



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مطبوعة علمية بعنوان:

محاضرات في مقياس العقار الفلاحي

طالبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون عقاري

إعداد الدكتورة / بوشريط حسناء

سنوات التدريس بالمطبوعة/

2025**2024

مقدمة

تمهيد

يعتبر العقار الفلاحي عاملا أساسيا في إنجاح العملية الاستثمارية فهو يساهم في جلب واستقرار المستثمرين وذلك من أجل تنمية وترقية القطاع الفلاحي، هذا الأخير الذي عرف عدة اختلالات وإشكالات مفرزا بذلك مشكلة عويصة ألا وهي الأمن الغذائي.

فسعت الكثير من الدول ومن بينها الجزائر لإيجاد حلول لهذه المشكلة التي يعود أغلب أسبابها إلى العقار الفلاحي سواء من حيث تنظيمه أو كيفية استغلاله. فمن هذا المنطلق نجد مدى أهمية هذا الوعاء باعتباره محددًا هامًا يعتمد عليه النظام الاقتصادي السائد في الدول فهو شرط ضروري لأي تحرك اقتصادي واجتماعي في القطاع الفلاحي.

التعريف بالمقياس

يندرج مقياس العقار الفلاحي تحت تخصص قانون عقاري لطلبة سنة ثانية ماستر قسم القانون الخاص، بحجم ساعي قدره 3 ساعات أسبوعيا بشكل محاضرات، وبحجم ساعي قدره ساعة ونصف للفوج في إطار أعمال موجهة.

هذا ويعتبر مقياس العقار الفلاحي أحد المقاييس المقررة تدريسها في السداسي الثالث والذي يندرج ضمن المقاييس الأساسية لطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون عقاري ليشكل بذلك وحدة أساسية في المسار التكويني للطلبة.

وبتدريس هذا المقياس يتم إعطاء الطلبة فكرة عامة وأولية تقتضيها الضرورة حول مفهوم الأراضي الفلاحية وبيان أصنافها، ثم الوقوف على عرض التطور التاريخي والقانوني للأراضي الفلاحية خاصة بعد الاستقلال إلى يومنا هذا والتي عرف فيها العديد من الإصلاحات والتطورات.

لنخرج بعد ذلك على كيفية استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية سواء التابعة للدولة أو للقطاع الخاص وذلك بتسليط الضوء على أهم القوانين المنظمة لذلك، وصولا إلى التطرق بالدراسة لأهم الأجهزة والهيئات المعنية بحماية ورقابة الأراضي الفلاحية خاصة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

وعموما عند تناولنا لكل هذه المحطات نتطرق في جميع الأحوال لكل الإشكالات والمنازعات التي قد تنشأ في بعض الأحيان بسبب تنظيم ملكية الأراضي الفلاحية أو استغلالها.

أهداف المقياس

إن هذه المطبوعة عبارة عن مجموعة من الدروس والمحاضرات في مقياس العقار الفلاحي الموجه لطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون عقاري، وهو مقياس أساسي ومهم في التخصص حيث تبرز أهميته في طبيعته المزدوجة للبعد الاقتصادي والاجتماعي.

وقد تم وضع هذا المقياس في إطار التخصص لتحقيق جملة من الأهداف نذكر منها:

- محاولة جمع الأحكام القانونية المتعددة والكثيرة التي بهذا الوعاء والمقياس ووضعها في متناول الطلبة.
- توضيح أهم الإشكالات التي تعترض مجال تنظيم ملكية واستغلال الأراضي الفلاحية.
- عرض مختلف الإصلاحات التي مرا بها العقار الفلاحي لتأثره بطبيعة النظام الاقتصادي السائد.
- الكشف عن أهمية الأراضي الفلاحية ودورها في تنمية القطاع الفلاحي والاقتصاد الوطني وإدراك طالب القانون بذلك.
- تمكين طلبة القانون من القدرة في التحكم في متطلبات تنظيم العقار الفلاحي بشكل جيد يساهم في ترقيته.

أهمية المقياس

يضطلع مقياس العقار الفلاحي بأهمية بالغة عند طلبة تخصص القانون العقاري وذلك من خلال المسائل التالية:

- التحكم الجيد في ضبط تنظيم العقار الفلاحي يعد ركيزة أساسية في تنمية القطاع الفلاحي وتطويره.
- يعتبر العقار الفلاحي من المقاييس الأساسية والمحورية التي ترتبط وتتعلق بأصناف وأنواع عقارية أخرى كالعقار الحضري والصناعي والسياحي والتي تساهم جميعها في التنمية.
- يعد العقار الفلاحي الإطار المرجعي المهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي للدولة.

المعارف المطلوبة للإمام بالمقياس

لغرض دراسة واستيعاب محتوى المقياس يجب على الطالب أن يكون ملما ببعض الموضوعات التي سبق وأن درسها في عدد من المقاييس وهي كالتالي:

- القانون المدني
- قانون الأملاك الوطنية.
- قانون التهيئة والتعمير
- قانون التوجيه العقاري

المناهج المستخدمة لصياغة محتوى المقياس:

المنهج الوصفي الذي ساعدنا على وصف وتفسير أطر ومضامين الموضوع الخاصة بالعقار الفلاحي. المنهج التاريخي بهدف التعرف وعرض مختلف مراحل تطور تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر بعد الاستقلال إلى غاية يومنا هذا.

المنهج التحليلي الذي مكنا من تحليل ما تضمنته النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي.

هيكل خطة المقياس:

قسمت المطبوعة إلى المحاور التالية:

مقدمة.

المحور الأول: ماهية العقار الفلاحي

المحور الثاني: التطور التاريخي لتنظيم العقار الفلاحي

المحور الثالث: استغلال واستثمار العقار الفلاحي

المحور الرابع: الأجهزة المعنية برقابة وحماية العقار الفلاحي

الخاتمة.

المحور الأول: ماهية العقار الفلاحي

لقد جاء القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري تجسيدا للمبادئ الدستورية التي تبناها المؤسس الدستوري في دستور 1989 بالنسبة للملكية العقارية، هذه الأخيرة التي يعتبر فيها هذا القانون الإطار المرجعي المنظم لهذه الملكية والمحدد لكيفية استعمالها واستغلالها والتصرف فيها، خصوصا فيما يتعلق بالعقار الفلاحي الذي تناول معظم أحكامه، كما وضع له ضوابط وقيود وإجراءات لم يتضمنها القانون المدني، ولعل أهمها تعريفه للعقار الفلاحي وبيان أصنافه، التي نحاول من خلال هذا السياق تناولها وفق ما يلي:

أولا: مفهوم العقارات الفلاحية

لقد عرف المشرع الجزائري في نص المادة 4 من قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على أنها: >> كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله<<(1).
فمن خلال هذا التعريف يمكن إيراد بعض الملاحظات من بينها:

- إهمال المشرع الجزائري من خلال هذا التعريف الجانب القانوني للعقار الفلاحي، والذي يتمحور أساسا حول حق الملكية، إذ جاء ببعض المصطلحات التقنية التي تميل إلى علم الاقتصاد الفلاحي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي.

- ركز المشرع على مبدأ الأرض المنتجة محل مبدأ الأرض لمن يخدمها، حيث أن المبدأ الأول لا يفترض فيه الخدمة الشخصية والمباشرة للأرض، بل يهتم أساسا بعامل الإنتاج أيا كان مصدره أو طريقة الحصول عليه، فالمهم عند الدولة إشباع رغبات المستهلكين، وهذا طبقا لما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 4 من قانون التوجيه العقاري.

ومع كل هذا فللمشرع وجهته في ذلك، بحيث نجده يدرج هذا القانون ككل ضمن القوام التقني للأملك العقارية كما نصت على ذلك المادة 3 منه، بمعنى أنه يسعى من خلال هذا النص إلى تكييف قانون التوجيه العقاري كإطار مرجعي للملكية العقارية ويحدد كيفية استعمالها واستغلالها والتصرف فيها(2).

أما فيما يتعلق بقانون التوجيه الفلاحي فاعتبر أن الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة وتلك التابعة للملكية الخاصة هي مجال أو نطاق تطبيق أدوات تأطير العقار

¹ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.

² عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005 . ص.(238)

الفلاحي، والتي من أجل معرفتها والتحكم فيها ينشأ فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية والذي يستعمل كأساس لتدخل الدولة، وذلك عن طريق وضع خريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، وتحديد كفاءات شروط تمييز الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وتصنيفها، وكذا كفاءات تسيير الفهرس العقاري والقيود فيه وخريطة تحديد الأراضي عن طريق التنظيم.

ثانيا: تصنيف العقارات الفلاحية

تعتبر عملية تصنيف الأراضي الفلاحية عبارة عن عملية تقنية محضنة، يقصد بها تجميع لمساحات عقارية في مجموعات متشابهة أو متقاربة فيما بينها سواء من حيث خصائصها الطبيعية من تضاريس ومناخ أو من حيث أغراضها التي تستخدم فيها، الأمر الذي يجعل من هذه العملية ذات صبغة فنية لها أهميتها في تهيئة العقار وتحضيره لاستخدامه في الأغراض التي تحقق أفضل المنافع للفرد والمجتمع بصرف النظر عن المعايير المعتمدة أساساً للمفاضلة بين المنفعة الخاصة والمنفعة الاجتماعية أو العامة.

هذا وقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بمقتضى نص المادة الخامسة من قانون التوجيه العقاري إلى ثلاثة أصناف وهي؛ أراضي فلاحية خصبة جداً، أراضي فلاحية خصبة، أراضي متوسطة الخصوبة، أراضي ضعيفة الخصوبة.

ويستند هذا التصنيف حسب المشرع إلى ضوابط علم التربة، والمناخ، والسقي بهدف تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم⁽¹⁾. كما نص على أنه يمكن تصنيف العقار الفلاحي إلى سبعة أصناف، وذلك تبعا لتشابه خصائصها الطبيعية والغرض منها في آن واحد، بالإضافة إلى تصنيف آخر قائم على أساس الاستفادة الأرض من الري.

1. تصنيف الأراضي الفلاحية من الناحية الطبوغرافية

صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بمقتضى المادة 5 من قانون التوجيه العقاري على أنها تصنف إلى أراضي فلاحية خصبة جداً، وأراضي خصبة، وأراضي متوسطة الخصوبة، وأراضي ضعيفة الخصوبة وذلك تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي، وعلى ضوء هذا التقسيم نقوم بتوضيح هذه الأصناف وفق ما يلي:

1- الأراضي الفلاحية الخصبة جداً: ويقصد بها تلك الأراضي التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

2- الأراضي الفلاحية الخصبة: وهي 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.

¹ انظر المواد 5،6،7،8،9 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم

3-الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب: وهي تشتمل على الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق، الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة، الأراضي الفلاحية غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

4-الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب: وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيره، وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف.

II. تصنيف القوام التقني للأماك العقارية من ناحية تشابه الخصائص فيما بينها

نص المشرع الجزائري على أن القوام التقني في الأماك العقارية، زيادة على الأماك العمومية الطبيعية يشتمل على سبعة أصناف، وذلك تبعا لتشابه خصائصها الطبيعية والغرض منها في آن واحد، والتي تتمثل فيما يلي:

1-العقار الفلاحي والعقارات ذات الصبغة الفلاحية: وهي تلك الأراضي المستخدمة خلال دورة زراعية لإنتاج محاصيل زراعية تستهلك مباشرة، أو بتصنيعها، وتتحدد طبيعة المحاصيل وكميتها ونوعيتها إضافة إلى عناصر بشرية ومادية على طبيعة العقار بما في ذلك نوعية تربته ومناخها وتضاريسها بما يعني ترتيبها أو تصنيفها.

2-العقار الرعوي والعقار ذو الصبغة الرعوية: العقار الرعوي هو الذي يستخدم في توفير علف الحيوانات سواء كان ذلك بالعشب الطبيعي أو بالأشجار، كمصدرين لتغذية الحيوان وخلال فترة متوسطة قد يتعرض لعوامل التعرية بفعل قساوة الطبيعة وقلة الأمطار التي تقل عن (100) ملم أو تزيد عنها.

3-العقار الغابي والعقارات ذات الصبغة الغابية: تتحدد مساحة العقار الغابي في حدود (10) هكتارات تكون مغطاة بنباتات كثافتها تزيد عن (300) شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة و(100) شجرة في المناطق القاحلة وشبه القاحلة التي قد تتحول إلى عقارات ذات صبغة غابية إذا تعرضت إلى تدخل الإنسان بالقطع والقلع أو بالحرق أو حتى الرعي بشكل فوضوي مضر⁽¹⁾.

4-العقار الحلقاوي: ويتمثل في مساحات تغطيتها الحلفاء بشكل رئيسي قد تتحول أو تتدهور طبيعتها بفعل عوامل بشرية، الرعي الفوضوي والحرق...الخ، وعوامل طبيعية كالانجراف مثلا.

5-العقار الصحراوي: وهي المساحات التي تقع في مناطق لا تتعدى نسبة الأمطار فيها (100ملم) ويقع هذا الصنف عادة في القسم الجنوبي للوطن.

6-العقار العامر أو القابل للتعمير: هو كل مساحة أو رقعة عقارية بها بنايات ذات استعمال سكني أو أي استعمال آخر، أما إذا كانت المساحات العقارية المخصصة للبناء في الأجال المتوسطة والطويلة، وذلك

¹ للمزيد من التفصيل حول أحكام النظام الغابي، راجع: محمد بوشكير، الثروة الغابية في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، العدد3، مجلس الأمة الجزائر، 2003، ص(51.61).

حسب ما يحدده مخطط التوجيه للتهيئة والتعمير على مستوى خلية المجتمع الأساسية البلدية "فيطلق عليها العقار القابل للتعمير".

7-العقار المحمي: وهي تلك المساحات التي يتعين المحافظة عليها وحمايتها لما تتمتع به أو تتميز به من قيم تاريخية أو ثقافية أو أثرية أو غيرها مما يدخل ضمن قيم المجتمع وحضارته⁽¹⁾.

III. التصنيف الوارد على أساس استفادة الأرض من الري

إن التصنيف الوارد في قانون المالية 1989 يقسم الأراضي إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه، وهي أراضي مسقية وجافة⁽²⁾

1-الأراضي المسقية

2-الأراضي الجافة

أنصاف الأراضي		رمز المنطقة	نوع التربة
(الجافة)	(المسقية)		
2	1	أ	الأراضي الخصبة جدا
2	1	ب	الأراضي الخصبة
2	1	ج	الأراضي متوسطة الخصب
2	1	د	الأراضي ضعيفة الخصب

IV. التصنيف الوارد على أساس طبيعة ملكية الأرض

قسم المشرع العقار الفلاحي إلى ثلاثة أصناف قانونية تتمثل فيما يلي:

1-الأملك الفلاحية الوطنية:

وتتكون من الأملك العمومية والخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، وتخضع لأحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالأملك الوطنية.

¹ مختار حديد، العقار من الندرة وسوء التسيير إلى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط، مذكرة ماجستير، فرع التخطيط والتنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص.ص. (27-29)
-انظر المواد من 20 إلى 20 من قانون التوجيه العقاري.

² منذ صدور قانون التوجيه العقاري لم يصدر تنظيم يحدد كيفية تصنيف الأراضي الفلاحية ومكان تواجدها ما عدا ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، هذا المرسوم أحال بموجب مادته 04 على المادتين 80 و81 من القانون رقم 33/88 بتاريخ 1982/12/31 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة رسمية، العدد 54، 1988/12/31 الذي يحدد أنصاف الأراضي، للمزيد من التفاصيل انظر المرجع: ليلي زروقي، التقنيات العقارية، «العقار الفلاحي»، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، المرجع السابق، ص. (13)

2- الأملاك الفلاحية الخاصة:

تعتبر الملكية العقارية الخاصة مضمونة من قبل دستور 1989، وتخضع لقواعد العامة المنصوص عليها في إطار القانون المدني بحيث تسمح لصاحبها بحق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

3- الأملاك الفلاحية الوقفية:

وهي الأملاك التي حبسها المالك بمحض إرادته لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة وتخضع لأحكام القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991⁽¹⁾.

المحور الثاني: التطور التاريخي لتنظيم العقار الفلاحي

مر التطور التاريخي لتنظيم العقار الفلاحي بعد الاستقلال بمجموعة من المحطات نحاول من خلال هذا المحور تناولها وفق ما يلي:

أولاً: إدماج بعض الأراضي ضمن أملاك الدولة

إن طرق تكوين ملكية الدولة للأراضي الفلاحية عموماً بعد الاستقلال لا يخرج عن الحالات التالية؛ إدماج المزارع الشاغرة ضمن أملاك الدولة، إدماج الاستغلالات الفلاحية التابعة للمعمرين ضمن أملاك الدولة، إدماج بعض الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين ضمن أملاك الدولة، إدماج الأراضي المؤممة ضمن أملاك الدولة.

1. إدماج المزارع الشاغرة ضمن أملاك الدولة

يعتبر المال الشاغر في حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً أو تخلى أحد الورثة عن حصته، وينطبق هذا الحكم سواء على الوطنيين أو الأجانب⁽²⁾. حيث تتمثل حالات الشغور؛ في الشغور الناجم عن رحيل المعمر، وذلك بأن لا يكون لها صاحب عند القيام بعملية الإحصاء أو في حالة كف المالك عن الاستغلال بحضوره أو حضوره وعدم استغلاله لهذه المزرعة استغلالاً عادياً وبدون مبرر شرعي.

ولإضفاء صفة الشغور على المال بصفة عامة والأرض الفلاحية على وجه الخصوص يوجب القانون صدور قرار من طرف الوالي المختص، لأن إثبات التوقف عن النشاط مثلاً لا يكفي لإضفاء صفة الشغور على المزرعة، بل يجب اتخاذ هذا الإجراء الشكلي المتمثل في صدور قرار من الوالي بناء على تحقيق من طرف المصالح الإدارية، ويكون إدماج العقار ضمن أملاك الدولة مباشرة عملاً بالأمر رقم 102/66، وهذا ما أقر به مجلس الدولة في قراره الصادر تحت رقم 004396 بتاريخ 2002/05/27⁽³⁾.

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص.ص. (242-243)

² عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص. (243).

³ مجلة مجلس الدولة، العدد 2، دار هومة، 2002، ص. (144.145)

وفي نفس السياق نص الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية المال الشاغر وتسييره⁽¹⁾ وخاصة المواد 2-3-12-13 منه حيث نجد أن المالك فيها له الحق في العودة إلى مزرعته والاندماج مباشرة إذا ما أبدى رغبة في ذلك، كما يجوز لدائنيه القيام بإجراءات تحفظية لضمان ديونهم مثل الحجز على كل أو بعض الأموال التي تتكون منها المزرعة.

وعليه تبقى ملكية هذه المزارع لأصحابها المتغيبين رغم تقييدها بالعديد من المراسيم كالمرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة⁽²⁾، وقد قيد إدماج أصحاب المزارع المتغيبين إذ أخضعهم إلى عملية تقييم من طرف سلطات العمالة، فهذه الجهات لها سلطة تقديرية في قبولهم أو رفضهم، كذلك نص المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 منه على بيع أو كراء أو إبرام عقد مزارعة لهذه المزارع باستثناء التي تتم للهيئات العمومية أو اللجان التسيير المعتمدة قانونا⁽³⁾.

ولهذا لم يبقى للمالك سوى عنصر الاستغلال والاستعمال المباشر ليأتي بعد ذلك المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة⁽⁴⁾ فقد منع دائني أصحاب المزارع من اتخاذ إجراءات تحفظية أو الحجز على أموال المزرعة حسب المادة 12 منه، كما حدد هذا المرسوم أشكال الطعن ضد القرارات الولائية الصادرة في هذا المجال وحددت مدة الطعن بشهرين كأجل لأي احتجاج أمام القاضي الاستعجالي، ولوضع حد لهذا التردد صدر الأمر رقم 102/66 بتاريخ 6 ماي 1966 يلحق هذه المزارع بأمالك الدولة حيث تنص المادة الأولى منه على: >> تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة << وبهذا يكون المشرع قد حل بصفة نهائية مشكل المزارع الشاغرة⁽⁵⁾.

II. إدماج الاستغلال الفلاحية التابعة للمعمرين ضد أملاك الدولة

كان التسيير الذاتي في الفلاحة سنة 1963 مطبقا على الأراضي الفلاحية والمزارع الشاغرة، بينما بقي عدد كبير من المعمرين يشتغلون في مزارعهم و أراضيهم، لهذا السبب جاء المرسوم رقم 388/63

¹ الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 12، 1962.
² المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المتضمن تأسيس لجان في المزارع الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 01-1962.

³ المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 01، 1962

⁴ المرسوم رقم 86/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 15، 1963.
⁵ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2004.2005، ص.ص. (91-92).

-سمية لنقار بركاهم، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية في مجال الملكية والتسيير، مذكرة ماجستير، قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000.2001، ص. (29).

المؤرخ في 1 أكتوبر 1963 يتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي لا تتمتع بالشخصية الجزائية⁽¹⁾.

ولا يتم إلحاق هذه الأراضي بأملك الدولة إلا بشروط نص عليها بتاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.⁽²⁾

III. إدماج بعض الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين ضمن أملك الدولة

بهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، أصدر المشرع عدة نصوص تتضمن مصادرة أو وضع أراضي هؤلاء الأشخاص تحت حماية الدولة والتي من بينها القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963⁽³⁾ الذي أضاف إلى أملك الدولة الأراضي المسلوقة والأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة والباشاغات والآغات، وقد استثنى من تطبيق هذا النص المعاملات التي تمت قبل أول نوفمبر 1954 فالشخص الذي اشترى أرضا فلاحية من عند أحد الأشخاص المذكورين أعلاه، وقبل ذلك التاريخ يعوض في حالة نزع الأرض المشتراة.

كما صدر المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 9 ماي 1963⁽⁴⁾ الذي قام بوضع تحت حماية الدولة بعض الأملك التي كان استغلالها أو استعمالها يمس بالنظام العام، والذي يعني حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة، ويتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض فهو الذي يستغل الأراضي ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة ويمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية⁽⁵⁾.

ولإضفاء صفة الوضع تحت الحماية لا بد من توافر شروط منها؛ أن يكون استعمال الأرض أو استغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي أو يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطني أو مخالفة بموجب المرسوم رقم 222/63 المؤرخ في 1963/6/28 .

¹ المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملك الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 73، 1963.

² نفس المصدر السابق، ص.ص(55-56).

³ القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بالأراضي المسلوقة والأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة والباشاغات والآغات، الجريدة الرسمية، العدد 153، 1963

⁴ المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 9 ماي 1963 المتعلق بالأموال المنقولة والعقارية الموضوعة تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 30، 1963.

