترتب على عقد الامتياز دفع إتاوة سنوية حددتها المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، أما عن مدة عقد الامتياز فلم يحدد المرسوم ولا دفتر الشروط مدته بل تركها لاتفاق الطرفين وفقا للمادة: 07 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم مع قابلية العقد للتجديد، حيث اكتفى المرسوم بذكر أنها لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح،⁽¹⁾ بينما تكون مدة إنجاز برنامج الاستصلاح هي تلك التي يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة الذي تعينه وزارة الفلاحة مع إمكانية تعديله، وهذا الاختلاف راجع أساس إلى طبيعة المستفيد من الامتياز حيث لجأت الإدارة إلى تحديد مدة الاستصلاح من أجل ضمان استثمار حقيقي في هذه المناطق وعدم الاكتفاء بشغل الأراضي والتأمل في استصلاحها، بينما مدة الامتياز فهي تشمل مدة الاستصلاح ومدة الاستغلال والانتفاع معا، فإذا كان المستثمر أجنبيا فهو لا يستطيع تملك الأرض وبالتالي تمنحه حق الانتفاع بها وفقا لعقد الامتياز، بينما إذا كان جزائري الجنسية فإنه يمكن له امتلاكها بمجرد الانتهاء من برنامج الاستصلاح دون الانتظار إلى حين انتهاء عقد الامتياز،⁽²⁾ وبهذا الأسلوب يكون الاستثمار الحقيقي والتنمية المستدامة.

في حالة الإخلال بعقد الامتياز كعدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته أو عدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها مثل الإيجار من الباطن أو التنازل للغير أو تحويل الأرض عن وجهتها

⁽¹⁾ أنظر المادة: 09 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

⁽²⁾ أنظر الفقرة الأخيرة وما قبل الأخيرة من المادة: 07 لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

الفلاحية أو عدم دفع الاتاوة السنوية،⁽¹⁾ في هذه الحالة يكون فسخ عقد الامتياز عن طريق القضاء،⁽²⁾ وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة: 18 من نفس المرسوم، وهذا من أجل إعطاء ضمانات للمستثمرين خاصة الأجانب، كما يمكن أن يكون الفسخ اتفاقي بين الطرفين أو بطلب من صاحب الامتياز وفق ما جاءت به المادة: 18 من المرسوم.

أما التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض موضوع الامتياز يكون وفقا للفقرة الثانية من المادة: 05 للمرسوم وهي المتعلقة بالأشخاص الذين لهم الحق في التملك وفق هذا النظام، وهم كما سبق الإشارة إليهم الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الذين يكون جميع المساهمين فيهم ذوي جنسية جزائرية، ويكون ذلك بمقابل القيمة الحقيقية للأرض ووفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها،⁽³⁾ وفق عقد إداري تحرره مديرية الأملاك الوطنية في حدود القطعة المستصلحة، وما يمكن ملاحظته من خلال هذا المرسوم أن إجراءات التنازل لم يتناولها النص بالتفصيل اللازم مما يجعل إدارة الأملاك الوطنية تتماطل في إجراءات التنازل وتحتجج بمختلف المبررات من أجل عدم تحرير عقد التنازل، وكان على المشرع أن يفصل في هذه النقطة أكثر من ذلك لتفادي اللبس والغموض وتماطل الإدارة، ولضمان عدم ضياع حقوق المستثمرين.

في الأخير فإن هذا النظام قد تم إلغاؤه ضميا بمجرد صدور قانون التوجيه الفلاحي من خلال المادة: 18 على أساس أن الاستصلاح الذي يكون بمساهمة من الدولة غير قابل للتحويل إلى تنازل.

المبحث الثاني: نظام الاستصلاح في إطار الامتياز الغير قابل للتحويل إلى التنازل عن الملكية.

لقد عوض نظام الاستصلاح في إطار الامتياز المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 بداية بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 108، المؤرخ في: 2011/02/23، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، ثم بعد ذلك بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، المؤرخ في: 2017/12/14، يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة

(1) أنظر: المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، وكذا المادة: 15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم.

(2) أنظر: المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، وكذا المادة: 15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم.

(3) نصت على ذلك المادة: 08 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483.

والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز،⁽¹⁾ حيث يعاب على المشرع في هذا المجال أنه ألغى نظام كان منصوص عليه في مرسوم تنفيذي ليتم تعويضه بنظام منصوص عليه في منشور وزاري مشترك، حيث كان من الأفضل أن يتم تحويل هذه المناشير إلى مراسيم تنفيذية ليكون لها قوة وانتشار أكبر بنشرها في الجريدة الرسمية وتوفر ضمانات أكثر للمستثمرين في هذا المجال، وهو ما سوف نتطرق له في (المطلب الأول).

تداركا لهاته المسألة قرر المشرع تنظيم الاستصلاح في إطار الامتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، بالإضافة إلى مسألة الأراضي المستصلحة بدون سند والتي سوف نتناولها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الاستصلاح في إطار الامتياز المنظم بموجب مناشير وزارية.

بناء على المادة: 18 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16، فإنه يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة في شكل عقد امتياز، إذا كان هذا الاستصلاح بمساهمة الدولة، على أن تحدد شروط وكيفيات منح الأراضي الموجهة للاستصلاح بواسطة الامتياز عن طريق التنظيم، وهو ما حصل بداية بموجب المنشور الوزاري رقم: 108، المؤرخ في:

⁽¹⁾ هذا ما أكدت عليه التعلية الوزارية المشتركة رقم: 162، بتاريخ: 2013/02/13، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، حيث جاء فيها أنه يتم استغلال المحيطات المنشأة من طرف العامة للامتيازات الفلاحية والتي كان مقرر الاستفادة منها في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، ليتم استغلالها في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 108، لسنة 2011 المذكور أعلاه، حيث تتم تسوية حالات المستثمرين الذين استفادوا في ظل النظام السابق (97-483) ويجوزون على وثيقة رسمية (عقد امتياز، دفتر شروط، محضر-اجتماع اللجنة الولائية)، إذ يتعين على هؤلاء أن يتوجهوا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إعداد عقد امتياز في ظل المنشور الجديد، أما بالنسبة للأراضي المتوفرة على مستوى تلك المحيطات فيتم منحها في ظل نفس المنشور.

ثم جاء المنشور الوزاري المشترك رقم: 750، بتاريخ: 2018/07/18، يتعلق بتطهير العقار الفلاحي، ليرز 03 حالات تتعلق بالمحيطات المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، - الحالة الأولى: هي التي تم فيها تنصيب أصحاب الامتياز في ظل النظام القديم، حيث يرسل مدير المصالح الفلاحية قائمة بأسماء أصحاب الامتياز المنصين بعد مصادقة الوالي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يستدعي هؤلاء لإتمام ملفاتهم وتوقيع دفتر الشروط ومن ثم إعداد عقد امتياز في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور أعلاه.

- الحالة الثانية: وهي حالة المحيطات التي تم الانتهاء من تهيئتها بدون منح، حيث يتم تخصيصها للمستثمرين المحددين في المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور أعلاه.

- الحالة الثالثة: وهي حالة المحيطات غير المهيئة كليا، تخصص بدورها للمنع في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور أعلاه، لكن في هذه الحالة بالذات تكون إعادة تهيئة هذه المحيطات على عاتق المستفيدين الجدد.

2011/02/23، يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، لكن تم تعويضه بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، المؤرخ في: 2017/12/14، يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.⁽¹⁾

حيث يهدف هذا المنشور إلى تحديد أحكام الاستفادة من الأراضي الغير فلاحية في الأصل، التي يمكن استصلاحها لتصبح أراض فلاحية بامتياز، وبما أنه ليس أول نص في هذا المجال كما سبق وذكرنا أعلاه، فهو يرمي إلى تحيين وتكييف شروط وإجراءات الاستفادة من هذه الأراضي بما يتوافق ومتطلبات الانفتاح على الاستثمار الجاد في هذا المجال وكذا متطلبات اللامركزية وشفافية الإجراءات الإدارية.

مجال تطبيق هذا النظام، وكما سبق الإشارة إليه هي أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي ليس لها طابع فلاحي أو ذات وجهة فلاحية،⁽²⁾ لكن يمكن أن تصبح كذلك إذا تم استصلاحها، وأول خطوة في هذا الإطار هي إنشاء محيط⁽³⁾ لاستيعاب أنواع الاستثمار المقررة في هذا المنشور، ولتسهيل التعامل مع هذا النوع من العقار الفلاحي قسمه المشرع إلى صنفين، يتعلق كل صنف بنوع الاستثمار المنجز عليه، فالصنف الأول يتعلق بالأراضي التي يمكن أن يقام عليها مشاريع الفلاحية المصغرة، وتناولها في (الفرع الأول)، أما الصنف الثاني فيتعلق بالأراضي التي يمكن أن تقام عليها المشاريع الاستثمارية الفلاحية الأكبر حجما (المتوسطة والكبيرة)، نتطرق لها في (الفرع الثاني).

⁽¹⁾ قبل التطرق لمضمون هذا المنشور وأهم ما جاء به، نغيب على المشرع تنظيم هذا المجال المهم جدا بموجب منشور وزاري مشترك، بينما كان من الأفضل النص عليه بموجب مرسوم تنفيذي على الأقل، لضمان انتشاره وتطبيقه على أوسع نطاق ممكن، وليعرف كل طرف معني بهذا المجال حقوقه والتزاماته ويضمن الوفاء بها.

⁽²⁾ لم يشر المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور أعلاه، لمناطق معينة في الوطن يمكن أن يطبق عليها هذا النظام على غرار بعض الأنظمة الأخرى، وهو ما يفيد أنه يمكن أن يطبق على أي منطق في الجزائر تتوفر فيها شروط تطبيقه.

⁽³⁾ يتم تحديد المحيطات الفلاحية المعنية بهذا النظام وفقا للمنشور الوزاري المشترك رقم: 1839، المذكور أعلاه، عن طريق اتفاق بين المدير الولائي للأراضي الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان إنشاء المحيط، بعد التأكد من وفرة الموارد المائية اللازمة للاستثمار الفلاحي، يعرض مدير المصالح الفلاحية المحيطات المراد إنشاؤها على لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية برئاسة الوالي من أجل المصادقة عليها، ليم بعد ذلك إنشاء المحيط رسميا بقرار ولائي، بعد ذلك تقرر لجنة التنشيط المذكورة أعلاه وجهة هذا المحيط، وذلك حسب الامكانيات العقارية المتاحة (مساحة المحيط) وكذا النظرة الاقتصادية للولاية (أي تحديد تخصيص المحيط للاستثمارات المتوسطة والكبيرة أو المشاريع المصغرة، كما يمكن للوالي تقسيم المحيط للغرضين معا).

الفرع الأول: المشاريع الفلاحية المصغرة.

نتناول فيما يلي المقصود بالمشاريع الفلاحية المصغرة، وشروط الاستفادة منها وإجراءات ذلك.

أولاً: المقصود بالمشاريع الفلاحية المصغرة وشروط الاستفادة منها.

يقصد بالمشاريع الفلاحية المصغرة، كل مشروع فلاحي ينجز في قطعة أرضية لا تتعدى مساحتها 20 هكتارا (أرض قابلة للاستصلاح)، يهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فوراً أو على المدى القصير، وأن تكون متوسطة تكلفته لا تتجاوز 10 مليون دينار جزائري.

أما عن شروط الاستفادة من هذا النظام، فلم يحدد المنشور شروط معينة، لكن يمكن أن نستشفها، وهي أن يكون شخص طبيعي أو معنوي،⁽¹⁾ يمارس نشاط فلاحي أو له قدرات علمية وتقنية في هذا المجال، حيث تمنح الأولوية للفلاحين والمربين وأبنائهم الذين يعملون في مجال الفلاحة، وكذا الراغبين في الاستثمار الفلاحي المقيمين في مكان تواجد المحيط أصحاب التأهيل أو التكوين ذو علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات، وكذا متخرجي الجامعة أو التكوين المهني في مجال الفلاحة.

ثانياً: إجراءات الاستفادة من المشاريع الفلاحية المصغرة وآثار ذلك.

يتم في البداية فتح المجال استلام ملفات المترشحين للاستفادة في إطار المحيط المنشأ، يحدد الوالي المختص اقليمياً دورية استلام الملفات، حيث تودع الملفات على مستوى المجلس الشعبي البلدي من طرف كل راعب في الاستفادة، يتضمن الملف طلب مدعماً بدراسة أولية ينجزها مكتب دراسات متخصص، تتم دراسة هذه الملفات من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة، حيث ترسل مداوالات لجان الدائرة إلى الوالي من أجل المصادقة عليها، بناء على المداوالات المصادق عليها، تعد لجنة الدائرة مقررات تأهيل الاستفادة من الامتياز وتبلغها للمعنيين بعد توقيعها من طرف الوالي في أجل شهر واحد من تاريخ المصادقة على مداوالات اللجنة.

⁽¹⁾ بالرجوع إلى ملف إعداد الامتياز نستنتج أنه يمكن للشخص المعنوي الاستفادة من هذا النظام، لكن يرحح أن يكون في شكل جمعية أو تعاونية، ولم يحدد المشرع مدى اشتراط الجنسية الجزائرية من عدمه.

يتم بعد ذلك ترسيم الامتياز من خلال توقيع المستفيدين على دفتر الشروط المتعلقة بالامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لترسل بعد ذلك إلى مصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز⁽¹⁾ في أجل لا يتعدى 15 يوم (أجل إرسال الملف إلى أملاك الدولة) من تاريخ التوقيع على دفتر الشروط، (هذه المرحلة مشابهة لإجراءات الاستفادة من الامتياز في إطار القانون رقم: 10-03، الذي سبق التطرق له في هذه المحاضرة)، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد العقد وتسجيله وشهره وتسليمه للديوان في أجل لا يتعدى 45 يوما من تاريخ استلام الملف من الديوان.

يمنح هذا النظام العديد من المزايا منها تحمل الدولة على عاتقها الأعمال الهيكلية، كما يمكن للجماعات المحلية أن تقوم بتجهيز المحيطات المعنية بالمضخات التي تساعد على توفير الموارد المائية لها، بالإضافة إلى الحصول على كل المزايا الموجهة لإنشاء المؤسسات المصغرة والتي توفرها مختلف الوكالات والصناديق المنشأة لهذا الغرض.⁽²⁾

يمكن أن يأخذ المشروع الفلاحي المتضمن الاستصلاح عن طريق الامتياز تجمع لعدد من حاملي المشاريع المصغرة منتظمين في شكل جمعية أو تعاونية، حيث تمنحهم اللجنة الولائية لتنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي مساحة كافية ضمن المحيط المنشأ، حيث يمنح هذا الاختيار مزايا عديدة مثل: - الاستفادة من المنافع المشتركة (مسالك ريفية، تجهيزات ري مشتركة مثل آبار وقنوات السقي ...)؛ - تسهيل تسويق الانتاج الفلاحي؛ - الاستفادة من إمكانيات الحصول على التمويلات البنكية بغرض الاستغلال؛ - الاستفادة من المزايا الجبائية المعمول بها.

نشير في الأخير أن النظام السابق المنشأ بموجب المنشور الوزاري رقم: 108، لسنة 2011، المذكور سالفًا كان يمنح لهذه المستثمرات مزايا أخرى مثل عدم دفع الاتاوة السنوية لمدة 10 سنوات من تاريخ انشاء المستثمرة، بينما لم يتم النص على ذلك في المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 لسنة 2017.

⁽¹⁾ لإعداد العقد يرسل المدير الولائي للديوان ملف إلى مصالح أملاك الدولة يتضمن: - نسخة من مقرر التأهيل للاستفادة من الامتياز؛ - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمستفيد؛ - بطاقة شخصية للحالة المدنية بالنسبة للشخص الطبيعي أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي؛ - تصميم طبوغرافي للقطعة موضوع المنح أو وثيقة المسح إذا كانت القطعة تقع في بلدية مسوحة.

⁽²⁾ لا سيما الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب والصندوق الوطني للتأمين عن البطالة والوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر.

الفرع الثاني: مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى.

وهو الصنف الثاني المنصوص عليه في المنشور الوزاري المشترك رقم: 1839 المذكور سابقا، حيث نتناول فيما يلي المقصود بمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى، وشروط الاستفادة منها وإجراءات ذلك.

أولا: المقصود بمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى وشروط الاستفادة منها.

يقصد بمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى، المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية، ومشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة، وكذا كل المشاريع التي تتوفر على دراسة ومخططات للاستثمار تتضمنان على وجه الخصوص إنجاز الأعمال الهيكلية وتتخذ هذه الدراسات كمعايير لاختيار المستثمرين، وكذا كل المشاريع التي تتسم بطابع الابتكار وذات أهمية وطنية يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو الأجنبية.

لم يحدد المنشور الوزاري المشترك شروط محددة للاستفادة لا سيما فيما يتعلق بشخص المستفيد، لكن من خلال الأحكام يمكن أن نستنتج أنها تشمل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يمتلكون إمكانات مهمة لتجسيد هذه المشاريع التي تتسم بالضخامة والأهمية وتتطلب مساحات كبرى لتنفيذها.

ثانيا: إجراءات الاستفادة من مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى وآثار ذلك.

يتم في البداية فتح المجال استلام ملفات المترشحين للاستفادة في إطار المحيط المنشأ والمخصص لمثل هذه المشاريع، يحدد الوالي المختص اقليميا دورية استلام الملفات، حيث تودع الملفات على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، يقوم مدير الفلاحية بدراسة الملف بالتشاور مع المديريات الولائية والهيئات المعنية مباشرة بالمشروع عند الاقتضاء،⁽¹⁾ بعد ذلك يرسل مدير الفلاحية الملف إلى الوالي

⁽¹⁾ وفقا لذات المنشور تتمثل في: الوكالة الوطنية للموارد المائية والشركة الوطنية للكهرباء والغاز ...

لدراسته على مستوى لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي،⁽¹⁾ مع أخذ بعين الاعتبار عن اختيار المترشحين للاستفادة في المحيط القدرات التقنية والمالية للمرشحين.

تتوج عملية اختيار المرشحين بعد ترسيمها بمداولة للجنة المذكورة أعلاه، بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز، لتبلغ للمستفيدين عن طريق مديرية الفلاحة في أجل شهر من تاريخ مصادقة الوالي و/أو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء،⁽²⁾ ليتم بعد ذلك ترسيم الامتياز بعد تحديد المساحة الممنوحة للمستفيد، بعد توقيع هذا الأخير لدفتر الشروط الخاص بالامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لترسل بعد ذلك إلى مصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز⁽³⁾ في أجل لا يتعدى 15 يوم (أجل إرسال الملف إلى أملاك الدولة) من تاريخ التوقيع على دفتر الشروط، (هذه المرحلة مشابهة لإجراءات الاستفادة من الامتياز في إطار القانون رقم: 03-10، الذي سبق التطرق له في هذه المحاضرة)، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد العقد وتسجيله وشهره وتسليمه للديوان في أجل لا يتعدى 45 يوما من تاريخ استلام الملف من الديوان.

بمجرد إعداد مقرر التأهيل للاستفادة يجب على المستفيد أن يقيم في مكان المشروع ويشرع في الأشغال المتفق عليها، لا سيما بتحويله الخاص الملزم به عند الاقتضاء كمساهمة شخصية، بالإضافة إلى

⁽¹⁾ هذه اللجنة التي يرأسها الوالي وتتولى أمانتها مدير المصالح الفلاحية تتكون من: - مدير الفلاحة؛ - مدير الغابات؛ - مدير الصيد البحري؛ - مدير الموارد المائية؛ - مدير البيئة؛ - مدير أملاك الدولة؛ - مدير الطاقة؛ ممثل الوكالة الوطنية للموارد المائية؛ والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛ وممثل شركة الكهرباء والغاز؛ وبصفة استشارية ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية. تجتمع هذه اللجنة مرة في الشهر على الأقل وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، كما أن بإمكانها الاستعانة بكل شخص أو هيئة من شأنها مساعدتها في أشغالها.

⁽²⁾ يكون ذلك في حالة تجاوز مساحة المشروع المساحة المحددة في المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، وهي 10 أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المذكور سابقا، وهي أن وفي هذه الحالة ينبغي أن يتضمن الملف المرسل للوزير الرأي الدقيق للسلطة المحلية من أجل التثبيت، كما يمكن إيداع ملف الاستفادة مباشرة لدى الوزير المكلف بالفلاحة، عندما يتعلق الأمر بملف الاستثمار الهيكلي والمندمج الذي يتسم بطابع الخصوصية والابتكار ويرغب في إنجازها مستثمرون وطنيون أو في إطار الشراكة وطنية - أجنبية، في هذه الحالة يقوم الوزير المكلف بالفلاحة بتحديد دورية استقبال الملفات، كما أن له أجل شهر واحد من أجل إرسال الملف بعد ابداء الرأي فيها إلى الوالي الذي يقع في مجال اختصاصه المشروع قصد المصادقة عليه من طرف لجنة الولاية وإعداد مقررات التأهيل للاستفادة.

الملاحظ حول هذا المنشور استخدام مصطلحات اقتصادية بحثة مثل (مشروع هيكلي ومندمج ...) لذا كان ينبغي على المشرع شرح المقصود بهذه المصطلحات لغير الاقتصاديين، لا سيما في حالة حدوث نزاع وطرحه أمام القضاء.

⁽³⁾ لم يحدد المنشور مكونات الملف المرسل لمصالح أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز، لكن يرجح أنه نفس الملف المذكور في الصنف الآخر الذي تم التطرق له من قبل.

ذلك يمكنه الحصول على قرض بنكي بناء على مقرر الاستفادة فقط،⁽¹⁾ يضاف إلى المساهمة الشخصية، تتولى متابعة هذه المشاريع لجنة متابعة منشأة بموجب مقرر من الوالي،⁽²⁾ تقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف المشروع لا سيما في فترة الاستصلاح وبداية الاستغلال، كما تقوم بالتأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة لبنود دفتر الشروط، وتقوم بإعداد محاضر معاينة وحالة تقدم الأشغال.⁽³⁾

أما عن المزايا فإن المستفيدين من هذه المشاريع لهم الحق في كل مزايا الاستثمار التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول به في هذا المجال بدون استثناء، لا سيما السماح بالشراكة الأجنبية وحسننا فعل المشرع من أجل تشجيع استصلاح الأراضي الشاسعة لا سيما في المناطق الصحراوية التي تتوفر على امكانيات عالية لا سيما في مجال الموارد المائية، لكن رغم ذلك فإن هذا النظام لم يحقق النتائج المرجوة منه.⁽⁴⁾

يترتب عن أي إخلال بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط الفسخ الإداري لعقد الامتياز وفق نفس الشروط والإجراءات والآثار المنصوص عليها في نظام الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم: 03-10، وهذا الأمر يتعلق بكلي الصنفين (المشاريع الفلاحية المصغرة ومشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى).

المطلب الثاني: الاستصلاح في إطار الامتياز من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

نظرا لأهمية هذا الموضوع ورغبة المشرع في توسيع المساحة الزراعية في الجزائر لا سيما في مناطق الجنوب قرر المشرع ضرورة تنظيم هاته المسألة في مرسوم تنفيذي للتأكيد على أهميته وضمانا لنشره بشكل أوسع وتوفير ضمانات حقيقية للمستغلين، وهو ما تحقق من خلال المرسوم التنفيذي رقم:

(1) حيث يدرس البنك الملف ويفصل في قبوله من عدمه، فإذا كان رأي البنك إيجابيا يسلم للمستفيد وثيقة تبين مبلغ القرض الممنوح والذي يمكن أن يسمح بتحديد المساحة الواجب منحها، أي يمكن منح كل المساحة المطلوبة أو جزء منها فقط بناء على القدرات المالية المتوفرة للمستفيد.

(2) تتكون هذه اللجنة من ممثلين مؤهلين عن مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

(3) يتعين على المستثمر المستفيد أن يقدم مساهمته لأعوان المراقبة بأن يسهل عملهم ويزودهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.

(4) اعترف المشرع بذلك من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم: 750، المؤرخ في: 2018/07/18، المتعلق بتطهير العقار الفلاحي، حيث جاء في هذا المنشور أن الحصائل التي تم إعدادها تبقى غير مرضية لا سيما في مجال إطلاق مشاريع جديدة بدون التمييز لفئة المستفيدين (المشاريع الفلاحية المصغرة، ومشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى).

432-21، المؤرخ في: 2021/11/04، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز،⁽¹⁾ حيث جاء هذا النظام ليحل محل الأنظمة السابقة التي تقوم على فكرة الاستصلاح⁽²⁾ في إطار الامتياز⁽³⁾ والتي تناولناها سالفًا ويتضح ذلك من خلال أحكام المادة: 28⁽⁴⁾ و30⁽⁵⁾ من هذا المرسوم، حيث نتناول في (الفرع الأول) أحكام الامتياز في إطار الاستصلاح المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 432-21، أما (الفرع الثاني) فنتناول فيه تعامل المشرع الجزائي مع فئة من المستغلين الذين ليس لهم سند.

الفرع الأول: أحكام الاستصلاح في إطار الامتياز من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 432-21.

كما تمت الإشارة إلى ذلك سالفًا فإن هذا النظام يستند إلى المطة الأولى من المادة: 18 لقانون التوجيه الفلاحي رقم: 16-08 التي تنص على أن الاستصلاح إذا كان بمساهمة من الدولة فإن الاستغلال يكون على شكل امتياز، وهو ما يفيد بأن هذا النمط من الاستغلال يكون بمساهمة من الدولة التي تقوم بإنشاء محيطات مخصصة لهذا الغرض، وبالتالي فإن الاستغلال يكون داخل المحيطات المنشأة خصيصا لهذا الغرض فقط، لكن وبالرجوع إلى نص المادة: 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم: 432-21، يستفاد بأن هذا النظام يطبق داخل المحيط من خلال اشراف الدولة على انشاء محيطات مخصصة لاستقبال المستثمرين، كما أنه يطبق خارج المحيط بمبادرة من المستثمرين وبمساهمة الدولة، لكن وبالرجوع لأحكام هذا المرسوم نجده يتناول أحكام الاستفادة داخل المحيط فقط!!!!.

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 432-21، المؤرخ في: 2021/11/04، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، بتاريخ: 2021/11/07.

⁽²⁾ عرفت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 432-21 الاستصلاح بأنه: "كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتأمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله. يمكن أن تخص هذه الأعمال على الخصوص: الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتبينة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة".

⁽³⁾ لم يعرف المرسوم التنفيذي رقم: 432-21، الامتياز لذا يمكن الرجوع إلى القواعد العامة في تعريفه لا سيما المطة الثانية للمادة: 03 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16-08 وكذا المادة: 04 من القانون رقم: 10-03، الذي يحدد كيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، نظرا لكونه يستند إليها في أغلب قواعده.

⁽⁴⁾ حيث نصت المادة: 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 432-21، على ضرورة الامتثال لأحكام هذا المرسوم بالنسبة للمستفيدين من أنظمة الاستصلاح التي لم تكتمل إجراءات المنح فيها.

⁽⁵⁾ أما المادة: 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 432-21، فتتص على إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المتعلق بالاستصلاح في إطار الامتياز المذكور سالفًا.

نتناول في هذا الفرع بداية إجراءات إنشاء المحيطات (أولاً)، ثم شروط وإجراءات الاستفادة من هذا النمط (ثانياً)، والآثار المترتبة عن هذا المنح (ثالثاً).

أولاً: إجراءات إنشاء المحيطات.

في البداية فإن هذا النمط ينطبق على المحيطات المسيرة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾ من جهة والتي تطبق عليها الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، كما يطبق على المحيطات التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.⁽²⁾

أ- المحيطات التابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

بالنسبة لهذا النوع من المحيطات، ينبغي في البداية وقبل انشائها تحديد الأراضي التي يمكن للديوان أن يمنحها على شكل استصلاح في إطار الامتياز، والتي تكون في شكل محيطات مقسمة إلى قطع قابلة للاستصلاح تابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث تحدد تلك المحيطات من طرف الديوان بالتشاور مع المصالح التقنية للولاية المعنية (الفلاحية، الري، أملاك الدولة....) بناء على وفرة الأراضي،⁽³⁾ إذ تقوم مديرية المصالح الفلاحية للولاية بالاشتراك مع مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بزيارات استكشافية للأراضي المتوفرة للاستصلاح،⁽⁴⁾ وذلك بعد أن تنشأ لجنة تقنية للولاية⁽⁵⁾ تكلف على الخصوص بدراسة نتائج الاستكشافات للأراضي المتوفرة القابلة للاستصلاح

⁽¹⁾ أنشئ هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في: 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع لقواعد القانون الإداري في تعاملها مع الدولة وتعد تاجر في تعاملها مع الغير.

⁽²⁾ أنشئ هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 20-265، المؤرخ في: 22/09/2020، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع لقواعد القانون الإداري في تعاملها مع الدولة وتعد تاجر في تعاملها مع الغير.

⁽³⁾ راجع المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

⁽⁴⁾ راجع المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 24/11/2022، الذي يحدد كفاءات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد: 82، بتاريخ: 2022/12/07.

⁽⁵⁾ تتكون اللجنة التقنية للولاية التي يرأسها مدير المصالح الفلاحية من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، ومدير أملاك الدولة للولاية ومدير الموارد المائية للولاية ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية والمدير الجهوي للوكالة الوطنية للموارد المائية، أنظر المادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 24/11/2022، المذكور أعلاه. هناك عضو مهم جداً كان ينبغي أن يكون عضواً في هاته اللجنة وهو رئيس البلدية المعنية.

وضبط رزنامة للزيارات الميدانية لتعيين المحيطات القابلة للاستصلاح ثم المصادقة على اختيار المحيطات،⁽¹⁾ حيث تنظم زيارات ميدانية من أجل تعيين المحيطات القابلة للاستصلاح من طرف أعضاء اللجنة أو ممثلهم الذين يجب أن يكونوا برتبة رئيس مصلحة على الأقل،⁽²⁾ لتتوج عملية تعيين المحيطات الجديدة بمحضر نهائي يوقع عليه أعضاء اللجنة التقنية للولاية أو ممثلهم على أن يحتوي المحضر- على الاحداثيات الجغرافية للمحيط.⁽³⁾

بعد ذلك تقوم المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتكليف مكاتب دراسات معتمدة أو هيئات عمومية متخصصة من أجل إعداد دراسات تقنية على المواقع المختارة من طرف اللجنة الولائية، ليتم المصادقة على تلك الدراسات من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنصوص عليها في المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، حيث ينبغي أن تتضمن هاته الدراسات الاحداثيات الجغرافية للمحيط وإمكانات التربة داخل المحيط وكذا كموقع التنقيب عن المياه أو أي مصدر مائي آخر مثل السدود بالإضافة إلى تحديد مسالك العبور وكيفية جلب الطاقة الكهربائية أو أي مورد طاقة آخر، لتقوم مديرية الديوان بترميز المحيطات المصادق عليها.⁽⁴⁾

في الأخير وبعد مصادقة اللجنة التقنية للاستثمار الفلاحي على المحيطات المقترحة يتم إنشاء تلك المحيطات بقرار من الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من المدير الولائي للديوان،⁽⁵⁾ وقد تضمن الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، نموذج قرار الوالي المتضمن إنشاء محيط استصلاح في إطار الامتياز.

بعد ذلك تأتي مرحلة منح الأراضي على مستوى هاته المحيطات طبقا لنتائج الدراسات المنجزة وبعد إنشاء المحيطات،⁽⁶⁾ أي أن مسألة اصدار قرار إنشاء المحيط مهمة للغاية ولا يمكن أن يكون هناك

(1) راجع المادة: 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(2) راجع الفقرة الأخيرة من المادة: 07 للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(3) راجع المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(4) راجع المادة: 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(5) راجع المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، وكذا المادة: 10 من من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

(6) راجع المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

منح بدون قرار إنشاء المحيط، كما أن المساحة القصوى التي تمنح لكل مستغل داخل المحيط تحدد بموجب مقرر من الوزير المكلف بالفلاحة حسب كل ولاية بالنظر لتوفر العقار والموارد المائية.⁽¹⁾ يلاحظ أن عملية إنشاء المحيطات وفقا لهذا النمط تتخللها إجراءات عديدة ومعقدة بالإضافة إلى تدخل عديد الجهات الأمر الذي يجعلها عملية بيروقراطية تأخذ فترة زمنية طويلة مما يؤثر سلبا على عملية المنح وفقا لهذا الأسلوب.

ب-المحيطات التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

بالنسبة للأراضي التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، فهي بدورها تكون على شكل محفظة عقارية منحت من طرف الدولة مالكت الرقبة للديوان في الولايات الصحراوية حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/06/21،⁽²⁾ وهي: 20 ولاية، ليقوم بتحويلها إلى محيطات ومنحها للمستثمرين، وذلك سعيا لتحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي، حيث تم اللجوء إلى الأراضي الصحراوية الغير صالحة للزراعة بطبيعتها لتكون بديلا لأنها قابلة للاستصلاح كما أنها تتميز بالمساحات الشاسعة والموارد المائية الهامة لجعلها بديل يغطي احتياجات الدولة من المواد الزراعية الاستراتيجية (الحبوب بصفة أساسية) والزراعات الصناعية الاستراتيجية،⁽³⁾ وكذا لخلق الثروة في تلك المناطق المحرومة.

⁽¹⁾ راجع المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

⁽²⁾ قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 2021/06/21، يحدد الولايات التي تدخل في مجال اختصاص ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية عدد: 53، بتاريخ: 2021/07/08.

⁽³⁾ عرف المشرع الجزائري الزراعة الصناعية الاستراتيجية بأنها: "الزراعات ذات الطابع الاستراتيجي الموجهة للتحويل من أجل تلبية الاحتياجات الوطنية والتقليل من الاستيراد"، وذلك من خلال الفقرة الثانية للمادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265، المؤرخ في: 2020/09/22، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية عدد: 57، بتاريخ: 2020/09/27.

وبالاطلاع على موقع ديوان تنمية الزراعات الصناعية في الأراضي الصحراوية نجده نص على ما يلي: "ان الزراعات الصناعية المراد تطويرها هي زراعات ذات طابع استراتيجي موجهة للتحويل الهدف منها تلبية طلبات السوق الوطنية والتقليل من فواتير الاستيراد، تتمثل أساسا في:

زراعة الحبوب والذرة.

زراعة النباتات الزيتية.

زراعة النباتات السكرية منها الشمندر السكري.

زراعة الأعلاف. راجع الموقع التالي: <https://odas.madr.gov.dz/ar/condition-deligibilite-ar>

لقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/05/05، شروط وكيفية تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المعدل والمتمم،⁽¹⁾ إذ تحدد هذه المحفظة العقارية المحولة إلى الديوان وموقعها على أساس الدراسات الأولية بالتشاور مع القطاعات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار مدى توفر الأراضي ذات القدرات المراد استصلاحها، وكذا توفر المورد المائي مع استبعاد مناطق التداخل مع المستغلين الآخرين،⁽²⁾ حيث أن المحفظة العقارية الممنوحة للديوان لحد الآن تقع في تسع (09) ولايات فقط من مجموع 20 ولاية التي يمتد اختصاص الديوان عليها وهذا لغاية سنة 2023، بمساحة إجمالية تقدر بـ: 435.038 هكتار، لضمان تسييرها وترقيتها عن طريق الاستصلاح في إطار الامتياز.

بعد تحويل الحافطة العقارية لصالح الديوان يقوم هذا الأخير بتحديد مواقع محيطات الاستصلاح ضمن تلك الحافطة وذلك لاستقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية من خلال القيام بالدراسات التقنية المعمقة،⁽³⁾ ينجزها عن طريق مكاتب دراسات متخصصة أو هيئات عمومية تتضمن تلك الدراسات مدى القدرة على الاستصلاح بالاعتماد على علم التربة الزراعية وملاءمة الزرع وإمكانية الوصول للمحيط وكيفية تهيئته ومدى قرب البنية التحتية للطرق وكذا الشبكات الكهربائية ومخاطر الملوحة وإمكانية صرف المياه وموقع الآبار العميقة،⁽⁴⁾ ليتم إعداد مخطط خاص بكل محيط تابع للديوان على حدى بالاعتماد على الدراسات التقنية المعمقة التي تشمل مخطط المحيط والاحداثيات الجغرافية له وإمكانات التربة داخل المحيط ومواقع الآبار العميقة ومسالك العبور

⁽¹⁾ قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 2021/05/05، يحدد شروط وكيفية تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المعدل والمتمم، الصادر في الجريدة الرسمية عدد: 54، بتاريخ: 2021/07/11.

حيث عدل وتم هذا القرار بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/08/27، الجريدة الرسمية عدد: 83، المؤرخة في: 2022/12/11، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2023/06/27، الجريدة الرسمية عدد: 54، المؤرخة في: 2023/08/23.

² راجع المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في: 2021/05/05، المذكور أعلاه.
⁽³⁾ أنظر المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265، والمادة: 05 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في: 2021/05/05، المذكور أعلاه.

⁽⁴⁾ أنظر المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في: 2021/3/21. المذكور أعلاه.

وجلب الطاقة الكهربائية وكل موارد الطاقة الأخرى،⁽¹⁾ كما يقوم الديوان بترميز وتسمية تلك المحيطات.⁽²⁾

ليتم بعد ذلك تحديد هل يتم منح المحيط بشكل كامل إلى مستثمر واحد أو يجزأ المحيط إلى قطع وتمنح كل قطعة إلى مستثمر وهذا حسب مساحة المحيط وقدرات المستثمر المرشح⁽³⁾ وذلك وفقا لقرارات لجنة الخبرة والتقييم التقني المنشأة لدى الديوان⁽⁴⁾ على أساس الدراسات التقنية المعمقة.⁽⁵⁾ إن الملاحظ في كفيات انشاء محيطات الاستصلاح هو إعطاء استقلالية أكبر في هذا المجال بالنسبة لديوان تنمية الزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية بالمقارنة مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أن الأول تمنح له محفظة عقارية شاسعة محددة بموجب قرار وزاري مشترك ويقوم بإنشاء المحيطات عليها بشكل فردي بناء على الدراسات التقنية فقط وبدون تدخل جهات أخرى، على عكس المحيطات التي هي تحت إشراف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي يتم إنشاؤها بموجب قرار ولائي بالتشاور مع الجهات التقنية المختصة، حيث أن ابتعاد الإدارة عن هذا المجال بالنسبة لديوان تنمية الزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية يعطي أكثر فاعلية للاستثمار ويبعده عن عقلية التسيير البيروقراطي.

ثانيا: شروط وإجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار الامتياز.

بعد إتمام عملية انشاء المحيطات تأتي المرحلة الثانية والمتمثلة في توزيع الأراضي داخل المحيطات على المستفيدين، وذلك وفق شروط وإجراءات معينة للاستفادة حسب الجهة التي يتبع لها المحيط، إما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، ويعود السبب في ذلك إلى الفلسفة الجديدة للمشرع في مجال ترقية الاستثمار عموما، حيث فضل أن تكون الجهة المانحة عبارة عن مؤسسة اقتصادية تدير بعقلية اقتصادية تقوم على منطق الربح والخسارة عوض

(1) انظر المادة: 05 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/3/21. المذكور أعلاه.

(2) انظر المادة: 06 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/3/21.

(3) أنظر المادة: 03 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد: 54، المؤرخة في: 2021/07/11.

(4) نصت على تشكيلتها ومهامها واختصاصاتها المواد من 34 إلى 37 من المرسوم التنفيذي رقم: 265-20.

(5) أنظر المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 265-20.

أن تكون الجهة المانحة عبارة عن جهة إدارية (الوالي) كما في السابق والتي تعتمد على البيروقراطية وبطء الإجراءات وكذا الخلفيات السياسية وغيرها من الذهنيات السلبية التي تحول دون تحريك عجلة الاستثمار في الجزائر وحسننا فعل المشرع.

أ- شروط وإجراءات منح القطع داخل المحيطات التابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يستفيد من هذا النظام الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعون للقانون الجزائري،⁽¹⁾ حيث يفهم من ذلك أنه يمكن للأجانب الاستفادة من هذا النظام باعتبارهم مساهمين في الشخص المعنوي المستفيد، إذ أن المشرع لم يشترط أن يكون المساهمون في الشخص المعنوي جزائريين، وذلك لإتاحة الفرصة للاستثمار الأجنبي في هذا المجال الحيوي لا سيما وأن هذا النظام ليس فيه تنازل عن ملكية الأرض بل هو امتياز غير قابل لتحويل إلى تنازل، وبالتالي فإن ملكية الرقبة تبقى للدولة وتعود جميع عناصر الملكية للدولة بعد نهاية حق الامتياز، وعليه فلا يوجد خطر من استفادة الأجانب من هذا النظام بل على العكس من ذلك وحسننا فعل المشرع.

