

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



أحكام استغلال العقار الفلاحي في الجزائر

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص البيئة والتعمير

تحت إشراف

الدكتور كيفاجي الضيف

من إعداد الطالبة

حمادة يسرى

لجنة المناقشة

رئيسا	1 - الدكتورة مبروك ليندة
مشرفا ومقررا	2 - الدكتور كيفاجي الضيف
مناقشا	3 - الاستاذة حاجي كريمة

دورة جوان 2018

إهداء

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة الحب

إلى من كلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد طريق العلم

إلى القلب الكبير والدي العزيز

إلى من أرضعتني الحب والحنان

إلى رمز الحب وبلسم الشفاء

إلى القلب الناصع بالبياض والذتي الحبيبة

إلى سندي وقوتي وملاذي بعد الله

إلى من آثروني على أنفسهم

إلى ما هو أجمل من الحياة أخي محمد خليل وأختي سلمى

إلى من زرع التفاؤل في دربي وقدم لي المساعدات والتسهيلات

من وقف بجانبني بالجهد المبذول والصبر المشهود منصف

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين سيدنا محمد وعلى آله

وصحبه وسلم ومن اهتدى بهديه إلى يوم الدين

وبعد :

أغتتم هذه الفرصة كي أتقدم بجزيل الشكر والامتنان والعرفان إلى كل من أفاض على

بحثي فأثمر، وساهم في غرس بذور هذا العمل حتى ظهر إلى النور.

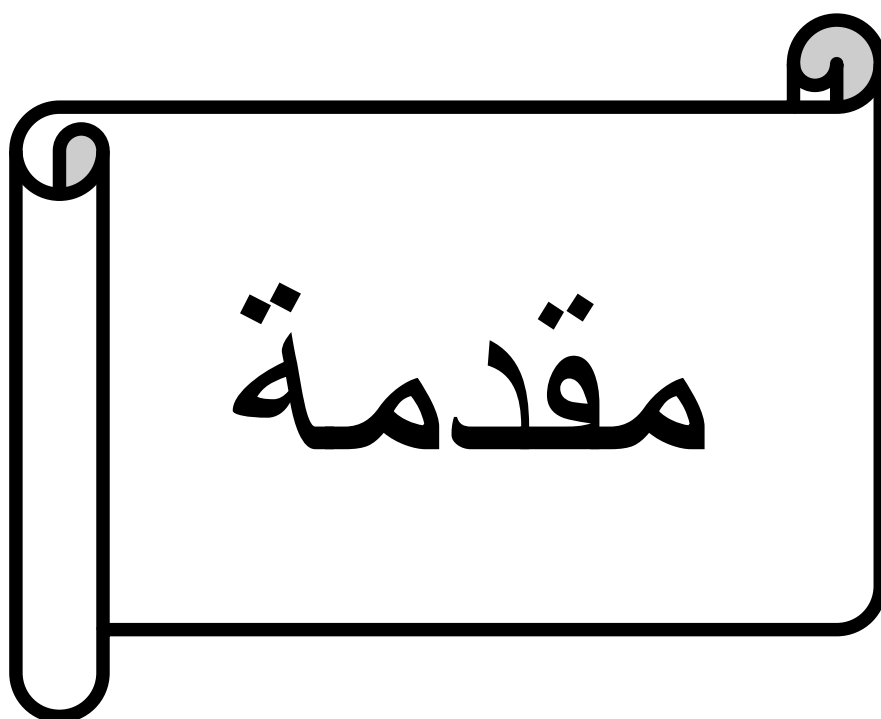
كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان والعرفان إلى **الدكتور كيفاجي الضيف** المشرف على

هذا البحث، الذي أمدني بالدعم المتواصل ولم يدخر جهدا في إرشادي وتوجيهي نحو

امتلاك مهارات البحث العلمي.

كما أتقدم بخالص الشكر للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة

وإلى كل من ساهم بإنجاز هذا البحث.



المقدمة

يعتبر القطاع الفلاحي ذو أهمية قصوى ومن القطاعات الاقتصادية الرئيسية في مختلف دول العالم بما فيها الجزائر، إذ كان البعد الاقتصادي للعقار الفلاحي يبدو واضحا في كون الأراضي الفلاحية مصدرا للثروة الغذائية والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي، ومازال مؤهلا لأداء دوره كقطاع رائد للتنمية الاقتصادية الشاملة.

وبغض النظر عن النظام القانوني المطبق على الملكية العقارية وأصنافها ووسائل إثباتها واكتسابها، فإنّ الوجهة المخصصة للأرض، لها أهميتها وتؤثر في طبيعة النصوص المطبقة عليها، وتتظم أحكام هذه النصوص حسب المكانة التي تحتلها وجهة الأرض والوظيفة التي أوكلت لها في المجتمع لتطبيق السياسات التنموية المنتهجة.

منذ استقلال الجزائر سنة 1962 والخطاب السياسي للسلطة يؤكد على أهمية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو تلك التي تتطوي على مميزات تمكن من استصلاحها واستغلالها في المجالات الزراعية، بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي والطموح إلى تصدير مواد استراتيجية، فضلا عن الرغبة في محو مخلفات السياسة الاستعمارية الاستيطانية في الأوساط الريفية، التي تشكل نسبة عالية من التركيبة السكانية.

وبالرجوع إلى النصوص السارية المفعول والمطبقة على العقارات يمكننا القول: "أن القانون المدني الذي كان من المفروض أن يتضمن القواعد العامة المطبقة على العقار الفلاحي ولاسيما طرق استغلاله والعقود الخاصة به، صدر في ظل تطبيق أحكام الثورة الزراعية، وبالتالي ترجم أهدافها بتكريس مبدأ الأرض لمن يخدمها في المادة 692 منه، وأحال على أحكامها في المادة 688 منه،

ونظم في المادة 858 إلى 866 كيفية استغلال الأراضي التي تمنحها الدولة والحقوق الممنوحة للمستفيدين، طبقاً لأحكام قانون الثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي، وقد ألغيت هذه المواد بعد صدور القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

رغم إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري، رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ألغى أحكام قانون الثورة الزراعية وأرجع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين. ومع ذلك لم يعاد النظر في أحكام القانون المدني، وبالتالي لا يوجد فيه أي نص خاص يتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية، لاسيما ما يعرف بعقود المغارسة، والمزارعة، والمساقات والإيجارات الفلاحية المعروفة في تشريعات أخرى، لأنها كانت ممنوعة في ظل تطبيق أحكام قانون الثورة الزراعية".

إن قانون التوجيه العقاري الذي عدل سنة 1995 يعتبر فعلاً القانون المرجعي لتطبيق السياسة العقارية بصفة عامة، والعقارات الفلاحية على وجه الخصوص، والتي خصها بجزء هام من أحكامه. وبعد صدور هذا القانون كان من المفروض أن يعاد النظر في كل النصوص المطبقة على الأراضي الفلاحية بما فيها القانون المدني، وقانون المستثمرات الفلاحية المطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، والنصوص المتعلقة باستصلاح الأراضي والأراضي السهبية والحفائية، لأن كل النصوص التي تحكمها صدرت في ظل دستور 1976 وقانون الثورة الزراعية، وعليه لا تعكس الاستراتيجية التي تبناها قانون التوجيه العقاري.

هذا الوضع جعل التعامل في العقارات الفلاحية التابعة للخواص، وأمام الفراغ القانوني يتم بعقود شفوية إذا تعلق الأمر بالاستغلال عن طريق الغير، مما يجعل

المشتغل بالأرض الزراعية إذا لم يكن مالكا غير مستقر، وهذا لا يشجع الاشتغال بالفلاحة والاستثمار فيها.

وحتى إذا وجد نص ينظم الإجراءات الفلاحية، كما جاء في أحكام المادة 42 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف، فإن المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 المطبق له، لم ينظم الإجراءات الزراعية في الأملاك الوقفية، وإنما تضمن أحكام تطبق على كل الأراضي بما فيها الأراضي الزراعية مما يجعل الفراغ يشمل الملكية الخاصة والملكية الوقفية.

أما الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، فإن النصوص المطبقة عليها تجاوزتها الأحداث وأثبتت عدم تكيفها مع الواقع، وحتى بالنسبة لهذه الأملاك ورغم وجود الإطار القانوني، فإن المستفيدين منها يبرمون عليها عقود ويتعاملون فيها بشكل مخالف للقوانين التي تحكمها.

وأهم النصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول أو الملغاة التي طبقت على العقار الفلاحي في الجزائر هي :

- الأمر 68 - 653 المؤرخ في 30/12/1968. المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة.

- الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية.

- قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والنصوص المطبقة له، المتعلقة باكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح.

- قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والنصوص التنظيمية التي صدرت تطبيقاً له.

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري، والنصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة له.

- القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الإشكالية:

إلى أي مدى اهتم المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية وأنظمة استغلالها؟ وكيف تطور نظام العقار الفلاحي في التشريع الجزائري؟ وكيف تم تنظيم استغلال واستصلاح العقار الفلاحي في الجزائر؟

أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية دراسة موضوع أحكام استغلال العقار الفلاحي، من أهمية العقار الفلاحي نفسه، نظراً للأهمية الكبيرة التي تتمتع بها العقارات الفلاحية، فقد أولت مختلف التنظيمات والتشريعات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي مكانة هامة تجعل منه الأداة القانونية التي تمكن من توضيح وإبراز هذا النظام.

أسباب اختيار الموضوع:

- ارتباط الموضوع الوثيق بحكم التخصص العقاري والعمراني الذي كان في مشوارنا الدراسي.

- قلة الدراسات المتخصصة في هذا المجال والذي يتطلب نظرة أو الثقافة من شأنها أن تدعم البحوث العلمية اللاحقة.
- ناهيك عن الأهمية الاستراتيجية للعقار الفلاحي إلا أن معظم الدراسات ركزت على إعطاء نظرة عامة حول العقار الفلاحي خاصة طرق استغلاله.

الصعوبات:

أثناء تطرقنا لهذا الموضوع صادفتنا عدة صعوبات منها:

- قلة المراجع المتخصصة والشارحة للنصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي.
- عدم صدور النصوص التنظيمية المكملة لبعض المسائل التي تتطلب المناقشة والاهتمام.
- تعدد الأنظمة القانونية التي تناولت موضوع العقار الفلاحي.

المنهج المتبع:

- من أجل شرح موضوع أحكام استغلال العقار الفلاحي والإجابة على الإشكالية البحث اتبعت المنهج الوصفي التحليلي، حيث قمت بوصف أنظمة استغلال العقار الفلاحي بصفة عامة، ثم المنهج التحليلي لشرح وتحليل المواد المتعلقة بموضوع الدراسة.

الأهداف المتوخاة من البحث:

- إن الهدف من دراسة هذا الموضوع هو إبراز الأحكام المنظمة لاستغلال العقار الفلاحي، وهذا من خلال توضيح مفهومه وقوامه، وتوضيح طرق

الاستغلال التي نص عليها المشرع الجزائري، باعتبار أن لها دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية.

- إزالة الغموض واللبس عن العقار الفلاحي وطرق استغلاله، من خلال النصوص القانونية التي جاءت منظمة لها.