⁵ بن يوسف بن رقية، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، مديرية الدراسات، المعهد الوطني للقضاء، 2001.2000، ص.(63)

هذا وقد شكلت لجان طعن إدارية تختص بدراسة الطعون المقدمة ضد قرارات الوضع تحت حماية الدولة، وميعاد الطعن فيها هو شهر واحد⁽¹⁾. ولقد صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 003121 بتاريخ 2002/06/10 فيما يتعلق بالوضع تحت الحماية، والذي يقر فيه أن <>المادة 85 مكرر 1 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 أن المعاملات العقارية المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها هي تلك المعاملات التي تمت بعد الاستقلال أي بعد 02 جويلية 1962 خرقا للمرسوم 02 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 لا وجود بعد هذا التعديل لأي نص قانوني يعتبر المعاملات التي تمت قبل الاستقلال وخلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<>⁽²⁾

IV. إدماج الأراضي المؤممة ضمن أملاك الدولة

من بين التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة للأموال تقنية التأميم الذي يعد طريقة إجبارية للتملك من طرف الدولة، وقد يمتد هذا التأميم إلى أموال مختلفة من بينها الأموال العقارية فهو وضع ملكية الأرض تحت تصرف الأمة مع جواز تحويلها ووضعها لخدمة الوطنين دون الأجانب⁽³⁾، أو هو إحدى وسائل كسب الإدارة لمختلف العناصر المالية ونقل ملكيتها بصورة جبرية وفورية إلى الملكية الجماعية أو النشاط الجماعي قصد استغلال هذه الملكية أو النشاط في تحقيق أغراض المصلحة العامة مقابل تعويض، أو هو عمل سيادي يقتضي سيطرة الدولة على ثرواتها الوطنية من أجل توظيفها لصالح شعبها وتحقيق استكمال استقلال سياسي باستقلال اقتصادي.

وهذا ما هدفت إليه الجزائر عند سنها للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/8 المتعلق بقانون الثورة الزراعية والذي يقصد به إسقاط حق الملكية على كل مالك لأرض زراعية أو معدة للزراعة في حالة إهمالها وعدم قيامه باستغلالها بصفة شخصية ومباشرة⁽⁴⁾، وقد جاء هذا الأسلوب من أجل تحديد كفيات الاستغلال والتي ظهرت في ثلاث طرق واضحة التعيين وهي التسيير الذاتي، والنظام التعاوني، والاستغلال الخاص أو هو إجراء قانوني يستهدف تحقيق تدخل الدولة في الأنشطة الاقتصادية الخاصة، ونقل ملكية المشروع الخاص بما يحتويه من عقارات ومنقولات إلى الدولة ويكون مقابل تعويض تنفرد الدولة بتقديره⁽⁵⁾.

¹ نفس المرجع السابق، ص.ص(58-61).

² مجلة مجلس الدولة، العدد 2، دار هومة، 2002، ص.ص(168.171).

³ محمد أحمد عطا الله، <> التأميم في القانون المقارن <<، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد 1، السنة الأولى، 1985، ص.(74).

⁴ فريد بقة، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر(01)، 2013.2014، ص.(10).

⁵ عائشة زمورة، النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2002.2003، ص.(98).

وإن عدت مثل هذه الطرق ليس فيها شيء جديد، إذ سبق لنظام العقاري الجزائري وأن استعمل ذات الطرق قبل الإعلان عن الثورة الزراعية، لكن مع ذلك يتم التأكد على الاحتفاظ بنظام التسيير الذاتي مع الميل إلى منح استقلالية أكبر لهذا النظام، وتكريس النظام التعاوني كمنهج للمستفيدين من الثورة الزراعية وأيضا ضبط الاستغلال الخاص⁽¹⁾، ولهذا الغرض وضع المشرع قانون الثورة الزراعية يحتوي على ثمانية محاور أساسية من أهمها إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية، التأمين والتعويض، تحديد الملكية الخاصة، منح الأراضي⁽²⁾.

وكقيود فرضها قانون الثورة الزراعية على المواطنين في مجال المعاملات العقارية إلغاء حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يستغل أرضه بصفة فعلية، وذلك تحت شعار الأرض لمن يخدمها، كما منع أي شخص من أي يمتلك أرضا زراعية أو معدة للزراعة أو يستغلها، وقام بتوقيف نقل الملكية بين الأحياء طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ نشر الأمر وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الزراعة⁽³⁾.

وفي هذا السياق أهم عملية جاء بها قانون الثورة الزراعية هي عملية التأمين باعتبارها الوسيلة الكفيلة لإدماج بعض الأراضي الزراعية في إطار أملاك الدولة فهي عملية ثلاثية الأطراف تتكون من صاحب الحق في التأمين وهو الدولة، والطرف الثاني الذي أمتت أمواله، وفي المستفيد المتمثل في المجموعة الوطنية، فمبدأ التأمين يلغي حق الملكية لكل مالك لا يستغل أرضه مباشرة وفقا لأحكام قانون الثورة الزراعية، وفي مقابل ذلك يقضي بدفع تعويض لكل مالك مسه التأمين كليا أو جزئيا باستثناء الذين حازوا ملكياتهم خلال حرب التحرير الوطني بطرق غير مشروعة.

كما تم إنشاء بموجب هذا الأمر ما يسمى بصندوق الثورة الزراعية باعتباره مؤسسة من مؤسسات الدولة الموضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية، ولكن هذا الاختصاص يفوض جزء منه إلى الوالي، وهو ما يتعلق بالإشراف على عمليات التسيير وصيانة أموال الثورة الزراعية، ومن أهداف إنشائه وضع إطار جهاز خاص لتطبيق تدابير وإجراءات عمليات التأمين والتوزيع في إطار الثورة الزراعية للأراضي الفلاحية صندوق الثورة الزراعية هو الجهاز المكلف بتنظيم عمليات التأمين⁽⁴⁾.

وفي حالة نشوء أي نزاع يتم إنشاء لجنة ولائية مختصة بالنظر في الطعون المقدمة ضد قرارات تأمين الأراضي ومقررات التعويض ولجنة وطنية، وهذا ما نصت عليه المادة 249 من الأمر المذكور

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص. (65).

² عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص. (18).

³ ولد الشيخ شريفة، <<اشكالات المنازعات العقارية>>، العقار الخاص، العدد الرابع، منظمة المحامين، منطقة تيزي وزو، 2006، ص.ص. (124-130).

⁴ عمر صدوق، المرجع السابق، ص.ص. (20-28).

سابقا، حيث يقدم الطعن خلال مدة شهر تبدأ من يوم تبليغ قرار التأمين كدرجة أولى ومدة شهرين بالنسبة للطعون بالاستئناف أمام اللجنة الوطنية للطعن وقراراتها نهائية.⁽¹⁾

ثانيا: اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح

قررت السلطة الجزائرية اتخاذ كل الإجراءات اللازمة لإيجاد الحلول الفعالة لإعادة دفع القطاع الفلاحي للقيام بالدور المنوط به، وذلك من خلال العديد من الإصلاحات المختلفة والتي تضمنت الإصلاح الأول في الثمانينات بداية مع سنة 1981 وانتهى في الموسم الفلاحي سنة 1985 وهو ما يعرف بإصلاح إعادة الهيكلة⁽²⁾، والمجسد لقانون رقم 18/83 المؤرخ في 18 أوت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح⁽³⁾.

والذي يعد بداية تحول جديد لتوسيع الملكية الفلاحية، إذ يعتبر الخطوة الأولى لفتح مجال اكتساب الملكية الفلاحية من طرف الخواص على حساب الملكية العامة، وذلك من خلال السماح للسلطات العمومية بالتنازل عن جزء من الأراضي التابعة للدولة⁽⁴⁾، إذ بموجب هذا القانون تم رفع الحضر على الصفقات التجارية الخاصة بالعقارات والأراضي الزراعية، وبالتالي الاتجاه نحو خوصصة الفلاحة بشكل عام في الجزائر.

كما تم توسع اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح عبر العديد من النصوص القانونية اللاحقة التي أصدرها المشرع الجزائري بعد القانون رقم 18/83 وذلك في إطار تشجيع الاستثمار واكتساب ملكية مساحات شاسعة للأراضي الفلاحية، والتي تتطلب تكاليف باهظة و تساهم فيها الدولة بتحمل جزء كبير من التكاليف مع فرض أكثر قيود، وذلك من خلال عدة مراسيم تطبيقية أهمها المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 6 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية والمطبق للمادة 19 من قانون التوجيه العقاري⁽⁵⁾ والرسوم

¹ انظر عمر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.ص (16.15)

² مبارك بلاطة، السياسات الزراعية في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإدارية، العدد4، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص.(132).

³ صدر في إطار تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 النصوص القانونية التنظيمية التالية:
- المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/18 المتعلق بالحياسة العقارية الفلاحية

1. -قرار وزاري مشترك مؤرخ في 26 /05/1985 المحدد لكيفيات الحصول على قرض لتمويل مشاريع استصلاح الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية.

-منشور وزاري مشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/06 يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية و التأمين العقاري للمستثمرين الفلاحين، للمزيد راجع: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، العقار الفلاحي، مجموعة النصوص التشريعية والقانونية، 2013.

⁴ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص (117)

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 6 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية، العدد 55، 19 جويلية 1992.

التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه المطبقة للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1994⁽¹⁾.

وأمام تعدد هذه النصوص نرى دعم الدولة لأسلوب الترغيب و التشجيع في عمليات الاستصلاح إلى جانب أسلوب النهي والتحميل بواجب الاستثمار الذي قد يصل عدم القيام به إلى حد فقدان هذا الحق تماما⁽²⁾.

ا. اكتساب الملكية العقارية الفلاحية في ظل القانون رقم 18/83

إن إزالة التأميم وتكريس الملكية الخاصة تنبأ بها قانون رقم 14 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باعتماده مبدأ حيازة حق الملكية عن طريق الاستصلاح على اعتبار أنه من بين العناصر الكاشفة لتوجه الدولة إلى تحرير وأمن المعاملات العقارية بعنوان <<أولوية التملك>>⁽³⁾.

1- مفهوم اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

تحت شعار الاكتفاء الذاتي في ميدان الإنتاج الزراعي، والذي رواد كل من أشرف على القطاع الفلاحي إبان السبعينيات والثمانينات، قام المشرع الجزائري بسن القانون رقم 18/83 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و القائم على استصلاح الأراضي الصحراوية وكل قطعة أرض غير تابعة للملكية العامة للدولة⁽⁴⁾ وهو اعتراف الدولة بحق الملكية العقارية الفلاحية لكل شخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية أو معنوي تابع للنظام التعاوني يستصلح بوسائله الخاصة أرضا أن يكتسب ملكيتها⁽⁵⁾. <<ويقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال.

ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها>> والملاحظ على هذا التعريف القانوني ما يلي:

-فتح المجال واسعا لكل أعمال الفلاحة وأعطى في الفقرة الموالية نماذج عن هذه الأعمال.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 18 ديسمبر 1997، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، عدد 83، 17 ديسمبر 1997.

² فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004.2005، ص(63).

³ أحمد رحمان، الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، الملتقى الوطني الأول حول << التوثيق وتحديات العصرية >>، 16-17 أبريل 2002، الغرفة الوطنية للموتقين، الجزائر، ص.ص.(95.92).

⁴ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، "دراسة وصفية و تحليلية"، دار هومة، الجزائر، 2001، ص.(49)

⁵ فريد عبه، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص اقتصاد التنمية، قسم الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2003.2004، (87).

-المشرع حاول الاحتياط في تعداد الأعمال التي تشكل ركن الاستصلاح المادي فقيدها بلفظة "يمكن" لتكون هذه الأعمال على سبيل المثال لا الحصر.

-تضمن واقتصر تعريف الاستصلاح على الأعمال وليس على الكيفية.

-وجود الخطأ الوارد في عنوان القانون رقم 18/83 وفي كل مواده باللغة العربية المتمثل في حيازة الملكية العقارية الفلاحية على عكس ما ورد في النص باللغة الفرنسية، إذ كان أكثر دقة ووضوحاً لأنه نص صراحة على اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح وليس الحيازة Accession A la proopriete fonciere Agricole⁽¹⁾.

وعليه يمكن القول أنه رغم هذه الملاحظات إلا أن محتوى قانون الاستصلاح يتجسد في نقل ملكية عقارية فلاحية إلى القائم أو القائمين بأعمال الاستصلاح وهو كل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني جزائري الجنسية مقابل دينار رمزي والذي كان القاعدة في ظل هذا القانون، ويعتبر لاغياً ضمناً وفقاً للقواعد العامة للتنازل المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 454/91 والذي لا يجيز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة إلا بدفع ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية⁽²⁾.

هذا وحسب المادة 6 من القانون رقم 18/83 تنصب حيازة هذه 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⁽³⁾. كما يمكن تلخيص الأهداف التي سعى إليها المشرع من وراء إصدار هذا القانون في هدفين رئيسيين وهما:

- 1/تشجيع المواطنين على استصلاح واستغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الزراعية في البلاد من أجل زيادة المساحة الصالحة للزراعة.
- 2/تشجيع هجرة المواطنين إلى المناطق الصحراوية لتعميرها واستصلاح أراضيها من أجل تحقيق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية والاكتفاء الذاتي من الناحية الغذائية.
- 3/اعتراف الدولة بحق الملكية العقارية لكل مواطن يستصلح أرضاً بوسائله الخاصة، والذي من خلاله تم تشجيع الملكية الفردية، إذ يكون لكل مواطن أن يستصلح أرضاً فلاحية تصبح ملكية خالصة له⁽⁴⁾.

¹ إبراهيم مزعد، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.2000، ص.ص. (39.40).

² -ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. (118).

³ سماعين شامة، المرجع السابق، ص. (84).

⁴ فائزة فقير، المرجع السابق، ص. (64).

⁴ إبراهيم مزعد، المرجع السابق، ص. (39).

- فائزة فقير، المرجع السابق، ص. (64).

ومن هنا تم اعتبار آلية استصلاح الأراضي ذات مفهوم تقني بحت تهدف إلى توسيع رقعة الأراضي الصالحة للفلاحة، إلا أن هذا المفهوم من حيث الواقع هناك من يرى بأنه لا يتطابق مع محتوى ما قضت به المادة 4 من القانون رقم 18/83 والذي لا يجعله مجرد تقنية، وإنما تصرف قانوني قد يتخذ كذريعة لخصوصية جزء مهم من الملكية العامة خاصة بعد أن اجتازت السلطة وبنجاح اختبار خصوصية العقارات السكنية والمهنية وذات الطابع التجاري والحرفي بمقتضى القانون رقم 01/81 المؤرخ 7 فيفري 1981⁽¹⁾

وعليه عدا قانون استصلاح الأراضي خطوة جريئة كبدائية لنوايا السلطة في التوجه إلى خصوصية القطاع ولكن بشكل تدريجي⁽²⁾.

2- شروط اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

باستقراء نصوص قانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية و المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 الذي يحدد كليات تطبيق القانون سالف الذكر نجد أن هناك شروطا تتعلق بالأراضي القابلة للاستصلاح وشروط خاصة بالمستصلح ذاته⁽³⁾.

أ- الشروط الخاصة بالأراضي محل الاستصلاح.

نتناول في هذا الإطار تحديد وتوضيح الأراضي محل الاستصلاح أولاً، وكذا تعيين مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها ثانياً.

- تحديد الأراضي محل الاستصلاح

إن الأراضي القابلة للاستصلاح حسب المادة 04 من قانون 18/83 هي تلك الأراضي التابعة للأماكن الوطنية و الباقية بعد استبعاد الأراضي المنتجة، وقد تكون هذه الأراضي معزولة أي خارج المحيط أو ضمن تجمعات زراعية موجودة فعلاً. هنا و يتم حصر هذه الأراضي إما بمبادرة من الجماعات المحلية أو من طرف المترشح بعد أخذ رأي المصالح التقنية التابعة للفلاحة و الري و أملاك الدولة، ليتوج بعد ذلك العمل بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم إن وجدت لأن هذا التحديد قد يقع على أراضي مملوكة للغير وهذا تطبيقاً للمرسوم رقم 724/83⁽⁴⁾.

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص.ص. (123-124).

- الجريدة الرسمية، العدد 06، بتاريخ 10 فيفري 1981

² حاشي امعمر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر (3)، 2010.2011، ص. (102).

³ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، العقار الفلاحي، مجموعة نصوص تشريعية وقانونية، 2013، ص. (12)

⁴ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص.ص (

هذا الأخير الذي تتضح فيه آلية الخوصصة عن طريق الاستصلاح من حيث الزمان ومن حيث المكان، فمن حيث الزمان ربط المشرع اكتساب الحق على تنفيذ الاستصلاح في مدة 5 سنوات على الأكثر، أما من حيث المكان نجد أن هذه الخوصصة حصرت في أراضي الجنوب والهضاب العليا حسب المادة 4 من القانون رقم 18/83⁽¹⁾

وبالرجوع أيضا لهذه المادة سألقة الذكر نجد أن حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح تنصب على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة⁽²⁾ والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح، فالأراضي التي يشملها الاستصلاح إذن هي الأراضي التابعة للملكية العامة، وهذه الأراضي هي جزء من الأملاك الوطنية التي تدخل تحتها الأملاك العقارية الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، والتي تنقسم إلى أراضي منتجة تم تخصيصها أو هي في اتجاه ذلك وإلى أراضي غير منتجة وغير مخصصة هذه الأخيرة التي تدخل في مجال تطبيق القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ومن هنا يمكن القول أن المشرع الجزائري في ذلك الوقت قد سلك نهج وحدة الأموال التابعة للدولة بسبب تبني الفلسفة الاشتراكية فجاء مستعملا مصطلح << ملكية عامة >>، والتي عرفتها النظرية التقليدية انطلاقا من صاحب الملكية (معيار العضوي) باعتبارها ملكية تابعة للأشخاص العامة سواء كانت خاصة أو عمومية⁽³⁾، أما حاليا فأخذ بثنائية الأموال وفقا لقانون الأملاك الوطنية لسنة 1990، والأملاك الخاصة للدولة هي التي تؤدي وظيفة تمليكية ومالية وبالتالي هي التي تكون موضوع الاستصلاح والتملك في إطار القانون رقم 18/83⁽⁴⁾.

هذا والأراضي المعنية تحديدا بعملية الاستصلاح هي الأراضي الصحراوية والتي تعرف على أنها كل أرض موجودة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 مم في السنة، والتي تمتاز بخصوصية دقيقة لكونها تتطلب أشغال خاصة بتهيئة الأرض وأشغال مكتملة لتعبئة وتوصيل مياه السقي باعتبار أن هذه المناطق يقل فيها معدل سقوط الأمطار.

لهذا منح لهم القانون إمكانية الاستفادة من مساهمات قابلة للتسديد في شكل اعتمادات مخصصة لتمويل برامج الاستصلاح كما أعفاهم من الرسوم والحقوق المفروضة على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برامج الاستصلاح⁽⁵⁾.

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص. (131).

² عمر حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنزعات العقارية، «في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام»، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2007، (132).

³ سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص. (20).

⁴ حورية فراح، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص. (21).

⁵ فريد عبه، المرجع السابق، ص. (88).

إلا أنه وطبقا لنص المادة 14 من دستور 1976 تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية بالاستصلاح الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية، بمعنى أن الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والحلفائية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها أدمجت في صندوق الثورة الزراعية، وإن كان هذا الاستثناء لم يتم احترامه من طرف الإدارة إذ ثبت عند إرجاع الأراضي المؤممة أن هناك أراضي مدمجة بحكم القانون في صندوق الثورة الزراعية ومنحت في إطار تطبيق هذا القانون ونفس الأمر بالنسبة للأراضي الغابية⁽¹⁾.

كما استثنيت الأراضي التابعة للقطاع العسكري، والأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومي بكافة أنواعه، والأراضي الواقعة في المحيط العمراني، والأراضي الواقعة في المناطق السهبية باستثناء التي يتوفر فيها مورد المياه، والأراضي التابعة للقطاع الخاص، والأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق الوطنية الحظائر الطبيعية وذلك بمقتضى المنشور الوزاري رقم 435 الصادر بتاريخ 18/04/1984⁽²⁾.

غير أنه بعد إلغاء نظام التسيير الذاتي بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وكذا إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري لم يعد لهذه المادة أي أثر⁽³⁾.

- تعيين مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها

إن حيازة الملكية بالاستصلاح تنصب 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⁽⁴⁾، هذا وتحدد المجموعات المحلية داخل

-التخصيص هو >> استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها

¹ انظر المادة 18 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص.ص. (117-118)

³ حورية فراح، المرجع السابق، ص. (22).

⁴ يتضمن مجال تطبيق قانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية إلا الأراضي الصحراوية فقط، بحيث لا يمكن أن يتم أي منح إلا في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

المناطق المحددة سابقا بعد أخذ رأي مصالح الفلاحة والري و.... التي توجد بها الأراضي المخصصة للامتلاك عن طريق الاستصلاح.

كما يمكن أن يحدد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين⁽¹⁾ هما:

إما بمبادرة من الجماعات المحلية أو بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح حيث:

بمبادرة من الجماعات المحلية

وتشمل الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا وحواليها، ولا سيما بفعل توفر مورد الماء، والمقصود بهذه الأراضي الواقعة داخل التمرکزات الفلاحية بأنها كل نطاق يشكل قطعة واحدة تمارس فيها نشاطات فلاحية، ويحتوي على بعض الموارد الطبيعية وخاصة مورد الماء، أما الثانية وهي الأراضي الواقعة حول التمرکزات الفلاحية فهي تلك النطاقات المتناظرة التي تتعدم فيها النشاطات الفلاحية، ولكن مورد الماء يكون فيها معروف أو في طريق التعرف عليه ويمكن أن تكون قابلة لتجميع عدد معقول من المستغلين الفلاحين⁽²⁾.

بمبادرة المترشحين لاستصلاح الأرض

وفي هذه الحالة تقع على أية أرض ماعدا المساحات المعنية السابقة وما يتصل بها مباشرة ودون المساس بأحكام المادتين 2 و4 من القانون رقم 18/83⁽³⁾، حيث لا تتم هذه المبادرة من طرف المترشحين للاستصلاح إلا بعد أن يتم نشر قائمة المساحات المعنية -كما رأينا سابقا- وذلك بهدف ضمان عدم منح قطع أرضية يمكن أن تتواجد فيما بعد في المساحات التي تعينها الجماعات المحلية .

ولهذا فإن عملية تعيين مواقع الأراضي التي تمنح في إطار هذا القانون هي عملية مهمة قبل أي تنازل عن هذه الأراضي لأنه لا بد من تعيينها بدقة وتحديد مساحتها، ولا بد أن يراعى في ذلك المساحة الدنيا المتنازل عنها والتي تعادل مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا، والتي تعتبر من اختصاص المصالح التقنية الفلاحية المختصة، غير أن هناك مشكلة تواجه هذه العملية حيث أن المساحات المعنية التي تحدد من طرف الهيئات التقنية قد تتغير عند خروج المصالح المختصة في مسح الأراضي إلى الميدان، مما يؤخر عملية الاستصلاح وحتى عملية المسح ذاتها⁽⁴⁾

¹ انظر المادة 2 من المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 51، بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص. (120)

³ انظر نص المادة 7 فقرة 2 و3 من نفس المرسوم السابق.