أما بالنسبة لطريقة منح الأراضي وحق الامتياز فتتم وفق طريقة الكترونية عن طريق الإعلان عن الترشح الكترونيا،⁽²⁾ حيث تنشأ على مستوى الديوان منصة رقمية⁽³⁾ تتضمن كل المعلومات حول الاستثمار الفلاحي لا سيما توفر الأراضي للاستصلاح وإجراءات الحصول على العقار وملفات الامتياز،⁽⁴⁾ أين يقوم الديوان بإطلاق إعلان الترشح على منصته الرقمية يتضمن الإعلان الولاية والبلدية المعنية، المساحة الإجمالية للمحيط وكذا وصف موجز لظروف التربة والمياه والمناخ السائدة في المحيط ووجهة المحيط والملف المطلوب للترشح وشروط العرض ومصاريفه، وعلى المترشح إرسال طلبه الكترونيا مقابل وصل إيداع الكتروني.⁽⁵⁾

يتكون ملف طلب استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز بالنسبة للشخص الطبيعي من: طلب موجود على المنصة الرقمية يتم ملؤه؛ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية؛ مخطط لمشروع

(1) وفقا للمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

(2) راجع المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

(3) لقد أطلقت هاته المنصة بالفعل من أجل منح محيطات امتياز في 4 ولايات وذلك بتاريخ: 2023/11/01، عبر المواقع التالي:

<https://onta.dz/publications-ar>

(4) راجع المادة: 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(5) راجع المادة: 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

الاستصلاح يبين خطة الاستثمار ورزنامة الإنجاز والتركيب المالية للمشروع بالإضافة إلى إثبات قدرات مالية ومؤهلات وتخصص طالب الاستصلاح وكل وثيقة ذات صلة بالمشروع يقدمها الطالب.⁽¹⁾

أما الشخص المعنوي فبالإضافة إلى الطلب عبر المنصة يجب أن يقدم نسخة من القوانين الأساسية والنشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة ونسخة من بطاقة التعريف للمسير ومساعدته أو شركائه ونسخة من السجل التجاري بالإضافة إلى مخطط لمشروع الاستصلاح يبين خطة الاستثمار ورزنامة الإنجاز والتركيب المالية للمشروع بالإضافة إلى إثبات قدرات مالية ومؤهلات التأطير التقني وكل وثيقة ذات صلة بالمشروع يقدمها الطالب.⁽²⁾

يستفاد مما سبق أن الشخص المعنوي يجب أن يكون في شكل شركة تجارية رغم أن العمل الفلاحي هو عمل مدني وفقا للمادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-63، المؤرخ في: 1996/01/27، الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته، والتي نصت صراحة على أن النشاطات الفلاحية هي عمل مدني، حيث كان ينبغي للمشرع أن يسمح بأن يكون الشخص المعنوي في شكل تعاونية أو شركة مدنية لا سيما وأن هذا النوع من الاستثمار يكون ضمن مساحات صغيرة، على عكس المساحات الممنوحة من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية والتي لو اشترط فيها المشرع أن يكون الشخص المعنوي في شكل شركة تجارية لتفهمنا الأمر لأن المشروع في هذه الحالة يعتبر استثمار اقتصادي بالدرجة الأولى، لهذا يتعين إعادة النظر في هاته النقطة.

تدرس ملفات الترشح من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي التي تنشأ لدى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية،⁽³⁾ والتي يرأسها المدير العام للديوان،⁽⁴⁾ وتعتبر هاته اللجنة

⁽¹⁾ راجع المادة: 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

⁽²⁾ راجع المادة: 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

⁽³⁾ راجع المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

⁽⁴⁾ رغم أنها لجنة محلية على مستوى كل ولاية إلا أن نص المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 أكد على أن اللجنة التقنية يرأسها المدير العام للديوان وهو أمر مستغرب فكيف للجنة ولائية أن يرأسها المدير العام وعليه يستنتج أن المدير العام يفوض صلاحياته في رئاسة اللجنة إلى المدير الولائي لا سيما وأن هذا الأخير ليس عضو في اللجنة بل يقتصر دوره على أمانة اللجنة، أما عن عضوية اللجنة فتكون مختلف المصالح التقنية للولاية مع إمكانية الاستعانة بالخبراء، حيث تحدد تشكيلة اللجنة بموجب قرار من وزير الفلاحة، حيث صدر القرار الوزاري المؤرخ في: 2022/05/11، يحدد تشكيلة اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي،

بمثابة أداة للتشاور والتنفيذ ومرافقة حاملي المشاريع في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي على المستوى المحلي،⁽¹⁾ إذ تقوم هاته اللجنة بدراسة طلبات الاستفادة من الاستصلاح عن طريق الامتياز المقدمة لها والفصل فيها على أساس مجموعة من المعايير حسب خصوصية كل ولاية تتمحور هاته المعايير حول الأقطاب الفلاحية المراد تطويرها في تلك الناحية وفقا لتوجهات الوزارة بالإضافة إلى ترقية المؤسسات الصغيرة ومدى توفر الطالب على المؤهلات العلمية والتقنية ومصادر لتمويل مشروعه، ويمكن للجنة أن تطلب من المترشح عند الحاجة معلومات إضافية وتوضيحات وكذا تعديلات على مخطط العمل المقدم من طرفه.⁽²⁾

بعد دراسة الطلب يتم تبليغ المترشح الكترونيا بقرار اللجنة في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إيداع الطلب،⁽³⁾ فإذا كان الرد بالرفض يجب أن يكون قرار اللجنة مبررا، كي يتمكن المترشح من تقديم تظلم الكتروني لدى الديوان في أجل 05 أيام التي تلي تبليغ قرار الرفض مع تقديم معلومات وتبريرات جديدة تدعم طلبه،⁽⁴⁾ ولم يبين المشرع مدى إمكانية اللجوء إلى القضاء للطعن في قرار اللجنة برفض ملف ترشحه لا سيما وأن الديوان ليس بجهة إدارية وبالتالي لا يمكن الطعن في قرارات اللجنة التابعة له أمام القضاء الإداري، ويستنتج من ذلك أنه في حالة رفض طعنه فليس له جهة طعن أخرى يلجأ إليها. أما في حالة الموافقة على الطلب فيتم إعداد محضر بذلك من طرف اللجنة ليعد الديوان على أساسه شهادة التأهيل للامتياز والتي تعتبر بمثابة رخصة للاستفادة حدد نموذجهما في الملحق المرفق

الجريدة الرسمية عدد: 50 المؤرخة في: 2022/07/28، وهي تتكون من المدير العام رئيسا وعضوية كل من ممثل الوالي ومدير الفلاحة ومدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ومدير الموارد المائية، تجتمع اللجنة كلما دعت الحاجة إلى ذلك وتدون قراراتها في محاضر موقعة من طرف أعضائها الحاضرين.

⁽¹⁾ وفقا للمادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، تتمثل مهام اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي في: توجيه المشاريع على أساس سياسة قطاع الفلاحة؛ - ضمان توجيه أمثل لوجهة محيطات الاستصلاح على مستوى الجدوى الاقتصادية والمحافظة على الموارد الطبيعية لا سيما أراضي الرعي السهبية والصحراوية منها؛ - المصادقة على الدراسات التقنية للمحيطات موضوع المنح بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية؛ - تحديد معايير انتقاء أخرى ذات علاقة بخصوصيات الولاية؛ - دراسة مشاريع الاستثمار في إطار الاستصلاح على أساس مخططات الأعمال والفل فيها؛ - الفصل في طلبات تعديل مخططات الأعمال وتمديد أجل الإنجاز ومراجعة المساحة والتنازل عن الأراضي الممنوحة؛ - المصادقة على تقارير المراقبة والمتابعة والفصل في إلغاء مقرر المنح أو فسخ عقد الامتياز؛ - دراسة التظلمات التي يودعها صاحب الامتياز والفصل فيه.

⁽²⁾ راجع المادة: 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

⁽³⁾ راجع المادة: 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

⁽⁴⁾ راجع المادة: 16 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، والتي ينبغي تسليمها للمستفيد في أجل 20 يوم، حيث لم يحدد تاريخ بداية سريان هذا الأجل هل من تاريخ الاجتماع أو أي تاريخ بالضبط.⁽¹⁾

يتولى الديوان بعد ذلك عملية تنصيب المستفيد وتعليم القطعة الممنوحة له بالاستعانة عن الحاجة أو الضرورة بمكتب دراسات أو خبير عقاري، ويتوج هذا التنصيب بإعداد محضر- حدد نموده ضمن المرفقات بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24،⁽²⁾ بعد إتمام عملية التنصيب يقوم المستفيد بتوقيع دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432 على مستوى الديوان في أجل لا يتعدى 15 يوم من تاريخ التنصيب، وعلى هذا الأساس يتعين على المستفيد الانطلاق في أشغال الاستصلاح وإنجاز المشروع في أجل لا يتجاوز 06 أشهر من تاريخ تنصيبه في القطعة الأرضية.⁽³⁾

بعد ذلك يرسل الديوان ملف ترسيم الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز بمجرد إمضاء دفتر الشروط وعلى هاته الأخيرة إعداد العقد وتسجيله وشهره في أجل لا يتجاوز شهرين،⁽⁴⁾ وبمجرد صدور العقد يقوم الديوان بتبليغه للمستفيد،⁽⁵⁾ يكون الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد⁽⁶⁾

ب- شروط وإجراءات منح القطع داخل المحيطات التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية.

بعد انشاء المحيطات المعنية بالاستصلاح في إطار الامتياز، يقوم الديوان بالإعلان عن فتح المجال للترشح من أجل الاستفادة، يكون هذا الإعلان الكترونيا في موقع الديوان،⁽⁷⁾ يتضمن هذا الإعلان الولاية المعنية ومساحة المحيط أو المحيطات المراد منحها بالإضافة إلى الفرع أو الفروع

(1) راجع المادة: 17 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(2) راجع المادة: 18 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(3) راجع المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 والمادة: 19 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(4) راجع المادة: 20 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(5) راجع المادة: 21 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، المذكور أعلاه.

(6) راجع المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

(7) راجع المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

لقد قام الديوان بإنشاء موقع الكتروني هو: <https://odas.madr.gov.dz/ar/presentation-ar> خصيصا لهذا الغرض.

الاستراتيجية المراد تميمها والأهداف المرجوة وكذا الملف الواجب تقديمه وأجل وتكاليف التعهد،⁽¹⁾ كما أن طلبات الترشح ترسل الكترونيا مقابل وصل إيداع الكتروني،⁽²⁾ حيث سجل الطلب ويعرض على لجنة الخبرة والتقييم التقني المنصوص عليها في المواد من: 34 إلى 37 للمرسوم التنفيذي رقم: 20-265، والمنشأة لدى الديوان،⁽³⁾ والتي يرأسها المدير العام للديوان وتشكل من مسؤولي المصالح التقنية للديوان وممثل محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية وممثل المعهد التقني لتنمية الزراعة الصحراوية،⁽⁴⁾ كما يتعين على اللجنة الاستعانة بكل شخصية علمية أو خبراء بإمكانهم المساهمة في أشغالها نظرا لكفاءتهم لا سيما في مجالات الطاقة والزراعة الصناعية والزراعة الصحراوية وتسيير الموارد المائية في المناطق الجافة والبيئة والطاقات المتجددة والعقار الفلاحي والتمويل،⁽⁵⁾ تجتمع اللجنة كلما اقتضت الضرورة ذلك بطلب من رئيسها،⁽⁶⁾ وتسجل قراراتها في محاضر موقعة من أعضائها مدونة في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف المدير العام للديوان.⁽⁷⁾

تقوم اللجنة بدراسة الملف وتوجيهه والفصل فيه هو ومخطط الأعمال المرسلين من طرف حامل المشروع على أساس معايير الانتقاء والتصنيف التي أعدتها سابقا وذلك في أجل لا يتعدى: 30 يوما، ويمكن للجنة أن تطلب من حامل المشروع معلومات إضافية إذا اقتضى الأمر ذلك،⁽⁸⁾ ويبلغ قرار اللجنة إلى صاحب الطلب الكترونيا،⁽⁹⁾ ويجب أن يكون القرار مبررا في حالة الرفض، عندها يمكن لحامل المشروع إيداع طعن الكتروني لدى الديوان خلال أجل 15 يوما التي تلي تبليغ قرار الرفض مع

(1) راجع المادة: 07 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية للاستصلاح في إطار الامتياز.

(2) راجع المادة: 08 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

(3) راجع المادة: 09 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

(4) من صلاحيات هذه اللجنة: - دراسة الملفات المعروضة من قبل حاملي المشاريع الاستثمارية بصفة فردية أو في إطار شراكة وتوجيهها والفصل فيها؛ - دراسة مخططات الأعمال للمرشحين المؤهلين والموافقة عليها؛ - الفصل في كل المسائل ذات الطابع العلمي والتقني التي يعرضها عليها المدير العام للديوان، أنظر المادة: 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(5) راجع المادة: 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(6) راجع المادة: 36 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(7) راجع المادة: 37 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(8) راجع المادة: 10 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

(9) راجع المادة: 11 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

تقديم معلومات أو تبريرات جديدة تدعيا لطلبه،⁽¹⁾ ولم يبين المشرع مدى إمكانية اللجوء إلى القضاء للطعن في قرار اللجنة برفض ملف ترشحه لا سيما وأن الديوان ليس بجهة إدارية وبالتالي لا يمكن الطعن في قرارات اللجنة التابعة له أمام القضاء الإداري، ويستنتج من ذلك أنه في حالة رفض طعنه فليس له جهة طعن أخرى يلجأ إليها.

في حالة الموافقة على طلب المنح يقوم حامل المشروع بزيارة ميدانية لموقع القطعة الممنوحة بمرافقة ممثلي الديوان، حيث تتوج هذه الزيارة بالتصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية موضوع المنح،⁽²⁾ وحسنا فعل المشرع باشتراط هاته الزيارة المشتركة ليكون ركن الرضى في هذا العقد صحيحا وسليما ولتظهر أي عقبة لكلى الطرفين في حينها ولا يكون عندنا اشكال بعد اعدادا العقد والانطلاق في الاستصلاح، وبناء على التصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية يعد الديوان فورا شهادة التأهيل للامتياز ويسلمها لحامل المشروع،⁽³⁾ ثم يقوم الديوان بتنصيب المستفيد عن طريق تعيين حدود القطعة الأرضية في عين المكان من طرف مكتب دراسات مؤهل أو من طرف مهندس خبير عقاري، حيث يتوج تنصيب المستفيد بإعداد محضر تنصيب.⁽⁴⁾

يقوم المستفيد بعد تنصيبه بتوقيع دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265، على مستوى الديوان ويتعين عليه مباشرة أشغال الاستصلاح ابتداء من تاريخ التوقيع،⁽⁵⁾ على إثر ذلك يرسل الديوان ملف ترسيم الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز، ويقوم الديوان فور استلامه عقد الامتياز بتبليغه للمستفيد إلكترونيا.⁽⁶⁾

(1) راجع المادة: 12 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

(2) راجع المادة: 11 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

يوجد في ملحقات القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، نموذج للتصريح بالزيارة وقبول القطعة الأرضية.

(3) راجع المادة: 13 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

يوجد في ملحقات القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، نموذج شهادة التأهيل للامتياز.

(4) راجع المادة: 15 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

يوجد في ملحقات القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، نموذج محضر تنصيب.

(5) راجع المادة: 16 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

(6) راجع المادة: 17 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21 المذكور أعلاه.

يكون منح الامتياز في شكل عقد إداري تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً ويسلم للمستفيد من طرف الديوان بعد تسجيله وشهره في المحافظة العقارية،⁽¹⁾ حيث يسري الامتياز ابتداء من تاريخ شهر العقد في المحافظة العقارية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل أتاوة سنوية يحددها قانون المالية.

لكن في بعض الأحيان قد يمنح المستفيد قطعة أرضية تمتد بين ولايتين، فكيف يتم شهر عقد الامتياز في هاته الحالة، هذا ما نصت عليه المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265، والتي وضحت كيفية تطبيقها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/05/25،⁽²⁾ حيث يقوم مدير أملاك الدولة للولاية التي توجد بها أكبر مساحة من القطعة الأرضية بإعداد عقد الامتياز وتوقيعه بعد إرسال الملف من طرف الديوان ويسهر على تسجيله وإيداعه لدى المحافظة العقارية المعنية في أجل لا يتعدى 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف،⁽³⁾ وينبغي أن يحدد عقد الامتياز مساحة وحدود القطعة في كل ولاية وكذا بلدياتها المعنية،⁽⁴⁾ حيث يتعين على المحافظين العقاريين المعنيين بإشهار عقد الامتياز في أجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ إيداعه.⁽⁵⁾

مع الإشارة أن أجل إعداد وتسجيل وشهر عقد الامتياز المحددة في هذا القرار تنطبق بدورها على الأراضي الممنوحة والمتواجدة في ولاية واحدة فقط.⁽⁶⁾

(1) راجع المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/05/25، يحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود امتياز وإشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة للقطع الأرضية التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات، الجريدة الرسمية عدد: 58، المؤرخة في: 2021/07/25.

(3) راجع المادة: 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/05/25، المذكور أعلاه.

(4) راجع المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/05/25، المذكور أعلاه.

(5) راجع المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/05/25، المذكور أعلاه.

(6) راجع المادة: 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/05/25، المذكور أعلاه.

مخطط يوضح كيفية دراسات الملفات وإعداد عقد الامتياز



المصدر: <https://odas.madr.gov.dz/ar/comment-ca-se-passe-ar>

في الأخير نشير إلى أن شروط وإجراءات منح الامتياز وفق هذا النظام متشابهة إلى حد ما بين الأسلوب المعتمد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبين الأسلوب المعتمد من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية مع بعض الاختلافات الطفيفة في الإجراءات والآجال تعطي أفضلية نسبية لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، فماذا عن الاختلاف في آثار هذا العقد؟

ثالثا: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز في إطار الاستصلاح.

رغم أن آثار هذا العقد تتشابه إلى حد بعيد مع آثار عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 10-03، إلا أن هناك بعض الاختلافات بينهما، لذا فلن نقوم بسردها كل آثار هذا العقد منعا للتكرار وإنما نحاول التركيز على أبرز الاختلافات.

وبما أن عقد الامتياز في إطار الاستصلاح يتم منحه وفق أسلوبين مختلفين وعلى أساس نصين مختلفين الأول من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والثاني من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية لكن بناء على دفتر شروط واحد فإن آثار العقد تشترك في بعض

الآثار وتختلف حسب نمط المنح، لذا سوف نتناول آثار عقد الامتياز المشتركة بينها وكذا تلك الخاصة بكل نظام على حدى.

أ- الآثار المشتركة لعقد الامتياز في إطار الاستصلاح الواردة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 432-21.

لقد نص المشرع صراحة على أن استصلاح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الامتياز لا يترتب عنه نقل الملكية لصالح المستثمر صاحب الامتياز حيث يمنحه الحق في استغلال الأرض والأمالك الممنوحة لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، لكن الملاحظ في نص المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 432-21، والتي تتحدث عن مهام اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي في المطة السادسة تحديدا نجد أنها تنص على أن من بين مهام هاته اللجنة التنازل عن الأراضي الممنوحة فماذا يقصد بذلك!!؟

من أبرز الاختلافات بين آثار هذا العقد والعقد المنصوص عليه في القانون رقم: 03-10، بالنسبة للالتزامات هي: ⁽¹⁾

- التزام صاحب الامتياز بالمباشرة في استصلاح الأرض الممنوحة له طبقا للشروط وبرنامج الاستثمار المصادق عليه، وأن ينطلق في أشغال الاستصلاح في أجل 06 أشهر من تاريخ تنصيبه في القطعة ولا ينتظر إلى غاية شهر عقد الامتياز. ⁽²⁾

- كما يجب عليه تقديم برنامج استصلاح لمدة محددة مصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي.

- عرض كل اتفاق أو شراكة يريد أن يبرمه أو يفسخه على الديوان قصد الموافقة المسبقة، حيث أن القانون 03-10 لا يشترط الموافقة المسبقة للديوان إنما إعلام الديوان بكل اتفاق شراكة بعد عقده، ولعل السبب يرجع في ذلك إلى أن المشرع لم يشترط شروط خاصة في اتفاق الشراكة المسموح به في عقد الامتياز في إطار الاستصلاح على عكس اتفاق الشراكة في القانون رقم: 03-10 والذي اشترط

⁽¹⁾ راجع المادة: 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 432-21.

⁽²⁾ راجع الفقرة الثانية للمادة: 19 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

أن يكون بشكل رسمي ومشهر وأن يتم مع أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو معنوي يكون كل المساهمين فيه جزائريين.

- اعلام الديوان بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي، فكما هو معلوم فإن القانون رقم: 03-10 قصر- الاستفادة منح على الأشخاص الطبيعيين فقط على عكس الاستصلاح في إطار الامتياز.

- عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المخولة له أو القيام بتعويضه بالغير من خارج حالات الشراكة، حيث نلاحظ أن المشرع منع التنازل عن حق الامتياز هذا وفي الحقيقة فإن هذا الأمر فيه مساس بحقوق المستثمر لذا ينبغي إعادة النظر في هذا المنع على الأقل اشتراط مدة معينة لإمكانية التنازل أما منعه مطلقا ففيه اجحاف كبير.

بالإضافة إلى الالتزامات السابقة هناك التزامات جديدة غير منصوص عليها في القانون رقم: 03-10 وهي:⁽¹⁾

- عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه، هذا الشرط بدوره يقلل من حظوظ المستفيد للحصول على قروض مقابل رهن حق الامتياز.

-بالإضافة إلى الامتثال للشروط التقنية الخاصة باستغلال الموارد المائية المحددة من طرف الوكالة الوطنية للموارد المائية خصوصا تلك المتعلقة بالتدفق الأقصى- للمياه الواجب استغلالها وعمق حفر الآبار ومسافة التداخل الدنيا الواجب احترامها.

-وكذا الاستعمال العقلاني لها عن طريق استخدام أجهزة سقي مقتصدة للمياه.
-وكذا القيام بصفة دورية بتحليل التربة والمياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة ومواد الصحة النباتية.

-بالإضافة إلى التسيير بتقنيات زراعية ملائمة لآليات التطور الفيزيائي الكيميائي (الملوحة والتشبع بالماء) للتربة المستغلة من أجل تفادي الانتقال (الترحال) في القطع المزروعة.
-التكفل باقتناء ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسربات.
- وضع شبكة تصريف المياه على مستوى قطع الامتياز المعرضة لأخطار الملوحة.
- احترام تناوب وتدوير الزراعات (الدورة الزراعية).

⁽¹⁾ راجع المادة: 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 432-21.

- الاستعانة بالطاقات المتجددة أو مصادر بديلة أخرى.

- استعمال المعدات المقتصدة للطاقة.

أما بالنسبة لحقوق المستثمر فمن أبرز الاختلافات مع ما ورد في القانون رقم: 03-10 هو إمكانية طلب مراجعة المساحة الممنوحة له إما بالزيادة أو النقصان، فبالنسبة للزيادة فتكون في حالة الغاء تصنيف جزء من أرضه في إطار المنفعة العامة أو في حالة توسعه بعد إنجاز برنامج الاستثماري شريطة توفر أراضي أخرى، أما النقصان فيتم في حالة عدم قدرة المستثمر على استصلاح كل المساحة لأسباب خارجة عن نطاقه والتي تمت معاينتها قانوناً، حيث تقلص المساحة إلى الحدود التي تم استصلاحها بالفعل.⁽¹⁾

كما خول المشرع للمستثمر الحق في طلب تمديد آجال إنجاز الاستصلاح أو تعديل مخطط أعماله وكذا تقليص المساحة الممنوحة وذلك في حالة القوة القاهرة المعاينة قانوناً بشرط أن يقدم الطلب قبل انقضاء الآجال المحددة، حيث يتم دراسة الطلب من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي والمصادقة عليه، بعد ذلك يبلغ الديوان صاحب الامتياز بقرار اللجنة سواء بالموافقة أو الرفض،⁽²⁾ ففي حالة الموافقة على تعديل المساحة يرسل الديوان ملف تعديل عقد الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة المتكون من: مراسلة توضيحية مضمية من طرف المدير الولائي للديوان وكذا الطلب المبرر المقدم من طرف المستفيد وكذا تقرير المعاينة المعد من طرف مديرية الفلاحة ومديرية الديوان،⁽³⁾ لتقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد عقد يعدل العقد الأصلي المتضمن مراجعة المساحة في أجل لا يتعدى 20 يوماً،⁽⁴⁾ ثم يبلغ إلى المعني من طرف الديوان.⁽⁵⁾

الحق في انتقال الامتياز في حالة واحدة فقط وهي حالة وفاة صاحبه أين يكون الانتقال إلى ذوي الحقوق لمواصل الاستغلال والذين يجب عليهم تقديم طلب بذلك إلى الديوان في أجل 06 أشهر من تاريخ الوفاة،⁽⁶⁾ حيث نجد بعض الاختلافات مع ما ورد في القانون رقم: 03-10 بالنسبة إلى هاته

⁽¹⁾ راجع المادة: 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 432-21.

⁽²⁾ المادة: 28 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

⁽³⁾ المادة: 29 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

⁽⁴⁾ المادة: 30 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

⁽⁵⁾ المادة: 31 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

⁽⁶⁾ أنظر المادة: 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 265-20.

الحالة، بإمكانية انتقال الامتياز في المرسوم التنفيذي: 21-432 تكون في حالة واحدة فقط وهي حالة وفاة صاحب الامتياز، بينما نجد القانون رقم: 10-03 نص على عدة حالات سواء في حياة المستثمر أو بعد موته، فبالنسبة للتنازل أثناء حياته يمكن أن يكون مجانا لأحد ذوي الحقوق في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد بينما يكون بمقابل إذا كان التنازل للغير ولم يشترط المشرع العجز أو بلوغ سن التقاعد هنا، كما ينتقل الامتياز للورثة في حالة وفاة المستثمر، وفي هاته الحالة منحهم المشرع مدة سنة لتقرير حصة مورثهم، بينما نص المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 كما هو مذكور أعلاه على حالة واحدة فقط لانتقال الامتياز وتكون في حالة وفاة المستثمر أين يمكن لذوي الحقوق طلب تحويل الحق في أجل 06 أشهر فقط من تاريخ الوفاة، ونلاحظ هنا أن المشرع استخدم مصطلح ذوي الحقوق ولم يوضح من هم ذوي الحقوق بالتحديد، أين كان ينبغي استعمال مصطلح الورثة باعتباره أدق وأوضح، كما أن المشرع لم يبين الإجراءات المتخذة في حالة الوفاة وعدم قيام الورثة بتقديم طلب التحويل في الآجال، فهل يتم إغذارهم أم رفع دعوى مباشرة ومن له الصفة في رفع الدعوى، أم يكون هناك فسخ إداري للعقد وما هي إجراءاته، وهي مسألة مهمة جدا وتحتاج إلى توضيح.

ب- آثار عقد الامتياز في إطار الاستصلاح الواردة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

بالإضافة إلى نفس الآثار التي ضمنها دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والتي سبق ذكرها أعلاه فإن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265، المتعلق بمنح الامتياز في إطار الاستصلاح من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، تضمن بعض الأحكام المختلفة عن تلك المنصوص عليها في القانون رقم: 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 وأهمها تتمثل فيما يلي:

- يمكن لصاحب الامتياز طلب تخفيض المساحة الممنوحة له دون الزيادة وذلك في حالة عدم قدرته على استصلاح كل المساحة الممنوحة له لأسباب خارجة عن نطاقه بعد معاينة ذلك قانونا من طرف المصالح التقنية للديوان وفي هذه الحالة يقتصر الامتياز على المساحة المستصلحة فقط، كما يمكنه طلب تخفيض المساحة إذا تم إلغاء تصنيف جزء من القطعة الممنوحة له في إطار المنفعة العمومية.⁽¹⁾

(1) راجع المادة: 5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

- في حالة زوال الشخص المعنوي صاحب الامتياز لأي سبب يمكن أن يحول الامتياز إلى شخص معنوي آخر منبثق عن صاحب الامتياز الأصلي،⁽¹⁾ وحسنا فعل المشرع من أجل إتاحة أكبر فرصة لمواصلة عقد الامتياز.

- احترام الزراعات الاستراتيجية التي أقرتها وزارة الفلاحة والامتنال للشروط التقنية المتعلقة بها وعدم زراعة منتجات أخرى.⁽²⁾

رابعا: انقضاء عقد الامتياز في إطار الاستصلاح.

ينتهي عقد الامتياز في إطار الاستصلاح نتيجة لانقضاء مدته وعدم تجديده وفي هاته الحالة نكون أمام نهاية عادية للامتياز، أو بطلب من صاحب الامتياز أو نتيجة فسخ عقد الامتياز بسبب الاخلال بالالتزامات أو في حالة وفاة صاحب الامتياز وعدم تقديم طلب تحويل من طرف ذوي الحقوق أو في حالة حل الشخص المعنوي المستفيد من الامتياز.⁽³⁾

إلى أن إجراءات انقضاء هذا العقد لا سيما في حالة الاخلال بالالتزامات وكذا الآثار القانونية المترتبة على انقضائه تختلف حسب تبعية الأرض إما للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، وهذا راجع لوجود نصين مختلفين، وهو ما سنبينه فيما يلي:

أ- إجراءات وآثار انقضاء عقد الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

نتناول في البداية إجراءات فسخ عقد الامتياز، ثم نتناول آثار انقضاء هذا العقد على طرفيه.

1) سوف نركز على إجراءات فسخ عقد الامتياز بسبب الاخلال بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب الامتياز، لأن الحالات الأخرى لانقضاء هذا العقد لا تثير الكثير من المشاكل كما أن إجراءاتها بسيطة وليست معقدة، فقد نص على إجراءات الفسخ كل من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، وكذا دفتر الشروط الملحق به بالإضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

(1) المادة: 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(2) راجع المادة: 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(3) راجع المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 10 من دفتر الشروط الملحق به.

فقد خول المشرع المدير الولائي للديوان بالإضافة إلى ممثل المصالح الفلاحية للولاية بمتابعة ومراقبة مدى احترام صاحب الامتياز لشروط الاستصلاح ويتأكد من مدى الوفاء بالالتزامات القانونية والتعاقدية الواردة في القوانين ودفتر الشروط وكذا مدى مطابقة النشاطات مع مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي، على أن تتم المتابعة والمراقبة كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر حسب طبيعة المزروعات ويتم التبليغ بصفة مشتركة عن كل تأخير أو إخلال من خلال تقارير المعاينة،⁽¹⁾ لكن وبالرجوع إلى المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432، نجدها تتحدث عن محاضر معاينة يعدها أعوان المراقبة.

في حالة الإخلال بالالتزامات يوجه مدير الولائي للديوان إعلانات لصاحب الامتياز بكل الوسائل،⁽²⁾ ويأخذ الإقرار شكل وثيقة معدة ومرسلة من طرف الديوان ومبلغة بأي وسيلة كانت (بريد عادي أو بريد الكتروني أو فاكس)،⁽³⁾ أي لم يشترط المشرع أن تكون الاعذارات عن طريق محضر قضائي فقط كما فعل في القانون رقم: 10-03، ويعتبر الاعذار مستلماً من طرف المستثمر بدون أي شكل من أشكال التشكيك بعد ثلاثة أيام من تاريخ إرساله حتى في حالة عودته بسبب خطأ في العنوان،⁽⁴⁾ ونلاحظ هنا تشدد المشرع في هاته المسألة من حيث إجراءات التبليغ ومدته مما يؤدي إلى المساس بالضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر وكذا التأثير على الأمن القانوني لهذا النوع من الاستثمار الفلاحي لا سيما وأن فسخ هذا العقد يتم إدارياً بدون اللجوء إلى القضاء، حيث أنه كان من الأفضل لو أنه تم توفير ضمانات أكبر للمستثمر.

ويعتبر المستثمر مخلاً بالتزاماته مما يؤدي إلى إعذاره تحت طائلة فسخ العقد ما يلي:⁽⁵⁾

-عدم الشروع في أشغال الاستصلاح بعد مرور ستة (06) أشهر من تاريخ تنصيبه في القطعة الأرضية؛

-عدم احترام الشروط التقنية أثناء انجاز الآبار أو إنجازها بعيوب؛

⁽¹⁾ المادة: 22 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

⁽²⁾ المادة: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 23 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

⁽³⁾ المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

⁽⁴⁾ المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

⁽⁵⁾ المادة: 24 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، والمادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم:

-عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز أثناء موسم فلاحي واحد دون سبب معقول؛

-تحويل وجهة قطعة الأرض الممنوحة؛

-تأجير أو تأجير من الباطن كل أو جزء من الأرض الممنوحة؛

-إبرام أو فسخ كل اتفاق شراكة بدون موافقة مسبقة من الديوان؛

-القيام بكل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز ويكون القصد منها تعديل قوام الأملاك الممنوحة؛

-عدم تسديد الاثاوة لمدة سنتين متتاليتين؛

-وبصفة عامة عدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط؛

يلاحظ أن هناك بعض الحالات تشدد فيها المشرع أكثر من اللازم، مثل عدم احترام الشروط التقنية أثناء انجاز الآبار أو إنجازها بعيوب حيث يفترض أن تلك الخروقات لا تكون متعمدة لا سيما وأن عملية انجاز الآبار من أجل السقي مكلفة جدا، بالإضافة إلى حالة عدم استغلال الأرض الممنوحة لموسم واحد فقط وكذا فسخ اتفاق الشراكة بدون موافقة مسبقة من الديوان إذ أن هذا السبب غير منطقي تماما فإذا تفهمنا اشتراط الموافقة المسبقة على اتفاق الشراكة على أساس مراقبة مدى توفر شروطها القانونية فما هو الداعي لاشتراط موافقة الديوان على فسخ اتفاق الشراكة لا سيما وأنه عقد يخضع لمبدأ سلطان الإرادة.

بعد انقضاء الأجل المحدد في الإعذار الأول وفي حالة عدم استجابة المستثمر يرسل له إعدار ثان بعد 15 يوم من انتهاء الآجال المحددة في الإعذار الأول ضمن نفس الأشكال والشروط المذكورة أعلاه، حيث يمكن للمستثمر إيداع تظلم لدى الديوان ضمن الآجال الممنوحة له في الإعذار يبرر الإخلال الذي تسبب في إعداره، عندها يعرض المدير الولائي للديوان التظلم أمام اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي لدراسته والفصل فيه في أجل لا يتعدى 15 يوم، ويبلغ قرار اللجنة إلى صاحب الامتياز في أجل لا يتعدى 10 أيام، ويكون قرار اللجنة إمام الموافقة على التظلم وبالتالي مواصلة الاستثمار لعملية الاستصلاح والاستغلال أو رفض اللجنة للتظلم وبالتالي مواصلة إجراءات إلغاء المنح،⁽¹⁾ مع

(1) المادة: 27 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

الملاحظة هنا أن المشرع لم يشترط أن يكون قرار اللجنة الرفض لتظلم أو طعن المستثمر صاحب الامتياز معللاً ليتمكن للقاضي الإداري بسط رقابته عليه، إذ ينبغي تداركه هاته المسألة من أجل توفير مزيد من الضمانات للمستثمرين وحمايتهم من تعسف الإدارة.

أما في حال استمر المعني في عدم الاستجابة بعد انقضاء أجل المحدد في الاعذار الثاني، وعدم تقديم المستثمر لأي طعن لدى الديوان، أو تخلي المستثمر عن القطعة الممنوحة له، يقوم المدير الولائي للديوان بإخطار اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي قصد المصادقة على إلغاء المنح، حيث يترتب على هاته المصادقة إعداد شهادة إلغاء شهادة التأهيل الممنوحة للمستثمر قبل تنصيبه في القطعة.⁽¹⁾

حسننا فعل المشرع من خلال منح اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي صلاحية دراسة التظلمات والطعون المقدمة من طرف المستثمرين وكذا صلاحية اسقاط الحق وفسخ الامتياز لأن ذلك يوفر ضمانات قانونية أكثر للمستثمر ويمنح فرص أكبر قبل فسخ العقد.

بعد ذلك يقوم المدير الولائي للديوان بتكوين ملف إلغاء المنح (فسخ الامتياز)⁽²⁾ وإرساله إلى مديرية أملاك الدولة من أجل مباشرة إجراءات فسخ الامتياز إدارياً،⁽³⁾ إذ يتكون ملف الفسخ من طلب موجه من مدير الديوان إلى مدير أملاك الدولة وشهادة إلغاء شهادة التأهيل للامتياز وتقرير المعاينة الذي تضمن الاخلاطات التي قام بها المستثمر وكذا الاعذارات الموجهة له من طرف الديوان،⁽⁴⁾ أين تقوم مصالح أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز في أجل لا يتعدى 20 يوماً،⁽⁵⁾ ويتم تبليغ الفسخ إلى المعني من طرف الديوان.⁽⁶⁾

بعد فسخ العقد وتبليغه للمعني يمكنه تقديم تظلم في أجل 15 يوماً من تاريخ التبليغ، وفقاً للمادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، لكن لم يبين المشرع الجهة التي يوجه لها هذا التظلم وكيف تقوم بدراسته والرد عليه وآجال ذلك، إذ ينبغي توضيح هاته المسألة بموجب قرار وزاري وذلك لأن

(1) المادة: 25 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، وقد حدد نموذج هاته الشهادة كملحق بهذا القرار.

(2) استخدم المشرع هنا عبارة إلغاء المنح متعمداً وذلك بسبب أنه قد يلجأ إلى إلغاء المنح قبل صدور عقد الامتياز وشهره، ففي هذه الحالة لا يمكن القول بفسخ الامتياز لأنه لم ينشأ بعد، وقد وفق المشرع في هاته النقطة.

(3) المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والمادة: 08 من دفتر الشروط الملحق به.

(4) المادة: 26 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

(5) المادة: 30 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

(6) المادة: 31 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24 لم يجب عن هاته المسألة الجوهرية والتي يمكن توضيحها بموجب قرار كما نصت عليه المادة: 29 من نفس المرسوم،⁽¹⁾ وفي كل الأحوال يمكن للمستثمر عند فسخ عقده أو إلغاء المنح بالتوجه إلى القضاء الإداري قصد الطعن في قرار الفسخ وفقا للمادة: 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

(2) نتناول في هاته النقطة الآثار المترتبة على انقضاء حق الامتياز، حيث يؤدي انقضاء عقد الامتياز بسبب الفسخ أو انقضاء المدة وعدم التجديد أو بطلب من المستفيد صاحب الامتياز وكذا في حالة وفاة صاحب الامتياز دون قيام الورثة بتقديم طلب الحلول محل مورثهم أو في حالة حل الشخص المعنوي مع الملاحظة أن المشرع قد اعتبر أن حل الشخص المعنوي يؤدي إلى انقضاء عقد الامتياز ولم يتيح فرصة انتقال الامتياز إلى شخص معنوي منبثق عن صاحب الامتياز الأصلي كفرصة لمواصلة عقد الامتياز بخلاف الأراضي التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية والذي سمح بهاته الحالة، حيث تؤدي كل تلك الحالات إلى أيلولة مجموع الأملاك العقارية إلى الدولة بما فيها تلك التي أنجزها المستفيد ومن ضمنها المحلات ذات الاستعمال السكني،⁽²⁾ وهو ما يدفعنا للتساؤل: هل تقوم الدولة بتعويض صاحب الامتياز الذي أقام المنشآت والأغراس، وإذا كان كذلك فعلى أي أساس؟، لأن المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 وكذا دفتر الشروط الملحق به لم يشر إطلاقا إلى هاته المسألة المهمة جدا، ولأن عدم وجود تعويض يؤدي حتما إلى عزوف المستثمرين عن هذا النوع من الاستغلال، فكيف لمستغل أن يتعب ويصرف مبالغ طائلة من أجل استصلاح أرض واستغلالها مع كل ما يتطلبه هذا الأمر من إقامة منشآت ومباني وأغراس ثم تذهب إلى الدولة مالكة الرقبة في الأخير وبدون تعويض على الأقل، لذلك ينبغي على المشرع النص على مسألة التعويض عن الأغراس والمنشآت والقيم المضافة التي ينجزها المستثمر في الأرض بعد انقضاء عقد الامتياز على أساس أحكام الالتصاق كحد أدنى.

بالإضافة إلى ذلك فإن حق الامتياز يتطهر من الديون والخصوم المتولدة من قبل انقضائه والتي تبقى على عاتق صاحب الامتياز، لا سيما وأن المشرع لم يسمح برهن حق الامتياز كضمان للقروض

⁽¹⁾ لقد نصت المادة: 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، على أنه: "تحدد أحكام هذا المرسوم كلما دعت الحاجة بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة أو بموجب قرار مشترك مع الوزراء المعنيين".

⁽²⁾ المادة: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 21-432.

كما فعل في القانون رقم: 03-10، وذلك من أجل أن يبقى حق الامتياز مجرد من أي حق عيني تبعية.⁽¹⁾

ب- إجراءات وآثار انقضاء عقد الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية.

نتناول في البداية إجراءات فسخ عقد الامتياز، ثم نتناول آثار انقضاء هذا العقد على طرفيه.

(1) سوف نركز على إجراءات فسخ عقد الامتياز بسبب الإخلال بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب الامتياز، لأن الحالات الأخرى لانقضاء هذا العقد لا تثير الكثير من المشاكل كما أن إجراءاتها بسيطة وليست معقدة، فقد نص على إجراءات الفسخ كل من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265، وكذا دفتر الشروط الملحق به.

فقد خول المشرع للديوان متابعة ومراقبة مدى احترام صاحب الامتياز لشروط الاستصلاح ويتأكد من مدى الوفاء بالالتزامات القانونية والتعاقدية الواردة في القوانين ودفتر الشروط وتقييم تنفيذ مشاريع الاستثمار واحترام مخطط الأعمال المقدم من طرف المستفيد،⁽¹⁾ على أن تتم المراقبة في أي وقت أين يتعين على المستفيد مساعدة أعوان المراقبة عن طريق تسهيل دخولهم إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة سواء عن طريق البريد أو في إطار الانتقال إلى الأمكنة.⁽²⁾

في حالة الإخلال بالالتزامات المثبتة في تقرير الهيئة المكلفة بالمتابعة والمراقبة لدى الديوان، يوجه مدير الديوان إعدار لصاحب الامتياز بكل الوسائل، ويأخذ الإعدار شكل وثيقة معدة ومرسلة من طرف الديوان ومبلغة بأي وسيلة كانت (بريد عادي أو بريد الكتروني أو فاكس) إلى عنوان المستفيد المدون في دفتر الشروط،⁽³⁾ أي لم يشترط المشرع أن تكون الإعدارات عن طريق محضر قضائي فقط كما فعل في القانون رقم: 03-10، ويعتبر الإعدار مستلماً من طرف المستثمر بدون أي شكل من أشكال التشكيك بعد ثمانية (08) أيام من تاريخ إرساله حتى في حالة عودته بسبب خطأ في

(1) المادة: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(2) المادة: 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(3) المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

العنوان،⁽¹⁾ ونلاحظ هنا تشدد المشرع في هاته المسألة من حيث إجراءات التبليغ ومدته رغم أن المدة أطول من تلك المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، إلا أنها قصيرة رغم ذلك، مما يؤدي إلى المساس بالضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر وكذا التأثير على الأمن القانوني لهذا النوع من الاستثمار الفلاحي لا سيما وأن فسخ هذا العقد يتم إداريا بدون اللجوء إلى القضاء، حيث أنه كان من الأفضل لو أنه تم توفير ضمانات أكبر للمستثمر.