- خطة البحث :

لتحقيق الأهداف المتوخاة والإجابة على الإشكالية المطروحة، قسمت الموضوع إلى فصلين :

حيث خصصت الفصل الأول لتطور نظام العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، وقسمته إلى مبحثين، تناولت في المبحث الأول مفهوم العقار الفلاحي، وتناولت في المبحث الثاني: الأصناف القانونية للعقار الفلاحي.

أما الفصل الثاني فقد خصصته لاستصلاح واستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، وقسمته إلى مبحثين، تناولت في المبحث الأول استصلاح العقار الفلاحي، أما المبحث الثاني فتناولت فيه استغلال العقار الفلاحي.

وأنهت المذكرة بخاتمة ، ذكرت فيها أهم القضايا التي درستها مع تقديم بعض التوصيات.

الفصل الأول

تطور نظام العقار الفلاحي في

التشريع الجزائري

الفصل الأول

تطور نظام العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

ورثت الدولة الجزائرية عن الاستعمار الفرنسي أنظمة متناقضة لتسيير وتنظيم العقارات الفلاحية، هذه الأنظمة ذات مصادر قانونية مختلفة يستمد قسم منها مرجعيته من القانون الفرنسي، أما القسم الآخر مستمد من عقود الفقه الإسلامي وهذا ما أدى إلى انقسام الأراضي الفلاحية، وتسبب لاحقا في بروز ما يسمى بأزمة العقار الفلاحي¹.

وللوقوف عند مختلف المحطات التاريخية من أجل معرفة أصول النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية في الجزائر، تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، تناولت في المبحث الأول مفهوم العقار الفلاحي، وفي المبحث الثاني التصنيف التقني والقانون للعقار الفلاحي.

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

بالرجوع إلى نص المادة 18 فقرة 11 من القانون 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بموجب القانون 08 - 14، المؤرخ في 2008/07/13، نجد أنها اعتبرت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، حيث نصت على أنه: "تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يلي الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية"².

¹-عجة الجبالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 05.

²- القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم (الجريدة الرسمية، عدد 52 لسنة 1990)، المعدل والمتمم بالقانون 08/14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 (جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 03/08/2008).

وسيتم تناول مفهوم العقار الفلاحي من خلال تعريفه وتقسيمه وتصنيفه في المطالب التالية.

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

حتى يتضح لنا معنى العقار الفلاحي، يجب تعريفه من الجانب اللغوي، وكذا الاصطلاحي، والذي يضم بدوره تعريفا فقهيًا وآخر قانونيًا.

الفرع الأول: تعريف العقار لغة

العقار بصفة عامة هو كل ملك ثابت له أصل كالدار، والنخيل، جمع عقارات وعقار البيوت، خيار أمتعتها¹.

الفرع الثاني: تعريف العقار اصطلاحا

تعريف العقار اصطلاحا سنتطرق في البداية إلى تعريفه عند الفقهاء، ثم نرجع إلى تعريفه القانوني وذلك على التوالي.

أولا: تعريف العقار عند الفقهاء

يعرف العقار عند الفقهاء بأنه: "كل شيء ثابت ومستقر بوضع محدد، وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليها من الأبنية الثابتة كالعمارات وكل ما يشيد فوقها ما دام ثابتا، كما يشمل العقار ما تحت الأرض، وتدخل في مفهوم العقار الأشجار والنباتات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا بواسطة جذورها مهما كان نوعها وقيمتها"².

كما عرفه بعض الفقهاء على أنه: "هو الشيء الثابت والمستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف"³.

¹ - أحمد دغيش: حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2011، ص 94.

² - إسحاق إبراهيم منصور: نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1993، ص 261-262.

³ - محمد حسنين: الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.

ثانيا: التعريف القانوني للعقار

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 1/683 من القانون المدني¹، بقوله: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وبناء على هذا نجد المشرع الجزائري، قد ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، بين المنقول والعقار في باب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار، لأنّ هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت، ولأنّ المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعي عليه².

كما عرفت المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 والمتضمن قانون التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بأنها: "... 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.

¹- الأمر 58-75، المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية في 30/09/1975، عدد 78.

²- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص 57.

³- المادة: 04 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1990).

كما يقصد بعض الفقهاء بالعقار الفلاحي: "الأرض الصالحة لأن تستغل عن طريق زراعتها أيا كانت المحاصيل التي تزرع فيها، ويكفي لاعتبار الأرض فلاحية أن تكون صالحة للزراعة حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل"¹.

كما يقصد بالأراضي الفلاحية القابلة للإنبات بحالتها أي صالحة للزراعة دون استصلاح، يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك فما دامت الأرض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض زراعية ولو لم تكن تزرع فعلا كإهمال الإنسان مثلا، وهذا ما ذهب فيه أغلب الفقهاء.

المطلب الثاني: التصنيف التقني للعقار الفلاحي

باعتبار العقار الفلاحي هو أحد أصناف الملكية العقارية، فإنه في الجزائر يمكننا تصنيفه بحسب المالك، والذي يظهر من خلال ملكية هذا العقار للخواص وللمجموعة الوطنية محصورة في الدولة وكذا لشخص الأوقاف هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن التصنيف التقني للأراضي الفلاحية، يأخذ عدة صور وقوفا عند معايير محددة تظهر من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المصنفة للأراضي الفلاحية، ولعل من المفيد أن نقول بأن العقار الفلاحي في الجزائر ورغم الترسانة القانونية المنظمة له يبقى يحتاج إلى كثير من النظر خاصة وأن هذه الثروة باتت عنصرا هاما فيما يعرف بالتنمية المستدامة.

قسم العقار الفلاحي إلى أربعة أنواع وذلك حسب المادة 5 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وهي كما يلي :

¹-المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية (الجريدة الرسمية، عدد 84 لسنة 1997).

- أراضي فلاحية خصبة جدا
- أراضي فلاحية خصبة
- أراضي فلاحية متوسطة الخصوبة
- أراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة

وقد جاء هذا التقسيم بهدف الوصول إلى تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم، تعويضا لهم عن أخطاء الثورة الزراعية.

وعليه سنتطرق الى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة في الفرع الأول والأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة

في هذا الفرع سنوضح معنى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة.

أولا: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا.

وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي، وهي تعد ذات طاقة انتاجية عالية.

ثانيا: الأراضي الفلاحية 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 عائق طبوغرافي¹.

¹ - المواد 5 و6،7، من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة

في هذا الفرع الثاني سنقدم نظرة عامة حول معنى الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة.

أولاً: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة هي :

أ/ الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

ب/ الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوفرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

ج/ الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق، ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

د/ الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.¹

ثانياً: الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة هي :

الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف.²

¹ - المواد 8 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري

² - المواد 9 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري

المبحث الثاني: الأصناف القانونية للعقار الفلاحي

عرفت الأملاك العقارية في الجزائر عدة أنظمة وتطورات بالنظر الى وضعية البلاد في الحقبة الاستعمارية، ثم الدولة الوطنية المستقلة، ومعلوم أن الجزائر عشية نيلها الاستقلال أبت على العمل بالتشريعات الفرنسية مالم يتعارض ذلك مع السيادة الوطنية.¹

ومعنى ذلك أن النظام القانوني الذي حكم الملكية العقارية هو النظام الفرنسي إلى غاية إصدار نصوص قانونية كإصدار القانون المدني سنة 1975، وتبني نظام الشهر العقاري ولو كان ذلك من باب الإشارة، إلا أنه تم بصفة تدريجية إلى غاية الانتهاء من عملية المسح العام لكامل التراب الوطني.

بالنسبة للأملاك الوطنية التي تشمل الملكية الخاصة والعامة لكل من الدولة والولاية والبلدية، فإن الأراضي الفلاحية لا تكون إلا مملوكة ملكية خاصة للدولة من دون سرد تاريخي معمق، فقد صنفت الأراضي الفلاحية على اختلاف أنواعها إلى:

- أراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة.
- أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- أراضي فلاحية وقفية.

وقد خصصت لكل صنف من هذه الأصناف مطلقا مستقلا، لتوضيح الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي وكذا طرق استغلاله.

المطلب الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

إن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنحصر ملكيتها للدولة وحدها فقط، أي أنها تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويبدو أن أهميتها

¹ - بن زكري راضية، الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجيستر في الحقوق، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2010/2009

هي التي فرضت هذه التبعية لتتجسد لها الحماية المفروضة للأموال العامة والخاصة للدولة، كون هذا النوع من الأراضي يعتبر في حد ذاته ثروة قومية قائمة بذاتها، خصوصا الحماية الخاصة من خلال المبادئ المعروفة والمتمثلة في أنها غير قابلة للتقادم ولا الحجز، عملا بنص المادة 4 الفقرة 2 من القانون 90-30 المؤرخ في 31 ديسمبر المتضمن للأموال الوطنية المعدل والمتمم.¹

وإنما يكون التصرف فيها بحسب ما تنص عليه القوانين التي تحكم أو التي نرى أنها صارمة، في هذا المجال لا سيما بعد قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008.²

الفرع الأول

الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بالصالحة للزراعة

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة باهتمام وافر من طرف المشرع منذ الاستقلال وتتجلى هذه الأهمية في الثروة القانونية التي توالى على هذه الأراضي خلال 30 سنة، والتي قد تصل الستة قوانين كبرى، كان أولها نظام التسيير الذاتي في الفلاحة وآخر مشروع قانون بيع أو إيجار هذه الأراضي.³

فأول قانون صدر في شأن هذه الأراضي الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، حيث منحت الدولة بدون مقابل استغلال الفلاحة المتكونة من الأموال المنقولة والعقارية المدرجة ضمن أملاك الدولة، الى مجموع العمال الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15 ديسمبر 1969، والمتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي للتسيير الذاتي،

¹ - المواد 4 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري

² - الجريدة الرسمية رقم 46 الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.

³ - بن رقية بن يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للاستغلال التريبيوية 2001، ص31

وينتفع العمال بهذا الاستغلال لمدة غير محدودة، أي لهم الحق في الانتفاع غير محدد المدة، لكن هذا الحق غير قابل للتصرف فيه أو الحجر عليه، ويتم تطبيق نظام التسيير الذاتي للفلاحة على الأراضي التابعة للمعمرين، والجزائريين، الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير.

كما بقيت بعض الأراضي تابعة للأملاك الوطنية مثل أراضي البلديات وكذلك أراضي الخواص الذين كانوا لا يستغلونها بصفة شخصية ومباشرة. وهذا مادفع بالمشروع إلى إصدار الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 الخاص بالثورة الزراعية، إذ ورد في المادة 124 على أن تمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية وبدون مقابل على أساس الانتفاع المؤبد ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث.¹

فهذا الأمر منح حق انتفاع مؤبد بدون مقابل، بمقتضى عقد إداري للمستفيدين على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، فأمت أراضي الفلاحين الذين لا يستغلونها بصفه مباشره²، ووفقا لقانون الثورة الزراعية ينتقل للذكور دون الإناث. أما في نظام التسيير الذاتي لا ينتقل للورثة أصلا، ويسقط هذا الحق بمقتضى حكم قضائي، والمختص هو القضاء العادي بالرغم من أن المستفيد له عقد إداري. يتميز بها قانون الثورة الزراعية والسبب في ذلك هو تقريب العدالة من المستفيدين، وجعل المتخاصمين على قدم المساواة أمام القضاء العادي.