⁴ حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، ص. (78)

ب- الشروط الخاصة بشخص المستصلح.

وتتمثل هذه الشروط في شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية، والتعهد بإنجاز مشروع الاستصلاح، وأيضاً في القيام باستصلاح الأرض وفق البرنامج المحدد.

- شرط الجنسية والتمتع بالحقوق المدنية

استناداً للمادة 3 من قانون 18/83 فإن كل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو معنوي تابع للنظام التعاوني و جزائري الجنسية، يجوز له أن يمتلك أرضاً فلاحية وذلك عن طريق الاستصلاح . وهذا أمر منطقي لأن عملية الاستصلاح تؤدي إلى امتلاك الأرض، وبالتالي لا يسمح للأجانب بذلك. (1) هذا ولا يشترط أن لا يكون للحائز ماضٍ معادي لحرب التحرير الوطني عكس ما هو عليه الحال في قانون المستثمرات الفلاحية(2). وبهذا يمكن القول أن الإستصلاح عملية مقصورة بدرجة الأولى على المترشحين الوطنيين الحائزين على الجنسية الجزائرية من دون تمييز بين الجنسية الأصلية والمكتسبة أو حتى دون التعرض لحالات مزدوجي الجنسية، فالمهم بالنسبة للمشرع هو الجنسية الجزائرية(3) .

-التعهد بإنجاز مشروع الاستصلاح

لقد صدرت تعليمات عديدة صارمة في هذا السياق مفادها الشروع في إلغاء عملية التنازل عن الأراضي الفلاحية والتي منحت في إطار القانون رقم 18/83 والتي لم يتم استصلاحها بعد، وذلك قصد تشخيص جميع الأراضي التي لم يتم استصلاحها إلى الآن أي عدم احترام المستفيد للالتزامات الواقعة على عاتقه، ومن ثمة اتخاذ الإجراءات اللازمة قصد إلغاء عقود التنازل المعنية إن وجدت أو إلغاء عمليات الاستفادة واسترجاع الأراضي المعنية وعليه يتعين على الجهات المعنية القيام بدورات منتظمة للاطلاع على وضعية الأراضي الفلاحية المعنية والحرص على الحفاظ عليها من أي عملية تحويل(4).

-على المستصلح القيام باستصلاح الأرض وفق البرنامج المحدد

يجب على المترشح أن يقوم بعملية الاستصلاح خلال أجل 5 سنوات طبقاً للمادتين 08 و 09 من قانون الاستصلاح ، غير أنه يمكن أن يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع، وهذا حسب المادة 11 من نفس القانون(5)، وعليه فالمستصلح يلتزم بالقيام باستصلاح الأرض وفق برنامج يعده هو وتصادق عليه الإدارة، وفي حالة عدم تحقق هذا الشرط فإن عقد ملكية الأرض سوف يفسخ، هذا ويكون حجم مشروع الاستصلاح حسب مساحة الأرض الممنوحة ومدى توفر مورد الماء مع أخذ بعين الاعتبار قابلية المستثمرة للحياة اقتصادياً، كما يمكن أن يرفق هذا البرنامج في بعض

¹ حورية فراخ، المرجع السابق، ص. (25)

² بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.ص (32-33)

³ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص. (142).

⁴ انظر التعليم رقم 012123 المؤرخة في 30 نوفمبر 2009، المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص، 2009. ص.ص، (224-225)

⁵ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص (132)

الأحيان بإنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمزارع ولعائلته، وبنيات الاستغلال وكل ملحق عادي في المزرعة⁽¹⁾.

3- إجراءات وكيفية اكتساب الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

إن حيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار قانون الاستصلاح مشروطة بدفع دينار رمزي وإعداد برنامج خاص للاستصلاح، وإنجاز هذا البرنامج في مدة أقصاها 5 سنوات، بالإضافة إلى ضرورة إتباع جملة من الإجراءات القانونية والإدارية المحددة، لذلك ارتأينا تقسيم هذا العنصر إلى أمرين، حيث نتناول في الأمر الأول إجراءات اكتساب الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، بينما في الأمر الثاني كيفية اكتساب الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

أ- إجراءات اكتساب الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

تتخصر إجراءات اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح في ثلاث مراحل منها؛ طلب الحيازة أولاً، والتداول في الطلب ثانياً، ثم صدور قرار الحيازة أخيراً، وعليه سوف نقوم بدراسة كل هذه المسائل وفقاً للمراحل التالية:

- طلب الحيازة

يقدم كل مترشح لاستصلاح الأراضي طلباً مكتوباً إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها، ويسجل هذا الطلب مصحوب بملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع، ويخصص أحد هذين الدفترين للترشحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية (من الجماعات المحلية)، ويخصص الدفتر الآخر للترشحات الخاصة بالقطع الأرضية التي تتم بمبادرة من المترشحين⁽²⁾.

هذا ويشتمل ملف الترشيح على طلب المترشح، وتحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية، وبرنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به، ومبلغ الاستثمار المخصص لها، ومخطط مختصر في حالة القطع التي تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكناً.

- التداول في الطلب

يسلم الملف السابق من طرف المترشح للجنة التقنية التابعة للدائرة قصد دراسته وتقتصر هذه اللجنة على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة، بحيث تكلف هذه اللجنة بإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح في أجل أقصاه شهر واحد، والذي يمكن أن يكون هذا الرأي بالموافقة أو يكون مشفوعاً بتحفظات أو بعدم الموافقة، وفي هذه الحالة الأخيرة يشترط تدعيم وتسبيب هذا الرأي.

¹ حورية فراخ، المرجع السابق، ص. (25).

² انظر نص المادة 08 من المرسوم رقم 724/83

ليتم بعد ذلك إرسال الملف مصحوب برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها القطعة الأرضية للتداول في شأنه، ولو كان ذلك في دورة غير عادية إن اقتضى الحال. وفي حالة ما إذا رفض المجلس الشعبي البلدي الملف لا بد أن يبين الأسباب في المداولة⁽¹⁾.

-قرار الحيابة

في هذه المرحلة ترسل المداولة إلى الوالي المختص لدراستها حسب الأشكال والآجال القانونية والتي تنتهي إما بالموافقة أو الرفض الذي يجب أن يبين سبب ذلك، ويبلغه للمترشح الذي يملك حق الطعن فيه وفقا للتشريع المعمول به، أو يكون اعتماد الملف مصحوبا بتحفظ أو بتعليمات تقنية خاصة. وفيما يتعلق بتوضيح الطعن في قرار الوالي برفض المترشح، فإنه يقصد بالتشريع المعمول به هو ما يرتبط بالأحكام الخاصة بالدعوى القضائية الرامية إلى مخاصمة القرارات الإدارية قصد إلغائها وهي دعوى الإلغاء، لهذا فإنه من حق المترشح الذي أصدر الوالي قرار برفض طلبه أن يرفع دعوى قضائية لإلغاء هذا القرار أمام جهة القضاء الإداري إذا كان معيبا بأحد العيوب التي تلتحق بأركان القرار الإداري سواء كانت الشكلية أو الموضوعية.

أما في حالة قبول الملف يتم إرسال قرار الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إن 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⁽²⁾ ليسجل هذا العقد ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال⁽³⁾.

ثم يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المعني فور تسلمه، ويكون هذا القرار بمثابة إذن بالشروع في أشغال الاستصلاح، هذا ويعتبر الطلب مقبولا إذا لم يصل المعني أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه. ويتعين في هذه الحالة على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك⁽⁴⁾.

ب-كيفية معاينة استصلاح الأراضي الفلاحية

نتناول في هذه المرحلة كيف تتم معاينة استصلاح الأراضي الفلاحية، وما هي الآثار المترتبة على منح عقد الملكية.

- معاينة الاستصلاح: يحتفظ بملف كل مالك في المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستصلاح وهي مدة 5 سنوات، باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج الاستصلاح، وهذا بالفعل ما أقر به

¹ انظر نص المواد: 10-11-12 من نفس المرسوم السابق.

² حورية فراح، المرجع السابق، ص. (28).

³ انظر المواد 14-15 من المرسوم رقم 724/83.

⁴ حورية فراح، المرجع السابق، ص. (28).

القضاء في القرار رقم 85529 المؤرخ في 1991/10/06⁽¹⁾، وبانتهاء هذه العملية يطلب المالك من المجلس الشعبي البلدي رفع شرط الفاسخ⁽²⁾، والذي يرفع طبقا لأحكام الفصل الثالث من المرسوم رقم 724/83 وفق مايلي، حيث يتولى تقدير انجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته لجنة تتكون من :رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي.

-الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.

-الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية.

-الممثل المحلي لمصالح الري.

-الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة.

هذا وتعد هذه اللجنة تقريرا توجه نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ونسخة ثانية منه إلى المالك المعني⁽³⁾ وهذا في مدة أسبوع على الأكثر من تسلمها الملف وطلب المستفيد من المجلس الشعبي البلدي.

وتأخذ اللجنة في الاعتبار برنامج الاستصلاح فقط والمقترح من طرف المستفيد في الحسيان، إلا أن هذا البرنامج غير ملزم الوصول إلى نهايته، فالهدف منه فقط هو جعل الأرض قابلة للاستغلال أو بالأحرى منتجة في المجال الفلاحي، وهذا ما يستشف من خلال الرجوع إلى تعريف الاستصلاح حسب هذا القانون، أنه تختلف الجزاءات المترتبة على معاينة الاستصلاح فيما إذا كان التقرير الصادر ايجابيا أو سلبيا.

*الجزاءات المترتبة على معاينة الاستصلاح

تقرير المعاينة الايجابي

عندما يكون تقرير المعاينة ايجابيا يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ خلال 15 يوما الموالية على الأكثر لتاريخ تسلم التقرير، ويثبت هذا الرفع بقرار يسلم خلال شهر من تاريخ تقديم الطلب إلى المجلس الشعبي البلدي وإلى المالك ويودع القرار لدى المحافظة العقارية قصد إلغاء الشرط الفاسخ وإتمام إجراءات نقل الملكية، والتي هي معفاة من إجراء الشهر المسبق حسب نص المادة 29 من المرسوم رقم 724/83⁽⁴⁾.

وبهذا الشكل تصبح ملكية هذه الأرض ملكية باثة ومستقرة، وبالتالي يتمتع المالك فيها بكل الحقوق المتعلقة بالملكية خاصة حق التصرف.

¹ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.(128)

² النص باللغة العربية يتكلم عن عن شرط البطلان والأصح هو الشرط الفاسخ كما ورد في النص باللغة الفرنسية la condition résolutoire

³ انظر نص المواد من 18 إلى 22 من المرسوم 724/83

⁴ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص.(144).

تقرير المعاينة السلبية:

وفيها حالتين، قبل 5 سنوات وبعد 5 سنوات.

- قبل نهاية مدة 5 سنوات:

في حالة لم يستنفذ المستفيد مدة 5 سنوات وكان تقرير اللجنة سلبيا، يمكن للمالك أن يستوفي الأجل⁽¹⁾.

- بعد نهاية مدة 5 سنوات

- إذا لم يتم الاستصلاح بسبب من أسباب القوة القاهرة، والتي تقدرها اللجنة-كما رأينا سابقا- ففي هذه الحالة يمنح المعني مدة إضافية لتكملة الاستصلاح وذلك بقرار من الوالي.

- إذا لم يكن هناك أي سبب من أسباب القوة القاهرة لا من المالك ولا من اللجنة، في هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من الوالي رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل فسخ العقد، وذلك عن طريق رفع دعوى أمام القضاء الإداري لإبطال العقد، وطبقا لهذه الإجراءات فإن الوالي هو المختص باتخاذ قرار رفع الشرط الفاسخ إذا أنجز المشروع، لكن فسخ العقد لعدم إنجازها يكون أمام القاضي الإداري لأن الأمر يتعلق بفسخ عقد إداري (القضاء الشامل) محرر من طرف إدارة أملاك الدولة بصفتها موققة الدولة⁽²⁾.

وعلى فرض أنه تم صدور قرار من طرف الوالي بإلغاء استفادة المعني بعد انقضاء المدة المحددة، فهذا القرار يعد غير مشروع لأن القانون المتعلق بهذا الصدد يفرض على الوالي رفع دعوى أمام القاضي الإداري بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد فسخ عقد الملكية المتحصل عنه من المستصلح، إلا في حالة ما إذا كان المستفيد لم يحرر لصالحه عقد ملكية وبقي مستفيد بقرار الوالي (قرار استفادة فقط)⁽³⁾

- في حالة الاستصلاح الجزئي: بالرجوع للمادة 11 من القانون رقم 18/83 والمادتين 27 و28 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المطبق للقانون سالف الذكر إذا انقضت مهلة 5 سنوات وكان الاستصلاح جزئي أي لا يشمل كل المساحة الممنوحة للمستفيد هناك أمرين:

- عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها استنادا إلى وحدة تناسب مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا، فإن البطلان أو الفسخ يقتصر على الجزء الذي لم يتم استصلاحه فقط، إذ تقوم

¹ لم يتم تحديد كيفية احتساب مدة 5 سنوات في القانون رقم 18/83 ولا في المرسوم رقم 724/83، علما أن صدور قرار الوالي بالموافقة أو الرفض يعتبر كإذن للشروع في الاستصلاح من عدمه، وبالتالي يمكن أن نستشف من خلال هذا الإذن حساب مدة 5 سنوات، بالإضافة إلى ما جاء في حيثيات قرار المحكمة العليا بتاريخ 1991/10/6 والمقدم في الصفحة (52)، وما جاء في نموذج عقد الملكية المحرر في إطار القانون رقم 18/83 الذي جاء في قرار وزير المالية في 14 ماي 1984 والذي نص في مواده على أن الملكية معلقة بشرط فاسخ مرتبط بإنجاز الاستصلاح في مدة خمس سنوات من قرار الوالي.

² انظر نص المواد من 23-24 من المرسوم رقم 724/83.

- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. (133).

³ حورية فراح، المرجع السابق، ص. (34).

مصالح أملاك الدولة بناء على الحكم القضائي أو القرار الولائي بتعديل عقد الملكية بحذف منه المساحة التي لم تستصلح ويثبت المالك في المساحة التي قام باستصلاحها⁽¹⁾.

- وعندما تكون المساحة المستصلحة أقل من مساحة مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا يكون للقاضي السلطة التقديرية بما يراه ملائما.

والملاحظ على أن تدخل القضاء في هذا السياق خصوصا فيما يتعلق بالرقابة على آلية الشرط الفاسخ كان بهدف حماية مصالح المستصلح ضد أي تعسف في استعمال السلطة من قبل الإدارة، إذ لا ينتج هذا الشرط آثاره إلا بعد إصدار حكم قضائي بذلك سواء تعلق الأمر بتثبيت الشرط، وبالتالي فسخ عقد الاستصلاح أو برفض دعوى الإدارة، وهنا يرفع الشرط الفاسخ ويكون من حق المستصلح المطالبة بإتمام إجراءات نقل الملكية. وفي حالة وفاة المستصلح فمن حق ورثة هذا الأخير متابعة أشغال الإستصلاح وتقديم طلب برفع الشرط الفاسخ متى تم الإنتهاء من هذه الأشغال، كما لهم الحق في تحويل حقوق مورثهم إلى مستصلح جديد شرط موافقة هذا الأخير على التزامات المستصلح المتوفي وخاصة آثار الشرط الفاسخ.

وهذا ما جاء به القانون رقم 18/83 فيما يخص كسب ملكية الأراضي عن طريق الاستصلاح، ولكن هناك أحكام أخرى هامة جدا نص عليها هذا القانون في تلك الفترة؛ أولا منها رفع القيود بإلغاء المواد 158 و165 والمتعلقة بحق الشفعة، وكذا أحكام المادة 168 بموجب المادة 19 من هذا القانون والتي تنص على: >> تلغى أحكام المواد من 158 إلى 165 المتعلقة بحق الشفعة وكذا أحكام المادة 168 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المشار إليه أعلاه << .

وكذلك نص المادة 29 من المرسوم رقم 724/83 المطبق للقانون السابق على إبطال حق الشفعة وإعفاء عمليات نقل الحقوق العقارية التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من الإشهار القبلي، ومن ثم فإن جميع العمليات تكون حرة، وهذا ما تم تأكيده أيضا في ظل قانون التوجيه العقاري، إلا أن المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 6 ماي 1987 استندت على المادة 7 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 1964/2/2 واعتبرت أن المعاملات المتعلقة بالأراضي الفلاحية مهما تكن قيمتها تبطل إذا لم يصدر بها ترخيص من الولاية، وهذا دون الأخذ بعين الاعتبار مضمون المادة 29 من المرسوم رقم 724/83 والتي تنص على أن كل المعاملات العقارية التي تشمل الأراضي الفلاحية حرة.

كما جاءت المادة 16 من القانون رقم 18/83 بحكم يخص التنازل عن الأراضي الفلاحية وذلك في حدود الشروط المحدد في المادة 12 منه، بينما أراضي الملكية الخاصة تبقى خاضعة لقانون الثورة الزراعية الذي يقيد اكتساب الملكية العقارية الفلاحية في حدود قدرة الرجل العادي على استغلالها شخصيا تطبيقا

¹ انظر نص المواد 26-27 من المرسوم رقم 724/83.

- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، (124).

لمبدأ الأرض لمن يخدمها، ولكن بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية فإن هذه القيود قد رفعت على الملكية الخاصة، ويمكن اكتساب مساحات شاسعة واستغلالها بواسطة الغير⁽¹⁾

II. التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية في ظل المرسوم التنفيذي رقم

289/92

أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 7 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية في المساحات الاستصلاحية وذلك في إطار تحقيق برنامج يهتم بالفلاحة الصحراوية نظرا لأهميتها الاقتصادية وإمكانية توسعها بتوفر موردي الأرض والماء في المنطقة ويعرف هذا البرنامج بالمحيطات الكبرى.

كما يرتكز هذا الأخير على القدرات الموجودة والنتائج المتحصل عليها والمشجعة بسبب تطوير طرق جديدة في الإنتاج (الزراعات المحمية، السقي بالرش المحوري...)، هذا البرنامج كله موجه لإنتاج الزراعات الإستراتيجية خاصة في مجال الحبوب والبقول والزراعات الصناعية وكذا تنمية تربية الحيوانات، وعلى ضوء هذه المساعي والأهداف نقوم بدراسة التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وفق ما يلي:

1- مفهوم التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية

يعرف المشرع الجزائري الاستصلاح على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 289/92 على أنه: <مجموع الأعمال المتعلقة بجلب المياه (حفر الآبار)، وكذا التموين بالطاقة أي توصيل الكهرباء، أو شق الطرق للوصول إلى المحيطات المعينة، أو هو مجموع العمليات التي تخص الأرض من تهيئة وتسوية وسقي وصرف المياه وإنجاز كل ما يدخل في سياق الإنتاج وما يتعلق بالزراعات المعتمدة>.

ويجب أن تكون هذه الأعمال تهدف لجعل الأرض صالحة للزراعة والانتفاع بإزالة السبب الذي يجعلها غير صالحة وغير نافعة⁽²⁾، والملاحظ في هذا الإطار أن الشيء الجديد الذي جاء به هذا المرسوم هو مساهمة الدولة في عملية الاستصلاح، وذلك بالتكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه (حفر الآبار)، فتح سبل الوصول إلى حدود المستثمرات المراد استصلاحها، التركيبات الخاصة بإيصال الطاقة (وضع مصدر للطاقة تحت تصرف المشتري) حيث جاء في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم أن الأعمال التي تتكفل بها الدولة هي الدراسات الخاصة بالموارد المائية، وكذلك تربة المساحات، إنجاز منشآت تجنيد المياه، مع تحديد منسوب المياه الذي تضعه الدولة تحت تصرف المشتري⁽³⁾.

والمقصود بعملية التنازل عموما بأنها تلك العملية التي تتم عن طريق إبرام عقدين بين المستثمر والإدارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعته صناعي أو فلاحي بحيث تقوم الإدارة بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية بغرض الاستثمار الوطني أو الأجنبي، وتقتضي عملية التنازل عن الأوعية

¹ حورية فراح، المرجع السابق، ص. (34).

² نفس المرجع، ص. (40).

³ انظر نص المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 289/92

العقارية بغرض الاستثمار أن تكون الأملاك المتنازل عليها تابعة للأملاك الخاصة للدولة، بحيث أنه لا مجال لأن تكون هذه الأخيرة تابعة للأفراد إلا وفقا لإرادتهم الخاصة⁽¹⁾.

2- شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية

تتضمن شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية؛ في شروط خاصة بالمستفيدين، وشروط خاصة بالأراضي محل الاستصلاح.

أ- شروط خاصة بالمستفيدين

يمكن لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية، أو كل شخص معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية أن يترشح لاكتساب أراضي صحراوية في المساحات الاستصلاحية⁽²⁾، وهذا يعني الحفاظ على شرط الجنسية الجزائرية للمترشح لاكتساب الأراضي بالنسبة للأشخاص الطبيعية، بينما الأشخاص المعنوية فإنه على عكس القانون رقم 18/83 فقد فتح المجال لغير التعاونيات للاستفادة من أحكام هذا المرسوم، وكذلك المادة تشترط أن يكون كل الأعضاء المساهمين جزائري الجنسية وليس اشتراط الجنسية الجزائرية للشخص المعنوي⁽³⁾.

-شروط خاصة بالأراضي الفلاحية

لقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 289/92 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية المحددة بمفهوم المادة 18 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتابعة للأملاك الوطنية الخاصة من أجل إنشاء مستثمرات كبرى خاصة بالزراعات الاستراتيجية⁽⁴⁾.

هذا وتنص المادة 18 من قانون التوجيه العقاري التي تمت الإحالة إليها أن: >> الأرض الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم<<، وفي هذا الإطار يمكن القول بأن تطبيق هذا المرسوم يخص الأراضي الصحراوية فقط دون سواها، حيث يتم ضبط حدود المحيط الاستصلاحية وتحديد عدد المستثمرات، ومساحة كل واحدة ومجموع المترشحين بقرار وزاري مشترك بين الوزارات التالية؛ الفلاحة، الري، والمالية، وتكون مساحة كل وحدة من الوحدات المكونة لمحيط الاستصلاح هو 250 هكتار، وعدد الوحدات التي يستفيد منها كل مترشح تكون حسب قدراته المالية والتقنية والمهنية، وكذلك حسب توفر الأراضي وعدد المترشحين في حالة المحيطات

¹ حازم عزوي، المرجع السابق، ص. (84)

² انظر نص المادة 5 من المرسوم رقم 289/ 92

-فتيحة سراي، إثبات ملكية الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص،

كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر (1)، 2011.2012، ص. (90)

³ سماعين شامة، المرجع السابق، ص. (51)

⁴ انظر نص المادة 01 من المرسوم رقم 289/92.