ويعتبر المستثمر مخلا بالتزاماته مما يؤدي إلى إعداره تحت طائلة فسخ العقد ما يلي:⁽²⁾

- عدم الشروع في أشغال الاستصلاح بعد مرور ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه عقد الامتياز؛
- عدم احترام الشروط التقنية أثناء انجاز الآبار أو إنجازها بعيوب؛
- عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز أثناء موسم فلاحي واحد دون سبب معقول؛
- تحويل وجهة قطعة الأرض الممنوحة؛
- تأجير كل أو جزء من الأرض الممنوحة؛
- إبرام أو فسخ كل اتفاق أو شراكة بدون موافقة مسبقة من الديوان؛
- القيام بكل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز ويكون القصد منها تعديل قوائم الأملاك الممنوحة؛
- عدم تسديد الاثاوة لمدة سنتين متتاليتين؛
- وبصفة عامة عدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط؛

يلاحظ أن هناك بعض الحالات تشدد فيها المشرع أكثر من اللازم، مثل عدم احترام الشروط التقنية أثناء انجاز الآبار أو إنجازها بعيوب حيث يفترض أن تلك الخروقات لا تكون متعمدة لا سيما وأن عملية انجاز الآبار من أجل السقي مكلفة جدا، بالإضافة إلى حالة عدم استغلال الأرض الممنوحة لموسم واحد فقط وكذا فسخ اتفاق الشراكة بدون موافقة مسبقة من الديوان إذ أن هذا السبب غير منطقي تماما فإذا تفهمنا اشتراط الموافقة المسبقة على اتفاق الشراكة على أساس مراقبة مدى توفر

⁽¹⁾ المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

⁽²⁾ المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

شروطها القانونية فما هو الداعي لاشتراط موافقة الديوان على فسخ اتفاق الشركة لا سيما وأنه عقد يخضع لمبدأ سلطان الإرادة.

بعد انقضاء الأجل المحدد في الإعذار الأول وفي حالة عدم استجابة المستثمر يرسل له إعدار ثان بعد شهر واحد (01) من انتهاء الآجال المحددة في الإعذار الأول ضمن نفس الأشكال والشروط المذكورة أعلاه، وبعد انقضاء الأجل المحدد في الإعذار الثاني ابتداء من الأيام الثمانية لاستلامه وتؤكد عدم استجابة المستثمر يقوم مدير الديوان بإخطار مصالح أملاك الدولة من أجل فسخ عقد الامتياز إدارياً.⁽¹⁾

نلاحظ هنا أن المشرع وعلى العكس مما سبق بيانه في حالة الأراضي التابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لم يعط للمستثمر فرصة التظلم أمام لجنة الخبرة والتقييم التقني والتي لم تمنح صلاحية دراسة التظلمات والطعون المقدمة من طرف المستثمرين وكذا صلاحية إسقاط الحق وفسخ الامتياز رغم أن ذلك يوفر ضمانات قانونية أكثر للمستثمر ويمنح فرص أكبر قبل فسخ العقد إدارياً، لذلك ومن أجل تحقيق مبدأ تكافؤ الفرص يتعين على المشرع تدارك هاته المسألة والنص عليها.

بعد فسخ العقد وتبليغه للمعني يمكنه تقديم تظلم في أجل 15 يوماً من تاريخ التبليغ، وفقاً للمادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، لكن لم يبين المشرع الجهة التي يوجه لها هذا التظلم وكيف تقوم بدراسته والرد عليه وآجال ذلك، إذ ينبغي توضيح هاته المسألة بموجب قرار وزاري والتي يمكن توضيحها بموجب قرار كما نصت عليه المادة: 29 من نفس المرسوم،⁽²⁾ وفي كل الأحوال يمكن للمستثمر عند فسخ عقده أو إلغاء المنح بالتوجه إلى القضاء الإداري قصد الطعن في قرار الفسخ وفقاً للمادة: 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(2) نتناول في هاته النقطة الآثار المترتبة على انقضاء حق الامتياز، حيث يؤدي انقضاء عقد الامتياز بسبب الفسخ نظراً للإخلال بالالتزامات أو انقضاء المدة وعدم التجديد أو بطلب من المستفيد صاحب الامتياز وكذا في حالة نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة، وبالمقابل لم ينص المشرع على حالة وفاة صاحب الامتياز دون قيام الورثة بتقديم طلب الحلول محل مورثهم أو في حالة

(1) المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

(2) لقد نصت المادة: 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، على أنه: "تحدد أحكام هذا المرسوم كلما دعت الحاجة بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة أو بموجب قرار مشترك مع الوزراء المعنيين".

حل الشخص المعنوي وعدم تحويل الامتياز إلى شخص معنوي آخر منبثق عن صاحب الامتياز الأصلي، ولا ندري هل اعتبر المشرع أن هاتين الحالتين لا تعتبران سبب من أسباب انقضاء الامتياز أم أنها سقطت سهوا من نص المادة: 10 لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265 وهو ما ينبغي توضيحه.

وفي كل الأحوال فإن انقضاء الامتياز يؤدي إلى أيلولة مجموع الأملاك العقارية إلى الدولة بما فيها البنايات المشيدة،⁽¹⁾ وهو ما يدفعنا للتساؤل: هل تقوم الدولة بتعويض صاحب الامتياز الذي أقام المنشآت والأغراس، وإذا كان كذلك فعلى أي أساس؟، لأن المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 وكذا دفتر الشروط الملحق به لم يشر إطلاقاً إلى هاته المسألة المهمة جداً، ولأن عدم وجود تعويض يؤدي حتماً إلى عزوف المستثمرين عن هذا النوع من الاستغلال، فكيف لمستغل أن يتعب ويصرف مبالغ طائلة من أجل استصلاح أرض واستغلالها مع كل ما يتطلبه هذا الأمر من إقامة منشآت ومباني وأغراس ثم تذهب إلى الدولة مالكة الرقبة في الأخير وبدون تعويض على الأقل، لذلك ينبغي على المشرع النص على مسألة التعويض عن الأغراس والمنشآت والقيم المضافة التي ينجزها المستثمر في الأرض بعد انقضاء عقد الامتياز على أساس أحكام الالتصاق كحد أدنى.

بالإضافة إلى ذلك فإن حق الامتياز يتطهر من الديون والخصوم المتولدة من قبل انقضائه والتي تبقى على عاتق صاحب الامتياز، لا سيما وأن المشرع لم يسمح برهن حق الامتياز كضمان للقروض كما فعل في القانون رقم: 10-03، وذلك من أجل أن يبقى حق الامتياز مجرد من أي حق عيني تبقي يتقله.

ملاحظات عامة وأخيرة حول هذا النظام.

في الأخير بقي أن نشير إلى مسألة غاية في الأهمية بالنسبة للامتياز في إطار الاستصلاح التابع للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهي مسألة إعداد شهادة التأهيل للامتياز في إطار الاستصلاح قبل إعداد عقد الامتياز، فالخوف هنا أن يحصل ما حصل في نظام الاستصلاح المنصوص عليه في القانون رقم: 83-18 المتعلق بجزارة الملكية العقارية الفلاحية، وهو اكتفاء الإدارة بمنح المستفيد قرار التنازل من الوالي وعدم منحه عقد التنازل بناء على شرط فاسخ إلا بعد انتهاء أشغال الاستصلاح وبعد

⁽¹⁾ المادة: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-265.

إصدار قرار رفع الشرط الفاسخ الأمر الذي تسبب في العديد من المشاكل، والذي يمكن أن يحصل مرة أخرى لو أن الإدارة اكتفت بمنح المستفيد شهادة التأهيل للامتياز وعدم إعداد عقد الامتياز إلى غاية الانتهاء من عملية الاستصلاح، حيث أن هذا الأمر يؤدي إلى العديد من المشاكل والمنازعات بالإضافة إلى حرمان المستفيد من الضمانات التي يمنحها إياه عقد الامتياز وهذا ما ينعكس سلباً على تحقيق الأمن القانوني في هذا المجال، لذا ينبغي التشديد على إعداد عقد الامتياز فور تنصيب المستفيد في القطعة الممنوحة وعدم التماطل في إعدادة تحت أي ذريعة كانت.

كما نلاحظ أن هذا النظام فيه العديد من الاختلالات والفراغات التي سبق الحديث عنها والتي ينبغي تداركها لضمان نجاحه والتقليل من المنازعات وتوفير ضمانات أكثر للمستثمرين ما يعزز الأمن القانوني وبالتالي تشجيعهم على هذا النوع من الامتياز.

ونشير هنا أن كان من الأجدي على المشرع عن حديثه عن آثار هذا العقد الإحالة إلى آثار الامتياز المنصوص عليها في القانون رقم: 03-10 والتي توفر أكثر الضمانات وتعطي حرية أكثر للمستثمر مع سد الثغرات الموجودة في هذا النص لتقليل المنازعات في هذا النظام ضماناً لنجاحه.

كما أن هناك ملاحظة أخرى تتعلق بنص المادة: 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والتي تنص على وجوب امتثال المستفيدين من أراضي في إطار مختلف الأنظمة الخاصة بالاستصلاح التي لم تكتمل إجراءات المنح فيها بعد لأحكام هذا المرسوم في أجل 12 شهراً من تاريخ صدوره في الجريدة الرسمية، حيث أن المشرع استخدم عبارة مختلف الأنظمة الخاصة بالاستصلاح مما يعني أنه شملها جميعاً بما فيها القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الذي مازال ساري المفعول والذي لا يمكن إلغاؤه إلا بموجب نص تشريعي آخر وليس مجرد نص تنظيمي وذلك احتراماً لقاعدة توازي الأشكال، لذا كان ينبغي على المشرع في هاته المادة الاكتفاء بالنص على الأنظمة الخاصة بالامتياز في إطار الاستصلاح عوض ذكر كل أنظمة الاستصلاح، ليصبح التعبير سليماً لا سيما وأن المادة: 30 من نفس المرسوم ألغت صراحة المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المتعلق بالامتياز في إطار الاستصلاح، بالإضافة إلى أن باقي الأنظمة المتعلقة بالامتياز في إطار الاستصلاح تم النص عليها بموجب مناشير وزارية مشتركة فقط أي يمكن أن تلغى ضمناً بنص أعلى منها قوة وهو مرسوم تنفيذي، وعليه تصير هاته المادة واضحة وغير متناقضة مع نصوص أخرى مساوية لها أو أعلى منها مرتبة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى لم يبين المشرع من خلال المادة: 28 المذكورة أعلاه الجزاء المترتب عن مخالفة

أحكام هذه المادة (أي في حالة عدم الامتثال للمرسوم في أجل 12 شهرا) مما يعني أنها بدون قوة نفاذة نظرا لانعدام الجزاء المترتب عن مخالفتها.

الفرع الثاني: استصلاح الأراضي التابعة للدولة بدون سندات.

هناك فئة من المستغلين للأراضي التابعة للدولة (أملاك وطنية خاصة) قاموا باستصلاح تلك الأراضي ولكن بدون سند يبيح لهم ذلك، ورغم أن ذلك يشكل جريمة منصوص عليها في قانون العقوبات وهي جريمة التعدي على الملكية العقارية لكن ونظرا للمجهود الذي قدمه هؤلاء في استصلاح تلك الأراضي ونظرا لما حققوه من نتائج اقتصادية هامة من خلال توفير منتجات فلاحية واستثمار أموال خاصة وكذا توفير مناصب شغل قرر المشرع تسوية وضعيتهم بطريقة قانونية، وقد مرت هاته التسوية بمرحلتين، الأولى كانت على أساس التنازل عن الملكية لصالح المستغلين (أولا)، أما المرحلة الثانية فاعتمدت على الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل (ثانيا).

أولا: تسوية وضعية الأراضي المستصلحة بدون سند على أساس التنازل عن الملكية.

لقد اعترف المشرع الجزائي بوضعية بعض المستغلين للأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة والذين قاموا باستصلاح تلك الأراضي بدون أي سند يبرر شغلهم لها وذلك لتوسيع مستثمراتهم أو بمبادرتهم الخاصة على أراض جرداء تم تحويلها بعد الاستصلاح إلى مستثمرات منتجة، ففي البداية اكتفى بالإشارة لهم من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم: 402 المؤرخ في: 2011/06/08، بعنوان حيازة الملكية العقارية الفلاحية (طمأينة المستغلين على ملكياتهم العقارية) ففي النقطة الثالثة منه عند معرض حديثه عن حالة الأراضي التي لم يكن استصلاحها موضوع معاينة، حيث أمر بإعادة بعث نشاط اللجان المحلية من أجل القيام بمعاينة الاستصلاح وفق أحكام القانون رقم: 83-18، بدون توضيح أكثر.

لتأقي المرحلة الثانية من خلال التعلية الوزارية المشتركة رقم: 162، المؤرخة في: 2013/02/13، تحت عنوان إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، حيث ذكرت التعلية أن الهدف المرجو من هذه التدابير هو تعزيز الأسس الاقتصادية لهذه المناطق أولا بالتأمين القانوني والمستدام للعلاقة بين المستثمر والأرض التي يستغلها، ثم بعد ذلك ربح بصفة دائمة أراضي جديدة صالحة للزراعة من أجل الزيادة في الإنتاج في كل الفروع والمساهمة كذلك في تعزيز الأمن الغذائي للبلاد.

لقد تحدثت التعلية الوزارية المشتركة المذكورة أعلاه في النقطة: 1-5 منها على مستثمري الأراضي بدون سند، بأن سمحت لهؤلاء إمكانية طلب تسوية وضعيتهم القانونية من أجل الحصول على القروض وتحسين ظروف استغلال الأراضي وذلك من خلال الزام الإدارة المحلية وعلى رأسها الولاية من أجل اتخاذ إجراءات قانونية قصد تسوية وضعية تلك الاستغلالات التي بدون سند يبررها، وذلك من خلال قيام اللجان التقنية للدائرة المنصوص عليها في القانون رقم: 83-18 وكذا المرسوم رقم: 83-724 المتعلقان بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، بمعاينة تلك الاستصلاحات بعد تقديم طلب بذلك من طرف المستغلين الفعليين، وفي حالة المعاينة الإيجابية المثبتة بموجب محاضر تلك اللجان ليعرض الملف على لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للولاية للمصادقة عليه، بعد ذلك تتم التسوية على أساس إصدار الوالي لقرار التنازل في إطار القانون رقم: 83-18 المذكور أعلاه، ليتم بعد ذلك إعداد عقد البيع بمقابل الدينار الرمزي على أساس شرط فاسخ معد من طرف مصالح أملاك الدولة ويخضع بعدها لإجراءات التسجيل والاشهار.

نظرا للاختصار فيما ورد في التعلية المذكورة أعلاه بخصوص هاته النقطة وبقاء بعض الغموض حول تنفيذها بالمقارنة مع أهمية الموضوع وخطورته، صدر المنشور الوزاري المشترك رقم: 750، المؤرخ في: 2018/07/18، المتعلق بتطهير العقار الفلاحي، ففي النقطة 1.2 منه بعنوان مستغلي الأراضي بدون سندات، يؤكد المنشور أنه ورغم صدور التعلية الوزارية المشتركة رقم: 162 المذكورة أعلاه لوحظ عدم التكفل بوضعية عدد هام من المستغلين، حيث يؤكد على أنه أصبح إجباريا وبشكل مستعجل اتخاذ التدابير الضرورية للتسوية القانونية لهذه الحالات عبر:

1- إعادة تفعيل اللجان التقنية للدوائر المكلفة بمعاينة أشغال استصلاح الأراضي مع احترام الشروط التالية: - أن تكون الأرض مستغلة بشكل فعلي ومبرر؛ - عدم وجود منازعات خاصة أو نزاعات بين المستغلين؛ - أن يكون قد شرع في الاستصلاح قبل شهر جوان 2011 أي قبل صدور المنشور الوزاري المشترك رقم: 402 المذكور أعلاه.

2- إذا كانت المعاينة إيجابية وفقا للشروط المذكورة أعلاه ينبغي مباشرة إجراءات التسوية وفقا للقانون رقم: 83-18 والنصوص التنظيمية التابعة له، أي إصدار قرار التنازل من طرف الوالي وبعدها إعداد عقد البيع بمقابل الدينار الرمزي على أساس شرط فاسخ.

3- إذا كانت المعاينة سلبية أي في حالة عدم توفر الشروط المذكورة أعلاه وإعداد محضر معاينة بذلك من طرف لجنة الدائرة، يجب القيام باسترجاع فوري للأرض قصد تخصيصها للمنع في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي المنصوص عليه قانونا، من خلال اتخاذ إجراءات طرد وإخلاء المستغلين منها.

من خلال ما سبق تقدم الملاحظات التالية: في البداية حسننا فعل المشرع من خلال الأمر بتسوية وضعية هؤلاء المستغلين عن طريق منحهم سندات تؤكد حقهم في تملك تلك الأراضي على أساس أحكام قانون الاستصلاح رقم: 83-18 الذي يقوم على مبدأ الأرض لمن يستصلحها، تطبيقا لقواعد الحيازة، وذلك تشجيعا لاستصلاح المزيد من الأراضي وتوسيع مساحة الأراضي الفلاحية في الجزائر التي تبقى ضئيلة بالمقارنة مع المساحة الاجالية للدولة لا سيما في المناطق الصحراوية، وكل ما تتطلبه هاته العملية من مجهود جبار وموارد مالية هامة بالنظر للصعوبات الموجودة في أرض الواقع التي تميزها نوعية التربة وطبيعتها الطبوغرافية والأجواء المناخية القاسية وصعوبة الحصول على الموارد المائية والطاقة.

لكن اشتراط المشرع أن يكون الاستصلاح قبل تاريخ: جوان 2011 أدى إلى احجام فئات عديدة عن المبادرة في هذا المجال، حيث لا يفهم سبب ذلك لا سيما إذا علمنا أن العملية تتعلق أصلا بالأراضي الصحراوية الشاسعة جدا والتي تقابلها صعوبة الحصول على تلك الأراضي بطريقة قانونية نظرا للإجراءات البيروقراطية البطيئة جدا والعراقيل التي يمارسها بعض الفاعلين في القطاع على مختلف مستوياتها ومواقعهم، ليتخلى المشرع في الأخير عن هاته الطريقة في التسوية واللجوء إلى أسلوب آخر نتحدث عنه فيما يلي.

ثانيا: تسوية وضعية الأراضي المستصلحة بدون سند على أساس الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل.

تم التسوية في هاته الحالة على أساس المادة: 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، والتي نصت على أنه: "تحدد كفاءات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها التي لم تكن محل إجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والداخلية والمالية والموارد المائية"، حيث صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29، يحدد كفاءات وآجال مطابقة

الأراضي التي تم استصلاحها،⁽¹⁾ أين نصت المادة الأولى منه على أنه جاء تطبيقاً للمادة: 27 من المرسوم المذكور أعلاه.

1- مجال التطبيق: بالإضافة إلى كون الأرض المراد تسوية وضعيتها تابعة للأمولاك الخاصة للدولة ولم تكن موضوع إجراءات تعيين وتحديد ومنح قانوني، أي أنه لم يسبق منحها في إطار نص من النصوص لأي شخص وفقاً لنص المادة الأولى من هذا القرار، حددت المادة الثانية منه الأراضي التي يطبق عليها أين تم وضع شرطين لكل أرض يراد تسوية وضعيتها وفقاً له، يتمثل الشرط الأول في أن تكون الأرض مستصلحة فعلياً قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، ونلاحظ هنا استخدام عبارة بمبررات وهي عبارة غير مفهومة فماذا يقصد بها؟ هل يجب أن يكون للمستصلح مبرر قانوني، وأي مبرر يقصد هنا وما نوعه؟، لا سيما إذا علمنا أنه اشترط ألا تكون الأرض موضوع منح قانوني، أما الشرط الثاني فهو عدم وجود نزاع حول الأرض المراد تسويتها سواء مع الغير أو بين المستغلين، وبذلك فلم يشترط المشرع أن تقع الأرض في منطقة أو ناحية معينة مثل الأراضي الصحراوية.

2- إجراءات التسوية: ينبغي على المستصلح تقديم طلب المطابقة على مستوى مديرية المصالح الفلاحية،⁽²⁾ حيث يتم تصنيف الطلبات إلى قسمين، القسم الأول يتضمن الطلبات التي لم يكن أصحابها موضوع إحصاء من قبل من طرف المصالح المعنية في إطار تطهير العقار الفلاحي، ويتكون ملف التسوية من طلب حدد نمودجه ضمن مرفقات القرار بالإضافة إلى شهادة ميلاد ونسخة عن بطاقة التعريف وصور للقطعة الأرضية مأخوذة عبر الأقمار الصناعية وكل وثيقة أخرى تبرر النشاط الفلاحي،⁽³⁾ وكل رخصة مسلمة من الإدارات المختصة كرخصة حفر بئر أو تهيئة أو بناء.

أما القسم الثاني فيتضمن طلبات المطابقة للمستغلين الذين تمت بشأنهم عملية الإحصاء، مع العلم أنه جرت عدة عمليات إحصاء من قبل لهؤلاء ولم تسوى وضعية أغلبهم على أساس التنازل عن الملكية وفق ما هو مذكور سلفاً، حيث يفترض أن الإدارة على علم بهاته الملفات لأنه تم إحصاؤهم من

⁽¹⁾ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29، يحدد كفاءات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، الجريدة الرسمية عدد: 02، بتاريخ: 2023/01/15.

⁽²⁾ المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

⁽³⁾ حددت المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29، أمثلة عن الوثائق التي تبرر نشاطه كبطاقة وصفية للمستثمر تصورها غرف الفلاحة وكذا وثائق تثبت الاستغلال أو نشاط تربية الحيوانات تسلم من طرف إدارات عمومية أو وصولات تسليم مواد فلاحية أو تربية الحيوانات وكل وثيقة تصدر عن هيئة إدارية تفيد قيام المعني بششاط فلاح.

قبل ولدى الإدارة جميع المعطيات حولها من تاريخ بداية الاستصلاح وموقع الأرض وكل السندات المثبتة للاستغلال، هذا النوع من الطلبات يعرض على مديرية المصالح الفلاحية من أجل القيام بعملية التطهير الإداري للملفات بالتعاون مع المصالح المعنية (تحيينها) على أن تتضمن هاته الملفات نفس الوثائق المشتركة في القسم الأول.

اشترط القرار أن تكتمل عملية تقديم الطلبات وتحيين الملفات في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ نشر- القرار في الجريدة الرسمية مع العلم أن القرار صدر في الجريدة الرسمية المؤرخة في: 2023/01/15.

لدراسة هاته الطلبات أنشئت لجنة مختصة سميت لجنة المطابقة تابعة للوالي وهو من يرأسها وهي تضم كل من مدير المصالح الفلاحي ومدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ومدير الموارد المائية والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما يمكن للجنة الاستعانة بكل شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها،⁽¹⁾ حيث تجتمع اللجنة كلما اقتضت الضرورة بناء على استدعاء من رئيسها إلى غاية البث في كل الطلبات والملفات المعروضة عليها،⁽²⁾ وتتولى مديرية الفلاحة أمانة اللجنة وتكلف على الخصوص باستلام ملفات المطابقة والتحقق من اكتمال الملفات وتحضير اجتماعات اللجنة بالتنسيق مع رئيسها وكذا إعداد محاضر الاجتماعات وإعداد قرارات منح الامتياز وتبليغ مقررات رفض التسوية للمعنيين.⁽³⁾

تزود لجنة المطابقة بلجنة فرعية تسمى لجنة المعاينة تكلف بمعاينة وضعية استغلال الأراضي المراد تسويتها والاستثمارات المنجزة فيها، يحدد تشكيلة هاته اللجنة من طرف الوالي بموجب قرار.⁽⁴⁾ يتمثل دور لجنة المطابقة في: - التأكد من وضعية استغلال القطعة موضوع المطابقة والاستثمارات المنجزة فيها ويتم ذلك بناء على المعاينة التي تجريها لجنة المعاينة؛ - التحقق من الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية وأصلها وفيما إذا كانت ممسوحة أم لا وهل هي مسجلة في حساب الدولة من عدمه؛ - المصادقة على مساحة القطعة الأرضية موضوع الطلب والتي يجب أن تكون موضوع مطابقة،

(1) تعد اللجنة نظامها الداخلي وتصادق عليه، وفقا للمادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

(2) المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

(3) المادة: 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

(4) المادة: 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

أي تحديد المساحة التي سوف يتم مطابقتها بالنظر للمساحة المستصلحة ومساحة مجموعة الملكية التابعة للأملاك الوطنية التي تنتمي لها وغيرها من المعطيات.⁽¹⁾

3- قرارات لجنة المطابقة: بعد دراسة اللجنة للملفات المعروضة عليها من أجل المطابقة والتسوية

تكون قرارات اللجنة إما قبول الملف إما رفضه،⁽²⁾ ففي حالة قبول الملف تقوم لجنة المعاينة بزيارة ميدانية للتقصي عن وضعية استغلال القطعة الأرضية والاستثمارات المنجزة ويترتب على الزيارة إعداد محضر- معاينة ميدانية حدد نمودجه كمرفق بالقرار الوزاري المشترك يتضمن هذا المحضر- معلومات المستغل وتحديد المستثمرة مكانا ومساحة واحداثيات جغرافية ووصف ما عينته اللجنة وكذا توصياتها.

أما في حالة رفض الملف أين حدد القرار حالات الرفض التي ينبغي على اللجنة عدم الخروج عنها وهي حالتين فقط إما أن يكون الرفض لأسباب مرتبطة أساسا بالطبيعة القانونية للقطعة الأرضية كأن تكون موضوع منح قانوني لأشخاص أو جهات أخرى أو أن تكون تابعة للأملاك الوطنية العامة أو تابعة للأملاك الخواص أو مسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أو تابعة لنظام الوقف، لأن المشرع اشترط لتسوية وضعية هاته المستثمرات أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يمكن أن يكون سبب رفض التسوية هو وجود نزاع حول الأرض وهي أيضا من الحالات الغير قابلة للتسوية بمفهوم المادة 02 من نفس القرار ويقصد هنا بالنزاع القضائي، ونلاحظ هنا أن المشرع لم يتحدث على حالة كون الاستصلاح جاء بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم: 432-21 وربما يرجع ذلك إلى رغبة المشرع في تسوية جميع الحالات الممكنة.

تقوم مديرية المصالح الفلاحية باعتبارها أمانة للجنة المطابقة بتبليغ معنيين بقرارات اللجنة سواء بالإيجاب أو الرفض وإذا كان الرفض يجب أن يكون مبررا، حيث تدون قرارات اللجنة في محاضر موقعة من طرف أعضائها وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه من رئيسها،⁽³⁾ مع الملاحظة أن القرار لم يشير إلى مسألة الطعن في قرارات اللجنة المتضمنة رفض الطلب، حيث نشير هنا إلى أن قرار الرفض المبلغ يعتبر بمثابة قرار إداري قابل للطعن بالإلغاء أمام القضاء المختص (القضاء الإداري) في أجل 04 أشهر من تاريخ تبليغه وفقا للقواعد العامة.

(1) المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

(2) المادة: 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

(3) المادة: 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

4- إصدار عقد الامتياز على سبيل المطابقة: بعد موافقة لجنة المطابقة على الملف وإعداد محضر

بذلك وتبليغه للمعني يقوم مدير المصالح الفلاحية بإعداد قرار منح الامتياز على سبيل المطابقة وقد حدد نموذج هذا القرار كملحق بالقرار الوزاري المشترك أين يعرض القرار على الوالي لإمضاءه،⁽¹⁾ بعد ذلك تتم دعوة المستفيد لإمضاء دفتر شروط الامتياز على مستوى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وقد حدد نمودجه كملحق بالقرار الوزاري المشترك، حيث يلاحظ من خلاله أن طلب التسوية يمكن أن يقدم من طرف شخص طبيعي أو معنوي،⁽²⁾ كما يلاحظ أن هذا الدفتر لم يحدد مدة الامتياز فهل تكون لـ 40 سنة كغيرها أم لا؟، بالإضافة إلى أنه نص صراحة على أن هذا الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل وأنه يسري من تاريخ شهر العقد في المحافظة العقارية وهو قابل للتجديد،⁽³⁾ أما بالنسبة لحقوق والتزامات صاحب الامتياز وكذا طرق انقضاء وانتقال هذا العقد للورثة فنجد تطابق مع أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 21-432،⁽⁴⁾ مع إضافة مسألة في غاية الأهمية غفل عنها المرسوم المذكور أعلاه وهي مسألة التعويض عن المنشآت والقيم المضافة التي تؤول للدولة عند انقضاء هذا العقد، حيث نص دفتر الشروط هذا على منح المستفيد تعويض عن تلك المنشآت تحدد قيمته إدارة أملاك الدولة مع طرح نسبة 10% كتعويض عن الضرر إذا كان سبب الفسخ هو إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، وأن مبلغ التعويض هذا قابل للطعن فيه قضائياً.⁽⁵⁾

أخيرا نشير إلى أنه كان على المشرع ضمنا لنجاح هذا النظام جعله قابلا للتحويل إلى تنازل ولو بمقابل لا سيما وأن الاستصلاح في البداية كان بمبادرة من المستغلين وبدون أي مساهمة من الدولة التي اشترطت في المادة: 18 مطة 1 أن يكون امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل إذا تم استصلاح الأراضي من طرف الدولة، وهذا لا ينطبق على هاته الحالة، حيث أن الأصداء الواردة بعد صدور هذا النص تؤكد فتور لدى المستغلين وهي أصداء غير مبشرة فلم يقبل أغلب المستغلين بدون سند على دفع ملفات التسوية نظرا لعدم اقتناعهم بعقد الامتياز ورغبتهم الملحة في الحصول على الملكية التي

(1) المادة: 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

(2) المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

(3) المادة: 04 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

(4) المواد: من 5 إلى 9 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

(5) المادة: 10 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29.

تعطيهم حرية أكبر واستقلالية وتشجيع على استغلال تلك الأراضي، لذا نرى أنه من الأفضل تحويل هذا الامتياز إلى تنازل بمقابل.

المحور الخامس:

حماية الأراضي الفلاحية.

يتضمن هذا المحور فصلين، يمثل أولهما في تطهير العقار الفلاحي بموجب قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، ونقصد هنا مسألة إرجاع الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب نظام التسيير الذاتي أو المؤمة والمتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية، حيث نشرح هذه العملية والشروط القانونية لاسترجاع ملكية تلك الأراضي وأهم الإشكالات والمنازعات المتعلقة بهذا المجال.

أما الفصل الثاني فنتناول فيه الحماية القانونية للأراضي الفلاحية، إذ تتنوع الحماية التي وفرها المشرع في هذا الإطار، حيث نتناول في البداية الحماية الإدارية التي توفرها الإدارات العمومية المختلفة التي لها علاقة بموضوع الأراضي الفلاحية، وفقا لما حدده المشرع لا سيما في مجال الزامية استغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها من خطر تحويلها عن وجهتها أو استعمال وعائها لغرض آخر غير الفلاحة، كما تنطرق إلى الحماية القضائية لتلك الأراضي من خلال إبراز أهم المنازعات المتعلقة بها والخاصة بمجال حماية الملكية أو الحيازة والتي يختص بها القضاء العادي أو الإداري، بالإضافة إلى الحماية الجزائية لتلك الأراضي من خلال دراسة أهم الجرائم التي تقع عليها ومدى الحماية التي وفرها المشرع بتجريم كل الأفعال التي تؤدي إلى المساس بها، المذكورة في قانون العقوبات أو النصوص المكملة له.

الفصل الأول:

تطهير العقار الفلاحي بموجب قانون التوجيه العقاري (إرجاع الأراضي للملاك الأصليين).

لقد كرس دستور 1989 وتبعه في ذلك القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، مبدأ إعادة الاعتبار إلى الملكية الخاصة، التي عرفت بعد الاستقلال طرق مختلفة من التعديلات والتضييق تراوحت بين الوضع تحت الحماية، وإعلان الشغور، التأميم، الاستيلاء، وحتى وضع اليد عن طريق الاعتداء المادي، ليجسد من خلال هذا القانون مبدأ حماية الملكية الخاصة والمبادرة الحرة وتضييق مفهوم المنفعة العمومية.

بعد إعادة الاعتبار للملكية الخاصة وحمايتها دستوريا وقانونيا، جاء تبني المشرع الجزائري لمبدأ إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين مضطربا مع هذا النص، فكان الإعلان على المبدأ في قانون رقم: 90-25، غير أن المشاكل التي واجهت العملية، وكذا قصور المبدأ على فئة المؤمة أراضيهم فقط، واحتجاج الملاك الآخرين على ملكياتهم، أدّى إلى تعديل نص القانون المذكور بموجب الأمر رقم: 95-26، وفي هذا الإطار سنتطرق لعرض عملية الإرجاع وفق الترتيب الزمني للنصوص، حتى نبين النقاط التي تم تعديلها، وكيفية تعامل المشرع الجزائري مع المشاكل التي طرأت على تطبيق العملية منذ سنة 1990 في (المبحث الأول)، ثم ننتقل إلى آثار هذه العملية في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: شروط وإجراءات إرجاع الأراضي للملاك الأصليين.

من أهم آثار قانون التوجيه العقاري هو إلغاء قانون الثورة الزراعية بصفة صريحة من خلال المادة: 75 منه،⁽¹⁾ مما ترتب عنه حل صندوق الثورة الزراعية وتطهير الأراضي التي كان يشملها، حيث قام المشرع بإرجاع جزء من تلك الأراضي لملاكها الأصليين (أي ملاكها قبل إدراجها في الصندوق)، بينما أبقى على جزء آخر واعتبرها من الأملاك الخاصة للدولة،⁽²⁾ وقد شمل الإرجاع في البداية الأراضي المؤمة بموجب الأمر رقم: 71-73 فقط (الملوكة ملكية خاصة والوقفية)،⁽³⁾ لكن بعد تعديل قانون التوجيه العقاري سنة 1995، شمل الإرجاع أيضا الأراضي المتبرع بها للصندوق، وكذا الأراضي التي كانت موضوع حماية من طرف الدولة بموجب المرسوم رقم: 63-168،⁽⁴⁾ والتي كانت خاضعة لنظام

(1) في الحقيقة لقد ألغي قانون الثورة الزراعية بشكل ضمني بموجب المادة الأولى من القانون رقم: 87-19، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية قبل أن يلغى بشكل صريح بموجب قانون التوجيه العقاري، لأن قانون المستثمرات طبق على الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية.

(2) وهي أراضي البلديات وأراضي العرش المدرجة في صندوق الثورة الزراعية وفقا للمادة: 85 من قانون التوجيه العقاري، وكذا الأراضي المؤمة أو المتبرع بها والتي لم يسترجعها أصحابها لأي سبب ممكن وفقا للمادة: 83 من نفس القانون.

(3) بما أننا ندرس أحكام التطهير وفق قانون التوجيه العقاري فقط، فلن نتطرق للأراضي الوقفية المسترجعة في هذه المحاضرة، نظرا لكون هذا الأمر منصوص عليه في قانون الأوقاف، لذا سوف يقتصر درسنا هذا حول الأراضي الفلاحية المؤمة التي كانت مملوكة ملكية خاصة قبل التأميم فقط.

(4) المرسوم رقم: 63-168، المؤرخ في: 09/05/1963، يتعلق بوضع الأموال المنقولة والغير المنقولة تحت حماية الدولة والتي تعتبر طريقة حياتها وتسييرها واستغلالها أو استعمالها معرضة للإخلال بالنظام العمومي والسلامة الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد: 30، بتاريخ: 14/05/1963.

التسيير الذاتي، لذا تنطبق في البداية لشروط إرجاع تلك الأراضي في (المطلب الأول)، ثم تنتقل إلى إجراءات الإرجاع في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط إرجاع الأراضي لملكها الأصليين.

تنطبق في البداية لشروط إرجاع الأراضي لملكها الأصليين وفقا للقانون رقم: 90-25 قبل التعديل وهي الأراضي المملوكة ملكية خاصة المؤممة بمقتضى قانون الثورة الزراعية في (الفرع الأول)، ثم لشروط إرجاع الأراضي لملكها الأصليين بعد التعديل بموجب الأمر رقم: 95-26 ونقصد بها الأراضي المملوكة ملكية خاصة والمؤممة أو المتبرع بها في (الفرع الثاني)، وفي الأخير شروط إرجاع الأراضي الموضوعة تحت الحماية بموجب المرسوم رقم: 63-168، في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: شروط إرجاع الأراضي لملكها الأصليين بموجب قانون التوجيه العقاري قبل التعديل.

نتحدث في البداية عن شروط الإرجاع الخاصة بمالك الأرض (أولا)، ثم تنطبق للشروط المتعلقة بالأرض المسترجعة (ثانيا).

أولا: شروط تتعلق بالمالك الأصلي للأرض.

وفقا لنص المادة: 76 من القانون رقم: 90-25 قبل تعديلها، هناك مجموعة من الشروط يجب أن تتوفر في شخص المالك الأصلي للأرض المؤممة ليتمكن طلب استرجاعها وهي:

- أن يكون مالك الأرض الأصلي أو ذوي حقوقه هو من يطلب استرجاعها؛⁽¹⁾
- أن يكون شخص طبيعي؛⁽²⁾
- ذو جنسية جزائرية؛⁽¹⁾

⁽¹⁾ دلت على ذلك صياغة المادة: 76 من القانون رقم: 90-25، وكذا الفقرة 03 من المادة: 02 للمرسوم التنفيذي رقم: 96-119، المؤرخ في: 1996/04/06، يحدد كفايات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 22، بتاريخ: 1996/04/10.

⁽²⁾ بناء على المادة: 33 من الأمر رقم: 71-73، المتضمن الثورة الزراعية، تؤم كل أرض زراعية مملوكة لشخص معنوي تابع للقانون الخاص ما عدى الأرض التي تملكها مؤسسات خيرية أو تعاونية، وبموجب المادة: 76 من قانون التوجيه العقاري، لا يمكن لهذه الفئة طلب استرجاع أراضيها المؤممة.

- ألا يكون ملاكها الأصليون قد سلكوا سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني بثبوت إدانتهم؛⁽²⁾
- ألا يكونوا قد حصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها؛⁽³⁾
- ألا يكون الملاك الأصليون قد حصلوا على أراض تعوضها، أو على مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى؛
- ألا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم: 87-19، إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة؛
- أن يلتزم المالك الأصلي أو ورثته من الدرجة الأولى باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشهم؛⁽⁴⁾
- أن يقدم طلب الاسترجاع في أجل المحدد؛⁽¹⁾

⁽¹⁾ حيث أن المادة: 16 من الأمر رقم: 71-73، المتعلق بالثورة الزراعية قد منعت على الأجانب ممن لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية أن يمتلكوا أراض زراعية أو أن يستغلوها بأية صفة كانت، وعليه تم تأميم تلك الأراض، وبموجب المادة: 76 من قانون التوجيه العقاري، لا يمكن لهذه الفئة طلب استرجاع أراضيها المؤممة.

⁽²⁾ إن مسألة إثبات السلوك المعادي لحرب التحرير الوطني ليس بالأمر السهل، لذا صدر في هذا الشأن التعليمة الوزارية رقم: 118، بتاريخ 1992/03/29، تتعلق بكيفية تطبيق أحكام المادة: 76 من قانون التوجيه العقاري، حيث طلب من مندوبي الإصلاح الزراعي على المستوى الوطني أن يقدموا قائمة بالأشخاص المطالبين باسترجاع أراضيهم إلى المنظمة الوطنية للمجاهدين، والتي تقوم بفحصها والإبلاغ عن أي شخص لا يتوفر فيه هذا الشرط، للعلم فقد احتوت هذه التعليمة على شروط لم تكن محددة في المادة: 76 المذكورة أعلاه حيث خرجت عن قاعدة توازي الأشكال.

⁽³⁾ لكن بالرجوع إلى قرار مجلس الدولة في الملف رقم: 3121، بتاريخ: 2002/06/10، اعتبر هذا الأخير أن المعاملات العقارية المخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، هي تلك المعاملات التي تمت بعد الاستقلال أي بعد 01 جويلية 1962 خرقا للمرسوم رقم: 62-3 المؤرخ في: 1962/10/23، وأنه لا وجود بعد هذا النص لأي نص قانوني يعتبر المعاملات التي تمت قبل الاستقلال وخلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، مما يجعل هذا الشرط غير منطقي خاصة قبل الاستقلال.

في هذا الإطار صدرت التعليمة الوزارية رقم: 118، المؤرخة في: 1992/03/29، المبينة لكيفية تطبيق المادة: 76 من قانون التوجيه العقاري، حيث ألغت هذا الشرط لأنه مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين، أنظر: زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 03، 2007، ص 94-95.

⁽⁴⁾ يفهم من هذه الصياغة الغامضة أن الاسترجاع يكون من حق المالك الأصلي أو ورثته من الدرجة الأولى فقط، وليس مفهوما المقصود بالورثة من الدرجة الأولى فقط، أيقصد بهم الأقارب من الدرجة الأولى فقط؟، وإذا كان كذلك فلماذا يضع المشرع مصطلح الورثة، حيث كان من الأجدي وضع مصطلح الأقارب من الدرجة الأولى بدون الحديث عن الورثة لأن الورثة قد يختلفون في الدرجات من وارث لآخر ومن مورث لآخر.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض المسترجعة.