ظل هذا القانون مطبقا إلى غاية سنة 1987، حيث في هذا التاريخ صدر القانون 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، والذي يضبط استغلال الأراضي

¹ - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 220

² - بن رقية بن يوسف، العقار الفلاحي، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الأولى ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 2010/2011

الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية لحقوق المنتجين واجباتهم، حيث حلّ هذا القانون محل نظام التسيير الذاتي¹ وقانون الثورة الزراعية.

في سنة 1987 تمت عملية اعاده تنظيم القطاع الفلاحي العمومي إنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وفردية على مساحات متوسطة، وتشكيل جماعات صغيرة من الفلاحين للتحكم في استغلال الأراضي وتحرير المبادلات الفردية وتحويل المستفيدين من مجرد إجراء إلى منتجين.²

مميزات القانون رقم 87-19:

أ - منح المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل إتاوة سنوية، تحدد طبقا لقوانين المالية، طبقا للمادة 6 من هذا القانون.

ب - هذا الحق ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث طبقا للمادة 26 من هذا القانون، وهذا عكس قانون الثورة الزراعية، حيث ينتقل إلى الذكور دون الإناث، حيث يشغل حق الانتفاع قاعدة أصلية في المستثمرة الفلاحية الجماعية.

ج - يمنح حق الانتفاع بموجب عقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، طبقا للمادة 12 من هذا القانون.

د - يمكن التنازل عن حق الانتفاع والحجز عليه، المادة 23 من القانون.

هـ - تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركين بصفة حرة، ومع ذلك يمكن استثناء أن يتم الاستغلال بصفة فردية وفقا لشروط معينة، طبقا للمادة 9 من هذا القانون.

¹ - انظر المادة 47 من القانون 87 - 19.

² - بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص222

³ - أنظر القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية رقم: 50

و - تعتبر المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة مدنية، وتتمتع بالأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد. طبقا للمادتين 13، و14 من هذا القانون.

و- القضاء العادي هو المختص بالنظر في النزاعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية الجماعية، بينما يختص القضاء الإداري بالنظر في إخلال كل المستفيدين بالتزاماتهم في المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية. وبعد مدة زمنية من تطبيق القانون 19-87 تبين أنه لم يكن في مستوى الآمال المرجوة، حيث أن المستفيدين أجروا هذه الأراضي لأشخاص قاموا ببيعها لأشخاص آخرين شيّدوا فوقها محلات وسكنات ضخمة، ومن ثم قامت السلطات بسنّ قانون جديد وهو القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.¹

الفرع الثاني

الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الاستصلاحية

تضمنت هذا النوع من الأراضي الفلاحية عدة نصوص قانونية:

- قانون رقم 18-83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

- المرسوم التنفيذي رقم 92 - 289 المؤرخ في 6 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المؤسسات الإصلاحية وكيفية اكتسابها.

- المرسوم التنفيذي رقم 97 - 483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 كفاءات منح حق الامتياز قطعه أرضيه من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.

¹ - بن رقية بن يوسف، العقار الفلاحي، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الاولى ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 2010/2011

-المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

فالاستصلاح وفقا للقانون رقم 18-83 هو القيام بعمل تعبئة المياه والتهيئة والسقي والحفاظ على تربة الأراضي، بحيث يكون هذا العمل من شأنه جعل الأراضي الفلاحية مؤهلة للاستغلال¹.

كما حدد هذا القانون الأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة من الاستصلاح، حيث اشترط التمتع بالجنسية الجزائرية، وعلى الشخص الطبيعي أن يكون متمتعاً بالحقوق المدنية، أما الشخص الاعتباري يجب أن يكون تابعا للنظام التعاوني، طبقا للمادة 3 من هذا القانون.

ويجب أن يكون هناك برنامج الاستصلاح يوجد في خلال 5 سنوات إلا إذا كانت هناك قوه قاهره.

الاستصلاح وفقا لهذا القانون معلق على شرط فاسخ، حيث بعد إنجاز المشروع الاستصلاحى يتحول الاستصلاح إلى التنازل، وبذلك تنتقل ملكية الأرض المستصلحة إلى المستفيد الذي أتم برنامج الاستصلاحى.

وما يلاحظ على القانون 18-83 أن المشرع في إعداد هذا القانون كان متأثرا بقانون الثورة الزراعية.

ثم جاء المرسوم التنفيذى رقم 92 - 289 المؤرخ في 6 جويلية 1992، الذي ينص على أن الأراضي المعنية بهذا المرسوم هي تلك الأراضي المحددة مفهوم المادة 18 من قانون التوجيه العقارى، فعرف هذا المرسوم الاستصلاح في المادة الثانية منه، على أن المقصود بالاستصلاح هو كل الأعمال المرتبطة بتجديد

¹ - المادة 08 من قانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية رقم:34

المياه والتمويل بالطاقة واستصلاح الأرض مع تهيئتها وسقيها كذا القيام بكل الأعمال التي من شأنها تحقيق الإنتاج الزراعي.¹

أما المادة الخامسة من نفس المرسوم فبينت الأشخاص المؤهلين الاستفادة من الاستصلاح، حيث اشترطت فقط الجنسية الجزائرية للشخص الطبيعي والمساهم في الشخص المعنوي.²

وعملا بالمرسوم التنفيذي رقم 97 - 483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، فإن الاستصلاح يعرف بأنه كل عمليات الاستثمار التي من شأنها أن تجعل طاقات الأملاك العقارية تتحقق إنتاج مع تثمينها.

وما يلاحظ على نص هذه المادة أن نظره المشرع الجزائري تغيرت بالنسبة للوظيفة الأرض المستصلحة أو القابلة للاستصلاح، من نظره اجتماعيه إلى نظره اجتماعيه اقتصاديه، وهذا نابع من التغيرات الجذرية التي طرأت بمقتضى دستور 1989، وانعكاساته على المنظومة القانونية السائدة كقانون الأملاك الوطنية.

كما صدر منشور وزاري مشترك في شأن الأراضي الفلاحية الاستصلاحية وهو المنشور رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011.

هذا المنشور الوزاري الذي جاء بضرورة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربيته الحيوانات ومرتبطة بتحفيظات مالهيه للفلاحين والمستفيدين وذلك من أجل توسيع القاعدة الانتاجية الفلاحية في إطار سياسة التجديد الفلاحي والريفي.

المطلب الثاني: العقار الفلاحي المملوك للخواص

¹- عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دارهومة ، الطبعة السادسة ، 2009، ص119.

²- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289 : المؤرخ في 6 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية رقم: 55

يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الأشكال، مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، وورد مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27، 28، 29، من قانون التوجيه العقاري التي أحالت على أحكام القانون المدني.

وورد مفهوم الملكية العقارية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازته، في المواد 27-30 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، التي تحيلنا على أحكام القانون المدني.

وبالرجوع إلى أحكام هذا الأخير فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها، والتي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة، أو مجزأة، أو شائعة¹. ولذا عرفت الملكية الخاصة أو حق الملكية من خلال نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أنها: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"².

والمادة 27 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، عرفت كذلك الملكية العقارية الخاصة على أنها: "هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

وبصدور القانون رقم 90-25 أعيد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة، الذي ألغى قانون الثورة الزراعية وإرجاع الأراضي الفلاحية لمالكيها الأصليين، كما أحيطت بحماية دستورية بعد صدور دستور 1989، وكذا دستور 1996، ودستور 2016 الذي نص في المادة 64 أن: "الملكية الخاصة مضمونة".

¹- ليلي زروقي وحمدى باشا عمر: نفس المرجع، ص 12.

²- وقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية المواد: 675، و676، و677 من القانون المدني، وكذلك المواد 27 و28 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

وبالرجوع إلى كل ما سبق يمكن تحديد المقصود بالملكية العقارية الفلاحية الخاصة على أنها: "مجموعة الأموال والحقوق العقارية التي هي ملك للأفراد، وتكون الملكية إما تامة أو مجزأة أو مشاعة، حيث تستعمل حسب طبيعتها وغرضها".

الفرع الأول: الملكية التامة

وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث ويمارسها على الملكية الفلاحية، وهي حق الاستعمال والاستغلال والتصرف¹.

الفرع الثاني: الملكية المجزأة أو الناقصة

بما أن حق الملكية يقوم على الحقوق الثلاث وهي: (الاستعمال والاستغلال والتصرف)، والمخولة له قانونا، قد يتنازل عن إحدى هذه الحقوق للغير، فتجزأ ملكيته، كأن يتنازل عن حقه في استعمال العقار الفلاحي (الأرض الفلاحية) أو في استغلاله له لصاحب حق الانتفاع، مما يبقى له ملكية الرقبة فقط².

الفرع الثالث: الملكية الشائعة

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تتحدد حصص كل واحد منهم، فيقال للملك أنه مشاع، ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، أو شريك في الملك³. وهو حالة قانونية تنتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الأصلي (حق الملكية)⁴.

¹-ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، بدون طبعة، ص 19.

²-حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، المرجع السابق، ص 12.

³-حمدي باشا عمر: نفس المرجع، ص 12.

⁴-ريم مراحي: المرجع السابق، ص 19.

وعرف القانون المدني الجزائري الملكية المشاعة من خلال نص المادة 713 حيث نصت على: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية، إذا لم يقد دليل على غير ذلك".

المطلب الثالث: الأراضي الفلاحية الوقفية

سنتناول في هذا المطلب تعريف الوقف، وأركانه، وإجراءات استرجاع الأراضي الوقفية.

الفرع الأول: أولاً: تعريف الوقف

عرفت المادة 213 من قانون الأسرة الوقف على أنه: "حبس العين عن التملك لأي شخص على وجه التأييد أو التصديق"، كما تناولته كذلك المادة 03 من قانون الأوقاف رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف¹، على أنه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والإحسان".

وطبقاً لنص المادة 05 من نفس القانون نجدها قد بينت بأن الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها.

وبالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 نجده قد أورد تعريفاً للأحكام الوقفية وذلك في نص المادة 31: "الأحكام الوقفية هي الأحكام العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليحفظ التمتع بها دائماً، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

الفرع الثاني: أركان الوقف

¹ - القانون رقم: 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 21.

لوقف أربعة أركان هي: الواقف ، والموقوف عليه، والصيغة ، ومحل الوقف.

1-الواقف: هو الشخص المالك الذي أنشأ بإرادته المنفردة الوقف وجعل ملكيته من بعده غير مملوكة لأحد من العباد، قاصدا إنشاء حقوق عينيه عليها للمستحقين، خاضعا في تنظيمه لأحكام الشريعة الاسلامية. ويشترط في الواقف أن يكون بالغا، عاقلا، مالكا للشيء الموقوف غير محجور عليه لسفه أو دين، والملاحظ في هذا الشأن أن الفقهاء قد اختلفوا في اشتراط أن يكون الواقف مسلما.¹

2-الصيغة: والمقصود بصيغته الوقف الإيجاب الصادر عن الواقف باعتبارها تصرفا صادرا عن إرادة منفردة، وهي التعبير عن الإرادة الكاملة لديه²، وتكون الصيغة بأي لفظ مثل الوقف والحبس وقد تكون كتابه أو شفاها أو بالإشارة وهذا ما تؤكدته المادة 12 من قانون الأوقاف.