واسعة المساحة وعدد الممنوح لكل مترشح لا يجب أن يتجاوز الأربعة، والهدف من ذلك هو تلبية الطلبات المقدمة في آجال مقبولة هذا من جهة، ومن جهة أخرى تفادي تجميع الأراضي وبفائها دون توزيع⁽¹⁾.

3- إجراءات التنازل عن الأرض الصحراوية في المساحات الاستصلاحية

إن الاستصلاح حسب هذا المرسوم يكون مجال تطبيقه في الأراضي الصحراوية، والتي يتم اكتسابها عن طريق التنازل من قبل الدولة للمستفيد مقابل ثمن وبشروط محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم، ولكن وقبل الوصول إلى هذه النتيجة لا بد من القيام بمجموعة من الإجراءات القانونية، لذا سوف نحاول من خلال هذا العنصر التطرق إلى هذه الإجراءات .

أ- طلب التنازل عن الأرض الصحراوية في المساحات الاستصلاحية ودراسته

نصت المواد من 7 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 على هذه الإجراءات و المتمثلة في تكوين المترشح ملفا يضم طلب يبين فيه؛ موقع الأراضي ومساحتها، ويؤشر بإطلاقه على دفتر الشروط، وعلى ملف تقني واقتصادي يشمل (تفاصيل برنامج الاستصلاح، الكشف الوصفي والتقديري لأشغال الاستصلاح، ومخطط هذه الأشغال مع خطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمترشح، ومبلغ القروض التي يمكنه الحصول عليها، ونسخة مصادق عليها طبق الأصل من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية ومشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاؤها، وشهادة الجنسية الجزائرية للمترشحين⁽²⁾).

ويودع هذا الملف لدى الهيكل المختص في استصلاح الأراضي حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم رقم 289/92، وفي هذا الصدد صدر منشور وزاري رقم 570 المؤرخ في 14 ديسمبر 1992 عن وزارة الفلاحة الذي جاء تطبيقا للمرسوم رقم 289/92 والذي يوضح أن محافظة التنمية الفلاحية بالمناطق الصحراوية تعتبر الهيئة الوحيدة المختصة بالاستصلاح في المناطق الصحراوية، وبالتالي هي الهيكل المختص المنصوص عليه في المادة 7 من المرسوم رقم 289/92.

ومن أجل استيعاب الإجراءات وكيفية اختيار المترشحين لا بد من دراسة هذه الهيئة أولا ألا وهي محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية.

ب- الهيئة المكلفة بدراسة الملفات

-نشأة المحافظة:

تم إنشاء هذه المحافظة بموجب المرسوم رقم 222/86 الموافق لـ 2 سبتمبر 1986 المتضمن انشاء محافظة لتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تسمى "محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية" وتُدعى في صلب

¹ انظر نص المادة 4 من المرسوم رقم 289/92.

-فتيحة سراي، المرجع السابق، ص. (89)

² نفس المرجع، ص. (90)

النص بالمحافظة، مقرها في مدينة ورقلة ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بمرسوم بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة.

- مهام المحافظة:

- تسهر المحافظة على تطبيق السياسة الوطنية في مجال تنمية الفلاحة في النواحي الصحراوية تنمية متكاملة.

- تتولى في مجال الدراسات الأبحاث والاستكشافات وجميع الأشغال الأخرى الضرورية لمعرفة وسط النواحي الصحراوية وفلاحتها.

- تشجيع تكثيف الفلاحة وتوسيع المساحة الزراعية النافعة من خلال استصلاح الأراضي في النواحي الصحراوية.

- اقتراح أي تقنين يهم الفلاحة في النواحي الصحراوية.

- النهوض بالإنتاج الزراعي لا سيما من خلال المبادرة ببرامج تنمية الإنتاج النباتي والحيواني وتحسينه ورفع قيمة المنتوجات والمنتجات الفرعية أو توجيه تلك البرامج.

- المشاركة بمعية الجماعات المحلية في تحديد الأعمال المطلوبة في مجال الوقاية من الأمراض الزراعية ومكافحتها.⁽¹⁾

- تنظيم المحافظة:

تتكون المحافظة من أجل القيام بمهامها من الأجهزة الآتية؛ مجلس توجيه مهمته دراسة أي إجراء يتعلق بتنظيم المحافظة وعملها ويقترح ذلك على السلطة الوصية، ومن محافظ يتم تعيينه بمرسوم يصدر بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة وتنتهي مهامه بالكيفية نفسها، ويساعده على المستوى المركزي رؤساء أقسام، ويحدد قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالفلاحة ووزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية عدد هذه الأقسام وتنظيمها الداخلي⁽²⁾ وهذا ما تضمنه القرار الوزاري الذي صدر في 7 جوان 1988 محددًا هذه الأقسام كما يلي: قسم الدراسات والبرمجة، قسم الاستصلاح والتهيئة، قسم خاص بالإنتاج، قسم الأراضي والمياه، قسم إدارة الوسائل.

ت- دراسة الملفات من طرف الهيئة المختصة بذلك

تقوم هذه الهيئة بدراسة الملفات، ولكن قبل هذه الدراسة يتم الإعلان وجمع الترشيحات للإعلان يكون على شكل طلب عروض، ويجب أن يكون في شفافية تامة، لهذا لا بد أن يخضع للإشهار الواسع في الصحافة وكذا للتعليق على مستوى مقرات الولايات و الدوائر والبلديات، كما يجب أن يتضمن الاعلان بعض البيانات وهي مقر وعنوان محافظة التنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية، الوثائق المطلوبة من

¹ انظر إلى الباب الثاني من المرسوم رقم 222/86 المتضمن انشاء محافظة لتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، الجريدة الرسمية، العدد36، المؤرخة في 3 سبتمبر1986.

² انظر إلى نص المادة 22 من المرسوم رقم 222/86

المرشحين، وآخر أجل لإيداع العروض، وتقدم العروض على شكل ظرفين على أن يحمل الظرف الداخلي عبارة "لا يفتح" وكذلك المعلومات الخاصة بطلب العروض.

ويجب على المحافظة أن تقدم للمرشحين كل المعلومات الضرورية التي على أساسها يقدمون عروضهم للترشح وهي؛ وصف دقيق لمحيطات الاستصلاح، وأعمال التهيئة المنجزة على عاتق الدولة، المنتجات الزراعية التي تعتبر كمنتجات استراتيجية، كصفات دفع الثمن والضمانات المطلوبة في حالة دفع بالتقسيط، الارتفاقات المرتبطة بمحيطات الاستصلاح، ومعايير التقييم المأخوذ بها وتأثيرها على تقييم وتصنيف العروض. ويحدد أجل إيداع العروض بـ90 يوما من تاريخ الإعلان، وفي إطار تلقي العروض وجمع الترشيحات التي تم إيداعها أو إرسالها عن طريق البريد على مستوى المحافظة هناك لجنتين لدراسة وتقييم هذه العروض، لجنة فتح الأظرفة ولجنة تقييم العروض.

***لجنة فتح الأظرفة⁽¹⁾ والتي تشكل للقيام بالمهام التالية:**

-التحقق من تسجيل العروض بصفة منتظمة في السجل المخصص لذلك.
-وضع قائمة المرشحين بالترتيب حسب وصولها، وتقوم هذه اللجنة بفتح الأظرفة علنيا في أجل ثلاثة أيام بعد انتهاء أجل الإيداع، ويحرر محضر بذلك يوقع من طرف الأعضاء.

***لجنة تقييم العروض⁽²⁾: وهي مكلفة بتحليل مختلف العروض لتقديم تقرير بشأنها للمحافظة ويتم اختيار المرشحين على أساس المعايير التالية:**

-قوام برنامج الاستصلاح وأجال إنجازه.
-القدرات التقنية والمالية لكل مترشح.
-عدد مناصب الشغل التي يتم توفيرها.

ث-قرار التنازل عن الأرض الصحراوية في المساحة الاستصلاحية

على أساس التقارير التي تقدمها لجنة تقييم العروض وخلال شهرين من نهاية أجل إيداع العروض، تقوم المحافظة بإبداء رأيها بشأن طلبات المترشح، وذلك حسب الحالات التالية:

- قبول المترشح دون أي تحفظ

¹ المتكونة: ممثل المحافظة : رئيسا

ممثل المصالح الفلاحية على مستوى الولاية -عضوا-

-مدير الري-عضوا

-مدير الفلاحة على مستوى الولاية عضوا

² تتكون من: ممثل المحافظة، رئيسا

-مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية -عضوا

-مدير الري على مستوى الولاية-عضوا

-المدير الجهوي-عضوا

ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز-عضوا.

وفي هذه الحالة تعد المحافظة مقررا يأذن بالتنازل أو بيع الأراضي في المساحات الاستصلاحية. ويرسل هذا المقرر مصحوبا بالملف المعتمد إلى مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليميا لتحرير العقد الإداري الخاص بالتنازل (البيع) الذي يلحق به دفتر الشروط موقعا من الطرفين.

- قبول المترشح بتحفظ

كعدم استيفاء الوثائق المطلوبة، ففي هذه الحالة يخطر المترشح بذلك وله مدة شهرين على الأكثر لرفع التحفظ وإلا سقط حقه.

- الرفض الصريح للمترشح:

وفي هذه الحالة يجب أن يكون قرار الرفض مسبب بما فيه الكفاية حماية لحقوق المترشح ليعلن في القرار⁽¹⁾، وفي هذا السياق تم إنشاء على المستوى المركزي لجنة وزارية مختلطة⁽²⁾ للفصل في الطعون التي يقدمها المترشحون الذين تم رفض طلبهم، ويتم تقديم الطعون من طرف المترشحين في مدة شهر واحد من تاريخ تبليغ قرار الرفض على أن تلتزم اللجنة المذكورة بالفصل في تلك الطعون في مدة لا تتجاوز شهر واحد من تاريخ استلامها الطعون.

أما عن الطعن القضائي فلم ينص المرسوم رقم 289/92 ولا المنشور الوزاري المطبق له على حق المترشح الذي رفض طلبه في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة، واكتفى المنشور الوزاري المذكور بذكر الطعن الإداري فقط، ولهذا نرجع إلى القواعد العامة المتعلقة بطبيعة القرار الصادر من محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري.

وبما أن المحافظة تصدر قرار بإرادتها المنفردة وله أثر قانوني فهو قرار إداري يعتبره المعني غير مشروع ويطلب إلغاؤه وإبطاله عن طريق دعوى قضائية، هذه الأخيرة التي يرفعها المترشح وهي دعوى الإلغاء إذا توفرت شروطها، أما أسباب إلغاء القرار الإداري عن طريق القضاء فهي العيوب التي قد تلحق الأركان الشكلية والمادية لهذا القرار وتجعله غير مشروع.

4- الآثار المترتبة عن التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية

إن الاستصلاح حسب المرسوم التنفيذي رقم 289/92 يؤدي إلى التنازل عن الأرض قبل إنجاز برنامج الاستصلاح، ولكن التنازل في إطاره يتم بمقابل أي بيع الأرض، ولكن بشروط محددة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، والإخلال بأحد هذه الشروط أو عدم تنفيذها يؤدي إلى فسخ عقد البيع، لهذا

¹ فتية سري، المرجع السابق، ص.ص(90.91)

² تتكون اللجنة الوزارية من: وزير الفلاحة -رئيسا.

-ممثل الوزير المنتدب للميزانية-عضوا

-ممثل وزير التجهيز- عضوا

-مدير الهندسة الريفية بوزارة الفلاحة-عضوا

-مدير الدراسات العامة للري الفلاحي بوزارة الفلاحة-عضوا

-مدير التخطيط بوزارة الفلاحة-عضوا

سوف نتناول أولاً الالتزامات والحقوق التي تترتب عن عملية الاستصلاح والتي تمنح للمشتري، ثم إلى الجزاءات المترتبة على الإخلال بهذه الالتزامات.

أ- الحقوق والالتزامات التي تمنح للمشتري

الحقوق التي يتمتع بها المشتري:

*-يمنح المشتري امتياز لحفر الآبار وفقاً لتنظيم المعمول به في هذا المجال، وتبقى ملكاً له وله امتياز استغلال مياهها.

*-يستفيد المشتري طبقاً للمادة 16 من المرسوم من منافع مالية وجبائية في إطار الأحكام المنصوص عليها في القانون، وبصفة خاصة بالنسبة للشباب.

*-يستفيد كذلك من مساعدة تقنية تقدمها الدولة عبر برامج ملائمة للدعم التقني للمستثمرة وتكوين مستخدميها وتحسين مستواهم.

الالتزامات التي يلتزم بها المشتري

*-تعهد المشتري بانجاز برنامج الاستصلاح:

يتم وصف برنامج الاستصلاح في دفتر الشروط، وعلى المشتري إنجازها كما تم وصفه في مدة تحدد كذلك في هذا الدفتر، حيث يتم ضبط بدء الانتفاع بالأراضي في عقد البيع حسب المادة 6 من دفتر الشروط.

إلا أنه إذا تأخر إنجاز البرنامج بسبب عدم احترام الدولة آجال تدخلها، فإن المهلة التعاقدية تمدد بمدة تساوي مدة التأخر، وفي حالة القوة القاهرة تمدد الآجال المحددة بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المشتري الوفاء بالتزاماته، ولا يمكن التذرع بمتاعب التمويل كمبرر لأي تأخر.

*-معاينة انجاز الاستصلاح:

إن الهدف من هذا الالتزام هو أن هناك بعض التصرفات التي يحظر على المشتري القيام بها قبل انتهاء برنامج الاستصلاح، وبالمقابل يجوز له ذلك عند الانتهاء من برنامج الاستصلاح كي لا يؤدي ذلك إلى فسخ عقد البيع.

لهذا فإن على المشتري أن يبادر عند اعتقاده بتمام انجاز الاستصلاح، إلى إبلاغ المحافظة عن طريق مراسلة بريدية مسجلة مع إشعار بالاستلام، ويجب على هذه المحافظة التدخل خلال 15 يوماً الموالية لمعاينة الاستصلاح كما هو موصوف في دفتر الشروط في عين المكان وبحضور المشتري ويحرر بذلك محضر معاينة⁽¹⁾. وفي حالة ما إذا تغير المالك لأي سبب من الأسباب فإن دفتر الشروط يبقى مفروض الاحتجاج به على المكتسب الجديد⁽²⁾

*-دفع الثمن:

¹ انظر نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 289/92.

² انظر نص المادة 13 من نفس المرسوم.

تنص المادة 11 من المرسوم رقم 289/92 على أن التنازل عن الأرض يتم بمقابل ويعين الثمن في دفتر الشروط، ويتعين على المشتري دفعه مع الحقوق والرسوم المطلوبة لدى مفتشية الأملاك الوطنية، كما يمكن أن يسدد الثمن خلال مدة أقصاها خمس سنوات بعد دفع قسط أول قدره 20 بالمئة من ثمن البيع حسب المادة 5 من دفتر الشروط.

وتخص الأراضي المكتسبة قبل استكمال برنامج الاستصلاح تحت طائلة سقوط حقه، هذا وباستكمال برنامج الاستصلاح يثبت الأمر بمحضر معاينة، ويمنع منعا باتا كل بيع أو إيجار أو تجزئة للمستثمرة قبل استكمال برنامج الاستصلاح، تحت طائلة سقوط حق المشتري، أي فسخ عقد البيع وذلك طبقا للمادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم

* وجوب الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض وعدم المضاربة فيها

كل تغيير في وجهة الأرض الفلاحية أو كل استعمال كلي أو جزئي منها لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ عقد البيع، كما يتعين على المشتري ألا يدخل أي تغيير في الأوصاف المنصوص عليها في المادة 2 من دفتر الشروط ولعل الحكمة من عدم تغيير هذه الأوصاف والطبيعة واضحة لأن الدولة هي التي تحدد نوع المزروعات حسب الاحتياجات المحلية والوطنية (1).

* تعهد المشتري بفتح مجال المستثمرة أمام ممثلي الهياكل المتخصصة قصد القيام بالمراقبات التقنية المطلوبة.

* تجهيز الآبار وصيانتها (2).

* تحمل الارتفاقات السالبة التي تثقل كاهل الأراضي المبيعة وينتفع بالارتفاقات الموجبة.

من خلال كل هذه الأعباء يلتزم المشتري وورثته إذا توفي قبل استكمال برنامج الاستصلاح بهذه الالتزامات وذلك وفقا للمادة 14 من دفتر الشروط خاصة بعد توقيعه على هذا الدفتر الذي يلحق بعقد البيع والذي يتم توقيعه أيضا من طرف إدارة أملاك الدولة، وذلك طبقا للمادة 10 من المرسوم رقم 289/92، وبالمقابل فالدولة ملزمة بتقديم مساعدتها ومساهمتها بتوفير المياه ومصدر الطاقة وفتح سبل الوصول إلى الأراضي.

ويعتبر المشتري ذا معرفة ودراية بالأراضي المتنازل عليها ويستلمها بالحالة التي كانت عليها يوم نقل ملكيتها دون القيام بأي طعن ضد الدولة لأي سبب كان.

ب- الجزاءات المترتبة على الإخلال بالالتزامات

حسب أحكام نصوص المرسوم التنفيذي رقم 289/92 إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط أو لم ينفذها يتم فسخ عقد البيع، ويكون الفسخ بالطرق القضائية (3)، والتي تتم عن طريق توجيه المحافظة

¹ انظر نص المادة 12 من نفس المرسوم

² انظر نص المادة 15 من نفس المرسوم

³ انظر نص المادة 14 من نفس المرسوم

المعنية تنبئها إلى المشتري عن طريق البريد المسجل مع إشعار بالاستلام وإذا لم يستجيب توجه له تنبئها آخر بنفس الطريقة، وفي حالة عدم استجابته يقوم مدير الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليمياً برفع دعوى فسخ العقد بالطرق القضائية، وبالطبع القاضي المختص هو القاضي الإداري لأن الأراضي محل العقد تابعة للدولة، ويتم التنازل عنها للمستفيد بتحرير عقد إداري، فالدولة طرف في هذا العقد.

فإذا ثبت للقاضي أن المشتري أخل بالتزاماته حكم بفسخ العقد وعند الاقتضاء يطلب ممثل الدولة التعويضات اللازمة في حالة وجود ضرر.

III. منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية في ظل

المرسوم التنفيذي رقم 483/97

ينشأ الامتياز الوارد على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقد يبرم بين الإدارة المتعاقدة المالكة للعقار والمستثمر بحيث يكون بموجبه إمكانية استغلال هذا الأخير للعقار لفترة زمنية محددة مقابل دفعه إتاوة جراء الانتفاع به. وعقود الامتياز الممنوحة للمستثمرين بصفة عامة تكون بغرض وبهدف انجاز مشاريعهم الاستثمارية المختلفة، وهي عبارة إذن عن صيغة قانونية يتم بموجبها إبرام عقود ثنائية مابين المستثمر والإدارة العقارية من أجل تطهير التعاملات العقارية الفلاحية.

كما يحتوي عقد الامتياز على دفتر شروط ملحق بالعقد بحيث يجب أن يوضح كل الالتزامات والحقوق الواقعة على الهيئة المتعاقدة والمستثمرون سواء كانت هذه الهيئة الإدارية تتمثل في الدولة أو الولاية أو البلدية كطرف في العقد المبرم بغرض منح أوعية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تقوم بإدارتها اتجاه المستثمر⁽¹⁾.

وعليه سنتناول مفهوم منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية في المساحات الاستصلاحية وتوضيح طبيعته القانونية، كما لا ننسى توضيح شروط منح حق امتياز قطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية

1- مفهوم منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية

لقد عرفت المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه الامتياز على أنه: <<الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليه أعلاه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية>>.

وعلى هذا الأساس نجد أن هذا التعريف الوارد لمنح حق الامتياز يعمل على تشجيع الاستثمار، وذلك من خلال منح الأرض عن طريق عقد امتياز وبمقابل دفع إتاوة، كما تساهم الدولة بالنسبة للمشاريع

¹ محفوظ موهوبي، محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق بـودواو، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2008.2009، ص. (62)

فتيحة سراي، المرجع السابق، ص.ص. (93.92)

التي تحظى بالأولوية بتوفير الماء والطاقة الكهربائية وشق الطرق⁽¹⁾ هذا بالإضافة إلى الاستفادة من الامتيازات المالية والجبائية، وإذا تم انجاز المشروع وتمت معابنته، فيمكن بالنسبة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين أن يستفيدوا من التنازل عن الأرض بمقابل لاكتسابها ملكية تامة عن طريق عقد إداري⁽²⁾.

وبهذا الشكل يمكن القول أن المرسوم رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية يقع ضمن النصوص القانونية التي تشجع الاستثمار في الأرض باستصلاحها، حيث جاء في ظرف تشجيع الاستثمار والتوجه نحو انفتاح السوق العقارية⁽³⁾، لذا نجد تعريفه للاستصلاح كان أوسع من سابقه من جهة أولى حيث وضحت المادة 2 من المرسوم المقصود بالاستصلاح على أنه: >> كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها<<، كما أنه عمم إمكانية التنازل على كل المناطق من جهة ثانية.

إلا أن المتصفح لهذا التعريف يجد أنه أدى إلى اتساع مفهوم الاستصلاح فقد أخرجته عن حدود الاستصلاح بمفهومه الفلاحي، لأنه علقه بكل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها، وهذا المعنى قد ينطبق على الخدمات السياحية أو على أعمال التنقيب عن الثروات المعدنية، وكذلك البناء وهذا ما لم يقصده المشرع من خلال هذا المرسوم⁽⁴⁾.

كما أن هذا المرسوم لم ينص على شروط الاستصلاح في الأراضي الصحراوية وإنما وضع ضوابط لاستصلاح الأراضي، وانجاز مشاريع في المجال الفلاحي والزراعي والصيد البحري في الأراضي للأملاك الوطنية الخاصة في المناطق الصحراوية والجبالية والسهبية⁽⁵⁾.

2- شروط منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة.

تنص المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة بأحكام المادة 148 من الأمر 27/95 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 على >> يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية وجمعيات غير الجمعيات التي لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون الخاص، أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجات تكتسي على وجه الحصر طابع الصالح العام ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية.

¹ انظر نص المادة 3 من المرسوم رقم 483/97

² عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص.ص (136.137).

³ مفتاح دليوح، تملك الأراضي الفلاحية بإحيائها واستصلاحها في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2007، ص. (42).

⁴ نفس المرجع السابق، ص. (43).

⁵ إبراهيم مزعد، المرجع السابق، ص. (40).

يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة المستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء طبقاً للتشريع المعمول به، كما يخوله زيادة على ذلك تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة ويشمل الحق العيني العقاري الناجم عن المنح وكذا على البنائات المشيدة عليها وهذا لضمان القروض الممنوحة خصيصاً لتمويل المشروع المقرر<>.