- وفقا لنص المادة: 76 من القانون رقم: 90-25 قبل تعديلها، هناك مجموعة من الشروط يجب أن تتوفر في الأرض المؤممة المطلوب استرجاعها ليتمكن تقديم طلب الاسترجاع بشأنها وهي:
- أن تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع قد أمت بموجب الأمر رقم: 71-73؛
 - أن تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع مازالت محافظة على طابعها الفلاحي؛⁽²⁾
 - ألا تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع قد تم منحها للغير على شكل استفادة، في إطار القانون رقم: 83-18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح؛
 - ألا تكون مساحة هذه الأرض أقل من مساحة المستثمرة الفردية الممنوحة في إطار القانون رقم: 87-19، من نفس الصنف والشروط التقنية في المنطقة التي تتواجد بها هذه الأرض؛
 - ألا تؤدي المساحة المقطعة (المرجعة للمالك الأصلي) إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة بموجب القانون رقم: 87-19، وفي هذه الحالة يتم تعويض المالك الأصلي عينيا أو نقديا؛⁽³⁾

الفرع الثاني: شروط إرجاع الأراضي للملاك الأصليين بموجب قانون التوجيه العقاري بعد التعديل.

نتحدث هنا عن التعديلات التي جاء بها الأمر رقم: 95-26 الخاصة بهذا المجال، وفي البداية نتناول شروط الإرجاع الخاصة بمالك الأرض (أولا)، ثم نتطرق للشروط المتعلقة بالأرض المسترجعة (ثانيا).

⁽¹⁾ حدد هذا الأجل من خلال المادة: 81 من القانون رقم: 90-25، بستة أشهر (06) من تاريخ نشر- هذا القانون في الجريدة الرسمية، أي من تاريخ: 18/11/1990.

⁽²⁾ تفقد الأراضي طبيعتها الفلاحية عندما يستعمل وعاءها لغرض البناء، أو عندما تتغير وجهتها الفلاحية، وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا، فيرجع إلى نص المادة: 86 من قانون التوجيه العقاري، وبعد إلغاء الأمر رقم: 74-26 المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات بموجب المادة: 88 من قانون التوجيه العقاري، نجد أن الأراضي الفلاحية التي لم تكن موضوع رخصة للبناء أو التجزئة أو لم تقنن بمقتضى الأمر رقم: 74-26، ولم تكن داخل المحيط العمراني، فإنه يمكن إعادتها لملاكها الأصليين.

⁽³⁾ يكون هذا التعويض بناء على قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، هذا ما نصت عليه المادة: 128 من القانون رقم: 90-36، المؤرخ في: 31/12/1990، يتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد: 57، بتاريخ: 31/12/1990.

أولاً: شروط تتعلق بالمالك الأصلي للأرض.

نركز هنا على أهم التعديلات، فوفقاً لنص المادة: 76 من القانون رقم: 90-25 بعد تعديلها بموجب الأمر رقم: 95-26، نجد أن شروط الارجاع المتعلقة بالمالك هي:

- أن يكون مالك الأرض الأصلي أو ذوي حقوقه هو من يطلب استرجاعها؛⁽¹⁾
- أن يكون شخص طبيعي؛
- ذو جنسية جزائرية؛
- ألا يكون ملاكها الأصليون قد سلكوا سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني؛⁽²⁾
- ألا يكونوا قد حصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية؛⁽³⁾
- ألا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم: 87-19، إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة؛
- أن يقدم طلب الاسترجاع في الأجل المحدد؛⁽⁴⁾

لقد حذف شرط كان موجود قبل التعديل وهو ألا يكون المالك الأصلي قد حصل على أرض تعويضها، أو على مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى، وكذا الشرط المتعلق بأن

(1) إذا كان من يطلب استرجاعها من الورثة فعليه أن يقدم بالإضافة إلى سند الملكية الخاص بمورثه شهادة توثيقية.

(2) لقد تم تغيير صيغة هذا الشرط، حيث استبدلت عبارة قاموا بسلوك معادي لحرب التحرير الوطني بثبوت إدانتهم، إلى القول أن لا يكون الملاك الأصليون قد سلكوا سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير، حيث يسهل إثبات السلوك غير المشرف لا سيما وأن المشرع لم يشترط ثبوت الإدانة كما كان الأمر قبل التعديل.

(3) لقد تم تغيير صياغة هذا الشرط حيث حذفت كلمة أو بعدها أي المعاملات التي تمت بعد الاستقلال، وفي الحقيقة فإنه لا يوجد نص يمنع المعاملات العقارية أثناء الثورة أو يلغى بل يوجد نص يمنع تلك المعاملات بعد الاستقلال وهو المرسوم رقم: 62-3، المؤرخ في: 1962/10/23، المتضمن تنظيم معاملات البيع، الإيجار، عقود التأجير للأموال المنقولة والعقارات، الجريدة الرسمية عدد: 01، بتاريخ: 1962/10/26. (النسخة الفرنسية)، حيث منع هذا المرسوم كل المعاملات العقارية المتعلقة بالأموال الشاغرة واعتبرها باطلة ولاغية إذا تمت بعد تاريخ 01 جويلية 1962، سواء تمت في الجزائر أو خارجها.

ما يؤكد ذلك هو قرار مجلس الدولة في الملف رقم: 3121، بتاريخ: 2002/06/10، حيث اعتبر هذا الأخير أن المعاملات العقارية المخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، هي تلك المعاملات التي تمت بعد الاستقلال أي بعد 01 جويلية 1962 خرقاً للمرسوم رقم: 62-3 المؤرخ في: 1962/10/23، وأنه لا وجود بعد هذا النص لأي نص قانوني يعتبر المعاملات التي تمت قبل الاستقلال وخلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، مما يجعل هذا الشرط غير منطقي خاصة قبل الاستقلال، لهذا كان على المشرع أن يشترط أن تتم هذه المعاملات بعد الاستقلال وليس قبله.

(4) حيث تم منح أجل جديد لتقديم طلبات الاسترجاع وتوسيع هذا الأجل بمقتضى المادة: 11 من الأمر رقم: 95-26، التي تعدل المادة: 81 من القانون رقم: 90-25، ليصبح 12 شهراً من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، أي من تاريخ: 1995/09/25.

يلتزم المالك الأصلي أو ورثته من الدرجة الأولى باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشهم، وذلك من أجل توسيع شروط الاسترجاع.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض المسترجعة.

وفقا لنص المادة: 76 من القانون رقم: 90-25 بعد تعديلها، تم التفصيل أكثر في الشروط التي يجب أن تتوفر في الأرض المؤممة المطلوب استرجاعها ليمكن تقديم طلب الاسترجاع بشأنها وهي:

- أن تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع قد أمت أو تم التبرع بها في إطار الأمر رقم: 71-73؛⁽¹⁾
- أن تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع مازالت محافظة على طابعها الفلاحي؛⁽²⁾
- ألا تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع قد تم منحها للغير على شكل استفادة، في إطار القانون رقم: 83-18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح؛⁽³⁾
- ألا تقع الأراضي المعنية بالاسترجاع تحت طائلة التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني لصالح المستفيدين الشرعيين؛⁽¹⁾

⁽¹⁾ نلاحظ هنا أن الاسترجاع أصبح يشمل أيضا الأراضي المتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية أو لصالح الأقارب معا، وهنا نفهم لماذا غير المشرع صياغة المادة: 76 من القانون رقم: 90-25، حيث كانت قبل التعديل تنص على أنه: "تستبعد من صندوق الثورة الزراعية..."، بينما أصبحت بعد التعديل: "تسترجع حقوق الملكية..."، فالصياغة الأولى كانت تقصد فقط الأراضي المؤممة (وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة: 75 من القانون رقم: 90-25 قبل تعديلها)، وكما هو معروف فإن كل الأراضي المؤممة أدرجت في صندوق الثورة الزراعية وآلت إلى الدولة، بينما الأراضي المتبرع بها فقد انتقلت إما لصندوق الثورة الزراعية وإما لأقارب المتبرع من صغار الفلاحين، وبذلك كان لزاما على المشرع تغيير الصياغة إذا أراد أن يشمل الاسترجاع كل الأراضي المتبرع بها وليس جزء منها فقط، لأنه إذا لم يتم بتغيير صياغة المادة كما فعل فإن الاسترجاع لن يشمل كل الأراضي المتبرع بها وإنما يتم استرجاع الأراضي المتبرع بها للصندوق فقط، دون تلك المتبرع بها للأقارب وليس هذا ما أراده المشرع، بل أراد المشرع إرجاع جميع الأراضي المتبرع بها بما فيها تلك المتبرع بها للأقارب، لذلك تم تغيير صياغة المادة: 76 لتشمل الحالتين معا على النحو الذي ذكرناه أعلاه، والدليل على ذلك هو الشرط المذكور في نص المادة: 76 فقرة 05 والذي لم يكن موجودا قبل التعديل، حيث تقوم بشرحه عند الحديث عن هذا الشرط.

⁽²⁾ نلاحظ أن المشرع فصل في هذا الشرط بعد التعديل بالقول أن الأرض الفلاحية تفقد طبيعتها الفلاحية عندما يستعمل وعاءها لغرض البناء، أو عندما تتغير وجهتها الفلاحية، وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا، أنظر الفقرة الأولى من المادة: 76 بعد التعديل.

⁽³⁾ نجد أيضا أن المشرع قد فصل أكثر في هذا الشرط بالقول أن الأرض الممنوحة في إطار القانون رقم: 83-18 يمكن أن تسترجع لصالح مالكيها الأصلي إذا لم يشرع المستفيد في عملية الاستصلاح أو استصلاح جزء فقط من تلك الأرض وكانت الآجال المحددة في القانون رقم: 83-18 (مهلة الاستصلاح وهي 5 سنوات) لم تنته بعد، يقصد المشرع هنا أن عقد البيع لهذه الأرض لم يصبح بات ونهائي بعد بل هو مؤقت لأنه مرتبط بشرط فاسخ وبذلك يمكن التراجع عن هذا العقد بينما إذا أصبح نهائيا وباتا بعد رفع الشرط الفاسخ فلا يمكن ذلك.

نلاحظ أن هناك شرطان كان منصوص عليهما في قانون التوجيه العقاري وحذف بموجب التعديل وهما: أن لا تكون مساحة هذه الأرض أقل من مساحة المستثمرة الفردية الممنوحة في إطار القانون رقم: 19-87، من نفس الصنف والشروط التقنية في المنطقة التي تتواجد بها هذه الأرض، ويعود السبب في ذلك إلى أن جل الأراضي المتبرع بها سواء للصندوق أو الأقارب لا يتوفر فيها هذا الشرط مما يعيق مسألة إرجاعها لملاكها الأصليين، لذلك ارتأى المشرع حذفه، كما تم حذف شرط آخر وهو أن لا تؤدي المساحة المقطوعة (المرجعة للملكها الأصلي) إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة بموجب القانون رقم: 19-87، ربما يعود سبب حذف هذا الشرط إلى عدم إعاقة عملية استرجاع الأراضي والتقليل من المنازعات في هذا المجال.

الفرع الثالث: شروط إرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين.

هذا الصنف من الأراضي لم يكن معنيا بالاسترجاع عند صدور القانون رقم: 25-90، حيث كان الاسترجاع يقتصر على الأراضي المؤممة بموجب الأمر رقم: 73-71 فقط، لكن تم إدراج هذا الصنف بموجب المادة: 15 وما يليها من الأمر رقم: 26-95، المعدل والمتمم للقانون رقم: 25-90، لتصبح هذه المادة تحت رقم: 85 مكرر 1 وما يليها من قانون التوجيه العقاري، بناء عليها ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين إذا توفرت بعض الشروط.

أولاً: شروط تتعلق بالمالك الأصلي للأرض.

نجد أن هناك شرطان فقط وهما:

(1) يقصد بهذا الشرط الأراضي الفلاحية المتبرع بها لصالح الأقارب في إطار الأمر رقم: 22-72، المؤرخ في: 1972/06/7، حيث أن هذا التبرع رغم أنه ناقل للملكية في الأصل ولكن المشرع اعتبر أن المستفيد من التبرع في هذه الحالة كالحائز بدون سند شرعي، لذلك تطبق عليه المدة القصوى للحيازة المكسبة للملكية العقارية وهي 15 سنة من يوم التبرع طبقاً لأحكام المادة: 827 من القانون المدني، لكن السؤال المطروح هنا هو أن المتبرع له حائز على سند رسمي مشهر، فكان على المشرع اعتباره على الأقل حائز عن حسن نية وبسند لتطبق عليه المدة الدنيا للحيازة وفقاً للمادة: 828 من القانون المدني وليس القصوى، لا سيما وأنه أطلق على المتبرع له صفة المستفيد شرعياً في الفقرة 05 من المادة: 76 من القانون رقم: 25-90 بعد التعديل، لكن يظهر أن المشرع أطلق هذه الصفة ليعزز أن الحيازة تمت وفق شروطها وأركانها ولم تكن من قبيل أعمال التسامح من طرف المالك الأصلي ولم يقصد بها أن الحائز يعتمد على سند صحيح لممارسة الحيازة.

- أن يكون مالك الأرض الأصلي أو ذوي حقوقه هو من يطلب استرجاعها؛⁽¹⁾

- ألا يكون ملاكها الأصليين سلوك غير مشرف إبان ثورة التحرير الوطني؛⁽²⁾

نلاحظ أن المشرع لم ينص على شرط أن يكون المالك الأصلي شخص طبيعي⁽³⁾ ذو جنسية جزائرية، وكأنه سمح للشخص المعنوي باسترجاع الأرض الموضوعة تحت حماية الدولة،⁽⁴⁾ كما لم يشترط تقديم طلب الاسترجاع في أجل معين كما فعل في حالة الأراضي المؤتممة والمتبرع بها.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض المسترجعة.

وفقا لنص المادة: 85 مكرر 1 من القانون رقم: 25-90، المضافة بموجب الأمر رقم: 26-95،

نجد أن شروط الاسترجاع المتعلقة بالأرض هي:

- أن تكون الأرض موضوع حماية من الدولة بموجب المرسوم رقم: 63-168؛

⁽¹⁾ حيث لا يجوز لمن لا يملك الأرض طلب استرجاعها، هذا ما أكد عليه قرار الغرفة الأولى لمجلس الدولة في الملف رقم: 2457، بتاريخ: 2001/07/09، الذي جاء في حيثياته ما يلي: "بمفهوم وقراءة جيدة للنصوص المتعلقة بهذا المجال، فإن حق الاسترجاع حددته المادتان 76 من القانون رقم: 25-90 و15 من الأمر رقم: 26-95، بوضع شروط معينة لتطبيقه منها أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه، إلا أن هذا الشرط الجوهري أغفله المجلس إذ أن المستأنف عليهم ليسوا مالكيين طالما ثبت أن مورثهم كان مستأجر وليس مالكا...."، قرار منشور في موقع بوابة القانون الجزائري، تاريخ الزيارة: 2019/11/19

<https://droit.mjustice.dz/portailarabe/conseiletat/affichedecision.php?id=26>

⁽²⁾ لقد صدر في تفسير هذا الشرط قرار الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في الملف رقم: 2982، بتاريخ: 2002/06/10، جاء فيه أن إثبات السلوك غير المشرف أثناء الثورة التحريرية يكون عن طريق رأي صادر عن اللجنة المنعقدة لدى وزير المجاهدين فقط، قرار منشور في موقع بوابة القانون الجزائري، تاريخ الزيارة: 2019/11/19

<https://droit.mjustice.dz/portailarabe/conseiletat/affichedecision.php?id=51>

⁽³⁾ نلاحظ أن القضاء قد سبق المشرع في عدم اشتراط أن يكون المالك الأصلي عبارة عن شخص طبيعي فقط، حيث سمحت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرار لها رقم: 108485، المؤرخ في: 1994/07/17، حيث قضى باسترجاع الأرض الموضوعة تحت الحماية منذ تاريخ: 1963/05/23، وهي ملوكة لشخص معنوي، أنظر: بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مقال منشور في مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر- بسكرة، الجزائر، المجلد 09، العدد 11، سبتمبر 2014، ص 399.

⁽⁴⁾ لم نتحدث عن شرط الجنسية لأن المرسوم رقم: 63-168، كان يشمل فقط الأراضي المملوكة لجزائريين بما فيها الشخص المعنوي الذي يكون جميع المساهمين فيه جزائريين، بينما طبق على الأراضي المملوكة للأجانب نص آخر، وهو المرسوم رقم: 63-388، المؤرخ في: 1963/10/01، يتضمن الاعلان بأن الاستغلال الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين هي أملاك للدولة، حيث أدرجت مباشرة ضمن أملاك الدولة ولم توضع تحت الحماية وبذلك فهي ليست معنية بالاسترجاع.

- ألا تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع موضوع معاملات عقارية مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها؛⁽¹⁾

- ألا تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع قد فقدت طابعها الفلاحي وفق المفهوم المنصوص عليه في المادة: 76 فقرة 01؛⁽²⁾

- ألا تكون الأراضي المعنية بالاسترجاع قد منحت في إطار القانون رقم: 83-18 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح؛⁽³⁾

- ألا تقع الأراضي المعنية بالاسترجاع تحت طائلة التقادم المكسب لصالح المستفيدين شرعا، والذي نصت عليه المادة: 827 من القانون المدني؛⁽¹⁾

⁽¹⁾ لقد جاءت صياغة هذا الشرط عامة وفضفاضة وبحاجة إلى ضبط، وهذا ما فعله مجلس الدولة في قرار صادر عن الغرفة الثانية في الملف رقم: 3121، بتاريخ: 2002/06/10، حيث فسر هذا الشرط واعتبر من خلال قراره هذا أن المقصود بهذا الشرط (أن لا تكون الأراضي المعنية موضوع معاملات عقارية مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها) هو المعاملات التي كانت بعد الاستقلال الممنوعة والمبطلة بموجب المرسوم رقم: 62-3، المؤرخ في: 1962/10/23، وقد جاء في حشيتات هذا القرار ما يلي: "المعاملات العقارية المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، هي تلك المعاملات التي تمت بعد الاستقلال أي بعد 01 جويلية 1962 خرقا للمرسوم رقم: 62-3 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1962.

لكن حيث ثبت من الوقائع أن القطع الأرضية المطلوب استرجاعها وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا لأحكام المرسوم رقم: 63-168، المؤرخ في: 1963/05/09، حيث وخلافا لما جاء في دفع المستأنفة (المستثمرة الفلاحية) فإن المادة: 85 مكرر 1 من الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-25، والتي تطبق في قضية الحال حيث جاء في نصها كالاتي: "ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين"، حيث أن هذه المادة تستثني في فقرتها الثانية من حق الاسترجاع كل الأراضي التي كانت موضوع معاملات عقارية مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمقصود من طرف المشرع هي المعاملات التي تمت بعد الاستقلال أي بعد أول جويلية 1962 خرقا للمرسوم رقم: 62-3 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، وعليه فإنه لا يوجد أي نص قانوني يعتبر المعاملات التي تمت قبل الاستقلال وخلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، حيث يستنتج مما سبق أن دفع المستأنفة بمخالفة القانون غير سديد ويتعين رفضه"، قرار منشور في موقع بوابة القانون الجزائري، تاريخ الزيارة: 2019/11/19.

<https://droit.mjjustice.dz/portailarabe/conseiletat/affichedecision.php?id=47>.

⁽²⁾ تفقد الأرض طبيعتها الفلاحية عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء، أو عندما تتغير وجهتها الفلاحية، وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا.

⁽³⁾ حيث نجد أن المشرع قد فصل في هذا الشرط وفقا للمادة: 03 فقرة 02 من الأمر رقم: 95-26، بالقول أن الأرض الممنوحة في إطار القانون رقم: 83-18 يمكن أن تسترجع لصالح مالكيها الأصلي إذا لم يشرع المستفيد في عملية الاستصلاح أو استصلح جزء فقط من تلك الأرض وكانت الآجال المحددة في القانون رقم: 83-18 (محلة الاستصلاح وهي 5 سنوات) لم تنته بعد، يقصد المشرع هنا أن عقد البيع لهذه الأرض لم يصبح بات ونهائي بعد بل هو مؤقت لأنه مرتبط بشرط فاسخ وبذلك يمكن التراجع عن هذا العقد بينما إذا أصبح نهائيا وباتا بعد رفع الشرط الفاسخ فلا يمكن ذلك.

المطلب الثاني: إجراءات إرجاع الأراضي للملكها الأصليين.

عند صدور القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، كان يتضمن إجراءات الإرجاع لكنها جاءت مقتضبة، لا تفني بالغرض وتؤدي إلى كثير من النزاعات لذلك قام المشرع بمراجعة تلك الاجراءات بموجب الأمر رقم: 95-26، حيث تناولها فيما يلي على النحو التالي: إجراءات الاسترجاع قبل التعديل (الفرع الأول)، وإجراءات الاسترجاع بعد التعديل (الفرع الثاني).

⁽¹⁾ السؤال المطروح هنا هو: من المقصود بكلمة المستفيدين الشرعيين، هل هم الأشخاص الذين عينتهم الدولة كحراس ومتصرفين في هذه الأراضي، أم المستغلين لها في إطار التسيير الناتي والذين أصبحوا يستغلونها في إطار القانون رقم: 87-19؟، وفقا للمنطق فإنه يترتب عن وضع الأرض تحت الحماية غل يد المالك عن التصرف واستغلال الأرض وإدارتها ويتولى ذلك حارس نيابة عنه، لكن المشرع الجزائي ومقتضى المادة: 04 من المرسوم رقم: 63-168، طبق عليها الأحكام الخاصة بالأموال الشاغرة المنصوص عليها في المرسوم رقم: 63-88 المذكور آنفاً، ومن ثم اعتبرها ضمن أملاك الدولة، وترتب عليه إدماجها ضمن أملاك الدولة وفق للأمر رقم: 66-102، رغم أن المفهوم القانوني للحماية يخص كيفية التسيير فقط ولا يمس بأصل الملكية.

أكد على ذلك قرار الغرفة الثانية لمجلس الدولة في الملف رقم: 3121، المؤرخ في: 10/06/2002، المذكور سالفاً، حيث جاء في حثياته ما يلي: "أما فيما يتعلق بدفع المستأنفة بالتقادم المكسب، حيث أن اكتساب الملكية بالتقادم بالنسبة للأملاك الوطنية غير قانوني، حيث أن اكتساب الملكية بالحياة بالتقادم تخضع لإجراءات قانونية يجب اتباعها؛ حيث أن المستأنفة لم تثبت أنها اكتسبت الملكية المطالب بها بالتقادم وفقاً للمرسوم رقم: 83-352، المؤرخ في: 21/05/1983 وللقانون المدني، حيث يستخلص مما سبق بيانه أن قضاة الدرجة الأولى يكونون قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً عندما استجابوا لطلب المستأنف عليه، وعليه يتعين من ثم تأييد القرار المستأنف"، ومن ثم يبقى التساؤل المطروح منهم المستفيدون الشرعيين الذين يمكنهم اكتساب هذا الصنف من الأراضي وفقاً لإجراءات التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة: 827 من القانون المدني؟.

ربما قصد المشرع بالمستفيدين الشرعيين أولئك الفلاحين الذين لهم حق انتفاع دائم بموجب القانون رقم: 87-19 على تلك الأراضي، على أساس أن المشرع قد استبعد هذه الأراضي من الأملاك الوطنية بمجرد توفر شروط استرجاعها، ولكنه فضل أن يتم الإرجاع للحائز لها إذا كان صاحب حق الانتفاع قد حاز تلك الأرض لمدة 15 سنة على الأقل، على أساس حفظ الحقوق المكتسبة واستقرار المعاملات، عوض أن يتم الإرجاع للمالك الأصلي حيث يعوض هذا الأخير عينيا أو نقدياً، لا سيما وأن قرار مجلس الدولة المذكور أعلاه لم ينفذ هذه المسألة قطعاً، وبالمقابل هناك قرار للغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 483406، بتاريخ: 12/11/2008، جاء فيه أنه: "يجوز الدفع بحياة أراضي الدومين الخاص للدولة في مواجهة الغير"، قرار منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2009، ص 219، وهو ما أكدته قرار آخر لنفس الغرفة في الملف رقم: 181645، بتاريخ: 24/06/1998، جاء فيه ما يلي: "ولما تبين من -قضية الحال- أن الحياة ثابتة منذ عهد الاستعمار وأن ما بني فوقها كان برخصة من المصالح البلدية، دون أية منازعة في حياتها وفي استصلاحها وغرسها. ولما قرر قضاة المجلس بأن الحياة لا تجوز في الأملاك التابعة للدولة فإن هذا التأسيس خاطئ لأنه لا يوجد أي نص قانوني يتحدث على منع الحياة في الأملاك العقارية التابعة للدولة التي تمنح للأشخاص بموجب شهادة إدارية من أجل استغلالها والانتفاع بها مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه"، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1999، ص 72.

الفرع الأول: إجراءات إرجاع الأراضي للملكها الأصليين قبل تعديل قانون التوجيه العقاري.

في هذه الفترة كانت إجراءات الاسترجاع تشمل الأراضي المؤممة فقط دون سواها، حيث يقدم المالك الأصلي طلبا صريحا مرفوقاً بملف يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة (06) المالية لتاريخ نشر قانون التوجيه العقاري في الجريدة الرسمية، لكن خلال هذه الفترة لم يصدر المشرع أي نص تنظيمي يبين مكونات هذا الملف، حيث تقوم بدراسة ملفات الاسترجاع لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تضم ممثلين للإدارة وعدد متساوي من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحيين وتجمعاتهم المعتمدة قانونا، أيضا لم يتم إصدار أي نص تنظيمي يبين بالتحديد أعضاء هذه اللجنة ولا كيفية ممارسة مهامها، حيث تكون قرارات هذه اللجنة قابلة للطعن أمام القضاء، لكن الإشكال المطروح هنا هو عدم اشتراط المشرع بأن تكون قرارات هذه اللجنة معللة ليتمكن فحص مشروعيتها من قبل القاضي الإداري، لا سيما وأنه من مبادئ القانون الإداري عدم إلزام الإدارة بتسبيب قراراتها في حالة عدم وجود نص يلزمها بذلك.

من خلال الاطلاع على نصوص قانون التوجيه العقاري، نجد أنه لا يترتب على فوات أجل إيداع ملف الاسترجاع عدم قبول هذا الطلب أو سقوط الحق في الاسترجاع، حيث نصت المادة: 83 من القانون رقم: 90-25 على بقاء الأرض ملك للدولة بعد الانتهاء من تسوية عملية الاسترجاع، ولم ينص على سقوط الحق في طلب الاسترجاع بعد فوات الأجل، بناء على ما سبق يتضح أن هذا النص شابه العديد من النقائص وكان لا بد من مراجعته وهذا ما حصل بمقتضى الأمر رقم: 96-25.

الفرع الثاني: إجراءات إرجاع الأراضي للملكها الأصليين بعد تعديل قانون التوجيه العقاري.

نميز هنا بين حالتين: الأولى تتعلق بالأراضي المؤممة والمتبرع بها (أولا)، وحالة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة (ثانيا).

أولا: إجراءات إرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها للملكها الأصليين.

بعد تعديل قانون التوجيه العقاري بمقتضى الأمر رقم: 95-26، قام المشرع بتوضيح أكثر لإجراءات الاسترجاع وكذا إصدار النصوص التنظيمية المتعلقة بهذه المسألة، حيث يقدم المالك الأصلي للأرض ملف طلب رد الأرض الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها بعنوان الثورة الزراعية للوالي المختص

إقليميا خلال أجل 12 شهرا من تاريخ صدور الأمر رقم: 95-26، في الجريدة الرسمية، يتكون ملف الاسترجاع من مجموع الوثائق التي حددها المرسوم التنفيذي رقم: 96-119، المؤرخ في: 1996/04/06⁽¹⁾ ويشمل: - طلب رد الأرض الفلاحية يقدمه المعني؛ - قرار التأميم أو التبرع أو أي وثيقة أخرى تثبت ذلك؛ - عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأرض أو حيازتها؛ - استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها.

إذا لم يقدم المعني طلب الرد في الأجل المحدد، يقوم الوالي بإعذاره، وبعد انتهاء أجل الإعذار واستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار، تدمج الأرض نهائيا ضمن أملاك الدولة ولا يمكن بعد ذلك المطالبة بردها، يستفاد من ما سبق أن الإعذار الذي يقوم به الوالي هو إجراء جوهري يترتب عن عدم القيام به بطلان إجراءات الإدماج، كما يستفاد من ذلك أيضا أن أجل إيداع طلب الرد يبقى مفتوحا حتى بعد مرور سنة من صدور الأمر رقم: 95-26 في الجريدة الرسمية إلى غاية ارسال الإعذار من طرف الوالي.

أما بالنسبة للإجراء المتعلق بدراسة الملفات فلم تتغير، حيث تقوم بدراسة ملفات الاسترجاع لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تضم ممثلين للإدارة وعدد متساوي من المنتخبين المحليين ومثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحيين وتجمعاتهم المعتمدة قانونا، لكن الجديد في هذا المجال هو صدور المنشور الوزاري المشترك رقم: 80 المؤرخ في: 1996/02/24، الذي يحدد تشكيلة هذه اللجنة ومهامها، حيث تضم كل من: - مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية رئيسا؛ - مدير مصالح الفلاحة؛ - المحافظ العقاري على مستوى الولاية؛ - ممثل عن اتحاد الوطني للفلاحين؛ - ممثل عن اتحاد الفلاحين الجزائريين الاحرار؛ - ممثل للجماعات المحلية؛

يتجلى دور هذه اللجنة في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لدى الوالي والمحولة إليها، حيث تقوم بإعداد قرارات الاسترجاع بالنسبة للملفات المقبولة وتقديمها للموالي المختص من أجل المصادقة والإمضاء، وتكون هذه القرارات قابلة للطعن، كما تقوم بدراسة الملفات الخاصة بالتعويض العيني أو

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 96-119، المؤرخ في: 1996/04/06، يحدد كليات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995 الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 22، بتاريخ: 1996/04/10.

النقدي بالنسبة للأراضي التي لا يمكن استرجعها، وكذا تحديد المستفيدين الذين يجب تعويضهم نقداً أو عينا نظير نزع حقوق الانتفاع الممنوحة لهم.

ثانياً: إجراءات إرجاع الأراضي الموضوعة تحت الحماية للملكها الأصليين.

بالرجوع إلى الأمر رقم: 95-26 المعدل والمتم لقانون التوجيه العقاري، نلاحظ بأنه لم يتطرق بصفة صريحة لإجراءات إرجاع هذا الصنف من الأراضي للملاكها الأصليين، ولا آجال تقديم الطلب بذلك، لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم: 96-119 المذكور آنفاً، نستنتج أنه تنطبق على هذا الصنف نفس الإجراءات المتعلقة برد الأراضي المؤممة والمتبرع بها، لأن مكونات ملف الرد واحدة، لكن نغيب على المشرع أنه كان عليه على الأقل أن يقوم بالإحالة على إجراءات الرد المتعلقة بالأراضي المؤممة والمتبرع بها.

على العموم فإن المالك الأصلي يقدم طلب استرجاع مرفوق بملف يوجهه إلى الوالي المختص إقليمياً في أجل لا يتجاوز (12) شهراً، ابتداء من تاريخ نشر- هذا الأمر في الجريدة الرسمية، يتكون ملف الاسترجاع من مجموع الوثائق التي حددها المرسوم التنفيذي رقم: 96-119، المؤرخ في: 1996/04/06، ويشمل: - طلب رد الأرض الفلاحية يقدمه المعني؛ - قرار الوضع تحت حماية الدولة أو أي وثيقة أخرى تثبت ذلك؛ - عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأرض أو حيازتها؛ - استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها.

إذا لم يقدم المعني طلب الرد في أجل المحدد، يقوم الوالي بإعذاره، وبعد انتهاء أجل الاعذار واستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار، تدمج الأرض نهائياً ضمن أملاك الدولة،⁽¹⁾ تقوم بدراسة ملفات الاسترجاع لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تضم ممثلين للإدارة وعدد متساوي من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحيين وتجمعاتهم المعتمدة قانوناً، لكن الجديد في هذا المجال هو صدور المنشور الوزاري المشترك رقم: 80 المؤرخ في: 1996/02/24، الذي يحدد تشكيلة هذه اللجنة ومهامها، يتجلى دور هذه اللجنة في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لدى الوالي والمحوالة إليها، حيث

(1) الفقرة الأخيرة من المادة: 85 مكرر 01 للقانون التوجيه العقاري.

تقوم بإعداد قرارات الاسترجاع بالنسبة للملفات المقبولة وتقديمها للموالي المختص من أجل المصادقة والإمضاء، وتكون هذه القرارات قابلة للطعن.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إرجاع الأراضي لملأها الأصليين.

إن أهم أثر يترتب عن طلب رد الأرض من طرف مالأها الأصلي هو استعادته للملكية تلك الأرض، بالإضافة إلى مجموعة من الآثار الأأرى، لكن ليس كل طلبات رد الأرض يمكن أن تقبل مما يترتب عنه وجود احتمالان، الاحتمال الأول هو قبول الطلب كما سلف وذكرنا، حيث أن لهذا الرد مجموعة من الآثار الأأرى نتناولها في (المطلب الأول)، كما يمكن أن يترتب عن تقديم طلب الرد رفض الإرجاع لسبب ما، حيث ينجم عن هذا الرفض أيضا مجموعة من الآثار نتناولها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن رد الأرض لملأها الأصلي.

يترتب عن توفر شروط إرجاع الأرض وقبول طلب ردها لملأها الأصلي، مجموعة من الآثار تخص كل من المالك الأصلي (الفرع الأول)، والمستغل السابق للأرض قبل إرجاعها (الفرع الثاني)، وكذا آثار بالنسبة للدولة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الآثار بالنسبة للمالك الأصلي.

بمجرد قبول اللجنة لطلب رد الأرض⁽¹⁾ يصدر الوالي قرار بذلك،⁽²⁾ حيث يسترجع المالك الأصلي أرضه والأملأ السطحية والمنشآت المنجزة قبل تأميمها أو التبرع بها أو وضعها تحت الحماية،⁽³⁾ لكن قبل أن يسترد حيازة الأرض يجب عليه أولا أن يتألى عن الاستفادة الممنوحة له إذا تحصل عليها في إطار القانون رقم: 87-19 (أي التنازل عن حق الانتفاع الدائم)، كما يجب عليه إرجاع التعويضات المالية التي تحصل عليها في إطار الثورة الزراعية (التعويض عن التأميم أو مقابل التبرع للصندوق)، ويمكن أن تتم هذه العملية على أساس اتفاقية مع مصالح الخزينة العامة قبل أن يستلم حيازة الأرض موضوع الاسترجاع.⁽⁴⁾

(1) قبل صدور قرار الوالي تمنأ للمالك الأصلي شهادة استغلال ربحا للوقت، أنظر: بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 96.

(2) أنظر المادة: 81 مكرر 1 من قانون التوجيه العقاري.

(3) لأن هذه المنشآت تعتبر من عمل صاحب الأرض الأصلي وبالتالي تسترجع مثلها مثل الأرض.

(4) أنظر المادة: 76 مكرر من قانون التوجيه العقاري، المادة: 126 من القانون رقم: 90-36، المتضمن قانون المالية لسنة 1991.

أما عن المنشآت والأغراس والاستثمارات والقيم المنجزة التي أنجزت بعد التأميم فقد نصت عليها المادة: 77 من قانون التوجيه العقاري، ونميز هنا بين أحكام هذه المادة قبل تعديلها وبعد تعديلها، حيث أن هذه المادة قبل تعديلها كانت تعتبر هذه المنشآت والأغراس والاستثمارات مكتسبة لصاحبها (المستفيد)، لا سيما وأن قانون المستثمرات سمح بالتنازل عنها لصاحب حق الانتفاع الدائم،⁽¹⁾ وعليه يمكن لهذا الأخير أن يتنازل عنها للمالك الأصلي بمقابل نقدي يتفقان عليه أو يحدده القضاء في حالة عدم الاتفاق، لكن المشكل الذي طرح من خلال صياغة هذه المادة هو عبارة (يمكن) التي تفيد الجواز وتؤدي إلى القول بأن القاعدة التي جاءت بها هذه المادة هي قاعدة مكملة وليست آمرة، مما يطرح إشكالية في أرض الواقع في حال رفض مالك المنشآت (المستفيد) التنازل عنها للمالك الأصلي.

تدارك المشرع هذا الخلل عند إصدار الأمر رقم: 26-95، حيث قام بتعديل المادة: 77 المذكورة أعلاه وجعل أحكامها إلزامية وليست جوازية، وبالتالي جعل منها قاعدة آمرة، وميز بين عديد الحالات التي يمكن تقسيمها إلى أربع حالات وهي:

يتم التنازل عن المنشآت والأغراس والتجهيزات التي قام بها المستفيد من الأرض (نقصد هنا المستغل لها على أساس حق الانتفاع الدائم) لصالح المالك الأصلي بمقابل نقدي يدفعه هذا الأخير للمستفيد ويتم الاتفاق على مبلغ التنازل إما عن طريق اتفاقية بينهما أو عن طريق القضاء، حيث يكتسب المالك الأصلي هذه المنشآت والأغراس على أساس قواعد الالتصاق المذكورة في القانون المدني، وهي حالة الشخص حسن النية الذي يقيم منشآت في أرض مملوكة للغير بناء على المادة: 785 من القانون المدني.

يتم التنازل عن الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى المنجزة بعد تأميم الأرض وقبل صدور القانون رقم: 19-87، لصالح المالك الأصلي بمقابل مالي يدفعه هذا الأخير لصالح المستفيد والذي يقوم بدوره بدفع مبلغ التنازل لصالح الدولة إذا لم يكن قد دفعه بشكل كلي أو جزئي بموجب عقد التنازل الذي قامت به الدولة لصالحه عن هذه المنشآت، على أساس أن الدولة هي المالك لهذه الاستثمارات وهي

⁽¹⁾ أنظر المادة: 07 من القانون رقم: 19-87.

من قامت بها أو قامت بتمويلها، ثم تنازلت عنها لصالح المستفيد بناء على المادة: 07 من القانون رقم: 19-87، حيث تحدد القيمة التي يدفعها المستفيد للدولة لصالح أملاك الدولة.⁽¹⁾

أما الاستثمارات والقيم المضافة المنجزة بعد صدور القانون رقم: 19-87، والتي تعتبر ملك للمستفيد ومن عمله وتمويله،⁽²⁾ (نقصد هنا المستغل في إطار قانون الاستثمارات رقم: 19-87) حيث يكتسبها المالك الأصلي من المستفيد بمقابل يدفعه المالك الأصلي لصالح المستفيد بناء على اتفاق بينهما أو عن طريق القضاء بناء على أحكام الالتصاق.⁽³⁾

أما بالنسبة للمباني ذات الاستعمال السكني المنجزة بعد التأميم، فقد نصت عليها الفقرة 06 و 07 من المادة: 77 لنفس القانون، حيث يتم التنازل عنها من المستفيد لصالح المالك الأصلي على أساس أحكام الالتصاق، بمقابل توفير سكن ماثل للمستفيد أو دفع ثمن المسكن من طرف المالك الأصلي، وفي حالة عدم الاتفاق واللجوء إلى القضاء فلا يمكن إخراج المستفيد من هذا السكن إلا بعد صدور قرار نهائي في هذا النزاع.

⁽¹⁾ جاءت صياغة الفقرة 04 من المادة: 77 لقانون التوجيه العقاري ركيكة وغير دقيقة حيث كان من المفروض أن تكون الصياغة على النحو التالي: "يتم التنازل عن الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى المنجزة بعد تأميم الأراضي وقبل صدور القانون رقم: 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987، لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين بتمن تحدده إدارة أملاك الدولة ويدفعه المستفيدون من التنازل (الملاك الأصليون) في هذه الحالة كلياً أو جزئياً للخزينة العامة".

⁽²⁾ لأن هذا القانون (19-87) منح ملكية المنشآت والمباني للمتفع كما منحه الاستقلالية التامة كاستغل، حيث سحبت الدولة يدها من عملية الاستغلال في هذا النظام حتى بالنسبة للتمويل، فأصبح المعينون يلجؤون إلى وسائل تمويل خاصة لإنجاز الاستثمارات ومن بينها الحصول على قروض بنكية بضمان حق الانتفاع.

⁽³⁾ جاءت صياغة الفقرة 05 من المادة: 77 لقانون التوجيه العقاري ركيكة وغير دقيقة حيث كان من المفروض أن تكون الصياغة على النحو التالي: "يتم التنازل عن الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى، المنجزة بعد صدور القانون رقم: 19-87، المؤرخ في: 08 ديسمبر سنة 1987، بمقابل نقدي يدفعه لصالح المستفيد مالك هذه الأرض الأصلي بتمن يتفق عليه الطرفان أو عن طريق القضاء".

أكد على ذلك قرار الغرفة الخامسة لمجلس الدولة في الملف رقم: 154844، بتاريخ: 2001/09/11، جاء في حشياته ما يلي: "...حيث أنه ولهذه الأسباب كلها يتضح أن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء باتنة، قد أخطأت تماماً لما قضت على البلدية بتعويض جزئي، إذ أن المادة: 77 من القانون رقم: 25-90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري - التي نصت على أنه يمكن لأصحاب المنشآت الأساسية والأغراس والتجهيزات التي أنجزت منذ تأميم الأراضي المعنية بأحكام المادة: 75 من نفس القانون أن يتنازل عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي -"، لكن بالتمتع في حشياته هذا القرار نجد أنه قد اعتمد على المادة: 77 من القانون رقم: 25-90 قبل تعديلها بدليل الصياغة التي اعتمدها المجلس والموجودة في المادة قبل تعديلها أما بعد التعديل فقد تغيرت الصياغة تماماً.