إذا فصيغة عقد الوقف هي التعبير الذي يصدر من طرف الواقف وذلك للدلالة على ما يريده.

3-الموقوف عليه: جاء في المادة 13 من قانون الأوقاف على أن "الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف يكون شخص معلوم طبيعي أو معنوي".

من خلال هذه المادة يتضح انه قد يكون الموقوف عليه شخص طبيعي أو شخص معنوي كما يشترط أن يكون جهة بر وأن لا يكون على معصية، وقد يكون الوقف على عدد محصور أو غير محصور، كما قد يكون الموقوف عليه محل وقف هو نفسه.

¹- رامول خالد ، المرجع السابق، ص72.

²- صورية زردوم ، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فيالقانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية ،2010/2009ص79

4- محل الوقف: نصت المادة 9 من قانون الأوقاف على أن محل الوقف ركن من أركان الوقف ، وقد يكون محل الوقف عقارا مثل وقف الأراضي والبنائيات، وقف العقارات بطبيعتها الأراضي والأبنية والعقارات بالتخصيص¹، ديكور محل الوقف منقولا الخيول والسيوف.

وقد أجاز وقف النقود بإعطائها إلى شخص يتاجر بها لقاء الجزء من الربح يعطى له ويعيد باقي إلى الوقف فيوزع على المستحقين.²

الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة لاسترجاع الأراضي الوقفية

بما أن المشرع قد تنازل عن فكرة التأميم، وعمد إلى إرجاع الأملاك العقارية الفلاحية إلى ملاكها الأصليين، فإن هذه العملية قد مست كذلك الأراضي الفلاحية الوقفية³، وقد رسم المشرع لذلك إجراءات يجب إتباعها وتتمثل فيما يلي :

تتقدم الجهة الموقوفة عليها، أو السلطة المكلفة بالأوقاف طلب استرجاع الأرض إلى الوالي المختص إقليميا، مرفوقا بملف يتكون من قرار التأميم مع السند القانون الذي يثبت بأن الأرض موقوفة وفقا عاما أو خاصا⁴.

ولا يعتد بالميعاد المحدد في الأمر 95-26 والذي حددته المادة 11 المعدلة للمادة 81 والمحدد باثني عشر (12) شهرا، حيث يدرس الملف من طرف اللجنة الولائية المتساوية الأعضاء والمنصوص عليها في المادة 82 من قانون التوجيه

¹ - عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 407.

²² - عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 410.

³ - تنص المادة: 38 من القانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف على "تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية إذا ثبت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا، وفي حالة انعدام الموقوف عليهم الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02.

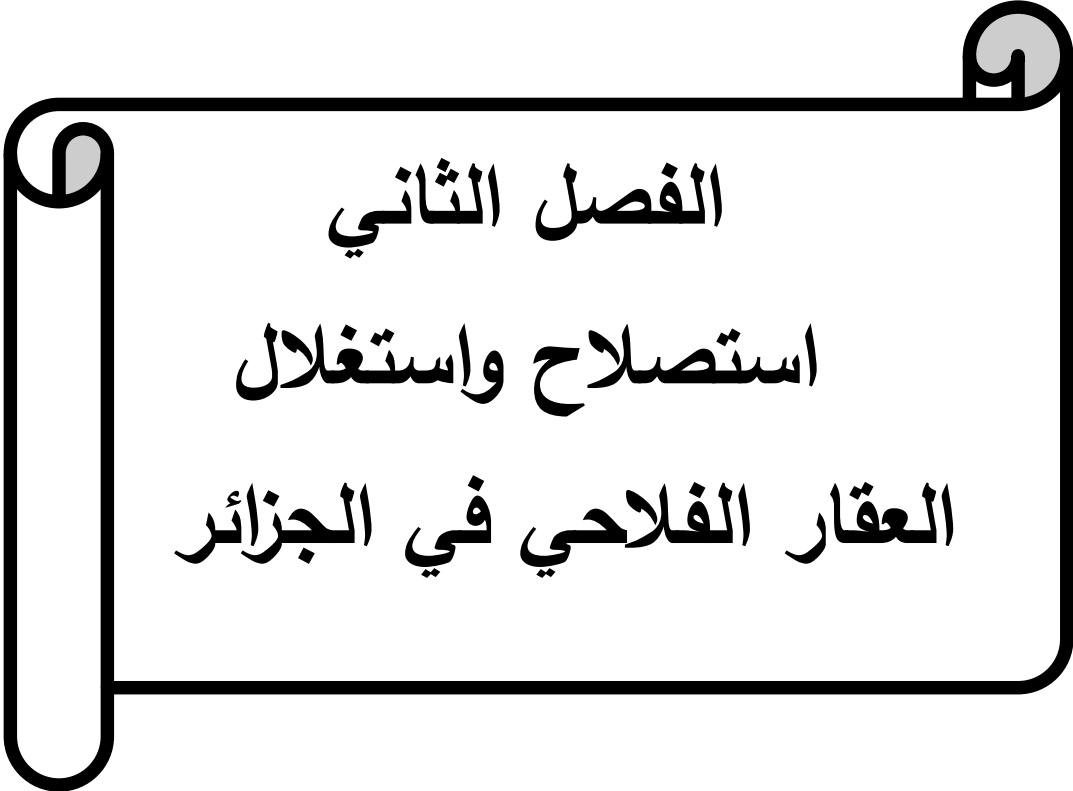
⁴ - المرسوم التنفيذي رقم: 96-119، المؤرخ في 06/04/1996، المتضمن ضبط وكيفية تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، 1996.

العقاري، بحيث يضاف إليها ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف، ويكون قرار هذه اللجنة قابلاً للطعن أمام الغرفة الإدارية في حالة الرفض.

وفي حالة ما إذا تم استرجاع الأراضي الوقفية، فإنه تنور ثلاث فرضيات:

- تعود أراضي الوقف العام إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق نظام الثورة الزراعية، ويعتبر المستفيدون الحاليون مستأجرين، وفي حالة رفضهم فإنهم يعرضون إما بقطع أرضية جديدة من الأراضي غير الموزعة أو يدمجون ضمن مستثمرات فلاحية جماعية.

- تعود الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا والمؤممة إلى الموقوف عليهم، وتبقى تحت تصرفهم طبقاً للمادة 22 من قانون الأوقاف رقم 91-10. أما المستفيدون المعنيون فإنهم يعرضون طبقاً للمادة 78 من الأمر رقم 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، وفي حالة تعذر ذلك يتم تعويضهم عينا، فإن هؤلاء يمكنهم الاتفاق مع الموقوف عليهم على الاستمرار في استغلال الملك الوقفي ريثما يتم تحويلهم أو تعويضهم نقداً.



الفصل الثاني
استصلاح واستغلال
العقار الفلاحي في الجزائر

الفصل الثاني

استصلاح واستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

نتناول في هذا الفصل نظامي استصلاح واستغلال العقار الفلاحي، ويكون ذلك في مبحثين.

المبحث الأول : استصلاح العقار الفلاحي

في هذا المبحث سوف نبين شروط استصلاح العقار الفلاحي في المطلب الأول، وانتقال ملكية الأرض للمستصلح في المطلب الثاني.

المطلب الأول: شروط استصلاح العقار الفلاحي

بالرجوع إلى القانون 83-18 والمرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 83-18، نجد أن هناك شروطا تتعلق بالأراضي القابلة للاستصلاح، وشروطا خاصة بالمستصلح ذاته.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالأراضي القابلة للاستصلاح

إن الأراضي الخاضعة للاستصلاح هي الأرض التابعة للأمالك الوطنية والواقعة في المناطق الصحراوية، وكذلك الأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة التي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح، حيث تنص المادة 04 من القانون 83-18 مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية، أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح.

تحديد كليات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم، ويستثنى من هذه الأراضي:

- الأراضي التابعة للقطاع الغابي.
- الأراضي الموجودة ضمن المحيط المعماري.
- الأراضي الواقعة في المناطق المحمية "مثل الحدائق ومواقع الآثار".
- الأراضي التابعة للقطاع الخاص.

- الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهبية.
- الأراضي التابعة للقطاع العسكري¹.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستصلح

طبقا للمادة 03 من القانون 83-18 فإن كل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص معنوي تابع لنظام التعاوني وجزائري الجنسية. يجوز أن يمتلك أرضا فلاحية وذلك عن طريق الاستصلاح، ويجب على المترشح أن يقوم بعملية الاستصلاح والمتمثلة في تعبئة المياه وغرس الأشجار، أو حفظ التربة، أو البناء الموجه للزراعة وذلك في خلال خمس سنوات، طبقا للمادة 11 من القانون 83/18.

المطلب الثاني: انتقال ملكية الأرض للمستصلح

حسب المادة 06 من القانون 83 - 18، فإن استصلاح الأرض يؤدي إلى امتلاكها، ولكن تنتقل الملكية إلى المترشح للاستصلاح، بشرط فاسخ، يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح في المدة المطلوبة، كما يتم نقل الملكية بالدينار الرمزي. وسنتطرق أولا إلى إعداد عقد الملكية، ثم معاينة الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ.

الفرع الأول: إعداد عقد الملكية

أولا: الإجراءات المتبعة:

- حدد المرسوم 83-724²، في المواد من 8 إلى 17 هذه الإجراءات وهي :
- طبقا للمادة 9 من هذا المرسوم، يقدم المترشح للاستصلاح طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد بها قطعة الأرض المراد استصلاحها مرفقا بما يلي:
- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية.
 - برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.
 - مبلغ الاستثمار المخصص لهذا الاستصلاح.

¹- والمرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 83-18.

²- المرسوم رقم 83 - 724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، الجريدة الرسمية رقم 51.

- مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكنا. تسجل الطلبات مصحوبة بالملف المذكور، حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع¹.

تقوم هذه الأخيرة بإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح، من حيث موقع الأرض، توفر المياه وكذا التحقق من كون الأرض تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة وعدم وجودها ضمن الأراضي المستثناة.

ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي تقع بها القطع الأرضية المعنية، للتداول بشأنها في دوراته العادية وإن اقتضى الحال في دورة غير عادية، كذلك رفض المجلس للملفات لا بد أن يكون معللا².

وبعدها ترسل مداوات المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص ليصادق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية³.

في حالة رفض الوالي لملف المترشح يجب بيان الأسباب، ويبلغ قرار الرفض للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به، وكذلك الأمر عندما يكون اعتماد الملف مصحوبا بتحفظات، هذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 83-724⁴.

حق المترشح الذي أصدر الوالي قرار برفض طلبه أن يرفع دعوى قضائية لإلغاء هذا القرار أمام جهة القضاء الإداري، إذا كان معيبا بأحد هذه العيوب التي تلتحق أركانه الشكلية والمادية وهي عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل، والإجراءات، عيب موضوع القرار، عيب السبب وعيب الغاية.

ثانيا :شروط رفع دعوى الإلغاء: هناك شروط العامة وشروط خاصة.