عملاً بهذه المادة جاء المرسوم التنفيذي رقم 423/97 المذكور ينص على كيفية منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في إطار الاستصلاح وأعباء وشروط هذا الامتياز واحتمال تحوله إلى تنازل بشرط توافر بعض الشروط منها ما تتعلق بالأشخاص المستفيدين وكذا الأراضي التي يشملها الامتياز.

أ- شروط متعلقة بالأشخاص المستفيدين من الامتياز

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على امتياز القطع الأرضية في إطار الاستصلاح حسب المرسوم التنفيذي 423/97 دون اشتراط الجنسية الجزائرية لذلك، ومنه يحق للأجانب أشخاص أو شركات الحصول على الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستصلاح، وهذا تشجيعاً للاستثمار في هذا المجال نظراً لما يتطلبه من أموال ضخمة وتماشياً مع عولمة الاقتصاد.

ب- شروط متعلقة بالأراضي التي يشملها الامتياز

إن الأراضي المعنية بالاستصلاح هي الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وذلك حسب المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97، وهي تلك الأموال غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية⁽¹⁾، وبالنسبة للأملاك الخاصة فإن المرسوم رقم 372/98 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 483/97 نص على أنه في حالة وجود قطع أرضية تابعة للخواص ضمن المحيطات المحددة فإن مساهمة الدولة المنصوص عليها تطبق على هذه الأخيرة بشرط أن يحرر الملاك المعنيون تعهد انضمام إلى برنامج الاستصلاح الذي يعده مسبقاً مدير المشروع. وفيما يتعلق بهذه الأراضي فقد تم تقسيمها إلى ثلاث مناطق متمثلة في المناطق الجبلية؛ ومناطق صحراوية؛ ومناطق سهبية.

-المناطق الجبلية:

إن المناطق الجبلية تشكل كياناً جغرافياً اقتصادياً واجتماعياً بالنسبة للتضاريس والمناخ والثروات الطبيعية والثقافية، وبالتالي تحتاج إلى إيجاد تطبيق سياسة جادة خاصة في مجال تنميتها، حيث أن التكافؤ في المداخل وظروف الحياة بين المناطق الجبلية والمناطق الأخرى يرتكز أساساً على الاستصلاح الأمثل في هذه المناطق، وذلك لكون الزراعة تساهم به في الإنتاج والتشغيل وحماية المساحات الخضراء، وكذا التوازن البيولوجي والاكولوجي.

¹ انظر نص المادة 3 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، - الجريدة الرسمية، العدد 52، 2 ديسمبر 1990. (المعدل والمتمم)

لهذا فعلى المشرع وضع قواعد خاصة بالاستصلاح في هذه المناطق، بالإضافة إلى عرض وسائل أخرى كمنح بعض التحفيزات والمساعدات تخص هذه المناطق وحمايتها، هذا وقد عرفت المادة 2 من القانون المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة المناطق الجبلية على أنها: >> كل الفضاءات المشكلة من سلاسل وكتل جبلية والتي تتميز بخصائص جغرافية كالتضاريس والعلو والانحدار، وكذا كل الفضاءات المجاورة لها والتي لها علاقة بالاقتصاد وبموامل تهيئة الإقليم وبالأنظمة البيئية للفضاء الجبلي المقصود والتي تعد بدورها مناطق جبلية<<.

وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 490/97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽¹⁾ ملحقا يحدد المناطق الجبلية لكل ولاية، والميادين التي تشملها الامتيازات في المناطق الجبلية هي استغلال الخشب الفلين، المنتوجات الغابية، استغلال الموارد العلفية، غرس الأشجار المثمرة... الخ.

-المناطق الصحراوية:

عرفت المادة 18 من قانون التوجيه العقاري الأرض الصحراوية بأنها كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم، لهذا لا بد من الاهتمام بالمناطق الصحراوية نظرا للمساحة الشاسعة التي تغطيها بالمقارنة مع باقي المناطق حيث 79.9 بالمئة من المساحة الكلية للجزائر أراضي صحراوية، لذا تعتبر من بين الميادين الأساسية التي يشملها الامتياز على بقية المناطق الأخرى، والتي تتجسد من خلال إنشاء محيطات الاستصلاح وصرف المياه المعالجة الصحية للنباتات.

-المناطق السهلية:

وهي المناطق شبه الصحراوية، والميادين التي يشملها الامتياز في هذه المناطق حسب برنامج الحكومة المصادق عليه هي استغلال وتسيير الموارد العلفية الموجودة المتنازل عنها لفائدة الموالين المحليين ، تحسين وتهيئة المراعي السهلية، حماية الصحة الحيوانية والنباتية في المراعي، استغلال وتسيير طبقة الحلفاء⁽²⁾.

وبهذا نجد أن المرسوم محل الدراسة نص على تعميم امكانية التنازل على كل المناطق حتى في غير المناطق الصحراوية⁽³⁾ وذلك بمقتضى نص المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم والتي تنص على >> الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهلية<<.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 84، المؤرخة في 21 ديسمبر 1997

² حورية فراخ ، المرجع السابق، ص.ص. (61-62)

³ عمر حمدي باشا- ليلي زروقي، المرجع السابق، ص.ص.(137-138).

كما نصت المادة 3 منه على أن >> الأراضي القابلة لأن تكون موضوع امتياز يجب أن تكون من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويجب أن تكون مضبوطة الحدود وفقا للبطاقة التعريفية...<< (1).
3- إجراءات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية

وهي مجموعة من الإجراءات الإدارية التي يقوم بها كل من المترشح للحصول على حق الامتياز والإدارة، ويعتبر المرسوم التنفيذي رقم 483/97 ودفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم هما المحددان لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والواقعة ضمن المساحات الاستصلاحية، واحتمال تحويله لتنازل، ومن هذا السياق سنتناول أولا طلب الحصول على امتياز الأراضي، ثم دراسة هذا الطلب، وأخيرا صدور قرار الترخيص بالامتياز
أ- طلب الحصول على امتياز الأراضي

يجب على كل مترشح للحصول على امتياز الأراضي في إطار المرسوم سالف الذكر أن يعد ويقدم للهيئة المؤهلة ملفا يحتوي على طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها، واستمارة دفتر الشروط مستكمل المعلومات حسب المطلوب قانونا، وملف تقني واقتصادي يتكون من تفاصيل برنامج الاستصلاح، وكشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح، وخطة إنجاز أشغال الاستصلاح، ومخطط التمويل الذي يبرز فيه على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية (أموال خاصة)، وكذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل أن يحصل عليها.

أما في حالة عدم تكوين الملف التقني والاقتصادي المذكور سابقا يجب على المترشحين للحصول على امتياز هذه الأراضي أن يكتتبوا التزاما يتعهدون فيه بقبولهم برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع (2).

ب- دراسة طلب الحصول على امتياز الأراضي

تقوم اللجنة بدراسة الملفات أو تعهدات المترشحين وتبت فيها في أجل لا يتجاوز 15 يوما من تسلمها الملفات أو التعهدات من مديرية المصالح الفلاحية، وفي ختام اجتماعها تقوم اللجنة بضبط قائمة بأسماء المترشحين المقبولين بالنسبة لكل محيط استصلاح وتبلغها إلى مصالح العامة للامتيازات الفلاحية في أجل لا يتعدى أسبوع.

هذا وتبلغ اللجنة ردها للمترشح في أجل لا يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ إيداع الملف أو التعهد لدى مديرية المصالح الفلاحية.

وترسل هذه اللجنة قائمة المترشحين المقبولين مرفوقة بالملفات أو التعهدات بالانخراط إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية من أجل إعداد قرارات الترخيص بالامتياز.

¹ دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية.

² انظر نص المادة 7 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

ت-قرار الترخيص بالامتياز

تبلغ القرارات سابقة الذكر إلى المترشحين المعنيين من قبل مدير الأملاك الوطنية للولاية في أجل 15 يوماً من تاريخ استلامه القائمة من اللجنة المعنية. وتحرر إدارة الأملاك الوطنية مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز من طرف اللجنة التي يحدد تشكيلها وعملها بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية، كما يتطلب موافقة صريحة لممثلي قطاع الفلاحة ضمن هذه اللجنة فيما يتعلق بشساعة المساحة⁽¹⁾ كي يتم إرسال هذا المقرر مرفوقًا بالملف سالف الذكر إلى مدير الأملاك الوطنية التابعة للولاية المختص إقليميًا لتحضير عقد الامتياز كما رأينا، والذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين وبطاقة تعريف المشروع و يبلغ المعنيين في أجل 15 يوماً من تاريخ إرسال الملف من اللجنة.

هذا ويمنح امتياز قطع الأرضية لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة العمليات الاستصلاح، وذلك حسب الكيفيات المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم⁽²⁾.

4- الآثار المترتبة على منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية

يترتب على تحرير إدارة أملاك الدولة لعقد الامتياز مجموعة من الآثار تتمثل في جملة الحقوق والالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الامتياز، لذلك سوف نتناول كل من الحقوق التي يتمتع بها صاحب الامتياز أولاً؛ وثانياً الالتزامات الملقاة على عاتقه، كما لا ننسى ضرورة التطرق للجزاء المترتبة عن الإخلال بهذه الالتزامات ثالثاً.

أ- حقوق صاحب الامتياز

إن الانجاز الفعلي والكامل لبرنامج الاستصلاح والذي تعينه الهيئات المعنية المؤهلة والمؤكد بشهادة تثبت إنجاز المشروع يخول لصاحب الامتياز إما تجديد الامتياز ودفتر الشروط الملحق به، أو تحول الامتياز إلى تنازل عن الأرض.

- تجديد عقد الامتياز أو تحوله إلى تنازل عن الأرض

نص المشرع الجزائري في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 على أنه: << قد يطرأ على الامتياز حالتين؛ فإما أن يجدد بناء على طلب مكتوب يقدمه صاحب الامتياز إلى الهيئة المؤهلة بسنة واحدة على الأقل قبل انتهاء مدته، وإما أن يحول إلى تنازل في كل وقت بعد إنجاز برنامج الاستصلاح، وهذا بعد معاينة ممثلي الهيئات المعنية المؤهلين، ويؤكد بشهادة تثبت إنجاز المشروع>>⁽³⁾ ونصت المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم على أنه: << يمكن صاحب الامتياز أن يحصل على ما يأت شريطة الإنجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح المحدد:

- إما تجديد الامتياز بناء على تقديم طلب مكتوب إلى مدير الأملاك الوطنية.....

¹ المذكرة رقم 6489 المؤرخة في 18 أكتوبر 2005، المتعلقة بمنح حق الامتياز الأراضي داخل محيط الاستصلاح، ص. (96.97)

² انظر نص المادة 09 من المرسوم رقم 483/97

³ مفتاح دليوح، المرجع السابق، ص.ص. (89-90)

- إما تحويل الامتياز إلى تنازل بالتراضي عن قطعة الأرض عليها الامتياز.....>>

وفي هذه الحالة الأخيرة يتم التحويل وفقا للشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الساريين على الأملاك الوطنية، ويترتب عليه تحرير عقد إداري بالتنازل الذي يجب أن يتضمن فقط المساحة المستصلحة فعلا والمستعملة فعليا كتوابع ومنافذ⁽¹⁾، وعليه تخضع إجراءات تحول الامتياز إلى تنازل لشروط المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها، حيث أن البيع بالتراضي للعقارات التابعة للأموال الخاصة يجد أساسه في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 32 نوفمبر 1991، كما يشترط أن يكون هذا التنازل لصالح الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية والأشخاص المعنويين الذين يكون كل المساهمين فيه ذوي جنسية جزائرية حسب المادة 5 من المرسوم.

ويجب تحرير عقد إداري بالتنازل من قبل مصالح الأملاك الوطنية والذي يتضمن فقط المساحة المستصلحة وتلك المستعملة فعليا كمنافذ وتوابع، ويفسخ الامتياز بالنسبة للقطع غير المستعملة ويعاد إدماجها في الأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾.

- مساهمة الدولة

من الحقوق والمساعدات التي تقدم للمستفيد الحصول على مساهمات الدولة في تكاليف برنامج الاستصلاح، حيث تتكفل سواء كليا أو جزئيا بالنفقات المرتبطة بالعمليات التالية؛ كجلب المياه، التزويد بالطاقة الكهربائية، شق طرق العبور إلى المساحات، إنجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالا عقلانيا وأمثلة⁽³⁾.

إذ يمكن للدولة أن تساهم بالتكفل الكلي أو الجزئي بنسبة.... بالمئة من النفقات الضرورية للمنشآت الأساسية كطرق العبور، الكهرباء، جلب المياه إلى نهاية حدود الأراضي موضوع الامتياز. هذا ويمكن للدولة بناء على طلب صاحب الامتياز انتداب خبراء فلاحيين لفترة معينة قصد تقديم المساعدة التقنية، كما يمكن أيضا أن تتكفل بتكوين مستخدمي المستثمرة مهنيا، هذا وتقدم كل التسهيلات والمساعدة الضرورية من أجل نجاح الاستصلاح⁽⁴⁾.

وفي حالة وجود قطع أرضية تابعة للخواص ضمن المحيطات المحددة فإن مساهمة الدولة المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم تطبق عليها أيضا بشرط أن يحرر الملاك المعنيون تعهد انضمام إلى برنامج الاستصلاح الذي يعده مسبقا مدير المشروع⁽⁵⁾.

¹ انظر إلى نص المواد 11-12-13 من المرسوم رقم 483/97

² انظر إلى نص المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 483/97

³ انظر إلى نص المادة 3 من المرسوم رقم 483/97

⁴ انظر إلى نص المادة 5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 483/97

⁵ انظر إلى نص المادة 4 الفقرة 2 من المرسوم المعدلة بالمرسوم رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998

-الرهن العقاري-

يقصد بالرهن العقاري تأمين عيني وارد على عقار يهدف إلى ضمان تحصيل قيمة الدين عند عدم التسديد في تاريخ الاستحقاق، حيث يقوم الدائن بالحجز على العقار المرهون سواء في يد المدين أو في يد الغير، مما يحصل حقه بالأفضلية من ثمن البيع⁽¹⁾، ومن خصائصه أنه حق عيني، بالإضافة إلى أنه حق تبقي وغير قابل للتجزئة وهو بتخصيص أي بمعنى وارد على عقار أو مخصص، ومن آثاره أنه يعتبر ضمان حقيقي بما فيه من ايجابيات للبنك في استرجاع الديون أي فعاليته من حيث الامتيازات الممنوحة للبنك من حق الأفضلية وحق التتبع وفعاليتها من حيث بساطة إجراءات التنفيذ⁽²⁾

و يستطيع صاحب الامتياز رهن الحق العيني الذي يعطيه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن له أن يطلبها من هيئات القرض لتمويل مشروعه المعتمزم إنجازه على قطعة الأرض موضوع الامتياز ويلحق الرهن كذلك بالبنائيات المحتمل تشييدها⁽³⁾.

كما يلتزم صاحب الامتياز بأن يترك عند نهاية الامتياز أو فسخه القطعة الأرضية التي كانت موضوع امتياز لفائدته وكذلك كل البنائيات والتجهيزات الأخرى في حالة صيانة جيدة ويسلمها للدولة خالية من كل امتيازات أو رهون عقارية أو حقوق عينية أخرى⁽⁴⁾.

وفي حالة وفاة صاحب الامتياز يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك ببقاء الامتياز لصالحهم، وبالتالي تنتقل إلى الورثة جميع الحقوق والالتزامات المترتبة عن حق الامتياز الذي يمكن القول بأنه حق قابل للنقل لأنه ينتقل إلى الورثة وذوي الحقوق⁽⁵⁾.

ب-الالتزامات التي تقع على عاتق صاحب الامتياز

إن من بين الالتزامات التي تقع على عاتق صاحب الامتياز انجاز برنامج الاستصلاح في الأجل المحددة، دفع الإتاوة السنوية، وعدم بيع أو تأجير الأراضي الفلاحية، وتوفير الأموال الضرورية للاستصلاح، وكذا الالتزام بالترخيص بالعبور لكل هيئة متخصصة تابعة للإدارة المحلية الفلاحية قصد التقويم الدوري لعمليات الاستصلاح، إضافة إلى الالتزام بتزويد الإدارة بكل المعلومات التي قد تطلبها منه قصد متابعة عمليات الاستصلاح مع الامتثال للتنظيم الساري المفعول فيما يتعلق بعمليات جلب المياه، وعلى الخصوص الحصول على رخصة الاستغلال التي تسلمها المصالح المختصة.

-انجاز برنامج الاستصلاح في الأجل المحددة-

¹ سيفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر(1)، 2012.2013، ص. (53)

² نفس المرجع، ص.ص. (60.62)

³ انظر نص المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 483/97

⁴ انظر نص المادة 19 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 483/97

⁵ انظر نص المادة 17 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 483/97

يلتزم صاحب الامتياز بانجاز برنامج الاستصلاح في الآجال المرجعية المنصوص عليها في دفتر الشروط ، ومدة الانجاز يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة الذي تعينه وزارة الفلاحة والصيد البحري.

إلا أن مدة الامتياز عموما تحدد بالسنوات، وهذا طبقا للمادة 7 من دفتر الشروط، إذ نجد أنه تم منح الامتيازات لمدة طويلة تصل إلى ثلاثين سنة، كما يمكن أن يمدد الأجل في حالة القوة القاهرة لمدة مساوية لتلك التي أصبح يستحيل فيها على صاحب الامتياز الوفاء بالتزاماته، غير أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال التعذر بالصعوبات المالية كحالة من حالات القوة القاهرة بمعنى في حالة عجز المستفيد عن دفع حصته الشخصية من تكاليف الاستصلاح لا يمنح مدة إضافية وعند نهاية المدة الممنوحة من طرف مدير التنمية لإنجاز برنامج الاستصلاح دون انتهاء المستفيد من انجاز البرنامج يعد وكأنه مخلا لالتزاماته حسب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، هذا وحسب نفس المادة فإن مدة انطلاق الامتياز تتم من خلال حيازة قطعة الأرض بترخيص من طرف مدير الأملاك الوطنية في الولاية مباشرة بعد تبليغ مقرر منح الامتياز للمستفيد، ويثبت تاريخ سريان الانتفاع بناء على محضر⁽¹⁾.

وعلى الرغم من كل هذا التحديد في الآجال إلا أن إجراءات التثبيت للمستفيدين على المستوى الأراضي المخصصة لهم، والذي يتم بموجب محاضر لا يتم دائما في الآجال المعقولة مما يسبب مشكل للفلاحين المستفيدين ويؤخر انطلاقهم في الاستثمار الفلاحي.

- دفع إتاوة سنوية.

يترتب على الامتياز دفع إتاوة سنوية حسب الشروط المتعلقة بقطعة الأرض، وذلك حسب ما يلي:

1- قطع الأراضي الواقعة في المناطق النوعية كما هي محددة بالمرسوم التنفيذي رقم 321/94 والمذكورة أعلاه والتي تكون من جهة:

-بالدينار الرمزي خلال المدة التي تعطى لصاحب الامتياز لإكمال انجاز برنامج الاستصلاح.

-بدفع إتاوة خلال المدة الباقية من جهة أخرى.

2- قطع الأراضي الواقعة في المناطق غير النوعية.

-بدفع إتاوة تحدد طبقا للتنظيم الساري المفعول⁽²⁾.

وتحدد ادارة الأملاك الوطنية، طبقا للتشريع والتنظيم الجاري لها العمل الإتاوة المستحقة بعنوان الامتياز، كما هو منصوص عليها في هذا المرسوم.

هذا وتطبيقا للمادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم على أنه تدفع كل إتاوة عندما تصبح واجبة الدفع، كل سنة ومسبقا لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، كما يمكن ان تكون موضوع مراجعة في إطار التشريع الساري المفعول، ويتم تحصيلها بجميع الطرق القانونية في حالة التأخر عن دفع قسط مستحق.

¹ انظر المادة 4 و6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97

² انظر نص المواد 8-9-10 من المرسوم رقم 483/97.

-التزام صاحب الامتياز بعدم بيع أو تأجير الأراضي

طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 يمنع تحت طائلة الإسقاط كل عملية يقوم بها المستفيد تهدف على الخصوص إلى بيع أو التأجير من الباطن تخص الأرض موضوع الامتياز. هذا ونصت أيضا المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم التأكيد على المنع من الإيجار من الباطن أو التنازل، حيث لا يمكن لصاحب الامتياز خلال مدة إنجازه برنامج الاستصلاح أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن حقه في الامتياز تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية، إلا أن هذا المنع يمكن رفعه في حالتين هما:

- حالة القوة القاهرة.

-أو في حالة كون صاحب الامتياز في وضعية استحالة قصوى لمتابعة أشغال الاستصلاح. حيث تؤهل السلطة المانحة لهذا الامتياز وحدها سلطة تقدير مثل هذه الحالة.

هذا ويمنع صراحة تحت طائلة الفسخ استعمال كل قطعة أرض موضوع الامتياز أو جزء منها لأغراض غير تلك التي منح الامتياز من أجلها.

-التزام صاحب الامتياز بتوفير الأموال الضرورية.

يلتزم صاحب الامتياز بتوفير الأموال الضرورية لإنجاز عمليات الاستصلاح بصرف النظر عن عمليات الدعم والمساعدة التي تقدمها له الدولة، كما يتحمل صاحب الامتياز طبقا للمادة 10 من نفس المرسوم سالف الذكر الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها قطعة الأرض موضوع الامتياز طيلة مدة الامتياز، وهذا ابتداء من تاريخ الشروع بالانتفاع.

-الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض

بالرجوع للمادة 15 من دفتر الشروط التي تنص على أنه: >>...يمنع عليه، صراحة تحت طائلة الفسخ استعمال كل قطعة الأرض موضوع الامتياز أو جزء منها لأغراض غير تلك التي منح الامتياز من أجلها<< -الالتزام بالترخيص بالعبور لكل هيئة متخصصة تابعة للإدارة المحلية الفلاحية قصد التقويم الدوري لعمليات الاستصلاح.

-الالتزام بتزويد الإدارة بكل المعلومات التي قد تطلبها منه قصد متابعة عمليات الاستصلاح.

-الامتثال للتنظيم الساري المفعول فيما يتعلق بعمليات جلب المياه وعلى الخصوص الحصول على رخصة الاستغلال التي تسلمها المصالح المختصة⁽¹⁾.

وبالمقابل في إطار هذه الالتزامات لا يمكن لصاحب الامتياز التحجج بعدم معرفة قطعة الأرض موضوع الامتياز معرفة تامة، حيث يجب عليه أخذها بالحالة التي هي عليها يوم حيازتها دون أن يقوم بأي تظلم ضد الدولة لأي سبب كان، ولا يمكنه تقديم أي احتجاج لا سيما فيما يتعلق بحالة الأرض وباطن الأرض، كما لا تتدخل الدولة في أي محضر أو أية دعوى تكون مقامة من صاحب الامتياز أو ضده

¹ انظر نص المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 483/97

لاستعماله قطعة الأرض موضوع الامتياز أو ضده لاستعماله قطعة الأرض موضوع الامتياز، وفي كل الأحوال ولأي سبب كان لا تكون الدولة مقحمة في الخصام ولا تكون مطالبة بأي ضمان إلا في حالة ما إذا تم الاعتداء على مضمون حقها. ويجب على صاحب الامتياز أن يبلغ الإدارة بكل اضطراب قد يطرأ⁽¹⁾.