نشير في الأخير إلى أن المالك الأصلي لا يمكنه ممارسة الحيازة على الأرض المسترجعة إلا بعد دفع مبالغ التعويضات المقبوضة من طرفه عن التأمين أو التبرع لصالح صندوق الثورة الزراعية، كما ينبغي عليه تسوية مبالغ الاستثمارات والقيم المضافة المذكورة في المادة: 77 المذكورة أعلاه.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الآثار بالنسبة للمستفيد من الأرض المسترجعة.

يفقد المستفيد (صاحب حق الانتفاع الدائم) حيازة الأرض ومن ثم حقه في الانتفاع في هذه الحالة وكذا كل المنشآت والتجهيزات التي كانت موجودة في الأرض قبل تأميمها أو التبرع بها أو وضعها تحت الحماية، ويتم تعويضه في هذه الحالة إما عينيا أو نقديا، نصت على ذلك المادة: 78 من قانون التوجيه العقاري.

بالنسبة للتعويض العيني يمثل في: الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة المتعلقة بنظام المستثمرات رقم: 87-19،⁽²⁾ في حال عدم امكان ذلك يتم إدماجهم ضمن مستثمرات فلاحية جماعية يقل فيها عدد الشركاء عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، في حالة عدم امكانية ذلك أو عدم قبول جماعة المنتجين إدخال شريك جديد، يمكنهم الاستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة مستثمرة فلاحية جماعية يقل فيها عدد الشركاء عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي،⁽³⁾ مع الالتزام بأن تكون قطعة الأرض المقطعة من المستثمرة الجماعية لا تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية هذه المستثمرة، وأن تحقق الأرض المقطعة المساحة الدنيا على الأقل لمستثمرة قابلة للحياة بنفس الامكانيات التقنية في نفس المنطقة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 97-490.

إذا لم تتوفر هذه الحلول فلا يمكن تعويض المستفيد عينيا، ومن ثم يتم تعويضه نقديا، حيث نصت على ذلك المادة: 129 من القانون رقم: 90-36، المؤرخ في: 31/12/1990 المتضمن قانون

(1) أنظر الفقرة الأولى من المادة: 80 لقانون التوجيه العقاري.

(2) حيث كانت هناك العديد من قطع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والتي كانت مستغلة سابقا في إطار التسيير الذاتي أو الثورة الزراعية، ولكن عند تطبيق قانون المستثمرات رقم: 87-19، لم يتم توزيعها بشكل كلي بل بقيت بعض القطع نظرا لعدم توفر شروط الاستفادة في المستغلين أو لتخليهم عنها والبحث عن سبل عيش أخرى وغيرها من الأسباب، أكد على وجود أراضي فائضة لم يتم توزيعها بعد المنشور الوزاري رقم: 838/SPM، المؤرخ في: 24/10/1996.

(3) وذلك بسبب إسقاط حق مستفيد أو أكثر كان عضو في هذه المستثمرة عن طريق القضاء إذا كانت هذه المستثمرة تحتوي على عقد إداري مشهر، أما إذا كانت تحتوي على قرار استفادة من الوالي فقط ولم يتم إعداد عقدها وشهره فيتم الإسقاط بقرار من الوالي فقط.

المالية لسنة 1991، والذي جاء في تطبيقها المرسوم التنفيذي رقم: 92-06، المؤرخ في: 04/02/1992، يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة: 129 من القانون رقم: 90-36، المؤرخ في: 31/12/1996، والمتضمن قانون المالية لسنة 1991،⁽¹⁾ ولا يمكن الاستفادة من هذا التعويض إلى الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة في المادة: 10 من القانون رقم: 87-19، ويستوفون الواجبات القانونية الواقعة على عاتقهم وردت القطع الأرضية التي كانوا يستغلونها إلى ملاكها الأصليين ولم يدمجوا في مستثمرات فلاحية أخرى ولم يستفيدوا من أرض جديدة.

يحدد التعويض المالي استنادا إلى قيمة مالية لكل هكتار كان في حوزة المستغلين، والمدة الفعلية لاستغلال تلك القطعة المستردة، ومميزات الأراضي عند تقويمها وكذا التصنيف التقني للأرض حسب الخصوبة وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية،⁽²⁾ هذا عندما يتعلق الأمر بالأرض أما عن المنشآت والأغراس وغيرها والتي تم التنازل عنها من طرف الدولة لصالح المستفيدين فميز المشرع بين حالتين: إذا كانت هذه المنشآت منجزة قبل التأميم فإن هذه المنشآت يستردها المالك الأصلي ويلغى نقل الملكية الذي أجرته الدولة لفائدة المستفيد وأي مبلغ يكون قد دفعه هذا الأخير في تلك الأملاك يرجع له.

أما إذا كانت المنشآت والأغراس قد أنجزت بعد التأميم فتطبق أحكام المادة: 77 من قانون التوجيه العقاري وهي التي فصلنا فيها سالفا، تتكفل بتحديد هذا التعويض لجنة ولائية⁽³⁾ بموجب محضر تعده لهذا الغرض تحدد فيه مبلغ التعويض المستحق، على إثر ذلك يعد مدير أملاك الدولة في الولاية مقرر يتضمن مبلغ التعويض ويرسله لأمين الخزينة قصد سداذه.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 92-06، المؤرخ في: 04/02/1992، يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة: 129 من القانون رقم: 90-36، المؤرخ في: 31/12/1996، والمتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد: 02 بتاريخ: 08/01/1992.

⁽²⁾ ك مثال على ذلك حدد هذا المرسوم قيمة النخيل بـ 3000 دينار للنخلة من صنف دقلة نور، فإذا كانت مدة الاستغلال قبل استرجاع الأرض تقدر بـ 20 سنة فإن المستفيد يستحق نسبة 50% من المبلغ المحدد لتعويض عن النخلة الواحدة وهو: $100/50 \times 3000 = 1500$ دينار، فلو كان يستغل 100 نخلة من نوع دقلة نور لمدة 20 سنة قبل ارجاعها للمالك الأصلي، فإن المبلغ الذي يستحقه كتعويض عن هذا الارجاع هو: $1500 \times 100 = 150.000$ مائة وخمسين ألف دينار جزائري.

⁽³⁾ بناء على المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-06، فإن اللجنة تتكون من مندوب الإصلاح الزراعي للولاية رئيسا ومدير مصالح الأملاك الوطنية للولاية وأمين خزينة الولاية، كما يمكنها أن تستعين بأي شخص أو هيئة لمساعدتها على أداء مهامها.

⁽⁴⁾ أنظر المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-06.

بقي أن نشير في الأخير بأنه يستمر المستفيد في استغلال الأرض المعنية بالاسترجاع إلى حين إصدار السلطات المختصة (الوالي) قرار الاسترجاع،⁽¹⁾ وفي كل الأحوال لا يمكن أن يتم نزع الحيازة من المستفيد الذي أرجعت الأرض التي كان يستغلها للمالك الأصلي إلا بعد نزع الأغراس والثمار الحينية الجني، إلا إذا اتفق الطرفان (المالك الأصلي والمستفيد) بالتراضي على خلاف ذلك،⁽²⁾ كما لا يمكن طرده من المسكن إلا إذا تم تمكينه من مسكن آخر أو دفع مبلغ التنازل عن المسكن، وفي حالة اللجوء إلى القضاء لا يتم ذلك إلا بعد صدور حكم نهائي.⁽³⁾

الفرع الثالث: الآثار بالنسبة للدولة.

نميز هنا بين حالتين: الأولى تتعلق بالمالك الأصلي الذي يسترجع الأرض والمنشآت والأغراس وفي هذه الحالة لا يمكنه أن يطالب الدولة بأي تعويض ناجم عن عدم تمتعه بملكية الأرض طويلة المدة التي كانت فيها الأرض مؤمنة أو تحت حماية الدولة،⁽⁴⁾ كما أن الدولة تستوفي التعويض الذي منحه للمالك الأصلي على أساس التأمين أو التبرع بمقابل لصندوق الثورة الزراعية ويترتب عن عدم استرداد تلك المبالغ، منع المالك الأصلي من ممارسة حيازة الأرض وكذا متابعتها وفقا للإجراءات المعمول بها لاستيفاء الضرائب المستحقة،⁽⁵⁾ ولا يترتب أي أثر على قرارات الاسترجاع الخاصة بالأراضي الموضوعة تحت الحماية إذا تم مخالفة شروط الاسترجاع.

أما بالنسبة لحالة المستفيد الذي تم حرمانه من حق الانتفاع الدائم على تلك الأرض فتقوم الدولة بتعويضه عينيا أو نقديا طبقا للإجراءات والشروط المذكورة سالفًا والمنصوص عليها في المادة: 78 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم: 92-06، على أن تقتطع منها الدولة مستحقاتها إن وجدت.

(1) أنظر المادة: 81 مكرر 1 من قانون التوجيه العقاري.

(2) أنظر الفقرة 02 من المادة: 80 لقانون التوجيه العقاري.

(3) أنظر الفقرة الأخيرة من المادة: 77 لقانون التوجيه العقاري.

(4) أنظر الفقرة الأخيرة من المادة: 76 لقانون التوجيه العقاري التي نصت على أنه: "لا يترتب على العمليات المذكورة أعلاه أي عبء على عاتق الدولة ولا تدفع أي تعويض للمالك الأصلي باستثناء الأحكام المنصوص عليها في الفقرات 1 و2 و3 من هذه المادة"، وكذا نص المادة: 85 مكرر 4 من نفس الوقت.

(5) أنظر المادة: 80 و80 مكرر من قانون التوجيه العقاري.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عدم رد الأرض للمالكها الأصلي.

ليس كل الحالات يتم فيها استرجاع الأرض من طرف المالك الأصلي ففي بعض الاحيان لا يمكن ذلك لعدم توفر شروط الرد المطلوبة قانونا، وعليه سوف نناقش آثار عدم استرجاع الأرض بالنسبة للمالك الأصلي (الفرع الأول)، وكذا آثار عدم الاسترجاع بالنسبة للدولة والمستفيد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: آثار عدم الرد بالنسبة للمالك الأصلي.

نتناول في البداية آثار عدم رد الأرض للمالكها الأصلي، حيث يمكن سبب عدم رد الأرض في عدم توفر شروط هذا الرد، حيث تنقسم الآثار المترتبة عن عدم رد الأرض للمالكها الأصلي إلى آثار تنجم عن عدم الرد بسبب عدم توفر شروط الاسترجاع المتعلقة بشخص المالك الأصلي (أولا)، كما قد تنجم آثار أخرى عن عدم الرد بسبب عدم توفر شروط الاسترجاع المتعلقة بالأرض في حد ذاتها (ثانيا)، حيث أن لكل سبب آثار مختلفة.

أولا: سبب عدم الرد هو عدم توفر شروط الاسترجاع بالنسبة لشخص المالك.

يترتب عن عدم توفر شروط الاسترجاع الخاصة بشخص المالك الأصلي عدم امكانية رد الأرض وعدم امكانية التعويض العيني أو النقدي عنها، هذه الشروط هي أن يكون مالك للأرض وان يكون شخص طبيعي من جنسية جزائرية بالنسبة للأراضي المؤممة أو المتبرع بها فقط، وأن لا يكون له سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية وأن لا يكون قد حصل عليها عن طريق معاملات عقارية مخالفة للتشريع والتنظيم المعمول به وأن تقع الأرض تحت طائلة التقادم المكسب لصالح المستفيدين شرعيا،⁽¹⁾ وأن يقدم الطلب في الآجال المحددة قانونا إلا إذا لم يتم إعداره من طرف الوالي.

حيث أن الشروط المتعلقة بشخص المالك هي شروط مانعة وشروط تنافي وعدم قبول، يترتب عن عدم توفرها عدم قبول طلب الاسترجاع أصلا، ويترتب عن عدم قبول طلب الاسترجاع عدم القدرة على طلب تعويض عيني أو نقدي من طرف المالك الأصلي.

⁽¹⁾ هذا الشرط يتعلق بالأرض وليس بشخص المالك ولكن تم ذكره هنا لأنه يعتبر شرط مانع من استرجاع الأرض ومن الحصول على التعويض العيني أو النقدي، حيث نرى أنه وقع ظلم على المالك الأصلي من جراء هذا الشرط حيث كان من الأفضل أن يتم تعويضه عينا أو نقديا ولا يتم حرمانه من كل شيء.

ثانيا: سبب عدم الرد هو عدم توفر شروط الاسترجاع بالنسبة للأرض محل الطلب.

إذا كان سبب عدم رد الأرض هو عدم توفر شروط الاسترجاع الخاصة بالأرض فقط بينما تتوفر شروط الاسترجاع الخاصة بشخص المالك، كأن يكون سبب عدم الرد هو أن الأرض لم تعد محافظة على طابعها الفلاحي بأن يكون وعاءها قد استغل للبناء أو تحول طابعها من أرض فلاحية إلى أرض عامرة أو قابلة للتعمير بموجب أدوات التعمير المصادق عليها، أو تم منحها في إطار الاستصلاح وقام المستصلح بإكمال برنامج الاستصلاح أو شرع فيه في كامل الأرض المعنية بالاسترجاع، أو أن يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من حق انتفاع دائم بموجب القانون رقم: 87-19 ولم يتنازلوا عن هذه الاستفادة، في هذه الحالات يتم اللجوء إلى التعويض العيني أو النقدي بدل إرجاع الأرض للمالك الأصلي.

بالنسبة للتعويض العيني فيكون على أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة على أن تكون متوفرة، ويقصد بالأراضي المتوفرة تلك الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية الغير ممنوحة في إطار القانون رقم: 87-19، أي لا تكون جزء من مستثمرة فردية أو جماعية ممنوحة لمجموعة مستغلين طبقا للقانون والذين ينتفعون بها على الوجه الذي يحدده القانون ووافوا بالتزاماتهم، كما يجب أن لا تكون قطعة الأرض البديلة عبارة عن مزرعة نموذجية أو جزء منها،⁽¹⁾ في هذه الحالة يجب على مندوب الإصلاح الزراعي أن يرسل إلى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية لتحرير عقد التبادل طبقا لقانون الأملاك الوطنية، يتكون الملف من قرار الوالي المتعلق بإرجاع الأرض للمالك الأصلي ونسخة من سند الملكية بالنسبة للمالك الأصلي.⁽²⁾

إذا أصبح التعويض العيني غير ممكن بسبب عدم توفر الأراضي يتم تعويض المالك الأصلي نقديا عن أرضه وجميع المنشآت والأغراس التي كانت موجودة في الأرض قبل تأميمها أو التبرع بها أو وضعها تحت الحماية، بناء على المادة: 128 من القانون رقم: 90-36 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، والتي نصت على قيمة التعويض النقدي الذي يكون على أساس نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث تحدد

(1) أنظر المادة: 76 و 85 مكرر 4 من قانون التوجيه العقاري.

(2) شامة اسماعيل، مرجع سابق، ص 32.

مصالح أملاك الدولة مبلغ التعويض ويمكن المنازعة فيه أمام القضاء،⁽¹⁾ ولا يمكن استحقاق التعويض من طرف المالك الأصلي ما لم يتم برد المبالغ الممنوحة له من طرف الدولة كتعويض عن التأميم أو مقابل التبرع لصالح صندوق الثورة الزراعية.⁽²⁾

الفرع الثاني: آثار عدم الرد بالنسبة للدولة والمستفيد.

يترتب عن عدم رد الأرض لمالكها الأصلي أثرين بالنسبة للدولة، الأول يتمثل في بقاء الأرض ملك للدولة وهذا في حال كون شروط الاستفادة الخاصة بشخص المالك غير متوفرة أو عدم تقديم الطلب في الآجال المحددة أو عدم تقديم الطلب من أصله، في هذه الحالات لا يترتب على عاتق الدولة أي تعويض عيني أو نقدي وبالمقابل احتفاظها بملكية الأرض⁽³⁾ ويبقى الفلاحين المستفيدين منها مستغلين لها على سبيل الانتفاع، كما تبقى ملكية الدولة للأرض الفلاحية الغير مسترجعة في حال عدم توفر شروط الاسترجاع الخاصة بالأرض لكن في هذه الحالة تكون الدولة ملزمة بتقديم تعويض عيني أو نقدي على النحو الذي تم شرحه سالفاً وهذا هو الأثر الثاني مع بقاء المستغلين الشرعيين في حالة انتفاع بالأرض.

أما في حال تم استرجاع جزء من الأرض ولم يسترجع جزء آخر مثل حالة الأرض الممنوحة في إطار قانون الاستصلاح رقم: 83-18، وتم تقديم طلب الاسترجاع في أجل 05 سنوات الممنوحة للمستفيد من الاستصلاح وكان هذا الأخير قد استصلح جزء فقط من الأرض، حيث يسترجع الجزء الذي لم يستصلح لصالح المالك الأصلي ويعوض عن الجزء الذي لم يسترجع بسبب استصلاحه تعويضاً عينياً أو نقدياً كما سبق شرحه، لكن المشرع لم يبين موقف المستفيد في إطار الاستصلاح الذي تم إرجاع جزء منها إلى المالك الأصلي، فهل يعوض عن الجزء المفقود والغير مستصلح أم لا؟، حيث يظهر بأن المشرع الجزائري قد سكت عمداً عن هذه الحالة وذلك باعتبار أن المستفيد من الاستصلاح لا يستحق أي تعويض لأن الأرض الممنوحة له قد منحت بالدينار الرمزي وأنه لم يبذل فيها أي مجهود بعد لاستصلاحها وعليه فهو لا يستحق أي تعويض هنا.

(1) أنظر المادة: 76 و85 مكرر 4 من قانون التوجيه العقاري.

(2) أنظر المادة: 76 مكرر من قانون التوجيه العقاري، المادة: 126 من القانون رقم: 90-36، المتضمن قانون المالية لسنة 1991.

(3) أنظر المادة: 83 والفقرة الأخيرة من المادة: 85 مكرر 1 لقانون التوجيه العقاري.

نشير في الأخير بأن المشرع من خلال الأحكام المتعلقة بإرجاع الأراضي لملاكها الأصليين قد فتح على نفسه باب للمشاكل وأغرق القضاء بملفات المنازعات المتعلقة بتطبيق أحكام هذا القانون، وأنه كان من الأجدى له أن يتم تعويض جميع الملاك تعويضا نقديا فقط على أساس نزع الملكية للمنفعة العامة بدون الخوض في قضايا ارجاع الاراضي لملاكها الأصليين وما ينجر عنه من مشاكل لا حصر لها.

الفصل الثاني:

الحماية القانونية للعقار الفلاحي.

تعتبر الجزائر البلد الأكبر مساحة في قارة افريقيا، والتي تبلغ مساحتها بلغة الهكتار ما يقارب 238 مليون هكتار، غير أن المساحة المخصصة منها للفلاحة تقدر بـ: 4,8 مليون هكتار، أي بنسبة 04 % من المساحة الإجمالية للبلاد،⁽¹⁾ تتنوع بين الملكية الخاصة والعامة والوقفية، حيث تشكل نسبة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما نسبته 25% من مجمل مساحة الأراضي الفلاحية في الجزائر، أما الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة فتشكل ما نسبته 66% من مجمل المساحة المخصصة للفلاحة، بينما تشكل الأراضي الوقفية ما نسبته 09% من مجمل مساحة الأراضي الفلاحية في الدولة،⁽²⁾ وهي مساحة ضئيلة بالمقارنة مع المساحة الإجمالية للدولة، هذا ما يدعو المشرع الجزائري إلى ضرورة حماية هذا الصنف من الأراضي والمحافظة عليه، وذلك من خلال اعتماد عدة آليات وأساليب قانونية، نظرا للوظيفة الاجتماعية التي تؤديها هذه الاراضي في مجال خلق مناصب الشغل أو مساهمتها في اعطاء دعم ايجابي في مجال المحافظة على الأمن الغذائي وتلبية الحاجيات الغذائية بمختلف المنتجات الزراعية والحيوانية، وتزويد قطاعات أخرى بمنتجاتها على شكل مواد أولية كالصناعة الغذائية وغيرها، وذلك في مواجهة النمو الديموغرافي المستمر مع ابقاء سكان الأرياف في مناطقهم وأقاليمهم للحد من النزوح الريفي نحو المدن.

⁽¹⁾ Abdelmalek Ahmed Ali, *La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre, Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée, Options Méditerranéennes, Série B. Etudes et Recherches, N 66, Elloumi M. (éd.), Jouve A.-M. (éd.), Napoléone C. (éd.), Paoli J.C.(ed), CIHEAM Montpellier, 2011, P 35.*

⁽²⁾ وفقا لإحصائيات وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لسنة 2012، نقلا عن: مزواغي ميلود، مرجع سابق، ص 147.

حيث يقصد بالحماية بصفة عامة التدابير التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء وفرض النظام العام سواء من الناحية المدنية أو الإدارية أو الجزائية،⁽¹⁾ وهو ما سوف نتطرق له في هذه المحاضرة.

المبحث الأول: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي.

نقصد هنا بالحماية الإدارية مجموعة المهام والأدوار المكلفة بها الإدارة باعتبارها جزء من الجهاز التنفيذي للدولة، من أجل المحافظة وحماية الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، إذ تسهر الإدارة (نقصد هنا بالإدارة كل مؤسسات وهيئات الدولة ذات الطبيعة والمهام الإدارية التي لها صلاحيات تتعلق بالأراضي الفلاحية)، في إطار تنفيذ مهامها واختصاصاتها المختلفة على تطبيق التشريع والتنظيم وحتى الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية.

حيث أن هناك العديد من الأدوار التي تلعبها الإدارة في هذا المجال والهادفة إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الحماية، من أهمها العمل على إعداد ضوابط من أجل الاستغلال الجيد والعقلاني المستدام للأراضي الفلاحية، وكذا العمل على تحقيق تلك الضوابط في أرض الواقع، حيث يرتب المشرع على عاتق ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية والشخصية على تلك الأراضي مهما كان نظام ملكيتها، التزامات تجاه هذه الأرض، هدف تلك الالتزامات هو المحافظة على وحدة وانسجام الأراضي الفلاحية وحمايتها من أن تبور وتتقسم وتتفتت أو يستخدم وعافؤها لأغراض أخرى غير الفلاحة، وأناط بالإدارة مهمة الرقابة واتخاذ كافة الإجراءات القانونية الرامية إلى حماية تلك الأراضي، لذا ألزم أصحاب تلك الأراضي باستغلالها وفق الغرض الذي أعدت له وألزم الإدارة بالرقابة على ذلك (الفرع الأول)، وكذا المحافظة على طابع الفلاحي للأرض (الفرع الثاني)، هذا ما سوف نعالجه في هذا المبحث بالاعتماد على مجموعة النصوص القوانين والتنظيمية ذات الصلة.

المطلب الأول: إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية.

نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية البالغة للأراضي الفلاحية والتي لطالما اعتبرت من الثروات المتجددة التي لا تنفذ ولا تهتك بفعل الاستغلال على غرار قطاعات أخرى كقطاع المحروقات أو قطاع الصناعة والخدمات، ونظرا لتسجيل انخفاض جد معتبر في توزيع المساحة الصالحة

⁽¹⁾ تونسبي ليلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، السنة الدراسية 2006-2007، ص 19.

للزراعة التي تتجه نحو التقلص لعدة اسباب في الوقت الذي يسجل فيه تزايد مستمر لعدد السكان، حيث كان يخصص لكل فرد مساحة 75 آر، من مجموع المساحة الصالحة للزراعة بعد الاستقلال، غير أنه سنة 2008 تقلص هذا المعدل الى حدود 25 آر للفرد الواحد،⁽¹⁾ وهو ما دق ناقوس الخطر وطرح مسألة البحث في توسيع هذه المساحة أو على الأقل استغلال جميع الأراضي الفلاحية، حيث يرى المشرع الجزائري أن عدم استغلالها واستثمارها وفق الغرض الذي أعدت له يشكل فعلا تعسفيا في استعمال الحق،⁽²⁾ وهو كل تصرف سلبي من قبل المالك أو لحائز لحق عيني عقاري الفلاحي، عندما يمتنع أو يهمل بسلوكه استغلال الأراضي الفلاحية التي أصبح ينظر إليها بنظرة سوسيو اقتصادية،⁽³⁾ وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما.⁽⁴⁾

مع الملاحظة أن قانون التوجيه العقاري لم يكن السباق في فرض الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، بل أن هذا الالتزام عرف قبل ذلك في نصوص أخرى، من ذلك الأمر المتعلق بالثورة الزراعية والذي نص في مادته الأولى على أن: " الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا من

(1) نقلا عن: مزواغي ميلود، مرجع سابق، ص 148.

(2) يعد هذا المفهوم الذي جاء به قانون التوجيه العقاري خروجاً عن القواعد العامة المنصوص عليها في المواد: 690، 691، 1/714 وغيرها من القانون المدني.

(3) حيث يتدخل القانون في مجال الأراضي الفلاحية من أجل فرض قيود توازن بين ما يتمتع به مالك الأرض من سلطات وحقوق تحت مظلة الملكية باعتباره حق ذاتي نطاقاً وحماية وبين الوظيفة الاجتماعية للملكية التي أخذت تنفذ إلى النظم الاجتماعية والاقتصادية والقانونية بداية من عشرينيات القرن الماضي، والتي تستمد أسسها من مبدأ التضامن الاجتماعي، فالمالك ليس منتجا فقط بل هو عضو فاعل في المجتمع الذي يعيش فيه، فبقدر ما يستفيد من المجتمع بقدر ما يلتزم بأن يعطيه، بالإضافة إلى ما للمجتمع من فضل على المالك بقدر ما على الأسرة من فضل عليه، فليس عمل المالك العنصر الوحيد في كسب الملكية، بل للمجتمع أيضا دور في ذلك وما مبدأ استقرار المعاملات والمحافظة على الأوضاع الظاهرة إلا دليل على ذلك لأن القاعدة القانونية بدورها اجتماعية، أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011، ص 554.

(4) أنظر المادة: 48 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، حيث أن مصدر هذا الالتزام المتضمن واجب استغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظرية العامة للالتزام يرجع إلى القانون وحده باعتباره المصدر المباشر للالتزام دون أن يستند في انشائه إلى واقعة أخرى كمصدر مباشر، فنص المادة 48 فقرة 2 المذكورة أعلاه، هو الذي أنشأ هذا الالتزام القانوني كما حدد مضمونه ونطاقه وشروط تطبيقه على أساس أن فعل الامتناع يشكل واقعة مادية وليست تصرفا قانونا، أما في الحالة العكسية فقد اعتبر المشرع واقعة عدم الاستغلال خطأ جسيما يرقى إلى مرتبة سوء النية، أنظر: توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الأولى، 2008، ص 464.

يفلحها ويستثمرها"، وأضافت المادة الثانية منه أنه: "لا حق في الأرض للمالكين الزراعيين الذين لا يساهمون فعلياً في الإنتاج ويسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحاً أرضه"،⁽¹⁾ كما أنه لم يكن الأخير حيث نصت المادة: 20 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16-08 على أنه: "دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزامياً على كل مستثمر فلاحي شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

الفرع الأول: مفهوم الأرض الفلاحية غير المستثمرة.

في مفهوم قانون التوجيه العقاري تعد الأرض الفلاحية غير مستثمرة،⁽²⁾ إذا ثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالاً فلاحياً فعلياً مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل، وعدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية تعينه هيئة معتمدة خاصة،⁽³⁾ حيث صدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم: 484-97، المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم،⁽⁴⁾ تسمى الهيئة الخاصة في مفهوم هذا المرسوم "لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية".⁽⁵⁾

(1) الملاحظ أن قانون الثورة الزراعية كان أكثر تشدداً في هذه المسألة من قانون التوجيه العقاري، حيث أن قانون الثورة الزراعية اشترط الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض، بينما اشترط قانون التوجيه العقاري استغلال الأرض بشكل مباشر أو غير مباشر فالهدف عنده هو استغلال كل شبر من الأرض الفلاحية بغض النظر عن من يستغلها.

(2) ورد هذا المصطلح في المادتين: 48 و49 من قانون التوجيه العقاري.

(3) نصت عليها المادة: 50 من قانون التوجيه العقاري.

(4) المرسوم التنفيذي رقم: 484-97، المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 1997/12/17، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 83-12، المؤرخ في: 20 فبراير 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 484-97، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد: 11، بتاريخ: 2012/02/26.

(5) نصت على هذه التسمية المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 484-97، حيث نلاحظ تضارب المشرع الجزائري في استخدام التسميات، حيث نجده في قانون التوجيه العقاري يتحدث عن عدم استثمار الأراضي الفلاحية، بينما في النص التطبيقي نجده يتحدث عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وهناك فرق كبير بين الاستثمار والاستغلال.

لا تطبق أحكام هذا المرسوم إلا على الأراضي غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص (المملوكة ملكية خاصة)،⁽¹⁾ فخرّوجا على القواعد العامة فيما يتعلق بشروط إبرام العقود الواردة على العقارات يشترط المشرع الجزائي في قانون التوجيه العقاري بالنسبة للمعاملات التي تنصب على الأراضي الفلاحية أن يلتزم المالك الجديد باستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي،⁽²⁾ بينما تبقى الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للأمالك الخاصة للدولة خاضعة لأحكام المادة: 28 من القانون رقم: 10-03 المتعلق بالامتياز، وكذا النصوص الأخرى ذات الصلة حسب طبيعة ملكية الأرض والنظام القانوني الذي تخضع له، هذا لا يعني أن أصناف الأراضي الفلاحية الأخرى (المملوكة للدولة أو الوقفية) غير معنية بهذا الالتزام، وإنما هناك اختلاف في الإجراءات المتبعة عند الإخلال بهذا الالتزام، فبالنسبة للأراضي المملوكة ملكية خاصة يتم الاعتماد على الإجراءات المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري والرسوم التنفيذي رقم: 97-484، بينما تطبق إجراءات أخرى عندما يتعلق الأمر بالأصناف الأخرى من الأراضي الفلاحية.

هذا الاختلاف راجع لطبيعة ومصدر هذا الالتزام، لأنه وإن كان مصدر الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص هو القانون الذي يجب احترامه (الزام قانوني)، كونه التزام متعلق بالنظام العام، فهو في إطار القانون المتعلق بمنح حق الامتياز على المستثمرات الفلاحية (الأراضي المملوكة ملكية عامة) التزم قانوني وعقدي في نفس الوقت، كون أن القانون هو من فرض هذا الالتزام من جهة، ومن جهة أخرى فإن العقد الإداري المبرم بين الدولة والمستثمر يلزم المستثمر بذلك وهذا وفقا لدفتر الشروط المحدد في عقد الامتياز، والذي يحدد حقوق وواجبات كل طرف.

كما نشير هنا إلى أن القانون رقم: 91-10، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له، قد أشار إلى الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية من خلال النصوص المختلفة لا سيما المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث نصت على ذلك المادة: 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق والتزامات المستأجر لهته الأراضي.

⁽¹⁾ هذا ما نستشفه من الأحكام المنصوص عليها في المادة: 51 وما يليها من قانون التوجيه العقاري، وهو ما أكدته المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-484.

⁽²⁾ شامة اسماعيل، مرجع سابق، ص 200.

الفرع الثاني: اللجنة المسؤولة عن إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

تؤسس اللجنة السابقة الذكر على مستوى كل ولاية وتشكل من: - مدير المصالح الفلاحية للولاية رئيساً؛ - عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسها؛ - عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه؛ وقد أضاف تعديل سنة 2012 عضواً آخر هو المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أن عملية تعيين أعضاء اللجنة يكون بقرار من الوالي المختص إقليمياً لمدة ثلاثة (03) سنوات بعد أن كان قرار التعيين يصدر عن الوزير المكلف بالفلاحة قبل التعديل، وهذا من أجل دعم لا مركزية القرار والتسريع في الإجراءات والسماح بمساهمة فعالة للجماعات المحلية في حماية الأراضي الفلاحية، ويمكن للجنة الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها.

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها، كما يمكن أن تجتمع كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية، وتقوم اللجنة أثناء اجتماعها الأول بضبط نظامها الداخلي واتخاذ التدابير التي تراها ضرورية للعمل بها.

الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة من قبل اللجنة.

تقوم اللجنة بإثبات حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية، بناء على التحقيقات المتخذة بمبادرة من أعضائها أو من المصالح الفلاحية أو بناء على تبليغ من أي شخص، اللافت للنظر أن المشرع في تعديل 2012، أضاف كذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كجهة مخولة بالتبليغ عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ويجب على اللجنة في كل الأحوال إجراء التحقيقات اللازمة، وتعد بمقتضاها محضر إثبات حالة يوجه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة،⁽¹⁾ وعندما تثبت اللجنة عدم استغلال الأرض الفلاحية، تقوم بإعذار المالك أو صاحب الحق العيني العقاري بضرورة مباشرة استغلالها في مهلة تتجاوب مع قدرات الأرض، والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها الأراضي على أن لا تتجاوز المهلة الممنوحة لبداية الاستغلال ستة (06) أشهر من تاريخ الإعذار مهما يكن موقع الأرض وطبيعتها.⁽²⁾

⁽¹⁾ أنظر المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 484-97 المعدل والمتمم.

⁽²⁾ أنظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 484-97 المعدل والمتمم.

عند انقضاء الأجل الذي حددته اللجنة ولم يباشر المالك أو صاحب الحق العيني العقاري استغلال الأرض، يعذر مرة أخرى، لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة، وهذا وفقاً للمادة: 51 من قانون التوجيه العقاري، التي تنص على أنه: "إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة، تقوم الهيئة العمومية بالإجراءات المخولة لها...."، ويتعين على اللجنة خلال مدة الاعذار الثاني طلب الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض، وطبقاً لأحكام المادتين 51 و52 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر،⁽¹⁾ يرسل الاعذار الأول في رسالة مضمنة موصى عليها مع وصل استلام، ويبلغ الاعذار الثاني عن طريق محضر قضائي.⁽²⁾

في الأخير، تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق التدابير المقررة وفقاً لأحكام المادة: 51 من التوجيه العقاري،⁽³⁾ مع مراعاة أحكام المادة: 52 من القانون نفسه عند نهاية مهلة السنة (1) في حالة بقيت الأرض بدون استغلال.⁽⁴⁾

يرى البعض،⁽¹⁾ أن الجزء المترتب على الإخلال بواجب استثمار واستغلال الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة والمقرر في قانون التوجيه العقاري، يهدد حق الملكية المحمي دستورياً في الصميم،

⁽¹⁾ تنص المادة: 52 من قانون التوجيه العقاري على أن: "وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة: 51 أعلاه، مخصص للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة، عاجزاً عن استثمار الأرض المقصودة. ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع. وفي هذا الإطار، يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعاً للترتبة المحددة في المادة: 795 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه".

⁽²⁾ أنظر المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-484 المعدل والمتمم.

⁽³⁾ لأن المقصود بالهيئة العمومية وفقاً للمادة: 51 من قانون التوجيه العقاري هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يقوم الديوان إما بـ 1- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر لها إذا كان المالك الحقيقي غير معروف؛ 2- عرض الأرض للتأجير؛ 3- بيعها إذا كانت خصبة جداً أو خصبة؛ يلجأ للحالتين الأوليين إذا كان المالك عاجزاً عن استثمارها وفقاً عن استغلال الأرض وذلك لأسباب قاهرة، وفي غير هذه الحالة يتم اللجوء إلى بيع الأرض.

⁽⁴⁾ حيث يلجأ لبيع الأرض، ويمكن في هذه الحالة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يقوم بشراء هاته الأرض أو ممارسة حق الشفعة باسمه ولحساب الدولة إذا بيعت للغير، تبعاً للترتيب المحدد في المادة: 795 من القانون المدني، وفق ما نصت عليه المادة: 52 من قانون التوجيه العقاري، حيث يحتل الديوان هنا المرتبة الرابعة في ترتيب الشفعة بعد مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الانتفاع، وقد تقررت هذه الشفعة استثناءً على القواعد العامة المقررة في القانون المدني وذلك أرجع إلى الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية وهو ما يقتضيه الصالح العام في المجتمع، أنظر: دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2013، ص 192.

كما يهدد مبدأ حرية التعاقد، وكذا استقرار المعاملات، وهو مبالغ فيه وغير متناسب مع القواعد العامة للنظام القانوني الجزائري، التي جعلت من حق الملكية العقارية ذو طبيعة مزدوجة، بجمعها بين النزعة الفردية والنزعة الاجتماعية عكس القواعد التي جاءت بها المادة: 48 من قانون التوجيه العقاري المذكورة أعلاه، التي لم تكنف بإعطاء حق الملكية العقارية الفلاحية وظيفة اجتماعية بل جعلت من هذا الحق وظيفة اجتماعية في حد ذاته، مما يؤثر سلبا على الوضعية القانونية لمالك العقار الفلاحي، الذي لم يعد صاحب حق بل مجرد موظف أو وكيل للمصلحة العامة في استثمار الأرض الفلاحية و الزيادة في قدراتها الإنتاجية، ويعد ذلك خرقا للقواعد الدستورية التي تحمي حق الملكية، مع الاعتراف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك وليس إلغاءها تماما كما هو مذكور في قانون التوجيه العقاري.⁽²⁾

المطلب الثاني: الزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض.

إن الأمن الغذائي للبلاد يقتضي الارتفاع المستمر للإنتاج الفلاحي، ولا يمكن تحقيق ذلك بدون العامل الأساسي المتمثل في وفرة الأرض الفلاحية، إذ تبين مؤشرات الأملاك العقارية الفلاحية وجميع الإحصائيات إلى ضعف الوعاء العقاري المخصص للإنتاج الفلاحي، وهذا نتيجة للاقتطاع غير المراقب للأراضي الفلاحية، وكذا استفحال ظاهرة بيع حقوق مشاعة على أراضي فلاحية في غياب اعتراضات وتدابير مناسبة للحفاظ على الذمة العقارية الفلاحية من طرف المصالح الفلاحية وكذا العمران والجماعات المحلية مما أدى إلى تقلص مساحة الأراضي الفلاحية بسبب تحويلها عن وجهتها وتفتيتها وتقسيمها وكذا البناء عليها.

الفرع الأول: عدم السماح بتحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها إلا استثناء.

نظرا لما تشكله الأراضي الفلاحية من أهمية على شتى الأصعدة ومن أجل المحافظة عليها باعتبارها مورد اقتصادي هام، منع المشرع الجزائري أي تحويل في طبيعة الأرض الفلاحية (أي تحويلها من أرض فلاحية إلى أرض عامرة أو قابلة للتعمير) مهما كان نظام الملكية الذي تخضع له إلا بضوابط

(1) شامة اسماعيل، مرجع سابق، ص 171.

(2) من جهتنا نرى أن هناك عدم تناسب بين الإخلال بالالتزام القانوني القاضي بوجوب استغلال الأراضي الفلاحية نظرا لما تشكله من ثروة ينبغي استغلالها بشكل أمثل، وبين الجزاء المقرر لمخالفة هذا الإجراء خاصة بيع الأرض جبرا عن صاحبها، حيث نرى أنه كان ينبغي الاكتفاء بتأجير تلك الأرض بدون المساس بحق الملكية.

معينة تشكل استثناء على القاعدة العامة والتي تقضي بعدم السماح بتحويل وجهة الأرض الفلاحية،⁽¹⁾ حيث أنه لا يجوز تغيير طبيعة الأرض الفلاحية المصنفة على أنها خصبة جدا أو خصبة إلى أرض عامرة أو قابلة للتعمير إلا بموجب نص تشريعي وفقا لما أقرته المادة: 36 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25،⁽²⁾ أما إذا كانت الأرض الفلاحية مصنفة على أنها أرض متوسطة الخصب أو ضعيفة الخصب فإن تغيير طبيعتها إلى أرض عامرة أو قابلة للتعمير يكون بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء وفقا للمادة: 15 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16-08.⁽³⁾

في هذا الصدد صدر منشور وازري عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم: 553، مؤرخ في: 11/09/2009،⁽⁴⁾ نص على بعض الإجراءات أهمها: - أنه يتم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وإدماجها ضمن الأراضي القابلة للتعمير بموجب القانون إذا تعلق الأمر بأراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة، وبموجب مرسوم إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة.

⁽¹⁾ حيث تنص المادة: 55 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، على أنه: " تنجز المعاملات التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية...."، كما تنص المادة: 56 من ذات القانون على اعتبار كل المعاملات التي تتم خرقا لأحكام المادة: 55 أعلاه باطلة وديمة الأثر. حيث نصت المادة: 22 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16-08، أيضا على أنه: " يجب ألا تفضي- التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

⁽²⁾ أي أنه لا يمكن تغيير طبيعة أرض فلاحية مملوكة للدولة مصنفة على أنها خصبة جدا أو خصبة واعتبارها أرض عامرة أو قابلة للتعمير، إلا بعد إصدار نص تشريعي يقضي بتحويل طبيعة تلك الأرض.

⁽³⁾ بينما لم نجد أي نص تشريعي يتحدث عن تحويل طبيعة الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى أرض عامرة أو قابلة للتعمير، نجد العديد من المراسيم التي تقضي بتحويل أرض فلاحية عن وجهتها من أجل استغلالها في إنجاز مشاريع عمومية، من بين هذه المراسيم: - المرسوم التنفيذي رقم 10-22، المؤرخ في: 12/01/2010، يتضمن إلغاء تصنيف قطعة أرض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مصنع تحلية ماء البحر بوادي السبت، بلدية قوراية في ولاية تيبازة، الجريدة الرسمية عدد: 04، بتاريخ: 17/01/2010؛ - المرسوم التنفيذي رقم: 11-237، المؤرخ في: 09/07/2011، يتضمن إلغاء تصنيف قطع أرض فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 39، بتاريخ: 1/07/2011؛ - المرسوم التنفيذي رقم: 14-292، المؤرخ في: 16/10/2014، يتضمن إلغاء تصنيف قطع أرض فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 61، بتاريخ: 16/10/2014؛ - المرسوم التنفيذي رقم: 18-235، المؤرخ في: 08/10/2018، يتضمن إلغاء تصنيف قطع أرض فلاحية موجهة لإنجاز وحدات إنتاج منتوجات فوسفاتية على مستوى ولايتي تبسة وسكيكدة، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 08/10/2018؛ - المرسوم التنفيذي رقم: 18-236، المؤرخ في: 08/10/2018، يتضمن إلغاء تصنيف قطعة أرض فلاحية موجهة لإنجاز مشروع صناعي على مستوى ولاية وهران، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 08/10/2018.