1 - الشروط العامة :

أ - **الصفة والمصلحة:** وهي أن يباشر الدعوى كمدعي صاحب الحق والمصلحة نفسه أو نائبه القانوني أو الاتفاقي.

¹ - محمودي فريدة نقلا عن جروني خالد: المرجع السابق، ص 19.

² - المادة 13 من المرسوم رقم 83 - 724.

³ - المادة 14 من المرسوم رقم 83 - 724.

⁴ - المادة 14 من المرسوم رقم 83 - 724.

ب- الأهلية وهي أهلية الأداء وتعني صلاحية الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء.

2 - الشروط خاصة بدعوى الإلغاء:

أ - **الجهة القضائية المختصة:** إلغاء القرارات الصادرة عن الولاية تختص بها المحاكم الإدارية.

ب - **ميعاد رفع الدعوى:** الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية يجب أن ترفع خلال أربعة أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار الإداري المطعون فيه، وانقضاء هذا الميعاد يؤدي إلى سقوط حق المعني في رفعها ويتحصن هذا القرار من الإلغاء.

أما في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداوات المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار من الوالي، فيرسل هذا القرار مصحوبا بالمداولة ومخطط القطع الأرضية إن اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية المعلق على شرط فاسخ¹، وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 1984/05/14.

يسجل هذا العقد ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للتنظيم المعمول به².

وأخيرا يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المترشح فور تسلمه، ويكون هذا القرار بمثابة إذن بالشروع في أشغال الاستصلاح، في انتظار تسليم عقد الملكية حسب النموذج الذي أقره وزير المالية³.

ومهما يكن فإن الطلب يعد مقبولا، إذا لم يصل المعني أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع المترشح ملفه⁴.

ثالثا: الآثار المترتبة على عقد الملكية

إعداد عقد الملكية وشهره في المحافظة العقارية، يرتب آثارا بالنسبة للمترشح لاستصلاح الأرض.

¹ - المادة 15 من المرسوم رقم 83 - 724.

² - المادة 15 فقرة 2 من نفس المرسوم.

³ - المادة 16 فقرة 1 من نفس المرسوم.

⁴ - المادة 15 فقرة 1 من نفس المرسوم.

1 - انتقال ملكية الأرض للمستفيد: تحرر العقود الناقلة لملكية العقار في شكل رسمي، ولا تنتقل الملكية إلا إذا تمت إجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية¹. لكن ملكية المستصلح تكون معلقة على شرط فاسخ، فهي لا تصبح ملكية باثة مستقرة إلا إذا تم رفع الشرط الفاسخ، وذلك بعد إنجاز الاستصلاح الفاسخ في المدة المقررة لذلك وهي خمس سنوات، طبقا للمادة 11 من القانون 83 - 18. وتنتقل هذه الملكية إلى الورثة وهي معلقة على هذا الشرط الفاسخ (عدم إنجاز مشروع الاستصلاح في المدة المقررة) يفسخ العقد وتزول الملكية بأثر رجعي، إذا لم ينجز الشرط الفاسخ.

2 - عدم استرجاع الأراضي المستصلحة من طرف الدولة: من الآثار المترتبة على انتقال ملكية الأرض إلى المستصلح، هو عدم استرجاعها من طرف الدولة وتبقى مالكا لمن استصلحها، طبقا لقانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم. حيث نصت المادة 76 على استرجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، والذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها، في إطار الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، لكن هذا الاسترجاع استثنيت منه بعض الأراضي من بينها الأراضي التي منحت على شكل استفادة في إطار القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

3 - القيود الواردة على سلطة المستصلح المالك:

جاء القانون 83-18، ببعض القيود على سلطات المستصلح المالك نظرا للوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية، وهذه القيود هي :

- تنتقل الملكية إذا رفع الشرط الفاسخ.
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض.
- الالتزام باستثمار الأرض.
- الاستفادة من قروض لتمويل مشروع الاستصلاح.

¹ - المادة 16 فقرة 1 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: معاينة الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ

إن انتقال ملكية الأرض إلى المترشح للاستصلاح، يكون معلقا على شرط فاسخ، يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح في الوقت المطلوب، فرفع الشرط الفاسخ لا يمكن أن يتم إلا بعد معاينة إنجاز هذا الاستصلاح، وقد بينت المواد من 18 إلى 27 من المرسوم رقم 724-83 السالف الذكر الإجراءات المتبعة لرفع الشرط الفاسخ¹.

أولاً: معاينة الاستصلاح

يحتفظ لكل مالك بلف في المجلس الشعبي البلدي طوال مدة الاستصلاح²، وبعد الانتهاء من عملية الاستصلاح يطلب المستصلح من المجلس الشعبي البلدي رفع الشرط الفاسخ³، وهذا لا يتم إلا بعد أن يتم إنجاز الاستصلاح ومعاينته من طرف لجنة المعاينة. تعد هذه اللجنة تقريراً توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي، ونسخة ثانية إلى المالك المعني⁴، وهذا في مدة أسبوع على الأكثر ابتداء من تسلمها الملف وطلب الاستفادة من المجلس الشعبي البلدي⁵.

تأخذ اللجنة في الاعتبار برنامج الاستصلاح المقترح من المستفيد، لكن هذا البرنامج غير ملزم الوصول إلى نهايته، الهدف هو جعل الأرض قابلة للاستغلال، أو بالأحرى منتجة في المجال الفلاحي⁶، وهنا يمكن الرجوع إلى مفهوم الاستصلاح حسب هذا القانون⁷.

¹ استحدثت المشرع صندوق الضمان الفلاحي، من أجل كفالة المشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم، أنظر في هذا المعنى سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2002/2003، ص 140.

² المادة 18 من المرسوم 83 - 724.

³ المادة 19 من المرسوم 83 - 724.

⁴ المادة 22 من المرسوم 83 - 724.

⁵ لكن إذ تعلق الأمر بعقود الشراكة التي تبرمها الهيئات والمؤسسات العمومية المستفيدة من حق الامتياز طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011، فإنها تخضع لإجراءات خاصة يحكمها التشريع المنعلق بالاستثمار، بينتها التعليمية الوزارية الصادرة عن وزير الفلاحة بتاريخ 14/03/2011 تحت رقم 219.

⁶ نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 96-87.

⁷ حالات المواد 24 و 25 و 30 من القانون 10-03.

ثانيا: رفع الشرط الفاسخ

1 - تقرير المعاينة إيجابي: في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ، خلال الخمس عشر يوما على الأكثر الموالية لتاريخ تسلم التقرير، قرار الوالي برفع الشرط الفاسخ يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي الذي يبلغه للمالك¹.

ويكون على المالك تطهير ملكية الأرض من الشرط الفاسخ، وذلك بإيداع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء الشرط الفاسخ².

2 - تقرير المعاينة السلبي: عند نهاية مدة خمس سنوات:

أ - إذا لم يتم استصلاح بسبب من أسباب القوة القاهرة، وهذا يرجع إلى تقدير اللجنة المختصة بالمعاينة، في هذه الحالة يمنح المعني مدة إضافية لتكملة المشروع وذلك بقرار من الوالي³.

ب - إذا لم يقدم أي سبب من أسباب القوة القاهرة لا من المالك ولا من لجنة المعاينة، في هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من الوالي رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل فسخ العقد⁴.

ج - في حالة الاستصلاح الجزئي، طبقا للمادة 27 من المرسوم 83-724، إذا انقضت مهلة خمس سنوات وكان الاستصلاح جزئي أي لا يشمل كل المساحة الممنوحة للمستفيد، هناك حالتين:

الحالة الأولى: عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها استنادا إلى وحدة تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا، في هذه الحالة فإن الفسخ لا يشمل إلا المساحة غير المستصلحة.

¹ - المادة 23 من المرسوم 83 - 724.

² - المادة 24 من المرسوم 83 - 724.

³ - نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي 96-87 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي 09-339.

⁴ - المادة 2/25 من المرسوم 83 - 724.

الحالة الثانية: في حالة المناقضة مساحة يكون للقاضي السلطة التقديرية بما يراه ملائماً، هذا عند نهاية مدة خمس سنوات.

ولكن في حالة لم يستنفذ المستفيد هذه المدة، وكان تقرير اللجنة سلبياً يمكن للمالك أن يستوفي الأجل¹.

إن أهم الأحكام التي جاء بها القانون 83-18، هو انتقال ملكية الأرض للمستصلح قبل إنجاز برنامج الاستصلاح معلقة على شرط فاسخ، يتمثل في إتمام هذا البرنامج خلال خمس سنوات، وهذا يجعل المستصلح بإمكانه الحصول على قروض لتمويل مشروعه. وكذلك التنازل على الأرض يكون بالدينار الرمزي (لا بمقابل ثمن)، وهذا يشجع أكثر المواطنين على استصلاح الأراضي ويحفزهم لذلك.

كذلك يمنع التصرف في الأرض، قبل إتمام الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ تفادياً. غير أنه هناك ما يعاب على هذا القانون، حيث لم ينص على مساهمة الدولة في مشاريع الاستصلاح، وبالتالي بقي المستفيدون يتخبطون في مشكل تمويل مشاريعهم، خاصة أن البنوك تشترط عقود الملكية لمنح القروض، وهذه الأخيرة يستغرق إعدادها مدة طويلة وتأخر ذلك بسبب ارتباطه بعملية مسح الأراضي.

¹ - المادة 1/25 من المرسوم 83 - 724.

المبحث الثاني : استغلال العقار الفلاحي

في الفترة الممتدة من 1962 إلى غاية 2010 صدرت عدة قوانين تنظم نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، منها نظام التسيير الذاتي، والثورة الزراعية، وقانون استصلاح الأراضي الفلاحية¹. وبعده من تطبيق قانون الثورة الزراعية تبين فشل التجربة، وبدأ التساؤل عن الحل الأمثل لإصلاح هذا القطاع، وتمثل الحل المختار في منح حق الانتفاع المؤبد إلى الفلاح بمقتضى القانون 87 - 19 المؤرخ في 1987/12/08². ثم صدر بعد ذلك القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي حدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وألغى القانون 87 - 19.

وعليه سأتناول في المطلب الأول حق الانتفاع الدائم، وفي المطلب الثاني سأخصصه لنتناول حق الامتياز، كما جاء به القانون 10 - 03.

المطلب الأول: حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 87 - 19

نتناول في هذا المطلب فرعين، نتحدث في الفرع الأول عن مفهوم حق الانتفاع الدائم، طبقا للقانون 87 - 19³. وفي الفرع الثاني نتحدث عن شروط منح حق الانتفاع الدائم.

¹- الأمر 68-653 المؤرخ في 30/09/1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، وقد منح فيه المشرع للفلاحين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الاستغلالات الزراعية وبدون مقابل، لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا التنازل ولا الحجز عليه.

- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية، وقد منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع مؤبد وبدون مقابل ينتقل للورثة.

- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، وقد تنازلت الدولة عن الأرض بالدينار الرمزي، الأمر الذي جعل هذا القانون يتناقض مع ما ورد في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991.

²- عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 171-172.

³- صدر القانون 87-19 بتاريخ 28/12/1987، المتضمن ضبط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. وقد ألغى هذا القانون بموجب المادة 34 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة. ج ر رقم 46 .