ج-الجزاء المترتبة عن الإخلال بالالتزامات

إن من بين حالات فسخ عقد الامتياز؛ إما حالة الفسخ الاتفاقي أي في كل وقت باتفاق الطرفين؛ أو فسخ انفرادي يكون إما بإرادة صاحب الامتياز الذي يبادر بفسخه للعقد ولكن عليه أن يقوم بإشعار مسبق مدته ستة أشهر؛ أو بإرادة الإدارة التي لها أن تبادر بفسخ عقد الامتياز إذا رأت أن صاحب الامتياز لم يحترم الالتزامات المفروضة عليه خاصة ما يتعلق بالالتزام المتضمن إنجاز برنامج الاستصلاح وفقا للشروط والآجال المحددة.

إلا أن هناك طريقة أخرى وهي حالة الفسخ بالطرق القضائية إذا لم يفى صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها، كما تمنع عليه تحت طائلة الإسقاط كل عملية تهدف على الخصوص إلى البيع أو التأجير أو التآجير من الباطن وتطراً على القمع الأرضية موضوع امتياز حسب كفيات هذا المرسوم، وطبعا القاضي الإداري هو المختص بمعاينة مدى الإخلال بهذه الالتزامات لأن الدعوى سوف ترفع من أو ضد مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية⁽²⁾ لكون هذا الأخير هو المبادر بهذا الفسخ، وذلك بعد تقديمه إعدارين يتم إرسالهما لصاحب الامتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، وحسب نص المادة 18 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 483/97 يكون لصاحب الامتياز الحق في تعويض تحدده مصالح الأملاك الوطنية يعادل مبلغ الأشغال المنجزة قانونيا من أموال صاحب الامتياز الخاصة مع طرح 10 % مقابل التعويض عن الضرر، كما يلتزم بترك القطعة الأرضية التي كانت موضوع امتياز لفائدته، عند نهاية الإمتياز أو فسخه وكذلك كل البناءات والتجهيزات الأخرى في حالة صيانة جيدة ويسلمها للدولة خالية من كل امتيازات أو رهون عقارية أو حقوق عينية أخرى⁽³⁾

ثالثا: استغلال الأراضي الفلاحية

تظهر مكانة استغلال الأراضي الفلاحية عند المشرع الجزائري من خلال كثرة القوانين التي صدرت منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، مما عكس اهتمام السلطة الجزائرية بالفلاحة، حيث اعتبرت الأداة الفعالة التي تراهن عليها من أجل تحقيق الاكتفاء الذاتي، وهو جانب مهم في معركة الاستقلال الاقتصادي، التي مرا فيها العقار الفلاحي بعدة تعديلات من بينها طرق استغلال الأراضي التي كانت تعتمد على أسلوب

¹ انظر نص المواد 11 و12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 483/97

² عمر حمدي باشا- ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. (137).

³ انظر نص المادة 19 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 483/97

التسيير الذاتي، ثم نظام التعاونيات، ثم أسلوب المزرعة، إلى غاية المستثمرة الفلاحية، هذه الأخيرة التي نحاول في هذا السياق التركيز عليها من خلال تسليط الضوء على أحكام القانون رقم 19/87 المتعلق بتحديد شروط وإجراءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بدراسة كيفية نشوئها وتكوينها، إضافة إلى شروط وإجراءات المستثمرة الفلاحية... وغيرها من المسائل وذلك وفق ما يلي:

1. شروط العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية.

لا تنشأ المستثمرة قانونيا إلا عند تاريخ نشر العقد الإداري الذي يعد مصدر الحقوق و الواجبات الخاصة بالمستفيدين، حيث أن العقد الإداري هو الذي يولد المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية.

إذ تنص المادة 12 من القانون 19/87 على أنه: << بناء على تقديم عقد تصريحي من المعنيين بتكوين جماعة بمبادرة منهم يسلمون عقدا إداريا يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوع و بحصص متساوية، و كذا كيفيات الدفع و ذلك حسب كيفيات محددة عن طريق تنظيم >>.

وقد تم تحديد مضمون هذا العقد و كيفية تحريره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19/87 و كيفيات ذلك⁽¹⁾.

هذا وتتطلب عملية إعداد العقد الإداري سواء فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية توافر جملة من الشروط يحددها المرسوم رقم 50/90⁽²⁾ و التعليمات الوزارية المشتركة رقم 120/SM المؤرخة في 07 مارس 1990 و المتعلقة بالعقد المثبت للحقوق العقارية الممنوحة في إطار القانون 19/87 للمنتجين الفلاحين، و التعليمات الوزارية المشتركة رقم 7 المؤرخة في 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية بالمستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية بموجب القانون رقم 19/87 والتي تم إلغاؤها بالتعليمات الوزارية المؤرخة في 03 مارس 2005⁽³⁾.

¹ سماعين شامة، سندات اثبات حق الملكية في ظل النظام القانوني الجزائري، مديرية الدراسات، المعهد الوطني للقضاء، 200.2001، ص (04)

- عبد الرحمن دغوش، المنازعات العقارية، مجلة المحاماة، العدد2، منظمة المحامين، ناحية باتنة، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص. (71)

² المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990، الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد06، المؤرخ في 07 فيفري 1990

³ المديرية العامة للأملاك الدولة والحفظ العقاري، مجموعة النصوص، رقم 05. -التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 03 مارس 2005 المتضمنة التنازل عن الحقوق العينية العقارية بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص، 2005، ص.(126)

وبالرغم من وجود هذا الإطار القانوني المحكم إلا أن عملية إعداد العقود الإدارية عرفت تأخرا كبيرا على أرض الواقع رغم الاهتمامات الخاصة التي عنيت بها هذه العملية حيث رفعت وزارة الفلاحة كل المعوقات في هذا المجال سيما المعوقات الإدارية منها لتحقيق السير الحسن لها.

وإذا كانت لا تظهر أية صعوبات في تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد بأنه عقد إداري لما نصت عليه المادة 33 من قانون رقم 19/87: بقولها <>تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند نشر العقد.....<<، إلا أن المقارنة بين نص المادتين 12 و 13 من القانون السالف الذكر، وكذا مواد المرسوم التنفيذي رقم 50/90 بلغيتين العربية و الفرنسية، تبين لنا أن هناك اختلاف في معنى المصطلحين بلغيتين، ومن هنا نتساءل عن الطبيعة القانونية لهذا العقد، هل نحن بصدد عقد إداري أو بصدد عمل أو تصرف إداري، فأى المصطلحين أصح؟⁽¹⁾

وفي ظل البحث عن هذا التكييف نجد أن المادة 12 من القانون رقم 19/87 نصت على أنه: <>يسلم للمعنيين بناء على تقديم عقد تصريحي تكوين جماعة بمبادرة منهم عقد إداريا.....<<.

وعليه يمكن القول أن منح الحقوق المنصوص عليها في القانون رقم 19/87 تتم بموجب عقد إداري وفقا لما نصت عليه المواد 12 و 33 من القانون سالف الذكر و النصوص التطبيقية له في نصوصها باللغة العربية.

أما بالنسبة لموقف القضاء في هذا السياق فقد اعتبر أن عقود الاستفادة الإدارية هي بمثابة قرارات إدارية تتضمن تنازل الإدارة عن أملاك الدولة لصالح الخواص، وهي عقود من نوع خاص تكاد تقترب من مفهوم القرار الإداري الفردي أكثر من اقترابها من فرضية العقد الإداري.⁽²⁾

1- الشروط المتعلقة بأطراف العقد الإداري

أولا وقبل تناول الشروط التي تضمنتها المادتين 9 و 10 من القانون رقم 19/87 المتعلقة بمتعلقات أطراف العقد الإداري، لا بد من القول أن المستفيد طالما سيكتسب حقوق تنشأ في ذمته وبالمقابل تفرض عليه التزامات، لا بد أن يكون مستوفيا للشروط العامة لاكتساب الحقوق وتحمل الواجبات والتي تتمثل في اكتسابه الأهلية الكاملة لمباشرة حقوقه المدنية⁽³⁾.

¹ سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، "حالة المستثمرة الفلاحية"، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002.2003، ص (68)

² حسين بن الشيخ أث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، "وسائل المشروعية"، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص. ص (54، 55).

³ انظر نص المادة 40 من الأمر رقم 58/75 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/80 المؤرخ في 09 أوت 1980، القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983، القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، القانون رقم 14/88 المؤرخ في 3 ماي 1988، القانون رقم 01/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989، القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جويلية 2005 والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

وذلك بأن يكون المستفيد بالغاً راشداً بإتمامه سن 19 سنة كاملة متمتعاً بقواه العقلية ، لم يجبر عليه⁽¹⁾

وبالرجوع إلى الشروط المنصوص عليها في أحكام القانون رقم 19/87 خاصة نص المادة 10 الذي يقضي بما يلي: >> تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، و الذين لم تكن لهم مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطنية، وتمنح هذه الحقوق بالدرجة الأولى للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحين وعمال موسمين، وكذا الفلاحين الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من قبل العمال المشار إليهم في الفقرة الأولى من هذه المادة ، تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق<<.

نستخلص أن هناك شروط تخص الحالة الشخصية للمستفيدين و شروط أخرى تخص الحالة المهنية لهم، لذلك سوف نتناول كل من الشروط الشخصية ثم المهنية.

أ-الشروط الشخصية للمستفيد

وتتطلب هذه الشروط أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً، وأن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية، وأن لا يكون لديه مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني، وبهذا الترتيب نقوم بدراسة كل شرط على حده.

-أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً.

ويستخلص من هذا الشرط أن الاستفادة تكون للأشخاص الطبيعية فقط ، وذلك لأن من جملة أهدافه على الخصوص ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً مباشراً وشخصياً ، وهذا ما نصت عليه المادة 21 من القانون رقم 19/87 التي تؤكد على إلزامية المشاركة المباشرة والشخصية في أشغال المستثمرة ، أي أن المستفيد يجب أن يمارس شخصياً النشاط الفلاحي داخل المستثمرة ، ولا يتصور ذلك إلا في حالة كون المستفيد شخصاً طبيعياً⁽²⁾

-أن يكون المستفيد متمتعاً بالجنسية الجزائرية.

لابد على المستفيد أن يتمتع بالجنسية الجزائرية، وقد ورد هذا الشرط في كل النصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية الوطنية لاسيما قوانين التسيير الذاتي في الفلاحة وقانون الثورة الزراعية ، وإن دل ذلك على شيء إنما يدل على أن الأرض تمنح للجزائريين دون الأجانب⁽³⁾ *

-أن لا يكون للمستفيد مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطنية

لقد صدر المنشور الوزاري رقم SM/ 101 المؤرخ في 25 جانفي 1987 المتعلق بمنح الأراضي الفلاحية، والذي يؤكد على استحالة منح أراضي فلاحية للأشخاص الذين كانت لهم مواقف غير مشرفة

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص (202).

² ليلي زروقي، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص (100)

³ بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص (129)

أثناء حرب التحرير الوطنية، وهو معيار ثابت ودائم عرفته كل النصوص من هذه الطبيعة، لهذا السبب تعتبر غير شرعية كل عملية منح لكل شخص ارتكب أفعالا عدائية للثورة المسلحة ، إلا أنه على الرغم من ذلك يبقى التساؤل يطرح نفسه كيف يمكن إثبات هذا السلوك وإثباته ليس بالأمر الهين⁽¹⁾

لقد أصدرت وزارة الفلاحة التعليمية رقم 156 بتاريخ 10 أفريل 1993 المتعلقة بمستفيدي قانون رقم 19/87 والذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني، وقد ورد فيها نظرا للفراغ القانوني في هذا المجال فإن فريق عمل قد شكل من ممثلين عن << وزارة الفلاحة ووزارة المجاهدين المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء>>، وأن تتكفل هذه اللجنة بدراسة القضايا وتحديد قائمة رسمية بالأشخاص الذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطنية وفيما عداهم فإنه يمكن أن تمنح الحقوق لغيرهم من الأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط المطلوبة الأخرى.

هذا ولا يمنع ولحين تحديد القائمة أن تعد عقود إدارية لجميع المستثمرات الفلاحية بما فيها تلك التي شكك في اختلاف هذا الشرط في أحد مستفيديها لأنه لا يمنع سحب حق الاستفادة من المستفيد الذي ثبت رسميا أن له سلوكا معاديا للثورة التحريرية الوطنية، وذلك طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.

وهو ما أقره مجلس الدولة في قراره الصادر رقم 982.002 المؤرخ في 10/06/2002 وعارضه في أحيانا أخرى، حيث في الكثير من المرات أصدرت الإدارة قرارات بسحب الاستفادة، لكن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا التي رفعت إليها بعض الطعون ألغت قرارات الولاية مستندة على اجتهادها المتعلق بعدم جواز سحب القرارات الإدارية التي أنشأت حقوق مكتسبة بناء على خطأ الإدارة ، ويعتبر هذا الاجتهاد منتقد لأنه مخالف لتطبيق أحكام قانون رقم 19/87 ، ولم ينشر أي قرار من هذه القرارات في المجلة القضائية إلى حد الساعة خاصة وأن هناك اختلاف في تحديد هذه الجهة المختصة بهذه الصفة⁽²⁾

ب-الشروط المهنية للمستفيد

بعد التعرض للشروط الخاصة بالحالة الشخصية للمستفيد، تعدد المادة 10 في فقرتها 2 و 3 الشروط المهنية، والتي تتمثل في:

- الفئة الأولى مستفيدي الدرجة الأولى.

وتضم كل من العمال الدائمون و مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند إصدار هذا القانون. **العمال الدائمون:** وذلك طبقا للمبدأ القائل "الأرض لمن يخدمها"، حيث اشترط قانون رقم 19/87 في المادة 10 منه بأن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي⁽³⁾ و إثبات هذه الصفة يقع على عاتق كل مستفيد، كما أن إقرار هذا الشرط يتطلب التفرغ الكلي لممارسة المهنة و لو أن هذا الشرط غير محترم في أرض الواقع إذ أن أكثرية المستفيدين لهم مهن متعددة، ويقع على عاتق مديرية الفلاحة مراقبة هذا

¹ نفس المرجع، ص (29)

² بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.ص (129.130)

³ نفس المرجع، ص. (130)

الوضع واتخاذ إجراءات ردعية ضد كل مستفيد يرتكب مثل هذه المخالفات⁽¹⁾ ، وقد أقر القانون رقم 19/87 في نص المادة 27 استثناءين على حالة ديمومة النشاط و هما حالة وجود عجز بدني مثبت قانون يمنح المستفيدين من المشاركة الشخصية في أعمال المستثمرة من حق المستفيد في العضوية إذ يحتفظ بكامل الحقوق التي أقرها له القانون سالف الذكر. والحالة الثانية بالنسبة للأشخاص المجندين في إطار الخدمة الوطنية، والذين استثنتهم المادة 27 إذ تتوقف حقوقهم إلى حين الانتهاء من أداء الواجب الوطني.

مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند إصدار قانون 19/87:

إن المستثمرات الفلاحية القائمة الواردة في نص المادة 10 أساسا هي المزارع الاشتراكية، وكذا المستثمرات الفلاحية القائمة في ذلك الوقت⁽²⁾

-الفئة الثانية مستفيدي الدرجة الثانية:

بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من العمال الدائمين ومستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة يمكن منح هذه الحقوق على الأرض الزائدة لجماعات تتكون من .

أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحين: والمقصود منهم جميع حاملي الشهادات في الميدان الفلاحي من مؤسسات التكوين حتى تستفيد المستثمرات من معارفهم العلمية⁽³⁾

العمال الموسميون: والمقصود به العامل غير الدائم، أي بمعنى العامل في المزرعة خلال موسم زراعي، فعمله لا يتسم بالديمومة، وإنما هو مرتبط بفترة معينة غالبا تكون أوقات زرع وجني الثمار، فلهذه الفئة الحق في الاستفادة من حق المنح وفق الأولويات المنصوص عليها في المادة 10 من القانون رقم 19/87.

الفلاحون الشباب: يعتبر الفلاحون الشباب من مستفيدي الدرجة الثانية، إلا أنه في حالة التنازل عن الحصة في المستثمرة الجماعية تعطى الأولوية للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحين⁽⁴⁾.

-الفئة الثالثة المجاهدون وذوو الحقوق

2-الشروط المتعلقة بمحل العقد

بالرجوع إلى المادتين 6 و7 من القانون 19/87 نجد أن هذه الشروط تنحصر في تحديد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم و تخصيص الممتلكات المكونة لذمة المزرعة المتنازل عنها، إضافة إلى ما نصت عليه المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 6 فيفري

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص (201)

² نفس المرجع السابق، ص.ص (198.199)

³ بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص (132)

⁴ سلمى بقار، المرجع السابق ص.ص (34.33)

-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 7 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين

الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87

-التعليمية رقم 522 المؤرخة في 30 جانفي 2005 المتضمنة التنازل عن الحصص فيما يخص الأراضي الفلاحية العمومية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص، 2005، ص(31)

1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري بقولها: >>..... وهذا العقد الذي تعده الإدارة حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين المعنيين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكذلك قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل ومبلغها وكيفيات دفع هذا المبلغ عند الاقتضاء <<.

والسبب في جمع حق الانتفاع الدائم مع حق تملك الأملاك المتنازل عنها هو استقرار المستثمرات المنبثقة عن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتعزيز مكانة المستفيدين الذين تتوافر فيهم المقاييس التي حددها القانون

-تحديد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم.

ينصب حق الانتفاع المكرس بموجب القانون رقم 19/87 على أراضي فلاحية تكون ملكيتها تابعة للدولة، وتحدد المساحة التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم على أساس عدد المنتجين الذين تتألف منهم المجموعة و قدرتهم على العمل و نوعية الأرض، وبعد ذلك يقوم تقني راسم للحدود تحت قيادة اللجنة التقنية المحلية برسم الحدود في الميدان، و يترتب على ذلك إعداد مخطط و تصميم مساحة المستثمرة. وتكون هذه العمليات موضع إشهار على مستوى البلدية التي توجد بها المزرعة و البلديات المجاورة قصد إعلام المعنيين بسير الأشغال وتاريخها، وإذا وقع نزاع على موقع الحدود أو المطالبة بأية قطعة أرض ترفع القضية إلى العدالة، ويكون الوزير المكلف بالمالية هو الشخص الوحيد الذي يكون طرفا في الخصام، وهذا طبقا للمادة 125 من قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾ التي تنص على: >> عملا بأحكام المادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالمثل أمام القضاء مدعيا و مدعى عليه، فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مالم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة.....<<.

وهذا ما قضت به الغرفة العقارية على مستوى المحكمة العليا في قرارها المؤسس أن الأراضي الفلاحية الممنوحة طبقا للقانون رقم 19/87 هي من الأملاك الدولة الخاصة وذلك وفقا للقانون رقم 30/90 وأنه ليس للبلدية أي حق في أن تمنح شهادة على الأراضي التي لا تملكها ولا تسيرها⁽²⁾

-تخصيص الممتلكات المكونة لذمة المزرعة المتنازل عنها.

تقوم اللجنة الداخلية لإعادة التنظيم بتخصيص المعدات والأدوات والمباني والمنشآت الموائى وغير ذلك من الوسائل، وعوامل الإنتاج على أساس جرد المزرعة التي تضبط مسبقا و يوافق عليها الرئيس المسير، وتباع هذه الممتلكات على الشيوخ وبالتساوي للجماعات المكونة للمنتجين، إما وسائل الإنتاج التي

¹ القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

² القرار رقم 478957 المؤرخ في 2008/11/12، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، قسم الوثائق، 2009، ص.ص.(218.214)

لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها (البئر) مثلا فإنها تستعمل استعمالا مشتركا في إطار يضبط المنتجين بمحض إرادتهم⁽¹⁾

3- الشكلية في العقد الإداري

لما كان محل العقد هو حق عيني عقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 19/87 فإنه يجب إفراغه في شكل رسمي وفقا لما تنص عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على: >> زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإضفائها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن.. وحقوق إدارية.....في شكل رسمي.<<

كما تستشف هذه الشكلية أيضا في نص المادة 3/2 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري حيث تنص: "يحرر حسب النماذج المرفقة في الملاحق بأصل هذا المرسوم في نسخة أصلية نسختين أخريين تخص إحداها للإشهار و الحفظ العقاري و الثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل و الشهر العقاري، حيث أن العقد يحزر وفق نموذج معين و يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار كباقي العقود الرسمية، حيث أن كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي و ليس هناك استثناء لهذا الحكم، فالشكلية ركن في هذا العقد⁽²⁾

هذا وقد بينت الفقرة 2 من النص المادة الجهة التي تعد هذا العقد ألا وهي الإدارة المكلفة بأملك الدولة بصفتها موثق الدولة و المتمثلة في شخص المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية الذي يحزر في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداها للمحافظة العقارية قصد إشهارها و الثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية كما رأينا سابقا بعد ما تتم إجراءات التسجيل و الشهر العقاري كما تسلم نسخة مراجعة للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها⁽³⁾

رسم التسجيل و الإشهار.

طبقا للمادتين 5 و 6 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 تعفى العقود الإدارية المحررة وفقا لما تنص عليه المادتين 12 و 46 من القانون رقم 19/87 السالف الذكر من رسوم التسجيل و الإشهار العقاري⁽⁴⁾ و إذا لم تحترم هذه الإجراءات فإن ملكية ممتلكات الحقوق العينية العقارية الأخرى لا تنتقل سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير وذلك استنادا للمادة 793 ق.م.

وقد نصت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 7-7- أن رسم الإشهار العقاري يطبق من جهة على حق الانتفاع ذاته ومن جهة أخرى على العقارات التي يمتلكونها ملكية كاملة بالفعل واستنادا لنص المادة 31

¹ بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.ص (134.135)

² فرحات عازب، منح الأراضي و السجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، يومي 15 و 16 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص. (61)

³ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص.ص (76.77)

- خالد رامول، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري، مجلة الموثق، العدد الرابع، 2001، ص. (32 ومايليها).

⁴ سلمى بقر، المرجع السابق، ص (79)

من القانون رقم 19/87 فإن وعاء رسم الإشعار العقاري بنسبة 1 بالمئة يتمثل في المبلغ الإجمالي للحقوق العينية العقارية المتنازل عنها لأنه مبدئياً يذكر مبلغ واحد شامل في عقد التنازل، إلا أنه يحق للطرفين عند التصريح بالثمن ذكر مبلغ حق الانتفاع ومبلغ الحقوق العينية العقارية المملوكة ملكية تامة كل على حدى.