⁽⁴⁾ عمور محمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المتخذ في مجال حماية الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن باديس مستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، جانفي 2015، ص 169-171.

- إنشاء لجنة ولائية برئاسة الوالي تتشكل من مدير أملاك الدولة للولاية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الغابات، مدير البناء والتعمير، مدير الري، رئيس الغرفة الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽¹⁾

- يتم تنصيب على مستوى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لجنة مكونة من وزارة الفلاحة، ووزارة المالية، وكذا الوزارة المعنية بالمشروع، وتمثل مهام هذه اللجنة في التأكد من احترام الإجراءات، والمصادقة على التقرير المرسل من طرف الولايات والاعتماد إذا ما اقتضت الحاجة على زيارات ميدانية تكميلية.

بعد المصادقة على التقرير من طرف اللجنة المركزية، يتولى الوزير صاحب طلب إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إرسال إلى الأمانة العامة للحكومة ملفا يتكون من:

• مشروع تمهيدي لقانون (أرض خصبة جدا أو خصبة) أو مرسوم (أرض ذات خصوبة متوسطة أو ضعيفة).

• تقرير اللجنة الولائية.

• رأي اللجنة المركزية.

يجدر هنا التأكيد على نقطة مهمة تتمثل في أنه لا يمكن حيازة الأرض الملغى تصنيفها إلا بعد نشر نص القانون أو المرسوم في الجريدة الرسمية.

إلا أنه وبموجب المنشور الوزاري رقم: 244، المؤرخ في: 2010/04/13، ألغى المنشور الوزاري رقم: 533 السالف الذكر، مع التأكيد على أن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية سوف يتم طبقا لتعليمية تصدر عن الوزير الأول.

صدرت تعليمية الوزير الأول رقم: 01 المؤرخة في: 2010/04/19، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية،⁽¹⁾ حيث تكفلت بمختلف أصناف الأراضي

⁽¹⁾ تتكفل هذه اللجنة بدراسة وتقييم على مستوى الولاية طلبات إلغاء التصنيف على أساس معايير أهمها الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي وكذا توجيه إنجاز المشاريع نحو الأراضي غير الفلاحية، ويتضمن التقرير الذي تقوم به اللجنة الولائية طلب القطاع المعني وكذا محضر اللجنة الخاصة يؤكد غياب أراضي غير فلاحية على مستوى المنطقة أو ما يجاورها إضافة إلى نتائج دراسات قدرات الأراضي المزمع إلغاء تصنيفها وخلاصة دراسات الجدوى التقنية الاقتصادية للمشروع مرفق بوثيقة إثبات تمويل المشروع.

الفلاحية، كما نصت على أن دراسة طلبات إلغاء التصنيف تتم من طرف لجنة تقنية يرأسها ممثل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية وأن القرار النهائي لإلغاء التصنيف يتم النطق به من طرف مجلس وازري مشترك، حيث تم التأكيد في نص تعليمية الوزير الأول على أن هذا الإجراء مؤقت في انتظار تعديل القانون رقم: 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي.

تبسيطا للإجراءات وتكيفاً مع الضروريات أصدر الوزير الأول التعليمية رقم: 02 المؤرخة في: 2013/05/12، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية،⁽²⁾ والتي تم تدارك من خلالها بعض النقاط التي لم يتم التطرق إليها ضمن التعليمية رقم: 01، فتضمنت هذه التعليمية استثناء الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والأراضي الغابية، وبموجب هذه التعليمية أضيف إجراء يتعلق بعمليات إلغاء التصنيف لأراضي فلاحية لإنجاز مشاريع ذات الضرورة الملحة وهي على سبيل الحصر:⁽³⁾

- مراكز التحويل الكهربائي؛
- محطات توسيع نطاق الغاز؛
- خزانات وأبراج المياه؛
- مؤسسات مدرسية؛
- مؤسسات جوارية للصحة العمومية؛

حيث يتخذ الوالي بعد استشارة المصالح الفلاحية والموارد المائية قرار إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، وبالموازاة يقوم بإرسال الملف التنظيمي المحدد في تعليمية الوزير الأول إلى وزير الفلاحة والتنمية الريفية من أجل عرضه على اللجنة الوزارية المشتركة للمصادقة عليه على سبيل التسوية، هذا عكس العمليات الأخرى التي لا تأخذ طابع الضرورة الملحة والتي لا يتم اتخاذ قرار إلغاء التصنيف بشأنها إلا بعد صدور قرار اللجنة الوزارية المشتركة، كما أن الرخص الاستثنائية تمنح مرة واحدة في السنة فقط.

(1) عمور محمد، مرجع سابق، ص 171.

(2) عمور محمد، مرجع سابق، ص 171.

(3) حددتها التعليمية رقم: 12773، المؤرخة في: 2012/12/25، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، نقلا عن: عمور محمد، مرجع سابق، ص 171.

بقي في الأخير أن نشير إلى أن وزير الفلاحة والتنمية الريفية قد أصدر منشور وزاري تحت رقم: 558، بتاريخ: 2014/09/03، يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، تناول مسألة إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية من أجل استغلال وعائها في التعمير والتصنيع، واعتبر أن هذا التحويل المفرط للأراضي الفلاحية عن وجهتها الأساسية من قبل الحكومة نفسها يشكل خطر على الأمن الغذائي للدولة بالنظر إلى المساحة الصالحة للزراعة والتي تعتبر محدودة لأنها لا تمثل سوى 3.5% من المساحة الإجمالية للبلاد، ولا تشكل المساحة المسقية منها سوى الثمن (1/8)، لذا ينبغي التقليل من الاستهلاك المفرط وغير المسبوق للأراضي الفلاحية، لأن ذلك سيقوض حتما كل المجهودات التي تبذلها الدولة في هذا المجال.

الفرع الثاني: عدم السماح بتقسيم الأرض الفلاحية إلا في حدود معينة.

كل المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية، سواء تمثلت في نقل ملكيتها بمقابل أو بدون مقابل أو عمليات قسمة التركة أو انصبت المعاملة على تخصيص جزء منها لأجل تأجيرها أو منح حق انتفاع عليها، يجب أن تنجز في شكل عقود رسمية، ويجب أيضا أن لا تؤدي إلى تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه،⁽¹⁾ كما تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية وعلى قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفي حتما إلى تجزئة الملكية،⁽²⁾ حيث يمنع تحت طائلة البطالان، كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم،⁽³⁾ وهذا من أجل المحافظة على وحدة الأراضي الفلاحية ومنع تفتيتها بما يحول دون استغلالها في الفلاحة بشكل أمثل ويؤدي في الأخير إلى تحويلها عن وجهتها الأصلية.

في هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المؤرخ في: 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، حيث يجب أن تتم كل عملية تجزئة أو قسمة أرض فلاحية في حدود

(1) وفقا لما نصت عليه المادة: 55 و 56 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25.

(2) هذا ما نصت عليه المادة: 61 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25.

(3) جاء هذا المنع بموجب نص المادة: 23 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 08-16.

مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة بموجب هذا المرسوم، فلا يسمح بتقسيم وتجزئة الأراضي الفلاحية إلى مساحات أقل من تلك المحددة بموجب هذا المرسوم،⁽¹⁾ مهما كان نظام الملكية الذي تخضع له تلك الأرض،⁽²⁾ وكل تحويل للملكية العقارية ينصب على أرض فلاحية لا يمكن أن يتم إذا انصب على أرض فلاحية مملوكة ملكية خاصة أو تابعة للدولة تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة بموجب هذا المرسوم، كما أنه لا يتم أيضاً إذا أفضى - إلى إنشاء أرض فلاحية مملوكة للخواص أو الدولة تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية.⁽³⁾

حيث يجب على الموثقين والمحافظين العقاريين وكل الأشخاص المكلفين بتحرير وثائق عمليات قسمة وتجزئة الأراضي الفلاحية أو تحويل الملكية العقارية لها، أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لأحكام هذا المرسوم،⁽⁴⁾ وهو ما أكدت عليه التعلية رقم: 4270، بتاريخ: 2014/04/21، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، جاء في مضمونها أمر للمحافظين العقاريين إلى الامتناع عن إشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع حقوق عقارية مشاعة بمساحات ضئيلة على أراضي فلاحية مبررة ذلك بأن هذه الوضعية أصبحت مضرة بالعقار الفلاحي، وأن هذه الممارسات ينجر عنها تقليل المساحة الفلاحية للبلاد، كما تضمنت إعلام مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري على أنه على المستوى المركزي يتم التحضير لجهاز ينظم هذه المعاملات.⁽⁵⁾

وبما أن التصنيف التقني للأراضي الفلاحية يختلف من منطقة لأخرى حسب نوعية التربة والمناخ والعوامل الطبوغرافية، كما هو محدد في قانون التوجيه العقاري وقانون المالية لسنة 1989، فقد قسمت الأراضي الفلاحية إلى أصناف،⁽⁶⁾ ولكل صنف مساحة مرجعية خاصة به حددها المرسوم المذكور أعلاه في المادة: 03 منه كما هو مبين أدناه:

(1) أنظر المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

(2) أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

(3) أنظر المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

(4) أنظر المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

(5) نقلا عن: عمور محمد، مرجع سابق، ص 172.

(6) صنف قانون التوجيه الفلاحي وقانون المالية لسنة 1989 الأراضي الفلاحية إلى أربعة (04) أصناف هي: خصبة جدا يرمز لها بالرمز (أ)، وخصبة يرمز لها بالرمز (ب)، ومتوسطة الخصب يرمز لها بالرمز (ج)، وضعيفة الخصب يرمز لها بالرمز (د)، كما

جدول يبين المساحات المرجعية للأراضي الفلاحية حسب تصنيفها التقني لها.

المناطق	نوع الأراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالهكتار
أ+ الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ- ب- ج- د- م-	مسقية	1	خضر	1.5
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	7
	غير مسقية	1	خضر / زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى / أعلاف	7
		3	زراعات صناعية / زراعات كبرى	10
ب	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف بقول جافة	20
ج	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف بور	18
		2	بقول جافة / زراعات كبرى بور	
د	غير مسقية	1	زراعات كبرى / خضر	10
و	مسقية	1	زراعات كبرى	3
		2	زراعات النخيل المكثفة	1
		3	زراعات النخيل / زراعات كبرى	3.5
م	غير مسقية	1	زراعات كبرى / أعلاف	10
		2	زراعات الأشجار غير المسقية	11

المصدر: المادة: 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المؤرخ في: 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، لسنة 1997، ص 19.

الفرع الثالث: عدم السماح بالبناء على الأرض الفلاحية إلا برخصة خاصة.

لقد عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا كبيرا ومتزايد نظرا لاستعمال وعائها في البناء، الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعملية البناء على الأراضي الفلاحية، من أجل حمايتها والحد من زحف الاسمنت عليها، وهذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص خاص

أضاف المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 صنفين هما في الأصل أراض غير فلاحية إلا إذا تم استصلاحها، يتعلق الأمر بالأراضي الجبلية ويرمز لها بالرمز (م) والأراضي الصحراوية أو ما تعرف بالواحات يرمز لها بالرمز (و)، أنظر المادة:

ومسبق، قبل الشروع في أي أشغال لا تمت بصلة لميدان الفلاحة، ويأخذ المشرع طبيعة ونوعية التربة (التصنيف التقني للأرض الفلاحية) كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية المتخذة في هذا الشأن،⁽¹⁾ وضوابط البناء المراد إنجازها من حيث مساحته وتخصيصه، وفي كل الأحوال لا يجب أن تفضي- التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية،⁽²⁾ أي يجب أن تساهم البناءات المنجزة على الأراضي الفلاحية في ارتفاع الطاقة الانتاجية بغض النظر عن طبيعة نظام الملكية الذي تخضع له تلك الأرض،⁽³⁾ هذا ما أكد عليه المشرع من خلال منعه إقامة المدن الجديدة على الأراضي الفلاحية حماية لها وذلك من خلال الفقرة الأخيرة للمادة: 08 من القانون رقم: 02-08، المؤرخ في: 08/05/2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.⁽⁴⁾

في هذا الإطار نصت المادة: 34 و35 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، على أنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات استغلال أو بنايات ذات الاستعمال السكني داخل المستثمرات الفلاحية إلا بالنسبة للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية، وهذا في الأراضي الخصبة جدا أو خصبة، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي حددها القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، هذه الرخصة هي رخصة البناء⁽⁵⁾ لكنها عندما تتعلق بالأراضي الفلاحية تخضع لضوابط خاصة حددها القرار

(1) شامة اسماعيل، مرجع سابق، ص 186-187.

(2) أنظر المادة: 22 من قانون التوجيه العقاري رقم: 08-16.

(3) أنظر المادة: 33 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، أكدت على ذلك الفقرة الثانية من المادة الأولى للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/1992، المذكور آنفا بقولها: "يجب أن تخصص البناءات المرخصة فقط لمنشآت التجهيز التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل".

(4) القانون رقم: 02-08، المؤرخ في: 08/05/2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34، بتاريخ: 14/05/2002، والتي نصت على أنه: "لا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أراضٍ صالحة للزراعة"، رغم أن الواقع يكذب ذلك فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 04-96، المؤرخ في: 01/04/2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان، الجريدة الرسمية عدد 20، بتاريخ: 04/04/2004، حيث تقرر إنشاء هاته المدينة فوق جزء من سهل متيجة بولاية البليلة على مساحة تقدر بـ: 2175 هكتار، وما هذا إلا مثال.

(5) بتجزئة هذا المصطلح نجده ينقسم إلى قسمين: القسم الأول هو الرخصة حيث لم يعرفها المشرع وقد عرف الفقه الرخصة أو الترخيص بأنها وسيلة من وسائل تدخل الدولة في ممارسة النشاط الفردي للوقاية مما قد ينشأ عنه من ضرر، وذلك بتكليف الهيئات الإدارية من فرض ما تراه ملائما من الاحتياطات التي من شأنها منع هذا الضرر، أو رفض الإذن بممارسة النشاط إذا كان لا يكفي للوقاية منه اتخاذ الاحتياطات الممكنة أو كان غير مستوفي للشروط التي قررها المشرع سلفا، أنظر: ديش سوري، أدوات الرقابة

في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد الأول، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 196.

أما القسم الثاني فهو البناء حيث نجد المشرع الجزائري قد عرفه في المادة: 02 فقرة أولى من القانون رقم: 15-08، المؤرخ في: 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 44، بتاريخ: 2008/08/03، على أنه: "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة".

أما عن المصطلح كاملا فلم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء، وإنما ترك هاته المسألة للفقه والقضاء، حيث عرفها البعض على أنها وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالها الحق في إنجاز مشروعه بعد التأكد من عدم خرقه لقواعد التهيئة والتعمير، لضمان احترام قواعد البناء وعدم الإضرار بحق الغير، ديش سورية، مقال سابق، ص 196.

كما عرفها البعض بأنها الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء،

Henri JACQUOT & François PRIET, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 3ème édition, Paris France, 1998, P 547.

عرفت أيضا بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي تحترم الضوابط القانونية والتنظيمية في مجال البناء،

Philippe BOULISSET, Permis de construire, édition DELMAS, 2e édition, Paris France, 2013-2014, P 17.

تم تعريفها أيضا بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه صراحة أو ضمنا الحق لشخص طبيعي كان أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو توسيع أو تعليية أو تدعيم أو ترميم المباني والتي بموجبها يمكن للسلطة الإدارية المختصة أن تراقب مشروع أو أفعال البناء ومدى توافقه مع القوانين السارية، بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 06، العدد 11، جانفي 2017، ص 75.

وعرفت بأنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه، أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، القاهرة مصر، 1996، ص 15.

كما عرفت بأنها القرار الإداري الذي يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء والتشييد أو غيرها، بوطيكي ميلود، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مقال منشور في مجلة الرقيب للمنازعات الإدارية والمجرية، المملكة المغربية، العدد الثاني، نوفمبر 2012، ص 36.

وعرفت بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران، بعلي محمد الصغير، رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، معهد الحقوق بالمركز الجامعي العربي التبسي، تبسة الجزائر، العدد الأول، 2007، ص 18.

وبأنها قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة وفق ضوابط قانونية محددة مسبقا وقبل الشروع في أعمال البناء، بغرض تفعيل الحق في البناء المرتبط بحق الملكية العقارية في المقام الأول، وهدفه ضبط حركة البناء في أبعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والجمالية، بن مشرن خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 04، ديسمبر 2017، ص 220.

كما يعرف جانب آخر من الفقه رخصة البناء بأنها: قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية، أنظر: ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 370.

الوزاري المشترك المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم،⁽¹⁾ حيث يوضح هذا القرار المساحة القصوى التي يمكن تخصيصها لإقامة منشآت الاستغلال الزراعي أو المباني المخصصة للسكن في الأراضي الزراعية وكذا العلو الأقصى لها الذي لا يمكن أن يتجاوز تسع (9) أمتار،⁽²⁾ وكذا مجال تخصيص تلك المباني.

مجال تطبيق القرار الوزاري المذكور أعلاه، الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية في البلديات، والمصنفة على أنها أراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وفق التصنيف التقني المذكور سلفا، بالإضافة إلى الأراضي الصحراوية المستصلحة،⁽³⁾ والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية،⁽⁴⁾ يطبق هذا القرار على أصناف الأراضي المذكورة أعلاه في ظل غياب أدوات التهيئة والتعمير.

المعيار المعتمد من طرف المشرع الجزائري للساح بإنجاز منشآت في الأراضي الفلاحية هو المعيار الموضوعي، لأن اللجوء إلى هذا الترخيص يرجع لمدى حاجة الأرض لمنشآت الاستغلال، وليس

يتضح من خلال هذا التعريف أن الطبيعة القانونية لخصة البناء، تتمثل في أنها عبارة عن قرار إداري تصدره جهة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة، طبقا لإجراءات وضوابط محددة قانونا، حيث تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط، فهي تهدف إلى وضع رقابة إدارية وقائية قبلية على مدى احترام قواعد البناء المقررة، والتي تحكم الأرض الفلاحية في المجال العمراني. بالإضافة إلى ذلك فإن لها طابع تقريري، ففي حالة تأييد الإدارة لطلب رخصة البناء، فإنها تؤكد الإبقاء على الأوضاع والمراكز القانونية لطالب الرخصة وذلك بتكريس حقه في البناء، أما في حالة الرفض فلا يغير هذا الأخير في الأوضاع والمراكز القانونية القائمة لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته كذلك ممارسة أشغال البناء موضوع الطلب كما هو الحال فيما إذا تم رفض طلبه، بالإضافة إلى ذلك فإن اختصاص الإدارة في إمكانية منح أو الرفض مقيد وليس تقديري، فلا يمكن رفض الطلب إلا إذا كان هذا الرفض مؤسس قانونا، راجع: بن زايد أحمد، رخصة البناء، مجلة نشرة القضاة، مجلة قانونية تصدرها وزارة العدل الجزائرية، العدد الأول لسنة 1989، ص 47.

⁽¹⁾ القرار الوزاري مشترك مؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم، الجريدة الرسمية عدد 86، بتاريخ: 1992/12/06، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2015/11/18، الجريدة الرسمية عدد 03 بتاريخ: 17 جانفي 2016.

⁽²⁾ أنظر الفقرة الأخيرة من المادة الأولى للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1992/09/13.

⁽³⁾ يقصد المشرع من خلال استخدام هذا المصطلح الأراضي الصحراوية التي تم استصلاحها وفق إحدى الصيغ القانونية التي أقرها لاستغلال الأراضي الصحراوية في الفلاحة، والتي أصبحت بموجبها صالحة للزراعة، وقد استثنى صراحة باقي الأراضي الصحراوية الواقعة خارج المحيط العمراني للبلديات من تطبيق هذا القرار من خلال نص المادة: 07 من نفس القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1992/09/13، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

⁽⁴⁾ أنظر المادة: 04 و 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

من أجل الحاجة الشخصية للمالك أو الحائز أو الشاغل لها،⁽¹⁾ فهذا المعيار المعتمد من طرف المشرع يقوم على مدى ضرورة هذه المنشآت ومدى تأثيرها على الزيادة في مردود الاستغلال الزراعي للأرض.

أكدت على ذلك المادة: 4 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم أنه: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي: ... - تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية"، كما قرر المشرع الجزائري في المادة: 48 من ذات القانون أن حق البناء في الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد تنحصر في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب أن تكون مدرجة في مخطط شغل الأراضي، أما في حالة غياب هذا المخطط يمكن إقامة البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي، وكذا إقامة المنشآت والبنايات ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية، ويمكن بالإضافة إلى ذلك التعديل في البنايات الموجودة مسبقا.⁽²⁾

يستفاد من ذلك أن من بين الشروط العامة للبناء في الأراضي الفلاحية أن تكون هاته المباني مخصصة فقط لمنشآت الاستغلال الزراعي للزيادة في عملية الانتاج أو كمسكن للمستغل لتقريب هذا الأخير أو العمال من المستثمرة أو أن تخصص للمصلحة العامة كما هو الحال في ما يخص شبكات الكهرباء العامة.

من بين الشروط العامة أيضا مراعات المساحة الكلية للأرض أو المستثمرة الفلاحية وكذا مساحة المباني المقامة سابقا، حيث أن كلا المشرعين قد أدخل في حساب المساحة القصوى التي يمكن إقامة مباني ومنشآت عليها، البنايات والمنشآت الموجودة من قبل، فإذا تم استهلاك المساحة القصوى من قبل لا يمكن طلب إقامة منشآت أخرى،⁽³⁾ كما أنه لا يعتد بأي تحويل أو تقسيم يتعلق بحق

⁽¹⁾ هذا لا يتعارض مع سماح المشرع إقامة مبان ذات استعمال سكني للمستغل فقط، فتواجد المستغل على مقربة من الأرض ضروري جدا لحسن استغلالها وإثمارها كما ينبغي، وهو ضروري أيضا للاستغلال المباشر والشخصي للأرض التي يشترطها المشرع في بعض الأحيان، كما هو الحال في نظام الامتياز من خلال المادة: 22 فقرة 01 من القانون رقم: 03-10، المؤرخ في: 2010/08/15، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة المذكور سلفا.

⁽²⁾ هذا ما نصت عليه المادة: 49 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁽³⁾ هذا ما نصت عليه المادة: 08 من القرار الوزاري مشترك مؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المزمع بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 18/11/2015، الجريدة الرسمية عدد

الملكية على أي أساس كان (تركة، بيع، هبة) ليكون أساس يسمح بتوفير مساحات جديدة قابلة للبناء، إذا كان صاحب الحق الأصلي أو المنتفع قد استعمل كل المساحات القابلة للبناء كما حددتها أحكام هذا القرار، وبذلك لا يمكن للمالك الاستفادة من حق البناء فوق أرض اضافية، غير أنه يمكنه أن يجري تعديلات و/أو تعليية في الحدود التي أقرها التنظيم المعمول به.⁽¹⁾

من بين الشروط أيضا الزم المشرع الجهات المعنية بدراسة ملف رخصة البناء باستشارة مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية باعتبارها من الأشخاص العموميين عند دراسة ملف رخصة بناء يتعلق بأرض فلاحية في ظل غياب مخطط شغل الأراضي،⁽²⁾ كما اشترط في بعض الحالات الحصول على إذن من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يسبق طلب الحصول على رخصة البناء.⁽³⁾

بالإضافة إلى ذلك هناك مجموعة من الضوابط تتعلق بالبنية المزمع انشاؤها من حيث مساحتها وتخصيصها، فإذا كانت البنيات المراد إنجازها عبارة عن منشآت استغلال زراعي وعندما تكون الأرض المراد إنجاز منشآت الاستغلال عليها ذات امكانيات عالية أو حسنة أو متوسطة بالإضافة إلى الأراضي الصحراوية المستصلحة، يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنيات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من المساحة الكلية للأرض، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات، وترفع هذه المساحة بخمسين (50) مترا مربعا لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور.

03 بتاريخ: 17 جانفي 2016، حيث جاء في نص المادة أنه: "تسقط حقوق البناء المعبر عنها في المواد من 3 إلى 6 أعلاه، إذا كانت هذه المساحات مبنية سابقا، باستثناء الأقبية المتغير تخصيصها وغير المستغلة"، نشير إلى أنه ورد خطأ في النص العربي في آخر المادة كما يلي: (وغير الاستغلال)، لكن بالرجوع إلى النص الفرنسي يتضح أن الصحيح هو: (غير المستغلة).

⁽¹⁾ نصت على ذلك المادة: 10 فقرة 2 و3 من نفس القرار المذكور أعلاه، لكن يمكن وبترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة تجاوز المساحة القصوى في حالة منشآت الاستغلال فقط وفقا للفقرة الأخيرة من المادة: 04 من نفس القرار، المضافة بموجب القرار المؤرخ في: 2015/11/18، المتم للقرار المؤرخ في: 1992/09/13.

⁽²⁾ أنظر المادة: 47 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المتعلق بعقود التعمير.

⁽³⁾ كما هو الحال بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز في إطار القانون رقم: 10-03 المذكور آنفا، حيث أن المادة: 02 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا قد نصت بصراحة على وجوب طلب ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل طلب رخصة البناء.

أما إذا كانت الأرض الزراعية المراد بناء المنشآت عليها ذات امكانيات ضعيفة، لا يمكن أن تتجاوز مساحة البنايات 25/1 من المساحة الكلية للأرض عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات، وترتفع هذه المساحة بخمسين (50) مترا مربعا لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية للأرض خمس هكتارات، غير أن المشرع وبموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 18 نوفمبر 2015، يتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992، قد أضاف فقرة للمادة: 04 من هذا الأخير تسمح للوزير المكلف بالفلاحة الترخيص بإقامة بنايات موجهة لاحتضان منشآت التجهيز المندرجة ضمن إطار الاستثمار الفلاحي بموجب مقرر بناء على اقتراح لجنة وزارية مشتركة خاصة، عندما تتعدى هذه المنشآت المراد إنجازها المواصفات المحددة بموجب المادة: 03 من نفس القرار.⁽¹⁾

أما إذا كانت البنايات المراد إنجازها عبارة عن بنايات ذات استعمال سكني، فينبغي ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البنايات 250/1 من المساحة الكلية للمستثمرة إذا كانت مساحة هذه الأخيرة أقل من (5) خمس هكتارات، يضاف للمساحة المخصصة للبناء بالإضافة إلى ما سبق ذكره (20) عشرون مترا مربع في المساحة المخصصة للبناء عن كل هكتار زائد عن الخمس (5) هكتارات، إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تتراوح ما بين (5) خمس و(10) عشرة هكتارات.

أما إذا زادت المساحة الكلية للمستثمرة عن (10) عشرة هكتارات، فإنه يضاف إلى المساحة المخصصة للبناء والمحسوبة على أساس 05 هكتارات مساحة إجمالية (10) عشرة أمتار مربعة إضافية لكل هكتار زائد عن حد الخمس هكتارات، تطبق هذه المواصفات والشروط على الأراضي ذات الإمكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة بالإضافة إلى الأراضي الصحراوية المستصلحة.

أما إذا كانت الأرض الزراعية المراد إنجاز بنايات ذات استعمال سكني فيها تصنف على أنها ذات امكانيات ضعيفة، نميز هنا بين حالتين:

⁽¹⁾ الملاحظ أن جل اهتمام المشرع هو تحديد المساحة القصوى التي يمكن إقامة منشآت التجهيز عليها، حيث أن المساحة الكلية المسموح بإنجاز هاته المنشآت عليها يقتطع منها المساحة المبنية سابقا، وفي حال أن المساحة المخصصة للبناء لا تكفي لا سيما في مشاريع الاستثمار الفلاحي الكبرى يتعين الحصول على رخصة من الوزير، وهذا كله من أجل التقليل قدر الامكان من المساحات المبنية على الأراضي الفلاحية.

(1) أرض زراعية ذات إمكانيات ضعيفة تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية: لا يمكن أن تتجاوز مساحة القطعة المسموح إقامة مباني ذات استعمال سكني فيها 10/1 من المساحة الإجمالية للأرض إذا كانت مساحة هذه الأخيرة لا تتجاوز (1000) ألف متر مربع، أما إذا تجاوزت المساحة الكلية للأرض (1000) ألف متر مربع فتضاف عشرون (20) متر مربع لكل ألف (1000) متر مربع إضافي.

(2) أرض زراعية ذات إمكانيات ضعيفة لا تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية قوية: لا يمكن أن تتجاوز مساحة القطعة المسموح إقامة مباني ذات استعمال سكني فيها 100/1 من المساحة الإجمالية للأرض إذا كانت مساحة هذه الأخيرة لا تتجاوز (1000) ألف متر مربع، أما إذا تجاوزت المساحة الكلية للأرض (1000) ألف متر مربع فتضاف عشرون (20) متر مربع لكل ألف (1000) متر مربع إضافي.

المبحث الثاني: الحماية القضائية للأراضي الفلاحية.

نتناول في هذا المبحث بالدراسة مجموعة من القضايا التي يكون هدفها الأساسي هو حماية الأراضي الفلاحية، حيث تعدد وتنوع تلك الدعاوى، وفقا لموضوعها وأطرافها وغرضها والجهة القضائية المنوط بها النظر في موضوع الدعوى، حيث أن هناك دعاوى يختص بها القضاء العادي وقضايا أخرى يختص بها القضاء الإداري على أساس المعيار العضوي، كما أن هناك دعاوى يختص بها القضاء المدني بشقيه (العادي والإداري) وقضايا يختص بها القضاء الجزائي، باعتبار السلوك المتابع من أجله يشكل جريمة منصوص عليها في قانون العقوبات أو القوانين المكملة له.

مع الملاحظة أنه تم التركيز على أهم القضايا التي يمكن أن تطرح في هذا المجال، ولم نعد إلى ذكرها جميعا نظرا لشساعة هذا الموضوع الذي يشكل لوحده مقياس قائم بذاته، حيث نتناول في البداية الدعاوى المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية التي يختص بها القضاء العادي أو الإداري (المطلب الأول)، ثم ننتقل إلى موضوع حماية الأراضي الفلاحية جزائيا وذلك بالتركيز على الأفعال التي تمس سلامة الأراضي الفلاحية وتشكل جرائم منصوص عليها في قانون العقوبات والقوانين المكملة له (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الدعاوى المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية في القضاء العادي والإداري.

قد يتعرض المالك أو المستغل الشرعي للأراضي الفلاحية مهما كان نظام الملكية الذي تخضع له تلك الأراضي، لمنازعات في حقه العيني أو الشخصي على تلك الأراضي والتي قد تحرمه من استغلالها أو تصعب عليه ذلك، الشيء الذي تصدى له المشرع عن طريق توفير حماية للعقار الفلاحي بواسطة القضاء العادي والإداري، عبر مجموعة من الدعاوى التي جعلت مكنة بيد المستغل للعقار الفلاحي أو صاحب الحق فيه، يمارسها ضد كل من يعتدي على حقه أو ينازعه فيه أو يسبب له ضرراً سواء عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية معه أو بتقصير منه.

حيث نجد أن هذه الحماية مكفولة في أحكام القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعض النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة الأخرى التي تكفله بصفة عامة، إن هذا النوع من الحماية يعتبر من أهم المبادئ المميزة للنظام القانوني الجزائري، لأنه يؤدي إلى دفع الضرر وصيانة الأملاك العقارية ويضمن استقرار المعاملات وكذا المطالبة بالتعويض عن كل ضرر أصاب صاحب الحق في العقار الفلاحي.

إن أهم دعويين يمارسها المالك أو الحائز للعقار الفلاحي أو من له حق عيني أصلي أو شخصي- على أرض فلاحية لحماية حقه في الملكية أو الاستغلال والانتفاع هما: دعوى الاستحقاق (الفرع الأول)، ودعوى حماية الحياة (الفرع الثاني)، حيث تناول فيما يلي كل دعوى منهما من خلال التطرق لغرضها ومن له الحق في رفعها وكذا الإجراءات المتعلقة بكل دعوى والآثار المترتبة عنها.

الفرع الأول: دعوى استحقاق الملكية.

كقاعدة عامة يختص بالفصل في دعاوى الملكية والحقوق المتصلة بها القضاء العادي، على أساس أن هذا الأخير هو حامي الحقوق والحريات وحصنها الحصين، ومن جهة أخرى تكون دعوى الملكية بصفة عامة دعوى قضائية محصنة بمعنى أن الدولة أو أحد مؤسساتها لا تظهر في هكذا دعاوى بامتيازات السلطة العامة، بل تعامل كسائر الأشخاص سواء في تحضير وسائل الإثبات، أو في إثبات

صحة الوقائع التي تدعيها،⁽¹⁾ لكن وبالرجوع إلى نص المادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن القضاء الإداري هو المختص في مثل هاته الدعوى إذا كانت الدولة أو إحدى هيئاتها الإدارية طرف في هذه الدعوى على أساس المعيار العضوي، ينبغي الإشارة إلى أنه ما يهمننا في هذه المسألة هو موضوع الدعوى وإجراءاتها، بحيث لا نركز كثيرا على قواعد الاختصاص التي ينظمها قانون الإجراءات.

من هذا المنطلق فإنه يجب وضع تعريف لدعوى الاستحقاق من خلال تحديد غرضها ومن له الحق في رفعها (أولا)، ومن ثم التطرق لإجراءاتها والآثار المترتبة عنها في (ثانيا).

أولا: تعريف دعوى الاستحقاق.

دعوى استحقاق الملكية العقارية ويطلق عليها أحيانا دعوى استرداد الملكية، هي دعوى عينية عقارية موضوعها المطالبة باستحقاق ملكية عقار في حيازة الغير، عرفها الفقه بأنها الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بالملكية، يكون غرضها حماية الملكية، يرفعها كل مالك يطالب بملكه الذي هو تحت يد الغير، وهي لا تطلق إلا على الدعوى العينية التي يطالب فيها بالملكية، أما الدعوى العينية الأخرى التي لا يطالب فيها بالملكية فيختلف اسمها بحسب الغرض منها، فإذا كانت تهدف إلى رد الحيازة لا الملك فتسمى دعوى حيازة، أما إذا كان غرضها المطالبة بحق عيني آخر غير الملكية مثل الانتفاع أو الارتفاق فتسمى دعوى الإقرار بحق عيني سواء الانتفاع أو الارتفاق أو غيرها من الحقوق العينية الأصلية، أما إذا رفعها المالك على من يدعي حق عيني على ملكه فتسمى دعوى الإنكار لحق عيني.⁽²⁾

طرفا هذه الدعوى هما من يطلب بملكية الأرض الفلاحية ويكون في هذه الحالة بصفة مدعي، والحائز لتلك الأرض ويكون بصفة مدعى عليه، إذا هي دعوى ترفع ضد الحائز للمطالبة بالملكية ورد الأرض للمدعي، وهي لا تسقط بمضي المدة أي بالتقادم، حيث يحق للمدعي رفعها في أي وقت يراه إذ

(1) مراد نور الدين و حميدي فاطمة، صور الحماية القضائية للعقار الفلاحي أمام القضاء المدني، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن جامعة ابن باديس، مستغانم الجزائر، المجلد 6، العدد 11، جوان 2018، الصفحة 153.

(2) عبد الرزاق أحمد السنبوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة نشر، ص 591-592.

ليس لها أجل محدد تزول بانقضائه، لأنها مرتبطة بالملكية وكما هو معروف فإن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال ويطبق نفس الحكم على الدعوى التي تحمي هذا الحق كقاعدة عامة.⁽¹⁾

هناك دعوى أخرى ينصب موضوعها حول حماية العقار الفلاحي وهي دعوى منع التعرض في الملكية، ودعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية، حيث تقتضي هذه الدعاوي أن يثبت المدعي ملكيته للأرض الفلاحية، حيث نكتفي بالتطرق لدعوى الاستحقاق لعدم اتساع المجال لذكرها جميعا.

ثانيا: إجراءات الدعوى وآثارها.

دعوى الاستحقاق عموما تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى، حيث ينعقد فيها الاختصاص لمحكمة موقع العقار لكونها عينية لها طرفين، المدعي وهو من يطالب بملكية العقار، والمدعى عليه وهو عادة الحائز للعقار، وحتى لو كانت مثل هذه الدعوى العادية - أي دعوى الاستحقاق - تعرض أمام القاضي الإداري، فإن كل ما في الأمر أن هذا الأخير - أي القاضي الإداري - يطبق القواعد المعمول بها والإجراءات الخاصة بالقضاء الإداري المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة لإجراءات الدعوى وقواعد القانون المدني في موضوع النزاع المطروح عليه.

إذا حكم للمدعي في دعوى الاستحقاق باستحقاقه للعقار الذي يدعي ملكيته، فإنه في نفس الوقت يحكم على المدعى عليه في هذه الدعوى بإلزامه بتسليم الأرض الفلاحية إلى المدعي، بالإضافة إلى امكانية الرجوع على حائز الأرض بقيمة الثمار والمنتجات وهلاك الأرض أو تلفها أو تغيير وجهتها وطبيعتها، بالإضافة إلى امكانية رجوع الحائز على مالك الأرض بالمصروفات التي يكون قد أفقها والمنشآت التي أقامها خلال فترة الحياة، وتطبق عليها أحكام القانون المدني مثل أحكام الحياة والالتصاق وغيرها.⁽²⁾

الفرع الثاني: دعوى حماية الحياة.

تحتل الحياة مكانة هامة في الأنظمة القانونية لما ترتبه من آثار قانونية، سواء باعتبارها أحد أسباب كسب الملكية أو كقرينة على قيامها، فالوضع الظاهر المستقر علما أن الحياة مظهر من مظاهر

⁽¹⁾ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 77.

⁽²⁾ عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، مرجع سابق، ص 600.

الملكية، فمن يجوز شيئاً غالباً ما يكون مالكه، يلجأ لدعوى الحيازة حتى المالك وليس الحائز فقط، لأن دعوى الحيازة لا تقتضي إلا أن يثبت المدعي حيازته مستوفية لشروطها، أما دعوى الملكية فتقتضي أن يثبت المدعي ملكيته للأرض وهو أمر أصعب من إثبات مجرد الحيازة، من هذا المنطلق نتطرق في البداية إلى تعريف الحيازة (أولاً)، ثم ابراز أهم دعوى الحيازة وأحكامها (ثانياً).

أولاً: تعريف الحيازة.

تعرف الحيازة على أنها سيطرة الشخص على شيء، أو حق عيني متخذاً في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه، كما تعرف على أنها ووضع مادي ينجم عن أي شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق، أو هي عبارة عن سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق العيني الممارس.⁽¹⁾

نص عليها المشرع الجزائري في المواد من 808 إلى 843 للقانون المدني في القسم السادس من الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية، كما نصت عليها المواد من 524 إلى 530 لقانون الإجراءات المدنية والإدارية في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان دعاوى الحيازة، كما عالجها من خلال بعض التشريعات العقارية مثل القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، لا سيما المادة: 30 منه والتي تشترط إثبات الحيازة عن طريق سند الحيازة، وكذا القانون رقم: 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

الحيازة بالمعنى القانوني تتضمن ركنين: مادي، ومعنوي.

1- الركن المادي: يتمثل في إثبات الحيازة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين، تتفاوت هذه الأعمال بتفاوت الحقوق العينية التي يدعيها الحائز، فإذا كان الحق المدعى به هو حق ملكية، فإن هذه الأعمال يجب أن تكون مما يباشره المالك على ملكه عادة، ويجعل له السيطرة المادية عليه،⁽²⁾ حيث أن دور الحيازة في إثبات الحق العيني يتم بموجب قرينتين قانونيتين: أولهما أن الحيازة المادية قرينة على الحيازة القانونية إلى أن يقوم الدليل على العكس، والثانية أن الحيازة القانونية

(1) مصطفى مجدي هرجة، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية مصر، 1991، ص 18.

(2) عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 1978، ص 190.

قرينة على الملكية إلى أن يثبت العكس كذلك، فالشخص الذي يدعي أنه المالك يستطيع إثبات حيازته المادية بكافة طرق الإثبات.⁽¹⁾

إذ يجوز إثبات الحيازة الفعلية بكافة طرق الإثبات باعتبارها من وسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي، حيث تبقى هذه المسألة خاضعة للسلطة التقديرية للمحكمة من قبول ذلك أو رفضه، على أنه يجب على هذه الأخيرة تسبب حكمها وإلا كان عرضة للنقض.⁽²⁾

2- الركن المعنوي: ويظهر في نية الحائز وهو يقوم بالسيطرة الفعلية على الشيء، وكأنه صاحب الحق متى أثبت الحائز أن له هذه السيطرة افترضت حيازته القانونية، فالأصل فيه أن يكون حائزا لنفسه حيازة خالية من أي لبس أو غموض ومن أي عيب من العيوب، إلى غاية إقامة الدليل العكسي على ذلك،⁽³⁾ ويصعب في الأصل تخلف الركن المعنوي، لأنه فيما ما عدا بعض الحالات التي يمكن الوصول إلى إثبات نقيضها، بالدفع أن الحيازة مثلا غير هادئة مشوبة بعيب الإكراه وأن الحائز اكتسبها بواسطة أعمال العنف، ويستوي أن يكون ذلك ماديا أو بدنيا، ومثل هذه المسائل يترك تقديرها لقضاة الموضوع.⁽⁴⁾

ثانيا: دعاوى الحيازة.