الفرع الأول : مفهوم حق الانتفاع الدائم

نصت المادة 06 من القانون 87-19 على أنه: "تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية".

يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين، يحدد وعاؤها وكيفيات تخصيصها في القوانين المالية.

والجديد الذي أتى به المشرع أن حق الانتفاع هذا يمنح مجاناً، ولكن مقابل أتاوى.

الفرع الثاني: شروط منح حق الانتفاع الدائم

حق الانتفاع المنصوص عليه بموجب القانون رقم 87 - 19 تمنحه الدولة بشروط يجب أن تتوفر في المستفيد وشروط يجب أن تتوفر في كيفية استغلال لهذه الأراضي الفلاحية.

أولاً: الشروط الواجب توفرها في المستفيد

حددت المادتين 09 و10 من القانون 87 - 19 الشروط الواجب توفرها في المستفيد. حيث تنص المادة 09 على أنه: "تستغل الأراضي جماعياً وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة، لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة، ويمكن استثنائياً استغلال الأراضي بصفة فردية حسب حالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون، غير أن الاستفادة الفردية يمكن أن لا تكتسي صفة استثنائية في الحالة الخاصة".

وتنص المادة 10 على أنه: "تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعية ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم يكن لهم سلوك غير مشرف طوال حرب التحرير. يتضح من خلال نص هذين المادتين أن أهم الشروط الواجب توافرها في المستفيد :

- أن يكون الشخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية، ولم يكن في موقف معادي من الثورة التحريرية.

- أن يكون بالغ، عاقل، غير محجور عليه وقادر على العمل بالفلاحة، ولا يملك أرض خاصة وليس عضو في مستثمرة فلاحية أخرى.

- أن يكون عامل داعم في القطاع الفلاحي أو حائز على شهادة تكوين في الفلاحة.

- وفي كل هذه الحالات تعطى الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق.

ثانيا: الشروط الواجب توفرها في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية

نص القانون 87 - 19، والمراسيم المطبقة له، ولاسيما المرسوم التنفيذي رقم 89 - 51، المؤرخ في 18/04/1989، والمرسومين رقم 90 - 50، ورقم 90 - 51، المؤرخين في 06/02/1990 على الشروط التي يجب أن تحترم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وما يترتب عن عدم احترامها.

ومن أهم هذه الشروط أن استغلال الأرض يكون جماعيا في شكل مستثمرة فلاحية جماعية¹. وهي عبارة عن شركة مدنية تتكون من ثلاثة أشخاص على الأقل، تهدف إلى استغلال قطعة أرض أو عدة قطع أرضية منحت لأعضائها من طرف الدولة بصفة جماعية وعلى الشيوخ، والأشخاص الذين يكونون مستثمرة فلاحية هم أشخاص طبيعيون وكل عضو هو شريك يقدم حق الانتفاع على الأرض وكذلك نصيبه من الوسائل المتنازل عنها بصفة نهائية وعمله المباشر فيها وهذا يكون حصته.

والمستثمرة الفلاحية تنشأ بمقتضى عقد إداري²، أشارت نصت عليه المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 50 المؤرخ في 06/02/1990، وهذا لتنتقل لها ملكية الوسائل وحق الانتفاع المؤبد وتصبح الحصص ملكها وليس للشركاء، لأنها كما قلنا شركة مدنية لها شخصيتها المعنوية والاستقلال المالي³.

وحصة الشريك هي حق شخصي في ذمة المستثمرة لدائنه حقوق عليه وليست لهم حقوق مباشرة على ممتلكات المستثمرة، ولكن لدائني المستثمر حقوق في ذمة أعضائها بصفة تضامنية.

إذ حلت المستثمرة يصبح كل عضو مالك لحصته، أي يسترجع نصيبه في الشركة إلا في حالة إسقاط هذا الحق بسبب شرعي.

لا يجوز لدائني المستفيد توقيع تخصيص أو رهن على أموال المستثمر، لكن يحق لهم حجز حصتهم من الأرباح.

¹- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 114.

²- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 129.

³- ليلي بن زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 115.

يجب على أعضاء المستثمرة باستغلال الأرض الممنوحة لهم استغلال أمثل والمحافظة على وجهتها الفلاحية، وبصفة عامة يلتزم المستفيدون احترام القيود المفروضة عليهم لأحكام المادة 04 من المرسوم رقم 51/90¹ المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87.

وأهمها منح إيجار الأرض أو تحويل وجهتها الفلاحية أو تجزئتها أو تخصيص المباني لأعمال لا صلة لها بالفلاحة أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج. ويستنتج من كل ذلك أن حق الانتفاع يمنح على الشيوخ أبدي وتجزئة الأرض ممنوعة².

الفرع الثالث: ممارسة الرقابة من طرف الدولة

رغم أن المادة 43 من القانون 87 - 19 المؤرخ في 1987/12/08 منعت على أي كان التدخل من إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية حيث تنص على أنه: "لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية. وتعد كل مخالفة للأحكام المنصوص عليها أعلاه تسييرا فعليا ويترتب عليها تطبيق قواعد المسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عليها في هذا المجال". ولكن رغم هذا فإن الاستقلال بالإدارة والتسيير، لا يمنع الدولة بصفقتها مالكة لحق الرقبة ومسئولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلال أمثل ومن ثم يحق لها ممارسة الصلاحيات الآتية:

أولاً: ممارسة حق الشفعة

¹ - تنص المادة 04 من المرسوم 90-51 على أنه: "يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنه ما يلي:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها.
 - تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.
 - تخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير
 - تخصيص مباني الاستغلال لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.
 - عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج والتسيير في المستثمر.
 - تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفير الشروط والوسائل اللازمة لذلك".
- ² - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 116.

يمارس حق الشفعة عن طريق هيئة عمومية نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62، التي أنشأها المرسوم رقم 96 - 87 المؤرخ في 24/02/1996، أي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، وقد كانت الفكرة في بدايتها هي إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين²، على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة، غير أنه تم التخلي عنها لصالح إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية، والذي جاء تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ في 24/02/1996 وأخذ تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

ثانيا: مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية

تتولى الدولة عن طريق المديرية الفلاحية في الولايات وتحت سلطة الوالي، بالزيارات الميدانية والتفتيشات لمعاينة المخالفات ورفع تقرير الوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء، والتي يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة⁴. حيث يضطلع بالبحث عن المخالفات وحالات الإخلال بأحكام القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 وتحديدها أعوان المصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم قصدا الوالي المختص إقليميا.

يجب على هؤلاء الأعوان أن يرفعوا تقريرا إلى الوالي عن مهامهم الخاصة بالبحث عن المخالفات والاختلالات المسجلة في كل مستثمرة جماعية أو فردية وتحديدها. ويأمر الوالي استنادا إلى التقرير وكطعن مسبق بأن تستمع إلى المنتجين الفلاحين لجنة يعينها لهذا الغرض.

¹-المرسوم رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 (الجريدة الرسمية، عدد 61 لسنة 2009).

²-المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المتعلق بإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 15/11/2003 (الجريدة الرسمية، عدد 68 لسنة 2003).

³- نشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطبيقا لنص المواد 58-51-48-37-10-61 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية، عدد 25 لسنة 1995).

⁴-ليلي زروقي، حمدي باشا، مرجع سابق، ص 118.

المطلب الثاني

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز

وسوف أتناول في هذا المطلب، أسباب تبني نمط الامتياز وطبيعته القانونية (الفرع الأول)، ووسائل تفعيل حق الامتياز (الفرع الثاني)، وتعزيز وسائل الرقابة (الفرع الثالث)،

الفرع الأول: أسباب تبني نمط الامتياز وطبيعته القانونية

لما صدر القانون 87 - 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، اعتبر في نظر الكثيرين طفرة نوعية وخطوة جريئة تجاوزت التوجه الاشتراكي الذي كان مكرسا بموجب الدستور 1976، حيث منح هذا القانون للمستفيدين حقا عينيا عقاريا قابل للتنازل والتوريث والحجز وهو حق الانتفاع الدائم، حيث ملكهم الأملاك السطحية ملكية خاصة تامة¹، وذلك قصد بعث الطمأنينة في نفوس المستفيدين وحملهم على مضاعفة مجهوداتهم قصد الرفع من الطاقة الإنتاجية للمستثمرات.

غير أنه بصدور دستور 1989 الذي رد للملكية الخاصة اعتبارها، وكذا صدور قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المعدل والمتمم²، الذي نص على إعادة الأراضي المؤممة أو المتبرع بها لملاكها الأصليين، والتي كان جزء كبير منها مستغل في شكل مستثمرات فلاحية، أدى إلى فقدان العديد من المستثمرات لأجراء معتبرة من القطع الأرضية الفلاحية، غير أن التطبيق العملي أفرز وضعاً مناقضاً تماماً لما كان مسطراً من أهداف طبقاً للقانون 19/87، حيث دخلت المستثمرات الفلاحية من حالة الفوضى والتسيب، أين كانت أراضيها محل تصرفات غير شرعية كالبيع والتأجير من الباطن، وكذا تحويل طابعها الفلاحي أين استغلت في البناء والعمران.

¹ - الجريدة الرسمية العدد 50 ليوم 1987/12/09 ص 1918.

² - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، ص 197.

لقد كان لازما على المشرع أن يتدخل بسياسة جديدة تعيد للأراضي الفلاحية مكانتها كمقوم لا بديل عنه من أجل تحسين أداء المستثمرات الفلاحية، مستفيدا من المخلفات السلبية التي تركها القانون 19/87، وكان ذلك بموجب القانون 03/10 عن طريق فكرة الامتياز¹.

الفرع الثاني: وسائل تفعيل حق الامتياز

إن إلغاء فكرة الشيوخ المفروض انعكس إيجابيا على حق الامتياز، حيث وسع المشرع في دائرة المعاملات والتصرفات الواردة عليه من طرف المستثمر، ويظهر ذلك في حرية التنازل وقابلية انتقاله للورثة، وكذا إيقاله بالرهن والحجز عليه. كما أعطى حرية أكبر للمستثمر في الجانب المتعلق بالاستغلال من خلال الدخول في شراكة مع الغير وسوف نتطرق إلى هذه المظاهر فيما يلي:

أولاً: حرية التصرف في الحصص.

نصت المادة 13 من القانون 03/10 على أنه: "يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون"، دون أن يفرض النص شرط المحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة مثلما كان مقررا في ظل القانون 19/87، فأصبح بذلك التنازل والتوريث والحجز ممكنا من الناحية الواقعية نتيجة إلغاء فكرة الشيوخ المفروضة.

أ - التنازل: نظم المشرع التنازل عن حق الامتياز في المواد من 13 إلى 16 من القانون 03/10، كما بين إجراءاته في المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، حيث قررت هذه النصوص أنه من حق المستفيد أن يتنازل عن حق الامتياز مجانا لأحد ذوي حقوقه في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد، كما يمكنه التنازل للغير على أن يتم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، موضحا مبلغ التنازل وهوية المتنازل له. وإذا تعلق الأمر بمستثمرة جماعية، يقوم الديوان بدوره بإخطار باقي أعضاء المستثمرة كتابيا بموجب وصل استلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة والتي يجب الإفصاح عنها خلال 30 يوما.