ومن المفيد التأكيد من جهة أخرى أن حق الانتفاع يمثل 60 بالمئة من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري للمستثمرة الفردية والجماعية، كما تم تبيانه في المذكرة رقم 6016 المؤرخة في 2001/11/5 التي عالجت مسألة تحديد حق الرقبة وكذا قيمة حق الانتفاع.

وعندما ينصب التنازل عن حقوق عينية عقارية تابعة للمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية تقع بمنطقة ممسوحة يجب بالطبع تقديم مستخرج مسح الأراضي، وفي كل الحالات لا يسلم الدفتر العقاري للمتنازل له بل لمدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بطلب صريح منه بإعتباره ممثل الدولة مالكة حق الرقبة⁽¹⁾

-الأثر المترتب على عملية التسجيل والإشهار

بعد استيفاء العقد كافة الشروط المشار إليها سابقاً، يصبح هذا العقد بمثابة سبب من أسباب اكتساب حق الانتفاع الممارس على الأراضي الفلاحية، وإذا اختلفت أو انعدمت صار العقد باطلاً، و يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان و للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها طبقاً للمادة 102 من القانون المدني) و يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، لكن هذا الأمر لا يكون ممكناً في جميع الحالات و خاصة في العقود الزمنية، والتساؤل الذي يطرح في هذا السياق كيف يمكن أن يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد إذا اكتشف العيب مثلاً بعد ثلاث سنوات من المنح، و كان المستثمر قد استثمر عملياً⁽²⁾؟

في هذه الحالة يكون المستفيد حائزاً وليس بمتعاقد و بالتالي تطبق الأحكام التالية:

*بالنسبة للمنشآت:

بالرجوع للمادتين 784 و 785 من القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري فرق بين الحائز حسن النية والحائز سيء النية، إذ أن صاحب الأرض في الحالة الأولى لا يستطيع المطالبة بإزالة ما أقيم من منشآت وإنما يخير بين أن يدفع قيمة الموارد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض، بينما في الحالة الثانية فإن لمالك الأرض الحق في المطالبة بإزالة المنشآت على نفقة من أقامها.

*رد الثمار :

طبقاً للمادة 837 من ق.م.ج فإن الحائز حسن النية يكسب ما يقرضه من ثمار بينما إذا كان سيء فإنه يكون مسؤولاً عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبحت فيه تلك الصفة.

¹ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 7 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتحين الفلاحيين بموجب القانون رقم 19/87 ص. (28.31)

² بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص ص (140.142)

II. الآثار المترتبة عن العقد الإداري

بمجرد توافر الشروط القانونية اللازمة لإبرام العقد الإداري يقدم الملف إلى مديرية أملاك الدولة، والذي يتكون من القرار الولائي المحدد لمكونات الأساس العقاري الممنوح لمستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، ومخططات المساحة، ومحاضر تعيين الحدود، ونسخة من الاتفاقية المبرمة بين وكالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية والمنتجين المتعلقة بتسديد مبالغ الممتلكات المتنازل عنها بصفة كاملة، ونسخة من الوكالة المتعلقة بتعيين العضو الذي يمثل المستثمرة والوثائق التي تثبت هو يتهم وجنسيتهم ليبرم العقد الإداري مباشرة دون وجود أي عراقيل أو صعاب⁽¹⁾.

وبمجرد تسلم المستفيدين العقود الإدارية وفقا للشروط سابقة الذكر فإن العقود ترتب حقوق و التزامات على عاتق المستفيدين، وذلك لاعتبار أن العقد الإداري المشهر الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية الفردية هو عقد رسمي يثبت حق الانتفاع الدائم على الأرض، وهو كذلك حق عيني على العقار متفرع عن الملكية العقارية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية حقه في ذلك⁽²⁾ وعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا السياق للآثار المترتبة عن العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية وذلك وفق ما يلي:

1- الحقوق المترتبة عن العقد الإداري

إن أهم حق يترتب عن العقد الإداري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة هو حق الانتفاع الدائم، حيث أن الدولة لا تتنازل عن كافة عناصر الملكية للمنتجين الفلاحيين، إذ تمنحهم فقط حق الاستعمال والاستغلال دون حق التصرف والذي احتفظت به لنفسها، وهو ما يعرف بملكية الرقبة كما أنه ينقل ملكية الأموال الأخرى الموجودة على أراضي المستثمرة ماعدا الأرض والتمتع بحقوق الارتفاق وحق الاستفادة من القروض⁽³⁾.

أ- حق الانتفاع الدائم

لا بدا في هذا الإطار من توضيح المقصود بحق الانتفاع الدائم ثم توضيح خصائصه ومميزاته، إضافة إلى تمييزه عن غيره من الحقوق المشابهة له.

توضيح المقصود بحق الانتفاع الدائم

بناء على ما جاء في القانون رقم 19/87 فإن حق الانتفاع الدائم يرد على الأراضي الفلاحية التابعة ملكيتها للدولة، والتي تنازلت فيها هذه الأخيرة عن حقها في الانتفاع منها لفائدة المستفيدين، علما أن هذا الحق كان المشرع قد بادر بتنظيم أحكامه منذ الاستقلال، ولتوضيح مفهومه⁽⁴⁾ نقول أنه حق عيني

¹ سلمى بقار، المرجع السابق، ص . (87.86).

² انظر القرار رقم 261995 بتاريخ 2003/03/19، المجلة القضائية، العدد1، قسم الوثائق، 2004، ص.ص.(338.341)

³ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/8.

⁴ لم يرد في القانون المدني الجزائري تعريف لحق الانتفاع الدائم مثلما عرف في التقنين الفرنسي بنص المادة 578 والتي تنص على :

عقاري يمنح مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين، ويمنح على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية -الجماعية كأصل أو فردية كاستثناء- ويمارس على الشيوخ وبحصص متساوية من أجل المحافظة على الطابع الجماعي للاستغلال، وهذا شيء جديد في التشريع الجزائري لأن حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني يتضمن ملكية الرقبة والانتفاع بينما قانون رقم 19/87 نص على ملكية حق الانتفاع دون حق الرقبة، وعليه لا يمكن تحديد أو تجريد حق الانتفاع الدائم من صاحبه إلا وفقا لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة خصوصا إذا كان بيد المستفيد عقد إداري مسجل ومشهر، لأن حق الانتفاع هو حق مؤبد على الأراضي الممنوحة وملكية تامة على الأموال الأخرى ما عدا الأرض. (1)

-مميزات حق الانتفاع الدائم:

يتميز حق الانتفاع الدائم بمجموعة من الخصائص من بينها صفة الدوام، وقابليته للنقل، والتنازل والحجز، لذلك سنقوم بدراسة هذه الخصائص وفق ما يلي:

حق دائم:

حسب نص المادة 6 من القانون رقم 19/87 حق الانتفاع الوارد على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الوطنية الخاصة هو حق دائم يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني هذا الأخير الذي هو مؤقت وينتهي بوفاء المنتفع.

***حق قابل للنقل :**

حيث لا ينتهي بوفاء المستفيد بل ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث، وفي حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحد منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات، كما يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو بدون مقابل لأحدهم إذا كان بمقتضى الفلاحة(2)

***يمنح بمقابل:**

ما دام هذا الحق هو حق مؤبد فإنه لا ينتهي بوفاء المستفيد، كما يمنح بمقابل يدفع في شكل إتاوة يحدد وعاؤها قانون المالية، وتم ذلك لأول مرة بموجب القانون رقم 33/88 المؤرخ في 1988/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1989(3).

<< L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance, il peut être établi sur toute espèce de biens immeubles>>

¹ بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.(144).

رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2008.2009، ص.(123 وما يليها)

² مجلة مجلس الأمة، توسيع التعاملات المالية لتشجيع الاستثمار، عدد 27، أكتوبر 1996، ص (26)

³ القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية، العدد 54، الموافق 31 ديسمبر 1988.

هذه الخاصية التي يتمتع بها هذا الحق جعلت منه حقا يشبه إلى حد ما الاجارات طويلة المدة ، والتي يكون محلها تأجير حقوق عينية عن طريق تمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار المملوك للمالك لمدة لا تقل عن 18 سنة ولا تزيد عن 99 سنة مقابل دفع إتاوة.

*حق قابل للتنازل:

إن المقصود بالتنازل عن الحصص أو الحصة هو التنازل عن حق الاستغلال وأدوات العمل بما فيها المحلات السكنية على الأرض الفلاحية، غير أن الأصل فيه لا يجوز للمستفيدين أن يتنازلوا عن حصصهم للغير إذا كانوا في مستثمرة فلاحية جماعية، لأنهم من جهة مرتبطون بعقد جماعة أنشئوا بموجب شركة أشخاص مدنية، فلقد أختير كل واحد منهم من طرف الجماعة للعمل سويا بناء على اعتبارات شخصية، و من جهة أخرى أن حصصه ملك للمستثمرة، غير أن المشرع أجاز لهم التصرف في حقهم بعوض أو بدون عوض⁽¹⁾

وعن شروط التنازل لا بدا :

- أن يتم التنازل لصالح الأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 و 9 و 45 من القانون رقم 19/87

- أن ينال المتنازل إليه رضاء بقية الأعضاء في المستثمرة مسبقا، إذا كان المتنازل عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية باستثناء الدولة، وإذا تم التنازل رغم معارضة الجماعة فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا.

- أن يدون هذا التغيير في عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية طبقا للمادة 39 و 35 من القانون رقم 19/87 .

- كما لا يجوز التنازل عن الحصص خلال السنوات الخمس الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية إلا في حالة الوفاة، وذلك طبقا للمادة 23 من القانون رقم 19،/87 كما يحظر تملك أكثر من حصة واحدة⁽²⁾

وباستقراء شروط التنازل يمكن القول أن المشرع جعل من التنازل جائز قانونا ولكنه غير محقق واقعا سيما الشرط المتعلق بضرورة أن يتم التنازل عن الحصص إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي، والشرط الخاص بأن ينال المتنازل له قبول الأعضاء الآخرين وهو ما لا يمكن توقع حصوله عمليا⁽³⁾.

هذا وقد أضاف المشرع أحكام خاصة تتعلق بالتنازل في إطار قانون التوجيه العقاري خاصة فيما يتعلق بميعاد وتوقيت التنازل وذلك وفق ما يلي:

¹ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص (106)

-أعمر عريشي، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، منشورات الساحل، 2005.

² ربعة صبايحي، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، الملتقى لوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي وأثرها على التنمية في الجزائر، يوم 9 مارس 2014، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص. (5)

³ جميلة جبار، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2011، ص(59)

-انقضاء مدة 5 سنوات والتي تسري ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية، حيث بموجب المادة 84 من قانون التوجيه العقاري قد ضاعف المشرع من هذا الميعاد ليصبح عشر سنوات بدل من خمس سنوات حيث <<لا يجوز التنازل عن الحصص المكتسبة في إطار قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 إلا في حالة الوفاة أو خلال سنوات العشر الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية>>.

إلا أنه بصدر الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري ألغى المشرع مدة التنازل نهائياً وأصبح التنازل غير مقيد بشرط المدة، وهذا ما تؤكدته المادة 12 منه والتي تنص على: <<تلغى جميع أحكام المادة 84 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18>>⁽¹⁾.

*حق قابل للحجز:

طالما أنه حق عيني عقاري فهو قابل للحجز عليه، و تطبق هنا إجراءات الحجز على العقار بالإضافة إلى شروط أخرى كضرورة توافر في الشخص الراسي عليه المزايا المنصوص عليها في المواد 10 و 9 و 24 من القانون 19/87، كذلك في حالة ما إذا انصب الحجز على مستثمرة جماعية فإن الراسي عليهم المزايا ألا يقلوا عن 3 و ذلك للمحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة طبقاً للمادة 39 من القانون رقم 19/87⁽²⁾ إلا أنه و منعا لتوقيع الحجز على المستثمرة تتدخل الدولة عن طريق الجماعات المختصة لشراء حصص المدينين ممارسة بذلك حق الشفعة على شرط أن يتم ذلك قبل البدء في إجراءات الحجز⁽³⁾

-حق الملكية على مجموع الأملاك المتواجدة على المستثمرة.

تتنازل الدولة عن كل الممتلكات الأخرى المكونة لذمة المستثمرة ما عد الأرض لصالح هؤلاء المنتجين بمقابل مالي، دون أن يكون لهؤلاء المنتجين الحق في المطالبة بأي ضمان للعيوب الخفية أو التخريب أو الغلطات في التعيين أو لأسباب أخرى على عكس ما نصت عليه المادة 379 من القانون المدني الجزائري، كما أن الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها تكون ملكاً للمنتجين الفلاحين حسب نص المادة 7 من قانون رقم 19/87⁽⁴⁾

-حق الرقبة (ملكية الرقبة)

¹ جميلة جبار، نفس المرجع، ص.ص. (157-158)

² بن يوسف بن رقية، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم، ملتقى وطني حول القانون العقاري يومي 16-17 أفريل 2001، قسم القانون الخاص، عدد خاص، كلية الحقوق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02، جامعة الجزائر، 2000، ص. ص. (14.15)

-أعمر عريشي، المرجع السابق، ص. ()

³ عبد الرزاق زوينة، حق الشفعة في إطار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، العدد 02، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1999، ص.ص. (149.150)

⁴ سميرة لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص (53)

تتمثل الملكية في عناصرها الثلاثة وهي التصرف والاستعمال والاستغلال، هذا الأخير الذي يعد أهم عنصر في الملكية، بينما حق التصرف أو ما يسمى بملكية الرقبة لا يعني شيئاً مجرداً وهو سلطة المالك على الشيء فهو لذلك سلطة شخصية تبدو في حيز القوة و لا تعني شيئاً كبيراً في حيز الفعل، لذا فإن حق الملكية يمثل في عناصر حق الانتفاع أكثر منه من مجرد ملكية الرقبة.

وقد تنازلت الدولة عن حق الانتفاع واحتفظت بملكية الرقبة طبقاً للمادة 6 من قانون 19/87 التي تقضي بأنه: << تمنح الدولة المنتجين الفلاحين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة >> ثم أضافت المادة 7 من نفس القانون على: << تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق الامتلاك لجميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض >>، وبذلك يكون موضوع أو محل الحق هو الانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة ملكيتها للدولة لتكون ممارسة هذا الحق مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بوسائل الإنتاج، وهو ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بمصطلح الحصّة كون أن حصّة المستفيد تتشكل من وسائل الإنتاج وحق الانتفاع، بشرط أن لا يستعمل هذا الحق استعمالاً تحرمه القوانين كتغيير الوجهة الفلاحية للأرض محل الحق مثلاً، علماً أن استعمال الحق من دون مراعاة المميزات الطبيعية لهذا النوع من الأراضي قد يعرضه للزوال وللأبد، إذا لم يحسن استعمالها واستغلالها، ومن أجل ذلك عمل المشرع وبموجب قانون رقم 19/87 على تكريس جملة من الالتزامات تقع على عاتق المستفيد كان الغرض منها المحافظة على الطابع الفلاحي لهذا النوع من الأراضي وحتى لا يكون الاستغلال والاستعمال معارضاً لطبيعة هذا النوع من الأراضي⁽¹⁾

وتملك الرقبة من طرف الدولة يسمح لها بممارسة حق الشفعة عند التنازل عن الحصص، كما أنها تحتفظ بملكية الأشياء الثمينة و الأثرية التي يمكن اكتشافها في باطن الأرض، و في هذه الحالة يجب على المستفيد إخطار مديرية أملاك الدولة عند العثور على شيء من هذا القبيل و إلا تطبق عليه الأحكام المنصوص عليها في المواد 160 مكرر 4 إلى 160 مكرر 8 من قانون العقوبات⁽²⁾.

وعلى هذا الأساس يمكن القول أن قانون 19/87 قد أقر بملكيتين على أرض فلاحية واحدة، ملكية الرقبة للدولة و حق الانتفاع للمستفيد⁽³⁾ غير أن هذا الحق لا يخول له الحق في قسمة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية وذلك حسب ما أقرت به الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 646657 بتاريخ 2011/03/10 أي بأنه لا يمكن قسمة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية⁽⁴⁾

-التمتع بحقوق الارتفاق

الارتفاق هو تكليف يقع على عقار معين لمنفعة عقار آخر، وتتفرع حقوق الارتفاق إلى عدة أنواع منها؛ أن تكون ارتفاقات طبيعية أو قانونية أو ارتفاقات تعاقدية؛ فالارتفاقات الطبيعية هي حقوق

¹ جميلة جبار، المرجع السابق، ص.ص(38-39)

² الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 جويلية 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

³ بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.ص(146.145)

⁴ مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، قسم الوثائق، 2011، ص.ص(151.148)

الارتفاع المترتبة لمسيل الأمطار في الأراضي العالية على الأراضي الواطئة، وحق إسالة المياه ليس مقصوراً على الأراضي الفلاحية بل هو شامل لجميع أنواع الأراضي⁽¹⁾.

- حق الاستفادة من القروض

للمستفيدين من تطبيق القانون رقم 19/87 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الحق في الحصول على القروض والدعم، ولكن بعد توافر جملة من الشروط المتمثلة في:

- أن يكون بحوزة المستفيد قرار الاستفادة مسلم إليه من قبل الوالي.
- أن تكون المستثمرة الفلاحية الجماعية مكونة حسب القانون بما لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أشخاص يعملون بصفة تضامنية.

- فتح حساب لدى الوكالات المحلية لبنك الفلاحة والتنمية الريفية.

- أن يفوض أعضاء المستثمرة أحدهم لدى وكالة البنك الفلاحي.

- على المستثمرة الفلاحية الجماعية وبواسطة نائبها أن تطلب القرض من هذه الوكالة، و يكون هذا المطلب في شكل مطبوعة يسحبها المفوض من تلك الوكالة⁽²⁾.

2 - الالتزامات المترتبة عن العقد الإداري

من أهم الالتزامات التي تترتب على عاتق المستفيد بعد تسلمه للعقد الإداري المحدد لقطعة الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة، هي دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها والإتاوة، كما رتب المشرع وجود التزامات أخرى كالالتزام بالمشاركة في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، والمحافظة على وحدة المستثمرة و استمراريتها، وبالمقابل تلتزم الدولة تجاه المستفيدين بضمان التعويض عن حق الانتفاع باعتبارهم مالكين له في حالة التجريد ضمن الحالات المحددة قانوناً أو عند إعادة الأراضي المؤممة أو التي كانت تحت حماية الدولة إلى ملاكها الأصليين بعدما تم منحها للمستفيدين في إطار قانون رقم 19/87، كما تلتزم الدولة أيضاً بضمان إتمام الإجراءات المتعلقة بإتمام العقد الإداري.

أ- الالتزامات الملقاة على عاتق المستفيد

يترتب على إبرام العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية إنشاء مجموعة من الالتزامات على عاتق المستفيد والتي من بينها؛ دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها، ودفع مبلغ الإتاوة، والمشاركة الشخصية في أعمال المستثمرة الفلاحية... وغيرها من الالتزامات التي سنحاول دراستها وفق ما يلي:

- دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها:

يتم دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها في أجل يضبط بموجب اتفاق بين المستفيدين في حالة الاستغلال الجماعي أو الفردي والبنك الفلاحي للتنمية الريفية، غير أن تقييم عملية منح العقود الإدارية لصالح المستحقين الفلاحين تبين بأن هناك عدة مستثمرات لم يتم تطهيرها بسبب عدم دفع هذه المبالغ، إذ

¹ جميلة جبار، المرجع السابق، ص. (160)

² نفس المرجع، ص. (160.161)

أن البعض من المستفيدين قد طعنوا في ثمن الأموال المتنازل عنها و البعض الآخر لم يمضي الاتفاقية مع البنك على أساس عدم اقتناعه بمحتوى الأملاك (1).

-دفع الإتاوة .

يحدد قانون المالية مبلغ الإتاوة الذي يدفع كل سنة وهو عبارة عن مبلغ زهيد، أي أنه لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض، و السبب في ذلك هو أن يلتزم المستفيد بالمحافظة على طابعها الفلاحي و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها وتحسين الإنتاج و الإنتاجية .

ولا يستطيع المستفيد التهرب من دفعها عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها أو في حالة جفاف أو حدوث كوارث طبيعية، ولهذا تكيف هذه الأرض من الناحية الشرعية على أنها أراضي خراج لأن الإتاوة هي عبارة عن ضريبة على الأرض لا على الإنتاج فهي تختلف عن العشور .

ومبلغ الإتاوة يختلف باختلاف الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي فيما إذا كانت مسقية أو جافة وهذا ما تؤكدته المادتان 80 و 81 من القانون رقم 33/88 المتضمن قانون المالية، حيث المادة 80 تنص على <تحدد سنويا عن الهكتار الواحد الإتاوة المنصوص عليها في المادة 06 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/2 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم حسب الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي المسقية أو الجافة كمايلي:

المناطق	أصناف الأراضي
أ- المسقية	المسقية
	الجافة <<(2)>>
	1.200 دج
	720 دج

-المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة

يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة هو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو و يمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها(3)، وبالتالي لا يجوز أن تكون الحصة مجرد نفوذ سياسي يتمتع به المستفيد طبقا للمادة 420 من القانون المدني و إنما يجب أن يتعهد بتقديم العمل الشخصي تكريسا للمبدأ القائل <<الأرض لمن يخدمها>>، لذا يجب على المستفيد أن يسهر و يحافظ على مصالح المستثمرة مثلما يفعله في تدابير مصالحه الخاصة فلا ينزل على هذا القدر من العناية (عناية الرجل العادي) كما تجدر الإشارة إلى عدم تحديد نصوص القانون المدني ولا القانون رقم 19/87 لمقدار العمل الذي يقوم به المستفيد إنما تم إيراد لفظ العمل على إطلاقه(4)

¹ بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص (146).

² المصدر: نبيل صقر، العقار الفلاحي -نصا وتطبيقا-، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

³ بن يوسف بن رقية، شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع، المرجع السابق، ص (19)

⁴ راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، (غير منشورة)، 200-2001، ص. ص (105.106)

هذا وتترتب إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل بصفة جماعية و على الشيوخ إذا كانت مستثمرة جماعية، و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد من قيمتها⁽¹⁾ .

-المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية الجماعية واستمرارها-

يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الالتزام بالاستغلال الأمثل بصفة جماعية وعلى الشيوخ، فمهما تكن النزاعات داخلها فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يؤدي ذلك إلى القسمة كما لا يحول انسحاب أحد الأعضاء منها سوى دفع التعويض له أو لورثة عن حصته التي تخلى عنها ، ويكون هذا ودياً أو عن طريق القضاء في حالة نشوب نزاع .