يحيي الحيازة ثلاثة دعوى تسمى دعوى الحيازة وهي دعوى منع التعرض في الحيازة إذا بقيت الحيازة للحائز ولكن تعرض له فيها أحد، ودعوى استرداد الحيازة إذا فقدها الحائز، ودعوى وقف الأعمال الجديدة إذا هدد الحائز في حيازته بأعمال لو تمت كانت تعرضا لهذه الحيازة.⁽⁵⁾

1- دعوى استرداد الحيازة: حيث يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا فقد الحيازة خفية، بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك، ويجوز

(1) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية - أحكامها ومصادرها-، دار الجامعة الجديدة، القاهرة مصر، 2004، ص 325.

(2) رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، دار الألفين، القاهرة مصر، 2002، ص 42.

(3) عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجبائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2007، ص 29.

(4) رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 328.

(5) عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، مرجع سابق، ص 598.

أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره،⁽¹⁾ يرفعها هذه الدعوى الحائز ضد الغير، يطلب من خلالها استرداد حيازة العقار الذي سلب منه بالقوة من طرف المدعى عليه، ولذلك فأساس إقرار مثل هذه الدعوى هو حماية النظام العام، إذ لا يمكن للحائز أن يسترد الحيازة بنفسه على أساس مبدأ عدم اقتضاء الأفراد لحقوقهم بأنفسهم،⁽²⁾ وهو ما نصت عليه المادة: 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها أنه: "يجوز رفع دعوى استرداد حيازة العقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني"، مع الإشارة إلى أن الحكم القاضي بحماية الحيازة في أملاك الدولة لا يكسر أي حق ملكية للحائز.⁽³⁾

يقع عبء إثبات وقت انتزاع الحيازة على المدعي، مع وجوب التأكد من توفر مظاهر الحيازة طبقا للمادة: 818 من القانون المدني،⁽⁴⁾ كما وضع المشرع الجزائري لهذه الدعوى أحكاما خاصة، حيث لا يطلب من المدعي إثبات حيازته للعاقرة لمدة سنة كاملة قبل انتزاع الحيازة منه، لكن اشترط بالمقابل أن ترفع الدعوى خلال سنة من التعرض للحيازة وإلا سقط حقه، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم: 261176 بتاريخ: 2004/04/21، والذي جاء فيه أن: "قضاة الموضوع ملزمون في دعاوى الحيازة، ومنها دعوى استردادها، بالتحقق من توفر شرط رفعها خلال سنة من وقوع التعرض، حتى ولو لم يدفع الخصوم به"،⁽⁵⁾ فإذا توافرت شروط رفع الدعوى وأثبت المدعي حيازته للأرض وأن هذه الحيازة قد سلبت منه في أقل من سنة من تاريخ رفع الدعوى استرد حيازته للأرض.

(1) جاء في قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 196053، بتاريخ: 2000/04/26، المنشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001، ص 239، ما يلي: "من المقرر قانونا أنه تصح الحيازة بواسطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وإن القضاة في قضية الحال لما أثبتوا بأن حيازة المدعي في الطعن كانت على أساس الوساطة باسم المطعون ضده لما قضوا بطرده وإنهاء هذه الحيازة فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما".

(2) مراد نور الدين و حميدي فاطمية، مرجع سابق، ص 162.

(3) قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 277874، بتاريخ: 2004/10/13، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2004، ص 299.

(4) حيث جاء في قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 218221، بتاريخ: 2001/10/24، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2001، ص 274، ما يلي: "إن طبيعة القطعة الأرضية كأرض عرش لا تمنع من ممارسة حق الانتفاع وعندما يتعرض لهذا الحق يسمح للحائز باللجوء إلى استعمال دعوى الحيازة. وما دام أن قضاة الموضوع لم يبحثوا في مظاهر الحيازة والتحقيق في وجودها تطبيقا للمادة: 818 من القانون المدني، فإنهم يكونون قد خالفوا القانون مما ينجبر عنه النقض".

(5) نقلا عن: نبيل صقر، الحيازة في قرارات المحكمة العليا، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، دون سنة النشر، ص 209.

2- دعوى منع التعرض: نصت المادة: 820 من القانون المدني على أنه: "من حاز عقارا واستمر حائز له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال سنة دعوى منع التعرض"، حيث أن هذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته، ويجب لرفع دعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي، وهذا التعرض قد يكون على شكل أعمال مادية مثل المرور على الأراضي الفلاحية بادعاء حق الارتفاق عليها، وقد تتمثل التعرض في القيام بإجراء قانوني معين.⁽¹⁾

ترفع هذه الدعوى من الحائز للأرض الفلاحية متى تم تعرض حيازته للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها، حيث يثبت المدعي أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا للعقار الفلاحي حيازة خالية من العيوب، وأنه قد سبق له أن حاز حقه العيني محل الحيازة سنة على الأقل قبل حدوث التعرض، على أن يبادر إلى رفع دعواه خلال سنة من بداية التعرض، وقد استقر القضاء على اعتبارها دعوى موضوعية.⁽²⁾

3- دعوى وقف الأعمال الجديدة: نصت المادة: 1/821 من القانون المدني على أنه: "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينتضي- عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر"، إذا فهذه الدعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم وأنجز نهائيا لأصبح تعرضا للحيازة، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل قضائيا، وتختلف هذه الدعوى عن دعوى استرداد الحيازة بكون الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز، كما تختلف عن دعوى منع التعرض بكون الأعمال التي تصدر فيها من المدعي عليه ليست بأعمال تعرض وقعت فعلا، بل هي أعمال تكون تعرضا إذا ما تم إكمالها.⁽³⁾

⁽¹⁾ الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2002، ص 25.

⁽²⁾ حيث جاء في قرار للغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 226217، بتاريخ: 2000/01/06، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001، ص 254، ما يلي: "من الثابت أن دعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية بحكم طبيعتها لا تدخل أصلا في اختصاص القضاء الاستعجالي لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضع اليد وعناصر الحيازة وشروطها ومدة وضع اليد وهذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق الاستعجال".

⁽³⁾ بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 03، 1998، ص 40.

لقبول دعوى وقف الأعمال الجديدة فإنه يجب إثبات الحيابة وأن تكون خالية من العيوب، وترفع ضد كل شخص بدأ أعمالا جديدة ولم تصل بعد لأن تكون تعرضا وقع فعلا على حيابة المدعي، يكون ذلك بإصدار القاضي الاستعجالي أمرا بوقف هذه الأعمال الجديدة سواء كانت بناء أو غيره إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع، حيث يشترط لقبول هذه الدعوى أن ترفع قبل الانتهاء من هذه الأعمال الجديدة.⁽¹⁾

يختص القاضي الاستعجالي في هذه الدعوى بوقف هذه الأعمال فقط دون أن يتطرق إلى الموضوع، حيث أن الفصل في الموضوع يكون من طرف قاضي الحكم وليس القاضي الاستعجالي،⁽²⁾ وفي هذه الحالة جاز للمدعي عليه الذي أصابه ضرر من جراء وقف الأعمال التي بدأها أن يطالب بالتعويض، وأن يحكم له برفض الطلب لعدم تأسيس، ومن ثم يواصل الأعمال الجديدة التي بدأها إلى غاية الفصل في الموضوع، ويجوز للمدعي أن يطلب من قاض الموضوع إزالة تلك الأعمال كلها أو بعضها.

المطلب الثاني: حماية الأراضي الفلاحية جزائيا.

كما هو معروف فإن قانون العقوبات يقوم على مبدأ مهم وهو لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن إلا بنص، كما أنه يقوم على مبدأ آخر لا يقل أهمية عن سابقه وهو لا وجود للقياس والاجتهاد في الشق الجزائي، وبالتالي ضرورة التقيد بالنص الحرفي (التفسير الضيق للنص) في التجريم والعقاب، ونظرا للأهمية البالغة التي تشكلها الأراضي الفلاحية باعتبارها سبيلا لتحقيق الدولة اكتفاءها الذاتي والتخلص من عقدة التبعية الخارجية وتوفير مناصب الشغل وغيرها من العوامل الاقتصادية والاجتماعية وكذا السياسية التي حتمت على المشرع توفير أقصى قدر ممكن من الحماية لهذا المورد الهام، ومن بين أشكال الحماية التي وفرها المشرع في هذا المجال هي حماية العقار الفلاحي جزائيا، ونظرا لوجود العديد من الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والنصوص المكملة له المتعلقة بهذا المجال وعدم اتساع الحيز لذكرها جميعا، ارتأينا التركيز على أهمها بالنظر لأهميتها البالغة في توفير أقصى قدر ممكن

(1) مراد نور الدين و حميدي فاطمة، مرجع سابق، ص 165.

(2) هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها تحت رقم: 3325، بتاريخ: 1985/03/06، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الرابع لسنة 1989، ص 34، جاء فيه أنه: " متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، ولما كان المجلس الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون".

من الحماية للأراضي الفلاحية جزئياً، وهي: جريمة تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها (الفرع الأول)، وكذا جريمة الاعتداء على الملكية العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: جريمة تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها.

وهي جنحة نص عليها المشرع في قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16-08، في المادة: 87 منه، بقوله: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمس مائة ألف دينار (500.000 دج)، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافاً لأحكام المادة: 14 من هذا القانون"، حيث تنص المادة: 14 من قانون التوجيه الفلاحي على ما يلي: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"، هذا عن الشخص الطبيعي أما الشخص المعنوي فيمكن له كذلك أن يكون مسؤولاً جزائياً عن هذه الجريمة بمقتضى المادة: 89 من قانون التوجيه الفلاحي، ويعاقب طبقاً لأحكام المادة: 51 مكرر من قانون العقوبات⁽¹⁾ وذلك بغرامة مالية لا تقل عن أربع مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي عن نفس الجرم، أي بغرامة لا تقل عن 2.000.000 دج، بالإضافة إلى تطبيق واحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة: 18 مكرر من قانون العقوبات، وفي حالة العود تضاعف العقوبات طبقاً للمادة: 90 من قانون التوجيه الفلاحي.

الركن المادي لهذه الجريمة يتحقق عند قيام الجاني بأفعال من شأنها تغيير الطابع الفلاحي للأرض، مثل إقامة بنايات لا تمت بصلة لأعمال الفلاحة،⁽²⁾ أو استعمال وعاء الأرض لأغراض أخرى غير فلاحية، أو القيام بتقسيمها وتجزئتها بما يخالف القانون والنصوص التنظيمية ويجعل من الصعب أو المستحيل استغلالها في الفلاحية وغيرها من الأفعال الإيجابية أو السلبية التي من شأنها أن تغير وجهة الأرض الفلاحية، حيث نستنتج أن هاته الأفعال لا يمكن تحديدها على سبيل الحصر، وإنما يجب

⁽¹⁾ الأمر رقم: 156-66، المؤرخ في: 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 1966/06/11.

⁽²⁾ نصت المادة: 45 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16-08 على ما يلي: "تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني، التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيورة هذه الدورة، وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولا سيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوزيعها وتحويلها وتسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصراً من المستثمرة. تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني".

إخضاعها لمعيار موضوعي، بحيث يزن كل تصرف يقع على الأرض الفلاحية، ويجعل كل فعل من شأنه أن يؤدي إلى استعمال الأرض الفلاحية في غرض لا علاقة له بالفلاحة سلوكا مجرما.

أما عن الركن المعنوي في هذه الجريمة فيتمثل في القصد الجنائي العام ألا وهو قيام الجاني بالأفعال المذكورة سابقا عن علم وإرادة تامين، فإذا توافر السلوك واقترب بقصد الإضرار بالأرض أو استغلالها في غير الغرض المخصصة له، وبقصد تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، يتوافر الركن المعنوي للجريمة ويتعرض للعقوبة المذكورة سالفًا.

الفرع الثاني: جريمة التعدي على الملكية العقارية.

نص المشرع الجزائري في المادة: 386 من قانون العقوبات على: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبالغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس، وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر- من عدة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج".

حيث نص المشرع الجزائري على حماية الملكية العقارية في قانون العقوبات بموجب مادة وحيدة وهي المادة المذكورة أعلاه، وهذا لا يكفي رغم وجود بعض النصوص القانونية الأخرى في قانون العقوبات التي تعالج حالات يقع فيها التعدي إلا أن الفرق بينها وبين هذه الجريمة هو غياب نية التملك في هذه الجرائم وتوفرها في جريمة التعدي على الملكية العقارية.

تقوم هذه الجريمة على ركنين هما الركن المادي (أولا)، والركن المعنوي (ثانيا)، حيث نتناول فيما يلي العناصر المكونة لكل ركن منهما.

أولا: الركن المادي في جريمة التعدي على الملكية العقارية.

يتكون الركن المادي لجريمة التعدي على الأملاك العقارية من عنصرين اثنين هما انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس.⁽¹⁾

⁽¹⁾ جاء في قرار الغرفة الجنائية الثانية بالمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 52791، بتاريخ: 1989/01/17، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثالث لسنة 1991، ص 236، ما يلي: "من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على

أ. انتزاع عقار مملوك للغير: تقتضي دراسة هذا العنصر توضيح مفهوم انتزاع عقار وكذا معنى ملكية الغير، فبالنسبة للفظ **الانتزاع** يقصد به قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزاع أو الانتزاع وهو الأخذ بعنف وبدون رضا المالك.⁽¹⁾

يلزم أن يقع الانتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه، ولا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم بل قد يستعمل غيره للقيام بذلك، كان يرسل من يقوم مقامه بانتزاع الأرض الفلاحية أو احتلالها لفائدته، وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي وشريك،⁽²⁾ كما أخذ المشرع بفكرة المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية، مسائرا بذلك ما توصل إليه الفقه الجنائي الحديث، لكن يجب أن نميز بين ما إذا كان شخص معنوي عاما كالدولة والولاية والبلدية، فهذه الأشخاص لا يمكن متابعتها جزائيا وإنما يتم اللجوء إلى القضاء الإداري لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة، خاصة في حالتي الاستلاء والتعدي،⁽³⁾ أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالشركات والجمعيات فيمكن متابعتها ومعاقبتها بما يتناسب وطبيعتها كعقوبة الغرامة والحل والمصادرة.⁽⁴⁾

ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية: 1- نزاع عقار مملوك للغير؛ 2- ارتكاب الفعل خلصة؛ 3- بطريق التدليس؛ ومن ثم فإن القضاء دون تبيان هذه الأركان يعتبر خرقا للقانون، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاء الاستئناف طبقوا المادة 386 من قانون العقوبات دون أن يبينوا كيفية نزاع العقار المملوك للغير ولم يبرروا هذه العناصر، وعليه فبقضائهم بمثل ما فعلوا يكونون قد خالفوا القانون، ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

أكد على ذلك قرار صادر عن غرفة الجح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 0627365، بتاريخ: 2013/12/26، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2014، ص 384. جاء فيه: "لا يكون جريمة التعدي على الملكية العقارية الاعتراض على حرق قطعة أرض ذات طابع فلاحي ومنع العمال من استصلاحها، لانعدام الشرطين الأساسيين: الخلسة والتدليس".

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 86.

(2) لم يفرق المشرع الجزائري بين الفاعل الأصلي وشريكه، فنص صراحة في المادة: 44 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب الشريك في جريمة أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة ولا يعاقب على الاشتراك في المخالفات على الإطلاق، واعتبر المشرع أن الشريك هو كل من ساهم مساهمة مباشرة أو غير مباشرة في تنفيذ الجريمة، وكل من حرض بالفعل أو التهديد أو الوعد أو أساء استغلال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس أو أعطي تعليمات لارتكابها، وكل من ساعد بكافة الطرق أو عاون الفاعل أو الفاعلين على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك، ولم يفرق المشرع بين الفاعل الأصلي والشريك إلا من حيث الظروف الشخصية لكل منها وارتباطها بظروف التخفيف والتشديد وكذا موانع المسؤولية.

(3) أحمد رحجاني، نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، مقال منشور في مجلة الإدارة، تصدر عن المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 2،

سنة 1991، ص 8.

(4) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 135.

وقد اشترط القانون أن تنتقل الحيازة إلى من قام بفعل الانتزاع، ولا يكفي مثلا مجرد المرور على الارض الفلاحية، ويستوي أن يكون الدخول من مدخل العقار المعتاد أو من غيره، ولا فرق أن يتم الدخول خلسة أو خفية بغير علم الحائز أو برضاه ثم البقاء في الأرض من غير رضاه، وسواء أكان الحائز للعقار مالكا أو غير مالك، وإنما يشترط لقيام جريمة الاعتداء على الملكية العقارية أن يبقى الفاعل أو شريكه في العقار المملوك للغير بنية تملكه، وتحقق الحيازة بكل ما من شأنه أن يفيد انتقاله من الحائز إلى المنتزع، غير أن الشروع في الفعل لا يعاقب عليه لعدم النص على ذلك صراحة.

والأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني أي بغير علم (خلسة) أو بغير رضا صاحب العقار أو حائزه وبمفهوم المخالفة إذا ثم تسليم العقار طوعية ودون اختلاس أو تدليس فلا نكون بصدد فعل الانتزاع المجرم بنص المادة: 386 من قانون العقوبات.⁽¹⁾

أما بالنسبة لمحل الانتزاع فيجب أن يكون عقارا (أرض فلاحية بمفهوم القانون المدني وقانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، مهما كان نظام الملكية الذي تخضع له)، وهنا تطرح إشكالية العقار بالتخصيص لا سيما في مجال الأراضي الفلاحية، فماذا لو تم انتزاع ملكية جرار فلاحي عنوة عن مالكة أو حائزه الظاهر، فهل يتم متابعة الجاني وفقا لأحكام المادة: 386 من قانون العقوبات أم غيرها النصوص؟، وبما أن المشرع سكت عن تحديد المقصود بالملكية العقارية المراد حمايتها في قانون العقوبات، بالإضافة إلى غموض نص المادة: 386 مما أفرز عدة إشكالات من ناحية التطبيق العملي، إلا أن الفقه اعتبر العقار بالتخصيص (الجرار الفلاحي مثلا) منقولاً من الوجهة نظر جزائية.⁽²⁾

أما المقصود بملكية الغير: أي أن يكون لصاحب العقار سند من السندات المثبتة للملكية، أي يجب أن يكون مالك العقار له سند رسمي مشهر أو أن يكون العقار في حيازته حيازة مشروعة، كما في

⁽¹⁾ جاء في قرار لغرفة الجنيح والمخالفات بالجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 57534، بتاريخ: 1988/11/08، المنشور بالجملة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 1993، ص 192، ما يلي: "من المقرر قانونا أن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين: دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه، ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالتقصير في التسييب غير مؤسس، ولما كان قضاء الاستئناف -في قضية الحال- قد سببوا قرارهم تسييبا سليما لاشتماله على العنصرين المطلوب توفرهما لتطبيق النص ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن".

⁽²⁾ خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2015، ص 12.

حالة المستأجر (مؤسس على سند شرعي وهو عقد الإيجار) أو له حق عيني عقاري كحق الانتفاع المقرر بموجب القانون رقم: 03-10 والذي أطلق عليه المشرع اسم الامتياز، ولا يهم الأمر إن كانت ملكية العقار المعتدى عليه تابعة لأشخاص طبيعية أو معنوية سواء كانت عامة أو خاصة أو تابعة لنظام الوقف بل يكفي الاعتداء على عقار مملوكا للغير.

وبخصوص ملكية الغير ينبغي أن نتطرق إلى مسألة غاية في الأهمية، حيث أثارت جريمة التعدي على الملكية العقارية الكثير من النقاش على الصعيد التطبيقي حول ما إذا كانت حماية المشرع الجزائي تمتد حتى إلى حماية الحائز بمفهوم القانون المدني أو قانون التوجيه العقاري والمنفع في إطار القانون رقم: 03-10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة، أم أنها تقتصر على حماية المالك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية فقط.

من خلال التمعن في صياغة نص المادة: 386 من قانون العقوبات باللغة العربية الذي ورد به مصطلح انتزاع الملكية، قد نستبعد من مجال هذه الجريمة واقعة التعدي الجرمي على الحيازة، لكن بالرجوع إلى النص نفس المادة المحرر باللغة الفرنسية نجده قد أورد مصطلح déposséder والتي تعني اصطلاحاً منع الحيازة.

هذا ما أثار إشكال جوهريا على الصعيد العملي حول المقصود بالحماية المنصوص عليها بالمادة: 386 من قانون العقوبات فهل تعني الملكية أم تمتد حتى إلى الحيازة ؟، وأدى إلى ظهور اتجاهين أو موقفين للمحكمة العليا.

الاتجاه الأول: ترى من خلاله بأنه في ظل الصياغة الحالية للمادة: 386 من قانون العقوبات، لا يمكن القول بوجود جريمة تسمى بجنحة التعدي على الحيازة العقارية بل أن مجال الحماية الجزائية يقتصر فقط على المالك الحقيقي.⁽¹⁾

(1) من بين التبريرات التي قدمها أنصار هذا الرأي القول بأن قانون العقوبات يقوم على مبدأ لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بدون نص، فضلا على أنه لا يجوز استعمال القياس في مادة قانون العقوبات وأن نصوصه يجب أن تفسر تفسيرا ضيقا، وهو ما قامت به غرفة الجناح والمخالفات للمحكمة العليا في قرار صادر عنها تحت رقم: 75919، بتاريخ: 1991/11/05، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1993، ص 214، الذي جاء فيه: "إذا كان مؤدى المادة 386 من قانون العقوبات أنها تعاقب كل من انتزع عقار مملوكا للغير خلسة، أو بطريق التدليس، ومن ثم فإن فضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال -جنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار، يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه".

أما الاتجاه الثاني: فيذهب إلى أن ملكية الغير المحمية وفقا لأحكام المادة: 386 من قانون العقوبات، هي الملكية المثبتة بسند رسمي وكذا الحيابة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها (الحيابة القانونية) والتي فصل في شأنها القضاء المدني.⁽¹⁾

هذا ما يدفعنا إلى القول بأن جنحة التعدي على الملكية العقارية تنطبق حتى على المتعدي على الحيابة الظاهرة وحق الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم: 03-10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أي أن الملكية المحمية بنص المادة: 386 هي الملكية الفعلية أي الحيابة القانونية، ولقد جاء هذا الاتجاه منسجما مع أحكام القانون المدني الذي كفل حماية الحيابة لذاتها حتى يحافظ على النظام العام، ذلك لأن الحائز هو المالك الظاهر أمام الناس،⁽²⁾ وهذا ما أكدته قرار حديث للمحكمة العليا سنة 2013.⁽³⁾

⁽¹⁾ في هذا الإطار صدر قرار عن الغرفة الجزائية للمحكمة العليا تحت رقم: 70، المؤرخ في: 1988/02/02، حول موضوع التعدي على الحيابة جاء فيه ما يلي: "يستفاد من صريح نص المادة: 386 المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيابة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيابة".

وقد سارت غرفة الجنح والمخالفات في ذات الاتجاه في قراراتين غير منشورين لها الأول يحمل رقم: 1117996، المؤرخ في: 1995/05/21، والثاني تحت رقم: 112646، المؤرخ في: 1999/10/09، جاء فيها: "أن المشرع لا يقصد بعبارة "الملوك الغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية. لذا ينبغي أن نأخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعداها ليشمل أيضا الحيابة القانونية".

فقد يحال المتهم أمام محكمة الجنح بتهمة التعدي على الملكية العقارية، الفعل المنصوص والمعاقب عليه بمقتضى- المادة 386 من قانون العقوبات أو قطع الأشجار في أرض تابعة للدولة، فيثير المتهم دفعا بتمسك فيه بملكته للعقار بسند رسمي.

ففي هذه الحالة إذا اتضح للقاضي الجزائي من خلال المرافعات ودراسة الملف أن هذا الدفع جدى ومن شأن تحقيقه نغني وصف الجريمة للوقائع فيتعين عليه إرجاء الفصل في الدعوى ريثما يفصل القاضي العقاري في مسألة الملكية العقارية بسعي من المتهم الذي تحد له المحكمة الجزائية مهلة لاستصدار الحكم المدني بصدد الملكية العقارية، بينما يبدو أن المحكمة العليا تشدد في قبول المسألة الفرعية المتعلقة بالملكية العقارية إذ ترى أن مجرد التصريح بملكية العقار لا يكفي بل يجب على المتهم أن يبدي على الأقل استعدادا وإمكانية لإثبات ملكيته للعقار، مع الملاحظة أن المادة: 331 من قانون الإجراءات الجزائية توجب على القاضي إعطاء مهلة للمتهم لكي يرفع دعواه أمام المحكمة المختصة، حيث تشكل هذه الواقعة مسألة فرعية تنطبق عليها قاعدة "المدني يعقل الجزائي" "Le civil tient le criminel en état"، أنظر: حمدي باشا عمر، حاية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 131-132.

⁽²⁾ خطوي مسعود و طلحة محمد، الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط الجزائر، العدد 03، يناير 2016، ص 434.

⁽³⁾ جاء في حيثيات القرار الصادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 0627365، بتاريخ: 2013/12/26، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2014، ص 384، ما يلي: "...أن التصرف الجرم قانونا المستوجب لفرض عقوبة جزائية، والذي يشكل جنحة التعدي على الملكية العقارية يتجلى في قيام الجاني بانتزاع عقار مملوك لغير وذلك خلسة أو عن طريق التديس، وأنه بمقتضى هذا التعريف يجب أن يظهر الركن المادي لهذه الجريمة في فعل انتزاع الحيابة من بيده العقار -دون رضا هذا الأخير- وإدخاله في حيابة المعتدي، وينتهي ذات الركن إذا حصل تسليم العقار بفعل حائزه بصرف النظر عن نية المسلم له..."

ب. اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس: لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية يجب أن يقتصر الانتزاع بالخلسة والتدليس فما هي الخلسة؟ وما هو التدليس؟، حيث لم يرد في قانون العقوبات الجزائي تعريف الخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتها في فهم العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية، لذا يتعين الرجوع إلى القواعد التي أقرها القضاء في هذا المجال.

الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير، أما ونحن بصدد الخلسة التي تعد عنصراً مكوناً لجريمة التعدي على الملكية العقارية، فتعرف بأنها القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيداً عن أنظار المالك، وبدون علمه أي سلب الملكية أو الحيازة دون علمه وموافقته.⁽¹⁾

أما التدليس طبقاً لقواعد القانون المدني فهو التعبير عن عيب في الإرادة أو الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد وأن تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها ما أبرم المدلس عليه العقد، لكن في نطاق قانون العقوبات فإن التدليس⁽²⁾ المقصود هنا هو استعمال إحدى الطرق التدليسية التالية: 1- استعمال طرق احتيالية؛ 2- أن تتخذ هذه الأكاذيب نطاق معين يؤدي إلى التصرف في عقار ليس ملكاً للجاني وليس له الحق في التصرف فيه؛ 3- اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير حقيقية.⁽³⁾

⁽¹⁾ هذا ما أكدته قرار صادر عن غرفة الجناح والمخالفات بالمجلس الأعلى سابقاً (المحكمة العليا حالياً) في الملف رقم: 57534، بتاريخ: 1988/11/08، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 1993، ص 192، ما يلي: "من المقرر قانوناً أن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين: دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه، ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالقصور في التسيب غير مؤسس، ولما كان قضاء الاستئناف - في قضية الحال - قد سببوا قرارهم تسيباً سليماً لاشتغالهم على العنصرين المطلوب توفرهما لتطبيق النص ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن".

⁽²⁾ إذا رجعنا إلى صياغة المادة باللغة الفرنسية نجد أن النص جاء بمصطلح Fraud والتي تعني الغش بينما عبر عنها النص العربي بمصطلح التدليس والذي ينطق بالفرنسية Le doll، وعليه فإن التدليس بمعنى Fraud لا يعادل تماماً التدليس بمعنى Le doll.

⁽³⁾ هذا ما عبرت عنه المحكمة العليا في قرار لها تحت رقم: 279 مؤرخ في: 1986/05/13، جاء فيه: "حيث أن التدليس المنصوص عليه في المادة: 386 من قانون العقوبات، يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد اخلائها، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر- الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ"، نقلاً عن: خطوي مسعود و طلحة محمد، مرجع سابق، ص 435.

بالإضافة إلى ما جاء في قرار للغرفة الجنائية الثانية بالمجلس الأعلى سابقاً (المحكمة العليا حالياً) في الملف رقم: 52791، بتاريخ: 1989/01/17، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثالث لسنة 1991، ص 236، حيث جاء في حشياته ما يلي: "عن الوجه الثاني: المذكور في المذكرتين الكافي وحده للاعتماد عليه في النطق بنقض القرار المطعون فيه والمأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون وقصور الأسباب من حيث أن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي- لقيام جريمة نزع عقار مملوك للغير ارتكاب الفعل خلسة وبطريق التدليس، والحال هنا أن المدعين اكتفوا بالاعتراض فقط على حرق قطع أرضية تملكوها بعقود قانونية، حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدينة وقبل تطبيق المادة: 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطريق

بالإضافة إلى توافر عناصر أخرى هي: 1- صدور حكم قضائي نهائي (مدني) ناطق بالطرد من العقار؛ 2- اتمام اجراءات التبليغ والتنفيذ؛ 3- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها.

لكن وبموجب قرار حديث صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا تحت رقم: 504569، بتاريخ: 2010/10/07، تم التخلي عن شرط صدور حكم قضائي مدني لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية حيث جاء في هذا القرار ما يلي: "يشكل انتزاع عقار مملوك للغير خلسة أو بطريق التدليس جريمة التعدي على الملكية العقارية، دون اشتراط حكم مدني ناطق بطرد المعتدي وعودته بعد التنفيذ"،⁽¹⁾ وحسنا فعلت المحكمة العليا لأن قراراتها السابقة التي كانت تشترط وجود حكم مدني يقضي بالطرد وما يتبعه من تبليغ وتنفيذ ثم عودة المعتدي لشغله من جديد، تفرغ هاته الجريمة من محتواها، حيث أن تفسيرها للتدليس مبالغ فيه ولا يكفل الحماية اللازمة التي نصت عليها المادة 386، فمن احتل لأول مرة عقار دون وجه حق لا يعتبر مرتكب للجريمة، وكأن المحكمة العليا تحمي المعتدي على الملكية العقارية،⁽²⁾ لذا جاء هذا القرار الأخير ليعيد الأمور إلى نصابها.

التدليس وهذا خاصة وأن المادة 386 تهدف أساساً إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون إخلاءه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغ قانوني من طرف العون المكلف بالتنفيذ وموضوع موضع التنفيذ بمقتضي - محضر - الدخول إلى الأمكنة".

كما أن هناك قرار آخر رقم: 448، مؤرخ في: 1990/05/15، جاء فيه: "يرتكب الجنحة من حكم عليه بالتخلي عن الارض ونفذت عليه الأحكام والقرارات وطرد من قبل المنفذ من العقار فعادوا إليه في الحال واحتلوا الأرض وتصرفوا في محاصيلها"، نقلاً عن: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 96.

⁽¹⁾ قرار صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا تحت رقم: 504569، بتاريخ: 2010/10/07، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2012، ص 331، حيث جاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: "لكن حيث أن التسبب السالف الذكر لا يستقيم ونص المادة: 386 من قانون العقوبات، ذلك أن هذه الأخيرة لم تشترط لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية أن يكون مالك العقار المعتدى عليه قد تحصل على عقاب كل اعتداء على العقار المملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس.... وأن المتفق عليه القرار إذ أن المادة المذكورة نصت على عقاب كل اعتداء على العقار المملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس.... وأن المتفق عليه فقها وقضاء أن ذلك يتحقق بالدخول إلى العقار مهما كانت مساحته وحالته دون رضا صاحبه ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك مما يجعل من القرار مشوب بالخطأ في تطبيق القانون طبقاً للفقرة 07 من المادة 500 من قانون الإجراءات الجزائية وهذا يفتح مجال للنقض".

⁽²⁾ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 93.

ثانيا: الركن المعنوي في جريمة التعدي على الملكية العقارية.

لا يكفي لقيام الجريمة ارتكاب الفعل المادي المنصوص عليه قانونا وإنما يجب أن يصدر هذا العمل من إرادة الجاني والمتمثلة في نية الجاني التي يضمهرها داخله والتي تتجه نحو ارتكاب الفعل مع اتجاه إرادته إلى ارتكاب الفعل وعلمه بعناصره، وبالتالي يتحقق الركن المعنوي إذا كان المعتدي يقصد انتزاع ملكية الغير أو حيازته وأن يكون عالما بوجود العقار أو الأرض الفلاحية في حيازة أو ملكية المجني عليه، كما يجب أن يكون أهلا لتحمل المسؤولية الجزائية.⁽¹⁾

فهذه الجريمة عمدية، والقصد الجنائي المتطلب فيها هو قصد خاص، بالإضافة إلى القصد العام وهو علم الجاني بأن العقار الذي يستولي عليه مملوك للغير وفي حيازة غيره كذلك وأن المالك والحائز - إن كانا مختلفين - غير راضيين عن فعله، وعلمه كذلك، وأن ينطوي فعله على انتزاع حيازة عقار أو قسم منه، ويتطلب القصد كذلك اتجاه إرادة الجاني إلى فعل الاستيلاء، وإلى نتيجته المتمثلة في خروج العقار من حيازة المجني عليه ودخوله في حيازته.

ينتهي هذا القصد إذا اعتقد الجاني أن العقار مملوك له أو أنه في حيازته أو اعتقد رضاء المالك أو الحائز عن فعله أو جهل أن من شأن فعله إنهاء حيازة المجني عليه لعقاره، كما لو استهدف عمل المجني عليه على القيام بعمل أو على تسليمه منقولا فتخلي له عن حيازة عقاره ظانا أن ذلك ما يريده، وإذا كان الجاني يحمل سند ملكية باطل ولكنه اعتقد حينما استولي على العقار صحته، فإن القصد ينتفي لديه، أما إذا كان يحمل سند غير مقيم في السجل العقاري واعتقد أن هذا السند يعتد به لاكتساب الملكية فهذا الغلط لا ينفي القصد إذ هو متعلق بفكرة جزائية.

يقوم القصد الخاص بنية اغتصاب العقار، وهي نية تملكه - أي نية الجاني أن يباشر على العقار السلطات التي ينطوي عليها حق الملكية مستثرا بها لنفسه ومنكرا على المجني عليه مباشرتها، وتفترض هذه النية من مباشرة أية سلطة عليه، وتبعا لذلك فهو غير عازم على رده إليه، وتطبيق لذلك فإن النية تنفي من باب أولى إذا كان يسمح للمجني عليه بأن يشاركه في الانتفاع بالعقار.

تطبق على القصد القاعدة القاضية بأن الدوافع لا يعتد بها في تكوين القصد، فليس بشرط أن يكون دافع الجاني إلى فعله أن يستأثر وحده ولأجل غير مسمى بالسلطة على العقار فإذا كان ناويا أن

⁽¹⁾ تونسلي ليلي، مرجع سابق، ص 28.

يتصرف فيه لشخص سواء مجانا أو بمقابل أو يخصصه مقرا لمشروع خيري، فإن القصد يظل متوفرا لديه، إذ أن هذا التصرف هو إحدى السلطات التي ينطوي عليها حق الملكية.

يفترض القصد في هذه الجريمة انتفاء نية تملك العقار المستولى عليه، إذ لو توافرت هذه النية لتحققت الجريمة التي نصت عليها المادة: 386 من قانون العقوبات، فالفرض أن الجاني يعترف بملكية المجني عليه وحيازته للعقار محل الجريمة، وأنه عازم على تمكينه منه عندما يتحقق غرضه من الاستلاء عليه، وقد تطلب المشرع أن يكون الاستيلاء على العقار بقصد السكن أو الاستغلال أو الاستثمار أو الاستعمال أو لأي غاية أخرى، وما عبر عنه بالقصد هو في الحقيقة "دافع" إلى ارتكاب فعل الاستيلاء، فالجاني يستولي على العقار بدافع.

كما نشير إلى أن هناك ظروف للتشديد، فبعد نص المشرع على أركان الجريمة في الفقرة الأولى من المادة: 386، تناول في الفقرة الثانية ظروف التشديد، حيث جاء فيها: "وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل السلاح ظاهرا أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة..."

فحسب هذه الفقرة نص المشرع على سبعة ظروف إذا توفر أحدها أدت إلى تشديد العقوبة وهذه الظروف هي:

1- الليل: لم يأت قانون العقوبات على ذكر تعريف الليل ولا تحديد زمنه، إلا أنه بالرجوع إلى القانون رقم: 07-04، المؤرخ في: 2004/08/14، يتعلق بالصيد،⁽¹⁾ قد عرف الليل بموجب المادة: 02 منه بالقول أن الليل يعرف بمدة تبدأ بعد نصف ساعة من غروب الشمس وتنتهي قبل نصف ساعة من شروقها.

2- التهديد: وهو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب والخوف في نفسية الشخص المهدد، فهو إكراه معنوي يتحقق بمجرد إنذار الشخص بشر جسيم سيلحق به أو بشخص عزيز عليه،⁽²⁾ ونظرا للأثر الخطير الذي يتركه في نفس الفرد فقد جرمه المشرع ونص على معاقبة فاعله طبقا لأحكام المواد 284 إلى 287 من قانون العقوبات، وقد يكون التهديد كتابيا أو شفويا.⁽³⁾

(1) القانون رقم: 07-04، المؤرخ في: 2004/08/14، يتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية عدد: 62، بتاريخ: 2004/09/26.

(2) زعلاني عبد المجيد، قانون العقوبات الخاص، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 2000، ص 30.

(3) محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 129.

- 3- العنف: هو كل وسيلة قسرية تقع على الشخص لتعطيل قوة المقاومة أو اعدامها لديه، كأعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم للجسم المعتدى عليه بغض النظر عن درجة خطورتها⁽¹⁾ وسواء أدت أعمال العنف إلى عجز كلي عن العمل أو لم تؤد، فقد لا ينجم عن أعمال العنف نسبة عجز كأن يمسك الفاعل بعنق الضحية أو يطررها أرضا.
- 4- التسلق: عرفت المادة: 357 من قانون العقوبات التسلق بأنه "يوصف التسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو البساتين أو الحدائق أو الأماكن المسورة....".
- 5- الكسر: هو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد التعدي عليه⁽²⁾ وهو نوعان كسر من الخارج وهو الذي يستهد تحطيم أو نزع أو هدم النطاق الخارجي للجدار أو المكان المسور، وكسر من الداخل وهو يستهد تحطيم ونزع الاقفال وقلع الابواب والحواجز الداخلية وقد عرفته المادة: 356 من قانون العقوبات.
- 6- تعدد الفاعلين: وهو اجتماع اثنان أو أكثر من الجناة وعزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم معا، عد هذا الظرف مشددا لتوفر التصميم والترتيب لارتكاب الجريمة، مما يعد إصرارا على تنفيذ ما عزموا عليه، ويعتبر ظرف التعدد متوافرا حتى ولو وقعت الجريمة عند الشروع.⁽³⁾
- 7- حمل السلاح: الاسلحة هي الادوات التي تستخدم في التعدي والدفاع، والتي إن استعملت من شأنها تم سلامة الجسم وهي نوعان: - ما لا يعد سلاحا بطبيعته كالعصا العادية، والموس الصغير والمقص حيث يجوز حملها وحيازتها دون رخصة؛ - ما يعد سلاحا بطبيعته كالمسدس والبنديقية، السيف، السكين، الخنجر.
- وقد اعتبر المشرع حمل السلاح ظرفا مشددا لأن حمله يشجع الجاني ويحبط المعتدى عليه، كما اشترط المشرع أن تكون الاداة المستعملة تشبه السلاح الحقيقي ومن شأنها إلقاء الرعب في نفس الشخص، حتى ولو كانت مجرد لعبة بلاستيك.⁽⁴⁾

(1) خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2010، ص 35.

(2) خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 36.

(3) خطوي مسعود، مرجع سابق، ص 25.

(4) طبقا لقرار صادر عن المحكمة العليا يحمل رقم: 27682، بتاريخ: 1983/03/01، نقلا عن: بغدادي جيلالي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 164-165.

أما عن موقف المحكمة العليا من هذه الظروف المشددة، فقد اعتبرت أن ظروف التشديد لا تعتبر شرطا لقيام الجريمة، وإنما تعتبر ظروفًا تغلظ من عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية، حيث جاء في قرار لها ما يلي: "لا يشترط أن ينتزع العقار بالعنف ليلاً، وإنما هذان الطرفان يغلظان من العقوبة ليس إلا، بل يكفي أن يتم الانتزاع خلسة أو بطريق التدليس، ومن ثمة فإن إقدام المتهمين على استغلال قطعة الأرض التابعة للضحية دون علمها وضد إرادتها يكفي لقيام ركن الخلسة"،⁽¹⁾ وفي قرار آخر للمحكمة العليا ترى من خلاله أن: "القانون يشدد من عقوبة الجرح العمد الخفيف إذا استعمل فاعله سلاحاً نارياً أو ايضاً لاقترافه".⁽²⁾

⁽¹⁾ قرار المحكمة العليا رقم: 112646، بتاريخ: 1994/10/09، غير منشور، نقلاً عن: خطوي مختار، مرجع سابق، ص 27.

⁽²⁾ قرار المحكمة العليا رقم: 35506، بتاريخ: 1984/11/06، غير منشور، نقلاً عن: بغدادي جيلالي، مرجع سابق، ص 166.