فإذا ما أرادوا أعضاء المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة، أوجب المشرع شرطين:

¹ - الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010.

أولاً: ألا يفضي ممارسة حق الشفعة، إلى تكوين أكثر من قطعة أرض واحدة إعمالاً للقاعدة المقررة بنص المادة 16 من القانون 03/10، والتي مفادها أنه لا يمكن اكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

ثانياً: ألا تفوق مساحة هذه القطعة الواحدة 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية، كما يحددها المرسوم التنفيذي 490/97 المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹.

أما إذا مورست الشفعة من طرف الديوان الوطني للفلاحة، فالحقوق المشفوع فيها إما يمنحها عن طريق المزايمة، بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأمالك السطحية أو يخصصها لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، بعد الترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة، وفي هذه الحالة يتم التنازل بسعر الاكتساب مع زيادة 20%.

أما إذا لم تتم ممارسة حق الشفعة من طرف أعضاء المستثمرة والديوان، يرخّص هذا الأخير بعملية التنازل بعد موافقة الوالي، وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية.

ب - **التوريث:** نصت المادة 25 من القانون 03/10 على أنه في حالة الوفاة يمنح الورثة من أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل :

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.
- التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم.
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة، من أجل استصدار حكم التصريح بشغور هذه الأمالك ومن ثمة أيلولتها للدولة.

ج - **الرهن:** نص المشرع صراحة من خلال المادة 12 من القانون 03/10 على حق صاحب الامتياز في تأسيس رهن يتقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات

¹ - المادة 23 من المرسوم 10 - 326.

القرض، وهذا يعد خروجاً من المبدأ العام المقرر بنص المادة 2/884 من القانون المدني التي توجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون.

ويعتبر هذا الحكم من أهم ما جاء به القانون 03/10، حيث وقف المشرع على امتناع البنوك عن تمويل المستثمرات الفلاحية، كون أن حق الانتفاع الدائم لم يكن يوفر الضمانات الكافية لاسترجاع المبالغ المقرضة¹، ومنه استحدث المشرع هذا الحكم وأجاز رهن حق الامتياز، مع إمكانية الحجز عليه في حالة عدم التسديد.

كذلك كان لإلغاء فكرة الشيوخ المفروض على أعضاء المستثمرة أثره على شروط البيع بالمزاد العلني لحق الامتياز، حيث لم يشترط المشرع شروط خاصة في الراسي عليه المزاد مثلما كان عليه الأمر في ظل القانون 19/87، من وجوب توفر الشروط الخاصة بالمستفيد الأصلي، وكذا احترام الطابع الجماعي للمستثمرة، وبذلك أصبح حق الامتياز قابلاً للبيع بكل سهولة، بحكم أنه حق فردي، غير مرتبط في وجوده وانقضائه بباقي حقوق امتياز أعضاء المستثمرة الجماعية.

ثانياً: الشراكة.

جاء القانون 03/10 بإجراءات تحفيزية لأصحاب حقوق الامتياز، وذلك بتشجيعهم على الدخول في شراكة مع الغير، حتى تتضافر الجهود المادية والبشرية من أجل تحقيق المشاريع الإنتاجية، حيث نصت المادة 21 منه على أنه: "يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية ومعنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من جنسية جزائرية".

وتطبيقاً لهذا النص جاء المرسوم التنفيذي 326/10 مبيناً شروط عقد الشراكة في المادة 26 منه، وهي:

أ - أن يحدد هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين.

ب - بيان مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار.

¹ - جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية، بحث لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، سنة 2011/2012، ص 03

ج - توزيع المهام والمسؤوليات طبقا لما هو مقرر في المادة 22 من القانون 03/10 من إلزامية الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة من تعيين ممثل لها وطرق المشاركة وتوزيع واستعمال المداخل.

د - كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.

هـ - مدة الشراكة تكون عدة سنوات بشرط أن لا تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

و - يحرر عقد الشركة في شكل رسمي أمام الموثق، ويتم شهره بالمحافظ العقارية، تحت طائلة البطلان، ويلتزم الموثق بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

وما يلاحظ أن النص اشترط إعلام الديوان فقط ولم يشترط موافقته، وفي هذا تبسيط لإجراءات الشراكة وإعطاء حرية أكبر للمستثمرة في إبرام عقود الشراكة¹.

الفرع الثالث: تعزيز وسائل الرقابة

لما كان محل حق الامتياز ملكية الدولة، حرص المشرع على أن تستغل الأراضي الفلاحية استغلالا أمثل، حيث منع أي تصرف أو فعل من شأنه أن يؤثر على طابعها الفلاحي أو ينقص من مردوديتها أو يؤدي إلى عدم استغلالها، لذلك أعطى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في مراقبة ومتابعة تصرفات ونشاط أصحاب حق الامتياز، كما ضبط الحالات التي تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز.

أولا: المراقبة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

نشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24. وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي (المادة 1)، تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة (المادة 2)، تتمثل مهمته الأساسية في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة²، وهو بمثابة همزة وصل بين الدولة والقطاع الفلاحي سواء كان خاصا أو عاما، كما أنه يعتبر كجهاز تنظيمي ورقابي على الأراضي الفلاحية.

¹ المادة 26 من المرسوم 10 - 326. الجريدة الرسمية العدد 79 ، لسنة 2010.

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ص 11.

ويبرز الدور الرقابي للديوان في تلك السلطات والصلاحيات الواسعة التي أعطاها له القانون، حيث يقوم بدراسة طلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، ويعمل بصفة انتقالية على استغلال الأراضي الفلاحية التي تم فسخ عقد الامتياز بشأنها، أو لم يبادر ورثة صاحب الامتياز إلى إتباع الإجراءات اللازمة لنقل حق الامتياز في حالة الوفاة، وكذا تلك الأراضي التي لم يسع أصحابها لتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في الآجال المحددة. كما يسهر على ألا يبرم أي تصرف أو صفقة من شأنها تغيير في طبيعة الأرض الفلاحية¹.

وحسب المادة 04 من دفتر الشروط، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، فإنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرات الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها، وعلى المستثمر صاحب الامتياز أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة، بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

ويتدخل الديوان للتحقق من مدى احترام المستثمر صاحب الامتياز للالتزامات القانونية المفروضة عليه، بموجب القانون 03/10، وكذا التعاقدية المفروضة عليه بموجب دفتر الشروط، حيث يقوم الديوان طبقا للمادة 28 من نفس القانون، إذ عاين مخالفة ما أن يثبتها بموجب محضر محرر من طرف محضر قضائي، ويتم إعدار المخالف بالكف عن المخالفة في أجل معين تحت طائلة الفسخ الإداري لعقد الامتياز.

ثانيا: ضبط حالات الفسخ

من أجل فرض صرامة أكبر لحمل أصحاب حق الامتياز على تنفيذ التزاماتهم، ضبط المشرع حالات فسخ عقد الامتياز وحددها تحديدا دقيقا في مادتين، وهما المادة 29 من القانون 03/10، وكذا المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10، خلافا لما كان عليه الأمر سابقا، حيث كان الإخلال بالالتزامات المفروضة على أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يؤدي بالضرورة لفقدان العضوية، حيث كانت المادتان 28 و 29 من القانون 19/87 وكذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي 90 - 51 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 بصيغة "يمكن الحكم بفقدان الحقوق"،

¹ انظر المواد من 1 إلى 9 من المرسوم التنفيذي 96 - 87. والمواد 2، 5، 6 من المرسوم التنفيذي 10 - 326.

أي أن الأمر متروك لتقدير الإدارة غير أنه في ظل نظام الامتياز جاءت النصوص صريحة بأن أي إخلال بالالتزامات المحددة سيؤدي إلى فسخ عقد الامتياز.

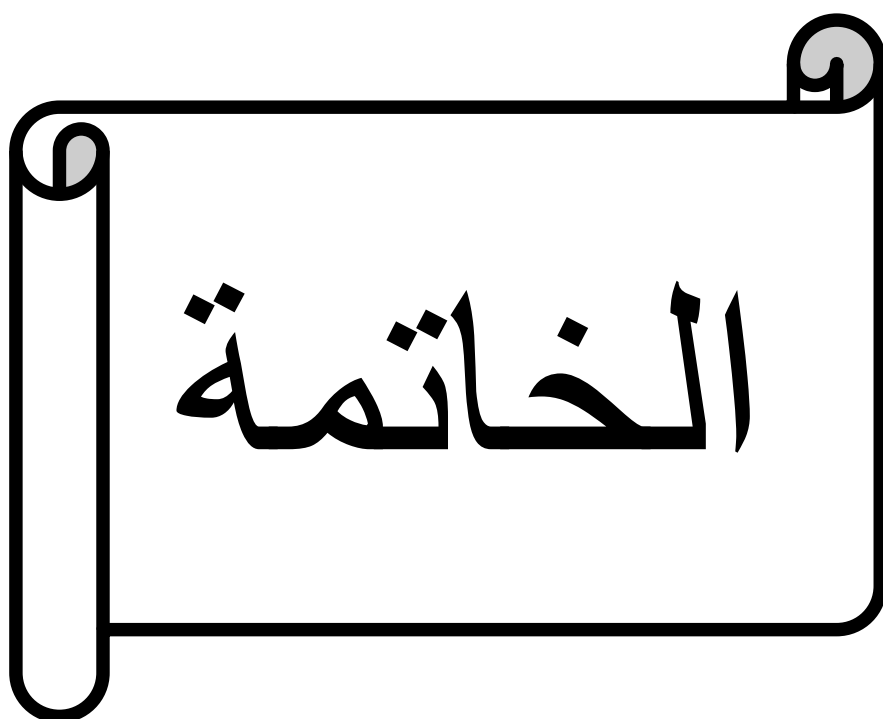
ويعد إخلال بالالتزامات ويترتب عنها الفسخ حسب المادة 29 و 08 أعلاه:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين بعد إعدارين متتاليين غير مثمرين.
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

وهنا يثور تساؤل حول ما إذا جاءت هذه الحالات على سبيل المثار أم على سبيل الحصر. فبالرجوع لنص المادة 08 من دفتر الشروط الذي جاء بصيغة: "لاسيما بسبب الإخلالات الآتية"، فيستفاد منه أن هذه مذكورة على سبيل المثال لا الحصر.

غير أن نص المادة 29 من القانون 03/10 يوحى بأن هذه الحالات على سبيل الحصر حيث جاء بصيغة: "يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة". وعليه فيبدو أن هذه الحالات من المفروض أن تكون على سبيل الحصر لا المثال، وذلك لأن تحديد حالات الفسخ بدقة وبصفة حصرية من شأنه المحافظة على حقوق المستثمر من تعسف الإدارة التي قد تلجأ إلى عملية الفسخ، بناء على حالة لم ينص عليها القانون، خاصة إذا كان الفسخ إداريا، وهذا خلافا لما كان عليه إسقاط العضوية في ظل القانون 19/87، والذي كان يتم عن طريق القضاء.