الخلاصة:

بعد الانتهاء من هذه المحاضرات المتعلقة بالنظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، والتي لها أهمية بالغة في دراسة تخصص القانون العقاري، حيث حرصنا قدر الامكان على تقديم أهم المعلومات المتعلقة بهذه المادة وتوضيحها وتبسيطها، وفق أسلوب يحث الطالب على التفكير العميق والتحليل وربط الجانب القانوني بالعوامل المؤثرة فيه سواء كانت سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية، بالنظر إلى ارتباط هذا الموضوع بالذات بتلك العوامل وما تشكله من تأثير كبير عليه.

لنخلص في الأخير إلى أن النظام القانوني الخاص باستغلال العقار الفلاحي في الجزائر لازال في مرحلة التطور ولم يستقر بعد، لا سيما فيما يتعلق بأساليب استغلال وتسيير الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة والتي تشكل جزء لا يستهان به من مجموع الأراضي الفلاحية في الجزائر، وأن على المشرع الجزائري أن يبذل المزيد من الجهد للوصول إلى منظومة قانونية فعالة في هذا المجال من شأنها خلق الثروة وتوفير أكبر قدر من الحماية للأراضي الفلاحية، حيث أن أمامه تحديات كبرى في هذا المجال لا سيما فيما يتعلق بزيادة المساحة الصالحة للزراعة وكذا حماية الأراضي الفلاحية من مختلف العوامل التي من شأنها تقليص مساحتها واستهلاك أجودها في أمور تنزع عنها صفة الاستدامة (استغلال وعائها في البناء - مساكن أو مصانع-)، وذلك للتغلب على الصعوبات التي يعيشها الاقتصاد الجزائري (ومن ورائه الأمة الجزائرية)، نظرا لتقلص المداخل التقليدية لاقتصاد الدولة (المحروقات)، وكذا الزيادة الديمغرافية المطردة والتي تتطلب توفير موارد جديدة وتحقيق أمن غذائي وكذا توفير مناصب شغل مستدامة.

هذا ما يتطلب تضافر الجهود بداية منا نحن كقانونيين، وذلك من خلال تبيان مواطن الخلل في النظام القانوني القائم ومحاولة تقديم اقتراحات تساهم في سد الخلل وتطوير المنظومة القانونية بما يتماشى وتطلعات المجتمع سعيا إلى تحقيق رقيه واستقراره وأمنه وتطوره الدائم والمستمر.

حيث تطرقنا في البداية لأساليب استغلال العقار الفلاحي في الجزائر قبل الاستقلال في مرحلتها الأولى (الدولة العثمانية والاستعمار الفرنسي)، ثم عرجنا على مفهوم العقار الفلاحي وتصنيفاته المختلفة، لننتقل بعدها إلى أول نظام لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر المستقلة وهو نظام التسيير الناقى والذي تلاه نظام الثورة الزراعية حيث يشكل هذان النمطان أسلوب الاستغلال أثناء الحقبة

الاشتراكية ليليها نظام المستثمرات الفلاحية الذي شكل بداية التحول نحو اقتصاد السوق ونظرا للاختلافات التي شابهته تبني المشرع الجزائري نظام الامتياز كبديل والذي مازال ساري المفعول. كما تناولنا في هاته المحاضرات أسلوب الاستصلاح الذي هدف من خلاله المشرع إلى توسيع المساحة الصالحة للفلاحة والذي مر بدوره بعدة مراحل من خلال تطور منظومته القانونية والتي لم تستقر لحد الآن، وفي آخر المحاضرات تطرقنا إلى حماية العقار الفلاحي نظرا لأهميته في الحفاظ على هذا المورد الاقتصادي الهام الذي لا يقبل الاسترداد في حالة اندثاره لا سيما في حالة زحف الاسمنت عليه، ومن هذا المنبر ندعو المشرع إلى تبني نظام قانوني يوفر أكثر حماية للعقار الفلاحي باعتبار تزايد أهميته في عصرنا الحالي من خلال ما يشهده عالمنا من صراعات وأزمات تؤثر بشكل كبير على كل الدول بدون استثناء مما يجعل الدول التي لا تتوفر على أمن غذائي في حالة خطر دائم. في الأخير نشير بأن هاته المحاضرات لا تغني الطالب عن البحث والتوسع في هذا الموضوع الهام من خلال النهل من مختلف المراجع لتحسين مداركه.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

النصوص التشريعية:

- (1) الأمر رقم: 62-020، المؤرخ في: 24/08/1962، المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 12، بتاريخ: 07/09/1962. (النسخة الفرنسية).
- (2) الأمر رقم: 62-157، المؤرخ في: 31/12/1962، المتعلق بتمديد سريان التشريع الفرنسي- باستثناء الأحكام التي تتعارض مع السيادة الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 02، بتاريخ: 11/01/1963. (النسخة الفرنسية).
- (3) القانون رقم: 63-276، المؤرخ في: 26/07/1963، يتعلق بالأموال المسلوقة والموضوعة تحت الحراسة من طرف الإدارة الاستعمارية، الجريدة الرسمية عدد: 17، بتاريخ: 29/03/1963. (النسخة الفرنسية).
- (4) الأمر رقم: 64-258، المؤرخ في: 27/08/1964، يتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، الجريدة الرسمية عدد: 29، بتاريخ: 04/09/1964.
- (5) الأمر رقم: 66-102، المؤرخ في: 06/05/1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 36، بتاريخ: 06/05/1966.
- (6) الأمر رقم: 66-156، المؤرخ في: 08/06/1966، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 11/06/1966.
- (7) الأمر رقم: 66-178، المؤرخ في: 13/06/1966، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 14/06/1966.
- (8) الأمر رقم: 68-50، المؤرخ في: 22 فبراير 1968، يتضمن حل المكتب الوطني للإصلاح الزراعي، الجريدة الرسمية عدد: 18، بتاريخ: 01/03/1968.
- (9) الأمر رقم: 68-534، المؤرخ في: 24/09/1968، يتضمن حل مؤسسات القرض الفلاحي والصندوق المركزي للشركات الفلاحية للاحتياط وصندوق التسليفات الفلاحية ونقل نشاطها، الجريدة الرسمية عدد: 78، بتاريخ: 27/09/1968.

- (10) الأمر رقم: 653-68، المؤرخ في: 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة (الملغى)،
الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ: 1969/02/15.
- (11) الأمر رقم: 91-70، المؤرخ في: 1970/12/15، يتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد: 107، بتاريخ: 1970/12/25. (ملغى)
- (12) الأمر رقم: 73-71، المؤرخ في: 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 97، بتاريخ: 1971/11/30. (الملغى).
- (13) الأمر رقم: 22-72، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيين عن
الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (14) الأمر رقم: 23-72، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن إلغاء وتعويض الأمر رقم: 256-67
والأمر رقم: 72-70، المتعلقين بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء
التعاونيات في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (15) الأمر رقم: 26-74، المؤرخ في: 1974/02/20، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح
البلديات، الجريدة الرسمية عدد: 19، بتاريخ: 1974/03/05. (ملغى)
- (16) الأمر رقم: 29-73، المؤرخ في: 1973/07/05، يتضمن إلغاء القانون رقم 152-62 المؤرخ في
31 ديسمبر سنة 1962 والرامي إلى التمديد، حتى إشعار آخر، لمفعول التشريع النافذ إلى غاية
31 ديسمبر سنة 1962، الجريدة الرسمية عدد: 62، بتاريخ: 1973/08/03.
- (17) الأمر رقم: 42-75، المؤرخ في: 1975/6/17، يتضمن تعديل وتتميم الأمر رقم 653-68 والمتعلق
بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 57، بتاريخ: 1975/06/18. (الملغى)
- (18) الأمر رقم: 58-75، المؤرخ في: 1975/09/26، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة
الرسمية عدد 78 بتاريخ: 1975/09/30.
- (19) الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في: 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 92، بتاريخ: 1975/11/18.
- (20) القانون رقم: 12-78 المؤرخ في: 1978/08/05، يتضمن القانون الأساسي العامل للعامل
(ملغى)، الجريدة الرسمية عدد 32، بتاريخ: 1978/08/08.

- (21) القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983، يتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34، بتاريخ: 16/08/1983.
- (22) القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 24، بتاريخ: 12/06/1984.
- (23) القانون رقم: 84-16 المؤرخ في: 30 جوان 1984 المتعلق بالأموال الوطنية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، بتاريخ: 03/07/1984.
- (24) القانون رقم: 87-19، المؤرخ في: 08/12/1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 50، بتاريخ: 09/12/1987. (الملغى)
- (25) القانون رقم: 88-33، المؤرخ في: 31/12/1988، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، جريدة رسمية عدد 54، بتاريخ: 31/12/1988.
- (26) القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، بتاريخ: 18/11/1990.
- (27) القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ: 02/12/1990.
- (28) القانون رقم: 90-36، المؤرخ في: 31/12/1990، يتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد: 57، بتاريخ: 31/12/1990.
- (29) القانون رقم: 91-10، مؤرخ في: 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 بتاريخ: 08/05/1991.
- (30) القانون رقم: 91-11، المؤرخ في: 27/04/1991، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 21، بتاريخ: 08/05/1991.
- (31) المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في 29/12/1993، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88، بتاريخ: 30/12/1993.
- (32) الأمر رقم: 95-26، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، بتاريخ: 27/09/1995.

- (33) الأمر رقم: 95-27، المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82، بتاريخ: 31/12/1995.
- (34) القانون رقم: 02-08، المؤرخ في: 08/05/2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتمهيتها، الجريدة الرسمية عدد 34، بتاريخ: 14/05/2002.
- (35) القانون رقم: 02-10، المؤرخ في: 14/12/2002، يعدل ويتمم القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 15/12/2002.
- (36) القانون رقم: 04-07، المؤرخ في: 14/08/2004، يتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية عدد: 62، بتاريخ: 26/09/2004.
- (37) القانون رقم: 05-12 المؤرخ في: 04/08/2005، يتعلق بالمياه المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 60، بتاريخ 04/09/2005.
- (38) القانون رقم: 08-09، المؤرخ في: 25/02/1986، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد: 21، بتاريخ: 23/04/2008.
- (39) القانون رقم: 08-15، المؤرخ في: 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 44، بتاريخ: 03/08/2008.
- (40) القانون رقم: 08-16، المؤرخ في: 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ: 10/08/2008.
- (41) الأمر رقم: 09-01، المؤرخ في: 22/07/2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد: 44 بتاريخ: 26/07/2009.
- (42) القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، بتاريخ: 16/08/2010.
- (43) الأمر رقم: 10-01، المؤرخ في: 26/08/2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 29/08/2010.
- (44) القانون رقم: 16-01 المؤرخ في: 06 مارس 2016، المتضمن التعديلات الدستورية، الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ: 7 مارس 2016.

النصوص التنظيمية

المراسيم:

- (1) المرسوم رقم: 2-62، المؤرخ في: 22 أكتوبر 1962، المتضمن تنصيب لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 01، بتاريخ: 1962/10/26. (النسخة الفرنسية).
- (2) المرسوم رقم: 3-62، المؤرخ في: 1962/10/23، المتضمن تنظيم معاملات البيع، الإيجار، عقود التأجير للأموال المنقولة والعقارات، الجريدة الرسمية عدد: 01، بتاريخ: 1962/10/26. (النسخة الفرنسية).
- (3) المرسوم رقم: 165-62، المؤرخ في: 1962/12/31، يتعلق بإنشاء سلك مراقبي التسيير يلحق بالمكتب الوطني لحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 08، بتاريخ: 1963/02/22، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 195-63، المؤرخ في: 1963/05/30، الجريدة الرسمية عدد: 37، بتاريخ: 1963/06/07. (النسخة الفرنسية).
- (4) المرسوم رقم: 88-63، المؤرخ في 1963/03/18، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ: 1963/03/22، (النسخة الفرنسية)، الملغى بموجب المرسوم رقم: 80-278، المؤرخ في: 1980/11/29، يتضمن إلغاء المرسوم رقم 88-63 المؤرخ في 18 مارس سنة 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 1980/12/02.
- (5) المرسوم رقم: 90-63، المؤرخ في: 1963/03/18، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 1963/03/22. (النسخة الفرنسية).
- (6) المرسوم رقم: 95-63، المؤرخ في: 1963/03/22، المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والحرفية وكذا الاستغلالات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد: 17، بتاريخ: 1963/03/29. (النسخة الفرنسية).
- (7) المرسوم رقم: 98-63، المؤرخ في: 1963/03/28، يحدد قواعد مدخول المزارع ومؤسسات التسيير الذاتي، الجريدة الرسمية عدد: 17، بتاريخ: 1963/03/29. (النسخة الفرنسية).
- (8) المرسوم رقم: 160-63، المؤرخ في: 1963/04/30، ينظم تمويل المستغلات الفلاحية المسيرة ذاتيا المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 26، بتاريخ: 1963/04/30. (النسخة الفرنسية).

- (9) المرسوم رقم: 63-168، المؤرخ في: 09 ماي 1963، يتعلق بوضع الأموال المنقولة والغير المنقولة تحت حماية الدولة والتي تعتبر طريقة حيازتها وتسييرها واستغلالها أو استعمالها معرضة للإخلال بالنظام العمومي والسلامة الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد: 30، بتاريخ: 14/05/1963. (النسخة الفرنسية).
- (10) المرسوم رقم: 63-222، المؤرخ في: 28/06/1963، ينظم الطعن بالنسبة للقرارات الولائية التي تضع بعض الأملاك تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 44، بتاريخ: 02/07/1963. (النسخة الفرنسية).
- (11) المرسوم رقم: 63-388، المؤرخ في: 01/10/1963، يتضمن الاعلان بأن الاستغلالات الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين هي أملاك للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 73، بتاريخ: 04/10/1963. (النسخة الفرنسية).
- (12) المرسوم رقم: 64-283، المؤرخ في: 17/09/1964، يتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، الجريدة الرسمية عدد: 35، بتاريخ: 25/09/1964.
- (13) المرسوم رقم: 69-15، المؤرخ في: 15 فيفري 1969، يتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 15/02/1969.
- (14) المرسوم رقم: 69-17، المؤرخ في: 15/0/1969، يتضمن توزيع الدخل وتحديد أموال الاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 15/2/1969.
- (15) المرسوم رقم: 69-16، المؤرخ في: 15/02/1969، يتضمن تجديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 15/02/1969.
- (16) المرسوم رقم: 69-18، المؤرخ في: 15/02/1969، يتعلق بانتخاب هيئات التسيير التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 15/02/1969.
- (17) المرسوم رقم: 69-19، المؤرخ في: 15/02/1969، يتعلق باختصاصات وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي حول التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 15/02/1969.
- (18) المرسوم رقم: 69-120، المؤرخ في: 18 أوت 1969 المعدل والمتمم، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقداماء المجاهدين، الجريدة الرسمية عدد: 71، بتاريخ:

- 1969/08/22، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 71-251، المؤرخ في: 1971/09/22، الجريدة الرسمية عدد: 80، بتاريخ: 1971/10/01.
- (19) المرسوم رقم: 72-106، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن القانون الأساسي للتعاون الزراعي، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (20) المرسوم رقم: 72-107، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (21) المرسوم رقم: 72-108، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى البلدية، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (22) المرسوم رقم: 72-109، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (23) المرسوم رقم: 72-110، مؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن نموذج القرارات التي يصدرها الولاية بشأن تأميم الأراضي ووسائل الانتاج برسم الثورة الزراعية وتخصيصها ومنحها، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (24) المرسوم رقم: 72-111، المؤرخ في: 1972/06/07، يتعلق بإعانة الاستقرار الممنوحة برسم الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (25) المرسوم رقم: 72-112، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن تحديد مساحة حصص الأراضي المعدة للمنتج برسم الثورة الزراعية في ولاية الجزائر، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (26) المرسوم رقم: 72-114، المؤرخ في: 1972/06/07، يتضمن تطبيق الأمر المتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، الجريدة الرسمية عدد: 51، بتاريخ: 1972/06/27.
- (27) المرسوم رقم: 72-150، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للمجموعة التعاونية التحضيرية للاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11.
- (28) المرسوم رقم: 72-151، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للمجموعة الزراعية للملاكين على الشيوع، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)

- (29) المرسوم رقم: 72-152، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي لمجموعة التعاون الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)
- (30) المرسوم رقم: 72-153، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونية الزراعية الخاصة بالاستغلال المشترك، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)
- (31) المرسوم رقم: 72-154، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونية الزراعية للإنتاج الخاص بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)
- (32) المرسوم رقم: 72-155، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونية الزراعية للخدمات الاختصاصية، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)
- (33) المرسوم رقم: 72-156، المؤرخ في: 1972/07/27، يتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 1972/08/11. (ملغى)
- (34) المرسوم رقم: 73-32، المؤرخ في: 1973/01/05، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 1973/02/20، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 73-86، المؤرخ في: 1973/07/17، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 1973/07/24.
- (35) المرسوم رقم: 73-64، المؤرخ في: 1973/04/03، يتعلق بتعيين وتقييم الأملاك التي تستحق التعويض في إطار الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 29، بتاريخ: 1973/04/10.
- (36) المرسوم رقم: 73-87، المؤرخ في: 1973/07/17، تحدّد بموجبه على المستوى الوطني المساحات القصوى والدنيا للملكيات الزراعية القابلة للزراعة، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 1973/07/24.
- (37) المرسوم رقم: 73-88، المؤرخ في: 1973/07/17، يتضمن تحديد مساحات الملكية الزراعية أو القابلة للزراعة في ولاية تلمسان (المعدل)، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 1973/07/24.
- (38) المرسوم رقم: 73-110، المؤرخ في: 1973/07/25، يتضمن المساحات الدنيا والقصوى للملكيات الزراعية أو القابلة للزراعة في ولاية الجزائر، الجريدة الرسمية عدد: 65، بتاريخ: 1973/08/14.
- (39) المرسوم رقم: 73-117، المؤرخ في: 1973/07/25، يتضمن تحديد المساحات الدنيا والقصوى للملكيات الزراعية في ولاية الواحات، الجريدة الرسمية عدد: 65، بتاريخ: 1973/08/17.

- (40) المرسوم رقم: 199-74، المؤرخ في: 1974/10/01، يتضمن القانون الأساسي النموذجي لتعاونية تسويق الفواكه والخضر للولاية، الجريدة الرسمية عدد: 80، بتاريخ: 1974/10/04. (ملغى)
- (41) المرسوم رقم: 19-82، المؤرخ في: 1982/01/16، يتضمن إنشاء مزارع نموذجية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد: 03، بتاريخ: 1982/01/19، ملغى بموجب المرسوم رقم: 89-52، المؤرخ في: 1989/04/18، يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، الجريدة الرسمية عدد: 16، بتاريخ: 1986/04/19.
- (42) المرسوم رقم: 374-83، المؤرخ في: 1983/5/28، يتضمن المصادقة على قرارات تأميم الأراضي لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية وحل الأجهزة الخاصة بتنفيذ العمليات المؤقتة للثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد: 22، بتاريخ: 1983/05/31.
- (43) المرسوم رقم: 724-83 المؤرخ في: 1983/12/10، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم: 18-83 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 51، بتاريخ: 1983/12/13.
- (44) المرسوم التنفيذي رقم: 51-89، المؤرخ في: 1989/04/18، يحدد كفاءات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 16، بتاريخ: 1989/04/19.
- (45) المرسوم التنفيذي رقم: 50-90، المؤرخ في: 1990/02/06، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 06، بتاريخ: 1990/02/07.
- (46) المرسوم التنفيذي رقم: 51-90، المؤرخ في: 1990/02/06، يحدد كفاءات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد: 06، بتاريخ: 1990/02/07.
- (47) المرسوم التنفيذي رقم: 06-92، المؤرخ في: 1992/02/04، يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة: 129 من القانون رقم: 36-90، المؤرخ في: 1996/12/31، والمتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية عدد: 02 بتاريخ: 1992/01/08.

(48) المرسوم التنفيذي رقم: 92-289، المؤرخ في: 06/07/1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، الجريدة الرسمية عدد 55، بتاريخ: 19/07/1992.

(49) المرسوم التنفيذي رقم: 96-63، المؤرخ في: 27/01/1996، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، الجريدة الرسمية عدد: 07، بتاريخ: 28/01/1996.

(50) المرسوم رقم: 96-87، المؤرخ في: 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 15، بتاريخ: 08/02/1996.

(51) المرسوم التنفيذي رقم: 96-119، المؤرخ في: 06/04/1996، يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995 الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد: 22، بتاريخ: 10/04/1996.

(52) المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في: 15/12/1997، يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 17/12/1997.

(53) المرسوم التنفيذي رقم: 97-484، المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 83، بتاريخ: 17/12/1997.

(54) المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، مؤرخ في: 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ: 21/12/1997.

(55) المرسوم التنفيذي رقم 10-22، المؤرخ في: 12/01/2010، يتضمن إلغاء تصنيف قطعة أرض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مصنع تحلية ماء البحر بوادي السبت، بلدية قوراية في ولاية تيبازة، الجريدة الرسمية عدد: 04، بتاريخ: 17/01/2010.

(56) المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المؤرخ في: 23/12/2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد: 79، بتاريخ: 29/12/2010.

- (57) المرسوم التنفيذي رقم: 06-11، المؤرخ في: 2011/01/10، يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحق بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 02، بتاريخ: 2011/01/1.
- (58) المرسوم التنفيذي رقم: 11-237، المؤرخ في: 2011/07/09، يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 39، بتاريخ: 2011/07/1.
- (59) المرسوم التنفيذي رقم: 12-83، المؤرخ في: 20 فبراير 2012، يعدل ويقيم المرسوم التنفيذي رقم 97-484، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد: 11، بتاريخ: 2012/02/26.
- (60) المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المؤرخ في: 2014/02/10، يحدد شروط وكيفية إنجاز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 09 بتاريخ: 2014/02/20.
- (61) المرسوم التنفيذي رقم: 14-292، المؤرخ في: 2014/10/16، يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 61، بتاريخ: 2014/10/16.
- (62) المرسوم التنفيذي رقم: 18-235، المؤرخ في: 2018/10/08، يتضمن إلغاء تصنيف قطع أرض فلاحية موجهة لإنجاز وحدات إنتاج منتوجات فوسفاتية على مستوى ولايتي تبسة وسكيكدة، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 2018/10/08.
- (63) المرسوم التنفيذي رقم: 18-236، المؤرخ في: 2018/10/08، يتضمن إلغاء تصنيف قطعة أرض فلاحية موجهة لإنجاز مشروع صناعي على مستوى ولاية وهران، الجريدة الرسمية عدد: 59، بتاريخ: 2018/10/08.
- (64) المرسوم التنفيذي رقم: 20-265، المؤرخ في: 2020/09/22، يتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية عدد: 57، بتاريخ: 2020/09/27.
- (65) المرسوم التنفيذي رقم: 21-432، المؤرخ في: 2021/11/04، يحدد شروط وكيفية منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، بتاريخ: 2021/11/07.

القرارات:

- (1) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1985/05/26، يحدد كيفية منح قروض لتمويل عمليات استصلاح الأراضي الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 41 بتاريخ 1985/10/02.
- (2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1992/09/13، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 86، بتاريخ: 1992/12/06.
- (3) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1993/05/16، الذي يحدد المناطق الجبلية، جريدة رسمية عدد 62، بتاريخ: 1993/10/03.
- (4) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1998/10/29، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية عدد 95، بتاريخ: 1998/12/20.
- (5) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2006/05/22، يتضمن ضبط حدود مساحة استصلاح الأراضي الفلاحية بشوشة في ولاية الوادي، الجريدة الرسمية عدد 37، بتاريخ: 2007/06/07.
- (6) قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 2021/05/05، يحدد شروط وكيفية تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المعدل والمتمم، الصادر في الجريدة الرسمية عدد: 54، بتاريخ: 2021/07/11.
- (7) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2021/05/25، يحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود الامتياز وإشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة للقطع الأرضية التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات، الجريدة الرسمية عدد: 58، المؤرخة في: 2021/07/25.
- (8) قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 2021/06/21، يحدد الولايات التي تدخل في مجال اختصاص ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية عدد: 53، بتاريخ: 2021/07/08.
- (9) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/24، الذي يحدد كيفية وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد: 82، بتاريخ: 2022/12/07.

- (10) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/11/29، يحدد كفاءات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها، الجريدة الرسمية عدد: 02، بتاريخ: 2023/01/15.
- (11) القرار الوزاري المؤرخ في: 1984/05/14، يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 35، بتاريخ: 1984/08/28.
- (12) القرار الوزاري المؤرخ في: 2011/03/29، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، الجريدة الرسمية عدد: 34، بتاريخ: 2011/06/19.
- (13) القرار الوزاري المؤرخ في: 2021/03/21، يحدد إجراءات منح ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد: 54، المؤرخة في: 2021/07/11.
- (14) القرار الوزاري المؤرخ في: 2022/05/11، يحدد تشكيلة اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد: 50 المؤرخة في: 2022/07/28.

المناشير والتعليمات:

- (1) المنشور الوزاري المشترك رقم: 435 المؤرخ في: 1984/04/18، يبين كيفية تطبيق أحكام القانون رقم: 83-18 والمرسوم: 83-724.
- (2) المنشور الوزاري المشترك رقم: 323، المؤرخ في: 1999/06/29، المتعلق بكفاءات إنجاز برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
- (3) المنشور الوزاري المشترك رقم: 108، المؤرخ في: 2011/02/23، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.
- (4) المنشور الوزاري المشترك رقم: 402، المؤرخ في: 2011/06/08، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وطمأننة المستغلين على ملكياتهم العقارية.
- (5) المنشور الوزاري رقم: 158، بتاريخ: 1994/03/06، يتعلق بتجميد منح الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية.
- (6) المنشور الوزاري رقم: 838، بتاريخ: 1996/10/24، يهدف إلى رفع التجميد نسبيا عن عملية التوزيع بغية السماح باستغلال كافة الأراضي الفلاحية الغير مستغلة.

- (7) المنشور الوزاري رقم: 558، بتاريخ: 2014/09/03، يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.
 - (8) المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809، بتاريخ: 2017/12/05، يبين إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
 - (9) المنشور الوزاري المشترك رقم: 750، المؤرخ في: 2018/07/18، المتعلق بتطهير العقار الفلاحي.
 - (10) المنشور الوزاري رقم: 329، المؤرخ في: 1990/06/17، المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 51-90.
 - (11) المنشور الوزاري رقم: 1839، المؤرخ في: 2017/12/14، يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
 - (12) تعليمية الوزير الأول رقم: 01 المؤرخة في: 2010/04/19، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية.
 - (13) تعليمية الوزير الأول رقم: 02 المؤرخة في: 2013/05/12، المتعلقة باقتطاع أراضي تلبية للحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية.
 - (14) التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 07، بتاريخ: 2002/07/15، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم: 87-19.
 - (15) التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 01، بتاريخ: 2005/03/03، المتضمنة إلغاء التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 07، المؤرخة في: 2002/07/15.
 - (16) التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 162، المؤرخة في: 2013/02/13، المتعلقة بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.
 - (17) مراسلة المدير العام للأملاك الوطنية رقم: 07322، بتاريخ: 2009/06/09، تتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والامتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة.
- قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة:**
- (1) قرار المجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 3325، بتاريخ: 1985/03/06، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الرابع لسنة 1989.

- (2) قرار للغرفة الجنائية الثانية بالمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 52791، بتاريخ: 1989/01/17، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثالث لسنة 1991.
- (3) قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 85529، بتاريخ: 1991/10/06، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1993.
- (4) قرار صادر عن غرفة الجنايات والمخالفات للمحكمة العليا تحت رقم: 75919، بتاريخ: 1991/11/05، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1993.
- (5) قرار لغرفة الجنايات والمخالفات بالمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في الملف رقم: 57534، بتاريخ: 1988/11/08، المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 1993.
- (6) قرار للغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 181645، بتاريخ: 1998/06/24، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1999.
- (7) قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم: 18360، المؤرخ في 1998/10/28، المنشور في المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1999.
- (8) قرار للغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 226217، بتاريخ: 2000/01/06، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001، ص 254.
- (9) قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 196053، بتاريخ: 2000/04/26، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001، ص 239.
- (10) قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 218221، بتاريخ: 2001/10/24، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2001، ص 274.
- (11) قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 277874، بتاريخ: 2004/10/13، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2004.
- (12) قرار للغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الملف رقم: 483406، بتاريخ: 2008/11/12، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2009.
- (13) قرار صادر عن غرفة الجنايات والمخالفات للمحكمة العليا تحت رقم: 504569، بتاريخ: 2010/10/07، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2012.

- 14) قرار صادر عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في الملف رقم: 0627365، بتاريخ: 2013/12/26، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2014.
- 15) قرار مجلس الدولة في الملف رقم: 003808 بتاريخ: 2002/04/08، منشور في مجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

القواميس:

المنجد في اللغة والأعلام، دار دمشق، بيروت لبنان، الطبعة 31، 1991.

المؤلفات:

- 1) السويدي محمد، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- 2) أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، القاهرة مصر، 1996.
- 3) بغدادي جيلالي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 4) بلقاسم محمد وبهلول حسن، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي للجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990.
- 5) بن أشنهو عبد اللطيف، التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط 1962-1980، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982.
- 6) بن رقية بن يوسف، شرح قانون الاستثمارات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001.
- 7) بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004.
- 8) بن ملحّة الغوثي، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2002.

- (9) بهلول حسن، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر- والتوزيع، الجزائر، 1976.
- (10) بهلول حسن، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر- تجديده ونظام دمج في الثورة الزراعية- ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1979.
- (11) توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الأولى، 2008.
- (12) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003.
- (13) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2000.
- (14) خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2010.
- (15) دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2013.
- (16) رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأموال الوقفية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006.
- (17) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية -أحكامها ومصادرها- ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة مصر، 2004.
- (18) رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، دار الألفين، القاهرة مصر، 2002.
- (19) زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- (20) زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 03، 2007.
- (21) زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، 2009.
- (22) زعلاني عبد المجيد، قانون العقوبات الخاص، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 2000.
- (23) سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- (24) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية -دراسة مقارنة-، دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 2005.
- (25) سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 1979.

- (26) سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني -الحقوق العينية الأصلية-، جامعة دمشق، سوريا، 1980.
- (27) شامة اسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري -دراسة وصفية و تحليلية-، دار هومة، الجزائر، 2003.
- (28) شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- (29) صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي بالجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- (30) عبد الرزاق أحمد السهنوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011.
- (31) عبد الرزاق أحمد السهنوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة نشر.
- (32) عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 1978.
- (33) عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجبائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2007.
- (34) عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر- والتوزيع، الجزائر، 2005.
- (35) علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006.
- (36) عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- (37) لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة- في مجال الملكية والتسيير-، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- (38) محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

- (39) محمدي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.
- (40) مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغداددي، الجزائري، بدون سنة نشر.
- (41) مصطفى مجدي هرجة، الحياة داخل وخارج دائرة التجريم، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية مصر، 1991.
- (42) معطالله علي، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005.
- (43) نبيل صقر، الحياة في قرارات المحكمة العليا، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، دون سنة النشر.

المقالات:

- (1) بعلي محمد الصغير، رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، معهد الحقوق بالمركز الجامعي العربي التبسي، تبسة الجزائر، العدد الأول، 2007.
- (2) بن زايدي أحمد، رخصة البناء، مجلة نشرة القضاة، مجلة قانونية تصدرها وزارة العدل الجزائرية، العدد الأول لسنة 1989.
- (3) بن مشرن خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 04، ديسمبر 2017.
- (4) بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 03، 1998.
- (5) بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مقال منشور في مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، المجلد 09، العدد 11، سبتمبر 2014.
- (6) بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 06، العدد 11، جانفي 2017.
- (7) بوطريكي ميلود، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مقال منشور في مجلة الرقيب للمنازعات الإدارية والجزائية، المملكة المغربية، العدد الثاني، نوفمبر 2012.

- (8) خطوي مسعود و طلحة محمد، الحماية الجنائية للملكية العقارية على ضوء اجتهادات المحكمة العليا، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط الجزائر، العدد 03، يناير 2016.
- (9) ديش سورية، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد الأول، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- (10) رحامي أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مقال منشور في مجلة الإدارة، تصدر عن المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 2، سنة 1991.
- (11) عمور محمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المتخذ في مجال حماية الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن باديس مستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، جانفي 2015.
- (12) كحيل حكيمة، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال المادتين 09 و 30 من القانون 03-10، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، الجزائر، المجلد 03، العدد 06، جوان 2013.
- (13) مراد نور الدين و حميدي فاطمة، صور الحماية القضائية للعقار الفلاحي أمام القضاء المدني، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن جامعة ابن باديس، مستغانم الجزائر، المجلد 6، العدد 11، جوان 2018.
- (14) مزواغي ميلود، عدم استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن باديس بمستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، جوان 2015.

الرسائل ومذكرات التخرج:

- (1) حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، رسالة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، الموسم الجامعي: 2014-2015.
- (2) لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة الجزائر، 2005.

- (3) ميلودي سهام، اتفاقية إيفيان: أسبابها ومضمونها وردود الأفعال -دراسة تحليلية-، رسالة دكتوراه في التاريخ تخصص تاريخ حديث ومعاصر، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، الموسم الجامعي 2015-2016.
- (4) الجبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، أفريل 2011.
- (5) بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من الاستثمارات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، الموسم الجامعي 2006-2007.
- (6) بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، الجزائر، الموسم الجامعي 2008-2009.
- (7) خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2015.
- (8) قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، الجزائر، 2001.
- (9) تونسلي ليلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، السنة الدراسية 2006-2007.

مقالات صحفية:

يومية النهار الجديد، العدد: 3320، بتاريخ: 2018/08/15، ص 05.

المراجع باللغة الفرنسية:

Dictionnaires:

Le Petit Larousse Illustre 1982, Édition Larousse, Paris France (impr. en Belgique), 1982.

Les Ouvrages:

- 1) ABDELMALEK Ahmed Ali, *La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre, Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée, Options Méditerranéennes, Série B. Etudes et*

Recherches, N 66, Elloumi M .(éd.), Jouve A.-M. (éd.), Napoléone C. (éd.), Paoli J.C.(ed), CIHEAM Montplie, 2011.

- 2) ADDI Lahouari, *De l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale, entreprise nationale du livre*, Algérie, 1985.
- 3) BENAMRANE Djilali, *Agriculture et Développement en Algérie, société Nationale d'édition et de distribution*, Algérie, 1980.
- 4) CHALABI Elhadi, *les nationalisations des terres dans la révolution agraire*, O.P.U, Alger, 1984.
- 5) DJEBARI Yousef, *La France en Algérie -bilan et controverse-*, vol 1, *La Genèse d'un capitalisme d'Etat colonial*, office de publication universitaire, Algérie, 1995.
- 6) HENNI Ahmed, *La Colonisation Agraire et Le Sous-Développement*, Société Nationale d'édition et de distribution, Algérie, 1981.
- 7) Henri JACQUOT & François PRIET, *Droit de l'urbanisme*, Dalloz, 3ème édition, Paris France, 1998.
- 8) Philippe BOULISSET, *Permis de construire*, édition DELMAS, 2e édition, Paris France, 2013-2014.
- 9) SARI Djilali, *La Dépossession des fellahs*, société Nationale d'édition et de distribution, Algérie, 1978.

فهرس المحتويات

1 -	مقدمة:
3 -	المحور الأول: لمحة عن واقع العقار الفلاحي قبل الاستقلال والإطار المفاهيمي له.
3 -	الفصل الأول: العقار الفلاحي في الجزائر قبل 1962.
3 -	المبحث الأول: العقار الفلاحي في عهد الدولة العثمانية.
4 -	المطلب الأول: أراضي البايلك.
5 -	المطلب الثاني: أراضي العرش.
7 -	المطلب الثالث: أراضي الملك "الملكية الخاصة".
7 -	المطلب الرابع: أراضي الوقف.
8 -	المبحث الثاني: العقار الفلاحي في الفترة الاستعمارية.
9 -	المطلب الأول: سياسة الاستيلاء الحر على الأراضي الفلاحية.
13 -	المطلب الثاني: التحطيم المقتن لفكرة الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية (الاستيلاء المقتن).
17 -	المطلب الثالث: إصلاحات نهاية الاستعمار وتركته في مجال الأراضي الفلاحية.
21 -	الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي.
21 -	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي.
26 -	المبحث الثاني: التقسيم التقي والقانوني للأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية.
26 -	المطلب الأول: القوام التقي للأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية.
30 -	المطلب الثاني: التصنيف القانوني للعقار الفلاحي.
35 -	المحور الثاني: الإطار القانوني للعقار الفلاحي أثناء الحقبة الاشتراكية.
35 -	الفصل الأول: نظام التسيير الناتي لاستغلال العقار الفلاحي.
36 -	المبحث الأول: ماهية نظام التسيير الناتي.
36 -	المطلب الأول: أسباب اللجوء إلى نظام التسيير الناتي.
38 -	المطلب الثاني: مفهوم نظام التسيير الناتي.
40 -	المبحث الثاني: نطاق تطبيق التسيير الناتي ومراحله.
41 -	المطلب الأول: نطاق تطبيق نظام التسيير الناتي.
48 -	المطلب الثاني: مراحل تطبيق التسيير الناتي.
56 -	الفصل الثاني: نظام الثورة الزراعية.

- 57 -المبحث الأول: مفهوم الثورة الزراعية وكيفية الاستفادة من هذا النظام.
- 57 -المطلب الأول: مفهوم الثورة الزراعية.
- 65 -المطلب الثاني: نمط الاستغلال وفق نظام الثورة الزراعية وكيفية الاستفادة من هذا النظام.
- 70 -المبحث الثاني: نطاق تطبيق الثورة الزراعية وآثارها.
- 70 -المطلب الأول: نطاق تطبيق الثورة الزراعية.
- 85 -المطلب الثاني: آثار نظام الثورة الزراعية.
- 91 -المحور الثالث: الإطار القانوني للعقار الفلاحي بعد تبني نظام اقتصاد السوق.
- 91 -الفصل الأول: نظام المستثمرات الفلاحية.
- 93 -المبحث الأول: النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية.
- 93 -المطلب الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية.
- 97 -المطلب الثاني: مجال تطبيق هذا النظام والمبادئ التي يقوم عليها.
- 103 -المبحث الثاني: عقد إنشاء المستثمرة الفلاحية والآثار المترتبة عليه.
- 103 -المطلب الأول: شروط الاستفادة من هذا النظام لإنشاء مستثمرة فلاحية.
- 111 -المطلب الثاني: الآثار المترتبة على عقد المستثمرة الفلاحية.
- 121 -الفصل الثاني: نظام الامتياز.
- 122 -المبحث الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.
- 123 -المطلب الأول: مفهوم نظام الامتياز.
- 130 -المطلب الثاني: شروط الاستفادة من نظام الامتياز وإجراءات ذلك.
- 141 -المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز في إطار القانون رقم: 10-03.
- 141 -المطلب الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الامتياز.
- 153 -المطلب الثاني: مزايا نظام الامتياز وانقضاء العقد الخاص به.
- 161 -المحور الرابع: الإطار القانوني لاستصلاح الأراضي.
- 161 -الفصل الأول: حيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- 163 -المبحث الأول: نظام الاستصلاح في إطار القانون رقم: 83-18.
- 164 -المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح وشروط الاستفادة منه.
- 168 -المطلب الثاني: إجراءات الاستفادة من نظام الاستصلاح وآثارها.
- 176 -المبحث الثاني: نظام الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 92-289.

- 176 -المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي 92-289 وإجراءات الاستفادة منه.
- 179 -المطلب الثاني: إجراءات المنح وفق المرسوم التنفيذي 92-289 وآثار ذلك.
- 181 -الفصل الثاني: نظام الاستصلاح في إطار الامتياز.
- 181 -المبحث الأول: نظام الاستصلاح في إطار الامتياز المفضي إلى التنازل عن الملكية.
- 183 -المطلب الأول: مفهوم الاستصلاح في إطار الامتياز ومجال تطبيق هذا النظام.
- 185 -المطلب الثاني: شروط وإجراءات الاستفادة في إطار المرسوم التنفيذي 97-483 وآثار ذلك.
- 188 -المبحث الثاني: نظام الاستصلاح في إطار الامتياز الغير قابل للتحويل إلى التنازل عن الملكية.
- 189 -المطلب الأول: الاستصلاح في إطار الامتياز المنظم بموجب منشور وزارية.
- 195 -المطلب الثاني: الاستصلاح في إطار الامتياز من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 21-432.
- 231 -المحور الخامس: حماية الأراضي الفلاحية.
- 231 -الفصل الأول: تطهير العقار الفلاحي بموجب قانون التوجيه العقاري (إرجاع الأراضي للملاكها الأصليين).
- 232 -المبحث الأول: شروط وإجراءات إرجاع الأراضي للملاكها الأصليين.
- 233 -المطلب الأول: شروط إرجاع الأراضي للملاكها الأصليين.
- 241 -المطلب الثاني: إجراءات إرجاع الأراضي للملاكها الأصليين.
- 245 -المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إرجاع الأراضي للملاكها الأصليين.
- 245 -المطلب الأول: الآثار المترتبة عن رد الأرض للمالكها الأصلي.
- 251 -المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عدم رد الأرض للمالكها الأصلي.
- 254 -الفصل الثاني: الحماية القانونية للعقار الفلاحي.
- 255 -المبحث الأول: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي.
- 255 -المطلب الأول: إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية.
- 261 -المطلب الثاني: إلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض.
- 274 -المبحث الثاني: الحماية القضائية للأراضي الفلاحية.
- 275 -المطلب الأول: الدعاوى المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية في القضاء العادي والإداري.
- 282 -المطلب الثاني: حماية الأراضي الفلاحية جزائيا.
- 295 -الخاتمة:
- 297 -قائمة المصادر والمراجع.
- 319 -فهرس المحتويات.