والفسخ الإداري هو ضرورة حتمية لمواجهة أي إخلال بأي التزام من التزامات المستثمر، لأن الأمر يتعلق بتعطيل مورد استراتيجي، له دور فعال في تحقيق التنمية المستدامة ألا وهو الأرض الفلاحية، ذلك أن اللجوء للقضاء من أجل استصدار حكم بالفسخ من شأنه يعطل التدخل الفوري للإدارة الذي يجب أن يكون لازما وسريعا في هذه الحالات.



الخاتمة

يمكن تلخيص أهم ما سبق عرضه فيما يلي:

- رغم اعتبار الأراضي الفلاحية منذ الاستقلال من الثروات الأساسية التي يجب المحافظة عليها وتنميتها واستغلالها استغلالاً أمثلاً، فإن كل السياسات المتبعة فشلت في تحقيق أهدافها واستمر الاعتداء على الأراضي الفلاحية وتقليص مساحتها والبناء فوق أجود الأراضي في غياب أدوات رقابة فعالة وكثرة النصوص وعدم استقرار الخيارات الإستراتيجية.
- منذ التسعينات تم التخلي عن التوجهات المتبعة منذ الاستقلال في هذا المجال، وأعيد النظر في الكثير من النصوص المطبقة على العقار الفلاحي، لاسيما إلغاء قانون الثورة الزراعية، وإصدار قانون التوجيه العقاري.
- نص قانون التوجيه العقاري على عدة آليات قانونية وتقنية، تهدف إلى تحديث الزراعة وتنمية الإنتاج، في ظل نظام يعترف بالملكية الخاصة ويضمن حمايتها، لكن بشرط المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض واستغلالها استغلالاً أمثلاً وعدم تركها بوراً، نظراً للوظيفة الاجتماعية السامية والمكانة التي خصصت بها في استراتيجية التنمية.
- لكن بعد مرور أكثر من عشر سنوات على تبني السياسة الفلاحية الجديدة لم تتحقق بعد أهدافها في أرض الواقع.
- والأسباب كثيرة ومتعددة وسنذكر منها ما يلي:
- تأخر صدور النصوص المتعلقة بهيئات الرقابة، وتلك المكلفة بتنفيذ السياسة العقارية المطبقة في المجال الزراعي، ولاسيما اللجنة المكلفة بمراقبة عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، وكذلك عدم فاعلية الديون الوطني للأراضي الفلاحية
- تأخير عمليات مسح الأراضي وعدم تأسيس الفهرس العقاري البلدي الذي نص عليه قانون التوجيه العقاري.
- عدم تصنيف الأراضي الفلاحية حسب جودتها وخصوبتها مما يجعل الحماية القانونية المنصوص عليها شكلية.
- انعدام توفر وسائل قانونية وتقنية لضمان الشفافية في المعاملات العقارية وتشجيع الاستثمار في المجال الزراعي، لاسيما العقود المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص بواسطة الغير مما جعل التعامل فيها يتم خارج أي إطار قانوني.

- غياب الفعالية في الرقابة الإدارية، وعدم تطبيق العقوبات على المخالفين، جعل الاعتداء على الأراضي الفلاحية أي كان صنفها القانوني ورغم توفر الحماية القانونية، كثير الوقوع وفي بعض الأحيان يقع بتواطؤ مع المكلفين بالحماية.



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص والقوانين التنظيمية

أ. الأوامر:

1. الأمر 68-653 المؤرخ في 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية لسنة 1969، العدد 15.
2. الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية 1971، العدد 97.
3. الأمر 75-42 المؤرخ في 1975/06/17، يتضمن تعديل وتنظيم الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية 1968، العدد 15.
4. الأمر 75-58، المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية في 1975/09/30، عدد 78.
5. الأمر 10-01 المؤرخ في 26 /08 /2010 المتضمن قانون المالية التكميلي.

ب. القوانين:

1. القانون رقم: 87-19، المؤرخ في 1987/12/08 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية 1990، العدد 50.
2. القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 (الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1990).
3. القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية، عدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 08/14.
4. القانون رقم: 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 21.

5. القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية 2010، العدد 46.

ج. المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في 05 صفر 1434هـ، الموافق لـ 19/12/2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 69.

2. المرسوم التنفيذي رقم: 63-95 المؤرخ في 22/03/1963، المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والمنجمية والصناعات التقليدية، وكذلك الأراضي الزراعية الشاغرة، الجريدة الرسمية، 1963، العدد 17.

3. المرسوم التنفيذي رقم: 69-15 المؤرخ في 15/02/1969، المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها، الجريدة الرسمية، 1969، العدد 15.

4. المرسوم التنفيذي رقم: 69-16 المؤرخ في 15/02/1969، المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية، 1969، العدد 15.

5. المرسوم التنفيذي رقم: 73-64 المؤرخ في 03/04/1973، المتعلق بتعيين وتقييم الأملاك التي تستحق التعويض في إطار الثورة الزراعية، العدد 29.

6. المرسوم رقم: 75-42 المؤرخ في 17/06/1975، يتضمن تعديل وتنظيم الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في 30/12/1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية 1968، العدد 15.

7. المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 المؤرخ في 06/02/1990، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد رقم 06.

8. المرسوم التنفيذي رقم: 96-119، المؤرخ في 06/04/1996، المتضمن ضبط وكيفية تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، 1996.
9. المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 21 شعبان 1418، عدد 84 لسنة 1997.
10. المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79.
11. المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المؤرخ في 19/03/2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، العدد 17.
12. المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية لسنة 2012 عدد 69.

ثانيا: المؤلفات باللغة العربية

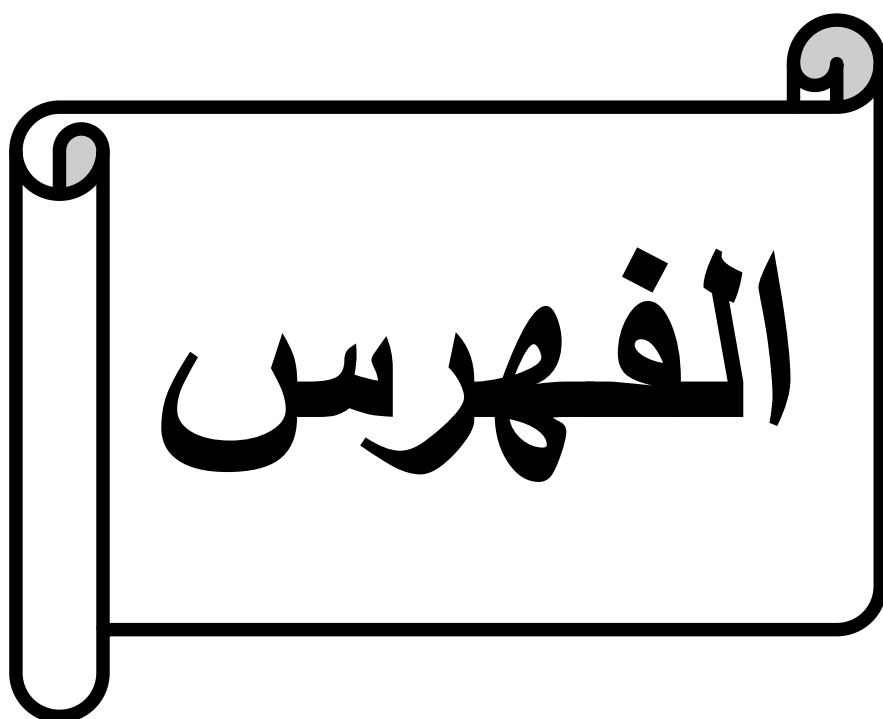
1. أحمد دغيش: حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2011.
2. إسحاق إبراهيم منصور: نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1993.
3. بن رقية بن يوسف: نشر في قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
4. حسن بهلول: التخلف وإشكالية التوازن الجهوي، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1982.

5. حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003.
6. حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009.
7. رامول خالد: الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.
8. رحمانى أحمد: الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، مجلة الموثق، الملتقى الوطني الأول، التوثيق وتحديات العصرنة، الجزائر، فندق الأوراسي، 16-17 أبريل 2002.
9. ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى، الجزائر، بدون طبعة.
10. عبد اللطيف بن أشنهو: التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط 1962-1980، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
11. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
12. عليوشقربوع كمال: قانون الاستثمارات في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
13. عمر صدوق: تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.
14. لنقار بركاهم سمية: منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004.
15. ليلي زروقي وحمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2008.
16. ليلي زروقي: التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان الأشغال التربوية، الجزائر.
17. مجاني الطالب: دار المجاني شردل، لبنان، بيروت، الطبعة الخامسة، 2007.

18. محمد السويدي: التسيير الذاتي في التجزئة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
19. محمد حسنين: الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.

ثالثا: الأطروحات والرسائل الجامعية

1. سلمى بقار: النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، بحث لنيل درجة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2003.
2. الوافي فيصل: النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة1، كلية الحقوق، 2016.
3. فراح زاهية: استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2008.



لفهرس

العنوان	رقم صفحة
شكر وعرافان	
مقدمة	أ ب ج د هـ
الفصل الأول: تطور نظام العقار الفلاحي في التشريع الجزائري	01
المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي	01
المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي	02
الفرع الأول: تعريف العقار لغة	02
الفرع الثاني: تعريف العقار اصطلاحا	02
المطلب الثاني: التصنيف التقني للعقار الفلاحي	04
الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة	05
الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة	06
المبحث الثاني: الأصناف القانونية للعقار الفلاحي	07
المطلب الأول: أراضي فلاحية تابعة للأحكام الخاصة للدولة	08
الفرع الأول : الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة الصالحة للزراعة.	08
الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة الاستصلاحية.	11
المطلب الثاني: العقار الفلاحي المملوك للخواص	13
الفرع الأول: الملكية التامة	15

الفرع الثاني: الملكية المجزأة أو الناقصة	15
الفرع الثالث: الملكية الشائعة	15
المطلب الثالث: الأراضي الفلاحية الوقفية	16
الفرع الأول: أولا: تعريف الوقف	16
الفرع الثاني: اركان الوقف	16
الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة لاسترجاع الأراضي الوقفية	18
الفصل الثاني: استصلاح واستغلال العقار الفلاحي في الجزائر	21
المبحث الأول : استصلاح العقار الفلاحي	21
المطلب الأول: شروط استصلاح العقار الفلاحي	21
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالأراضي القابلة للاستصلاح	21
الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستصلح	22
المطلب الثاني: انتقال ملكية الأرض للمستصلح	22
الفرع الأول: إعداد عقد الملكية	22
الفرع الثاني: معاينة الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ	26
المبحث الثاني : استغلال العقار الفلاح	28
المطلب الأول: حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 87 - 19	29
الفرع الأول : مفهوم حق الانتفاع الدائم	29
الفرع الثاني: شروط منح حق الانتفاع الدائم	29
الفرع الثالث: ممارسة الرقابة من طرف الدولة	32
المطلب الثاني: استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز القانون 10-03	33

الفرع الأول: أسباب تبني نمط الامتياز وطبيعته القانونية	33
الفرع الثاني: وسائل تفعيل حق الامتياز	34
الفرع الثالث: تعزيز وسائل الرقابة	37
خاتمة	42
قائمة المراجع	45
الفهرس	50