وعليه فالأصل عدم جواز تجزئة أراضي المستثمرة الفلاحية الجماعية وذلك لأن القانون رقم 19/87 يشترط الاستغلال الجماعي وعلى الشيوخ ، لكن إذا اقتضت الضرورة تجزئة أراضي المستثمرة فيجب احترام الحد الأدنى 3 أعضاء لكل مستثمرة جديدة ناتجة عن المستثمرة الأصلية⁽²⁾

هذا ولا يعد تقسيم العمل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مساساً بالطابع الجماعي القانوني لاستغلال ثروات المستثمرة وذلك حسب قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا تحت رقم 574072 بتاريخ 2010/02/11⁽³⁾، كما لا يجوز في حالة المستثمرة الجماعية الاتفاق على حرمان بعض الأعضاء من حقوقهم وبالتالي بطلان هذا الاتفاق، وذلك ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر تحت رقم 196129 المؤرخ في 2000/06/28 من خلال المبدأ الذي اعتمده وهو >> لا يمكن حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الانتفاع بموجب مجرد اتفاق باقي الأعضاء<<⁽⁴⁾.

-منع إيجار الأرض أو تحويل وجهتها الفلاحية

نص المشرع الجزائري على بعض القيود التي ترد على سلطة الاستغلال وهي منع إيجار الأرض أو تحويل وجهتها الفلاحية أو تجزئتها، أو تخصيص مباني لأعمال لا صلة لها بالفلاحة أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج، وهذه القيود حددتها المادة 04 من المرسوم رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 والمتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87.⁽⁵⁾

ومن أجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي وعدم خرق أحكام المرسوم رقم 51/90 المشار أعلاه تتولى الدولة عن طريق المديرية الفلاحية بالولايات وتحت سلطة الوالي القيام بالزيارات الميدانية عن طريق التفتيش ومعاينة المخالفات ثم رفع تقرير إلى الوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء والتي يمكن أن

¹ جميلة جبار، المرجع السابق، ص. (164).

بن يوسف بن رقية، الطبعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل القانون رقم 19/87، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 1، قسم الوثائق، 2004، ص. (64.77)

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص (117)

³ مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء 3، قسم الوثائق، 2010، ص. (395.397)

⁴ جمال السائس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2014، ص. (294)

⁵ عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ، المرجع السابق، ص. (285)

تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة سواء تعلق الأمر بالبناء غير الشرعي أو التأجير أو عدم الاستغلال أو حتى عندما يتعلق الأمر بالتنازل لأشخاص لا تتوافر فيهم الشروط التي نص عليها القانون رقم 19/87⁽¹⁾.

ب-الالتزامات الملقة على عاتق الدولة

تتصدر مجموعة الالتزامات المفروضة على عاتق الدولة كطرف في العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية في التعويض عن حق الانتفاع في حالة التجريد منه للأسباب القانونية كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة... وغيرها من الحالات، وكذا الالتزام بالقيام بالإجراءات الإدارية لتسهيل إبرام العقد الإداري، ومن هنا نحاول دراسة كل التزام من هذه الالتزامات وفق ما يلي:

-التعويض عن حق الانتفاع الدائم في حالة التجريد منه.

تلتزم الدولة بتعويض المستفيدين في حالة تجريدهم من حق الانتفاع، ولا يتسنى لها ذلك إلا ضمن الحالات والشروط المنصوص عليها قانوناً، وذلك حسب نص المادة 42 من قانون رقم 19/87: >>لا يمكن أن تكون الحقوق العقارية التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحين في إطار هذا القانون موضوع تحديد أو تجريد من الملكية إلا ضمن الحالات والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به<<، أو بتعويض المستفيدين في حالة إعادة الأراضي المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة إلى ملاكها الأصليين، وتكمن صور التعويض عن حق الانتفاع المحددة قانوناً في الحالات التالية:

- 1-التعويض عن حق الانتفاع في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 2-التعويض عن حق الانتفاع في حالة استرجاع الأراضي المدمجة في القطاع العمراني.
- 3-التعويض عن حق الانتفاع في حالة استرجاع الأراضي المؤممة أو الموضوعة تحت الحماية.

-الالتزام بإتمام الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسليم العقد الإداري

كرس المرسوم رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 وكيفيات ذلك، والذي تلتزم فيه الدولة بإتمام الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسليم العقد الإداري لفائدة المستفيدين حيث تلزم إدارة أملاك الدولة ومن دون تأخير بتحرير العقد الإداري، وهذا ما تشير إليه المادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه⁽²⁾، غير أنه إذا ما كانت الأرض محل العقد موضوع نزاع قضائي وجب تأجيل تسليم العقد الإداري إلى غاية البت فيها حسب نص المادة 05 ويحرر العقد في نسخة أصلية ونسختين أخرتين تخصص إحداهما للإشهار والحفظ العقاري والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية، كما يحدد هذا العقد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الممنوح للمنتجين، وكذا قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك مبلغها و كيفيات الدفع عند الاقتضاء مع ضرورة استيفاء إجراءات

¹ جميلة جبار، المرجع السابق، ص. (165).

² نبيل صقر، المرجع السابق، ص.ص. (50.51).

التسجيل والشهر العقاري مادام أن محل العقد هو حق عيني وهو ما تقضي به المواد 02 و03 من المرجع السابق.

ومثل هذا الالتزام يتوقف عليه شهر العقد الإداري في المحافظة العقارية، لكي تصبح المستثمرة الفلاحية لها وجود قانوني وذلك حسب المادة 03 نفس المرسوم.

لكن وقبل إعداد العقد الإداري لا يتمتع المستفيدين سوى بحق استغلال الأرض، كما لا ينتقل حق الانتفاع للمستفيدين باعتباره حقا عقاريا، بل يعد قرار بمثابة رخصة استغلال يرتب حقوق للمستفيدين في مواجهة الإدارة، وبالتالي لا يجوز أن تعتمد الإدارة التقصير في عدم إتمام الإجراءات الإدارية، حتى لا يكون المستفيدون عرضة لإجراء السحب الإداري لقرار الاستفادة من قبل الوالي المختص حسب ما تشير إليه المادة 06 الفقرة 05 من الأمر رقم 26/95 المشار إليه سابقا⁽¹⁾.

3- الجزاءات المترتبة عن الإخلال بالالتزامات المستثمرة.

تنص المادتين 28 و29 من القانون رقم 19/87 على أن عدم احترام، وكذا عدم الوفاء بالالتزامات المفروضة على عاتق المستفيدين يمكن أن يترتب عنه فقدان الحقوق، و دفع تعويض عن الضرر الناجم عن ذلك سواء لصالح الدولة، أو لصالح الأعضاء الآخرين في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، حيث تنص المادة 28 من القانون السالف الذكر على حالة عدم احترام جماعة المنتجين التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها، أما المادة 29 من القانون رقم 19/87 فإنها تخص بالذكر حالة عدم الوفاء بالالتزامات من قبل عضو في مستثمرة فلاحية .

غير أن كلا المادتين تعتبران جزاءان مترتبان عن الإخلال بالالتزامات اتجاه المستثمرة الفلاحية، وفي هذا السياق يثار اشكال حول طبيعة الجهة المختصة بمسألة إسقاط العضوية في حالة الإخلال بالالتزامات، حيث يتداخل الاختصاص فيها بين الإدارة و القضاء، إذ استنادا إلى نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 الموافق لـ 6 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87⁽²⁾ والتي تنص على أنه << يضطلع بالبحث عن المخالفات و حالات الإخلال بأحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 أعوان مصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم قصدا الوالي المختص إقليميا، ويجب على هؤلاء الأعوان أن يرفعوا تقرير إلى الوالي عن مهامهم الخاصة بالبحث عن المخالفات و الاخلالات المسجلة في كل مستثمرة جماعية أو فردية و تحديدها>>

إضافة إلى المادة 8 من نفس المرسوم التي تقضي بأنه: << إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجبهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحين المعنيين، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الأضرار المتسبب فيها .>>، و في هذا الإطار يثار التساؤل حول من

¹ جميلة جبار، المرجع السابق ، ص.(171)

² المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06/08/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين، الجريدة الرسمية، العدد06، 1990.

يملك صلاحية إسقاط العضوية، هل هو القاضي المختص و المكاف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية أو الوالي؟

للإجابة عن هذا التساؤل لا بد من التمييز بين أمرين ؟ الأمر الأول أن الجهة المختصة والمكافه بإسقاط الحقوق أو العضوية هو القضاء استنادا إلى نص المادة 8 من المرسوم السالف الذكر، وهذا متى كانت المستثمرة الفلاحية جماعية أو فردية مستوفية لجميع الشروط القانونية خصوصا فيما يتعلق بشهر العقد الإداري، وهذا ما صرحت به المحكمة العليا في الكثير من القرارات حيث اعتبرت أن دور الوالي يتجسد في رفع دعوى إسقاط العضوية فقط دون الفصل فيها .

أما الأمر الثاني فهو يتعلق بالوالي كجهة مختصة في إسقاط العضوية و يكون هذا في حالة انعدام العقد الإداري المشهر، إذ يختص الوالي بإسقاط حقوق المستفيدين طبقا للمادة 6 من الأمر رقم 26/95 المعدل و المتمم للقانون رقم 25/90، حيث تنص هذه المادة على: << تعدل المادة 78 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 على النحو الآتي، و تنص المادة 78 على: >> تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي، و في هذا الإطار يمكن لهؤلاء إما الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.....، الاستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، و هذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري.>>

أ- الإجراءات المتبعة لإسقاط الحقوق في حالة الإخلال بالالتزامات

طبقا للمادتين 28 و 29 من القانون رقم 19/87 فإننا نستنتج نوعين من الإجراءات؛ منها ما يتعلق بالإجراءات المتبعة عند إخلال الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية للالتزاماتها، وإجراءات متبعة في حالة الإخلال من طرف أحد الأعضاء أو مجموعة من الأعضاء بالالتزامات، لذلك نعالج هذين الإجراءين فيما يلي:

- الإجراءات المتبعة في حالة إخلال المستثمرة للالتزامات .

ويقصد بحالة إخلال المستثمرة للالتزامات أي أن الإخلال يكون من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية، مما يترتب عنه بعض الآثار التي سوف نحاول تناولها من خلال ما يلي:

* حالات إسقاط الحقوق:

تنص المادة 28 من القانون رقم 19/87 على أنه: << يمكن أن يترتب عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية للالتزاماتها فقدان الحقوق و دفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، وذلك تطبيقا للطرق القانونية >>، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 6 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون السالف

الذكر⁽¹⁾ يبين الشروط التي يحكم فيها بفقدان الحقوق العقارية عملاً بالمادة 28 ، حيث حدد هذا المرسوم المخالفات التي تؤدي إلى فقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي نتيجة عدم احترام الالتزامات الناجمة عن أحكام المواد 12 و 19 و 21 من القانون رقم 19/87 و المقررة استناداً إلى الأهداف العامة الواردة في المادتين الأولى و 16 من القانون نفسه.

والمادة 4 من المرسوم سالف الذكر توضح الأوضاع القابلة لأن تشكل حالات إسقاط الحقوق المتمثلة على الخصوص فيما يلي:

إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة و شروطها .

يعتبر إيجار الأراضي الفلاحية سبب مؤدي لإسقاط حق الانتفاع، وهذا ما أقرت به المحكمة العليا في قرارها الصادر تحت رقم 226275 بتاريخ 2002/04/24 بنصها على <يسقط الحق في مواجهة كل جماعة أو مستثمر شخصي يقوم بتأجير الأراضي التابعة للأموال الوطنية مهما كانت الأشكال وشروط المعاملة.

ومن ثم القضاء بإقرار مبدأ الإيجار الواقع على هذه الأراضي يعد خرقاً للقانون، ويترتب عنه بطلان العقد وإبطال القرار المطعون فيه><⁽²⁾

تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية⁽³⁾

الأرض الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل يد الإنسان سنوياً أو إخلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو تحويله⁽⁴⁾ و بالتالي فإن كل عمل من شأنه أن يخالف هذه الأهداف يعد مخالفة تستوجب إسقاط حق الانتفاع و تحويل الأرض عن وجهتها غالباً ما يكون بالبناء عليها خلافاً لما تقتضيه المادة 36 من قانون التوجيه العقاري، والتي تقرر بأن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى صنف أرض قابلة للبناء.

التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.

إن التخلي الجزئي أو الكلي عن الأرض المخصصة من طرف المستغلين الفلاحين لفائدة الغير يعتبر إخلالاً بالالتزامات، سواء تم التخلي للأشخاص الطبيعية أو المعنوية، حيث أن التخلي عن الأراضي الفلاحية لصالح البلديات يعتبر إخلالاً بالالتزامات أيضاً⁽⁵⁾

تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة

رغم أن المباني هي ملك للمستفيد إلا أنه لا يجوز له تحويلها عن أغراضها الفلاحية، كما أن أي انجاز يتم فوق الأرض الفلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية لها، و بالتالي فإن أي نشاط

¹ ليلي زروقي، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص (110)

² المجلة القضائية، العدد 01، قسم الوثائق، 2002، ص. (225)

³ انظر مجلة مجلس الأمة، << محاربة تحويل الأراضي الفلاحية >>، العدد 21، أوت 2005، ص.ص (74.75)

⁴ أنظر المادة 4 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري

⁵ سلمى بقر، المرجع السابق، ص. (155) .

يهدف إلى تحويل البنائيات عن الأغراض التي أنج زت من أجلها يعد إخلالا بالالتزامات ويترتب عنه إسقاط حق الانتفاع. (1)

عدم المساهمة و المباشرة في أعمال الإنتاج و التسيير في المستثمرة

في هذا الإخلال بالالتزام صدر قرار عن المحكمة العليا تحت رقم 191795 المؤرخ في 1999/12/22 يقضي بأنه من المقرر قانونا أن الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعيا وعلى الشبوع حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة (2)

تعهد عدم استغلال الأراضي عند توافر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك .

يشكل عدم استغلال الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استغلال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية و الوطنية و الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، و في هذا المجال تعد الأراضي الفلاحية غير المستثمرة (غير مستغلة) كل قطعة أرض تثبت علانية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا.

*الأعوان المكلفون بالمعاينة

الأعوان المؤهلون للبحث و تحديد المخالفات و الإخلال بالواجبات هم رئيس المصلحة المكلفة بالفلاحة، رؤساء مكاتب المصلحة المكلفة بالفلاحة مندوبا دوائر الفلاحة، المندوبون البلديون للفلاحة، ويتم تعيين هؤلاء الأعوان بقرار من الوالي الذي يلتزم بتقديمه عند كل تدخل و يجب على هؤلاء الأعوان ممارسة حق الرقابة المستثمرة، وذلك بإجراء زيارات ميدانية و انجاز تقرير يبلغ إلى الوالي عن مهامهم الخاصة بالبحث عن المخالفات و الاخلالات المسجلة في كل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية و تحديدها بأمر الوالي استناد إلى التقرير، وكطعن مسبق بأن يستمع إلى المنتجين الفلاحين المعنيين لجنة يتم تعيينها لهذا الغرض حسب نص المادة 6/ 1 من المرسوم رقم 51/90

تكوين لجنة ولائية :

تتصب لجنة الاستشارة والمصالحة المتكونة من رئيس قسم تنمية نشاطات الري والفلاحة رئيسا ومفتش فرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية عضو المجلس الشعبي البلدي المعني بالأمر ، وثلاث ممثلين للفلاحين، هذا وكما تستعين هذه اللجنة عند الحاجة بكل شخص أو مصلحة مختصة قصد المعاينة والاستماع إلى المنتجين الفلاحين المعنيين وإنجاز تقرير للوالي عن النتائج المتوصل إليها. والتي على ضوءها في حالة ملاحظة إخلال بهذا القانون يقوم الوالي بتوجيه الإنذارات اللازمة للمعنيين من أجل وضع حد لها في آجال تتفق مع طبيعة المخالفة طبقا للمادة 2/06 من مرسوم رقم 51/90، كما يجوز للوالي تفويض مدير الولاية للفلاحة القيام بالإجراءات المسبقة في إطار معاينة إهمال المستثمرة، وذلك ما أقر به مجلس الدولة في قراره الصادر تحت رقم 014397 بتاريخ 2005/02/01 (3)، وعند انتهاء

¹ بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص (25) .

² جمال سايس، الجزء الأول، المرجع السابق، ص.(132)

³ مجلة مجلس الدولة، العدد 7، منشورات الساحل، 2005.

مهلة الإنذار السابقة يجب القيام من جديد بمعاينة حالة التنفيذ لهذا القرار⁽¹⁾ وهذا ما يتعلق بالمخالفات المرتكبة من طرف المستفيدين.

*الالتجاء إلى القضاء:

على أساس المعاينة الثانية التي تم الحديث عنها سابقا يجب على الوالي في حالة استمرار المخالفة أو الإخلال بعد المدة المحددة في الإنذار أن يتوجه إلى القاضي المختص، ويطلب منه أن يجرى بواسطة عون تنفيذي أو محضر تابع للمحكمة معاينة رسمية تثبت وجود حالة الإخلال على أن يقوم هذا الأخير بتبليغها إلى الوالي و المنتجين الفلاحين المعنيين، و للمنتجين الفلاحين المعنيين مهلة 15 يوما ابتداء من يوم تبليغ المعاينة لإطلاع الوالي بواسطة رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام⁽²⁾ وتتضمن أسباب عدم تنفيذ الاعذار وأسباب واقع مخالفة أحكام القانون.

فإذا كانت الدلائل المقدمة و الأسباب المذكورة من طرف المنتجين غير مقبولة، أو لم تكن وجيهة، أو عدم وجود رد في المهلة القانونية، يرفع الوالي دعوى أمام الجهة القضائية المختصة بواسطة عريضة مسببة و مدعمة بكل الوثائق اللازمة لطلب إسقاط الحقوق العقارية للمجموعة أو المستغل الفردي المعني⁽³⁾ وعند الاقتضاء يتم دفع التعويضات اللازمة في حالة التلف و إلحاق الأضرار أو نقص القيمة، و عندما يحكم بإسقاط الحقوق و يصبح الحكم نهائيا بعدا استفاء كافة طرق الطعن فإن المستثمرة المعنية تصبح منحلة وتصفى وكنتيجة للحل يترتب على التصفية بيع إلزامي لحقوق جماعة المستغلين أو المستغل الفردي المجردين من حقوقهم للفائدة بدلاء حسب الشروط المحددة في المواد 31 و 32 و 34 من القانون رقم 19/87⁽⁴⁾

وعندما تنتهي عمليات التصفية يجب استبدال المنتجين المجردين من حقوقهم في أقرب الآجال طبقا وحسب الشروط المحددة في المواد 10.11.24 من القانون رقم 19/87، حتى لا تكون مخالفة للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري.

ب- الإجراءات المتبعة في حالة إخلال أحد أعضاء المستثمرة بالالتزامات.

بالرجوع إلى المادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم 51/89 الصادر بتاريخ 18 أبريل 1989 المتعلق بتطبيق المادة 29 من قانون رقم 19/87⁽⁵⁾ نجد أن الشخص أو الأشخاص الذين يتولون رفع الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرتها العقار هو أحد أعضاء المستثمرة أو عدد منهم.

¹ سلمى بقر ، المرجع السابق، ص ص 158.157

² انظر نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90.

³ اظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90

⁴ انظر المادة 9 من نفس المرسوم .

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 18 أبريل 1989، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 16، 19 أبريل 1989.

لكن لما كانت للمستثمرة الفلاحية الجماعية شخصية معنوية فإن المنتدب لإدارتها هو الذي يرفع الدعوى ضد المستفيدين أو المستفيد الذي أخل بالالتزام، و قبل رفع الدعوى إلى الجهة القضائية المختصة لا بد من إشعار الولاية مسبقا بذلك.

ت- القاضي المختص بالنظر في إسقاط الحقوق.

لقد بينت المراسيم التنفيذية المحددة لكيفيات تطبيق المادتين 28 و 29 من القانون رقم 19/87 أن إسقاط حق أحد المنتجين الفلاحين المكونين للمستثمرة الفلاحية أو الحل الكلي لهذه الأخيرة يتم عن طريق القاضي المختص دون أن تبين بوضوح من هو القاضي المختص في إسقاط هذه الحقوق أو ما هي الجهة القضائية المختصة بذلك الشيء الذي يخلق غموضا حيث لا يعرف المنتجون الفلاحون الجهة القضائية التي يقصدونها من أجل تسوية المنازعات العقارية التي تعترضهم في حياتهم العملية سواء فيما بينهم مع الغير أو مع الإدارة، و هذا يتطلب مراجعة هذه الوضعية و توضيحها.

حيث أنه إذا كانت المنازعات التي تنشأ بين المنتجين الفلاحين أنفسهم لا تثير أي إشكال، نظرا لكون القاضي المدني هو المختص مثلما تم في القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تحت رقم 546751 بتاريخ 2009/10/15⁽¹⁾.

وبالمقابل يطرح المشكل عندما نكون بصدد حل المستثمرة التي تكون فيها الدولة طرفا أصليا لكونها الطرف المتضرر، عملا بالمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية، فبالنسبة للمنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية سواء التي تنشأ بين أعضائها أو حتى مع الدولة أو من يمثلها و المتصلة بإسقاط الحقوق العقارية بما فيها حق الانتفاع، من المفروض أن القاضي المدني المختص بها وليس القاضي الإداري كما ورد في منشور صادر عن وزارة الفلاحة⁽²⁾.

لأن القاضي الإداري لم يخول له هذا الاختصاص بأي نص قانوني المهم إذا تعلق الأمر بالطعن في قرار صادر عن الوالي، ويوضح التكييف المتعلق باختصاص القاضي العادي بدل من القاضي الإداري في إسقاط العضوية تكريسا لنية المشرع الذي يحاول في هذا القانون أن يخضع المنازعات إلى القاضي العادي لإعطاء الضمانات أكثر للمستفيدين، و تقيد سلطة الإدارة لتفادي السلبات التي أفرزها التسيير الإداري للمستثمرات في قانون الثورة الزراعية، إلا أن وزارة الفلاحة أصدرت منشورا للولاية فسرت فيه المادة 8 من المرسوم رقم 51/90 على أن القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية هو القاضي الإداري و وجهتهم لرفع الدعوى المتعلقة بحل المستثمرة أو إسقاط حق المستفيد إلى الغرفة الإدارية المحلية، لكن هذا التفسير لم يقبله القاضي الإداري الذي صرح بعدم اختصاصه.⁽³⁾

¹ مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء 3، قسم الوثائق، 2010، ص.ص. (404.411)

² ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص (128).

³ ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية، مجلة الموثق، العدد 7، 2002، ص (30).

- إسقاط الحقوق من المستثمرة

خولت المادة 30 من القانون رقم 19/87 للقاضي المدني حق الخروج عن الحياد ليتدخل إيجابيا و يتخذ مبادرة شخصية للمحافظة على المستثمرة نظرا للطابع الاجتماعي للوظيفة التي تؤديها الأراضي الفلاحية حيث تنص على: <<دون الإخلال بالقرار القضائي المتعلق بالموضوع بصدد المواد 25،27،28،29 من هذا القانون، يجوز للقاضي اتخاذ كل إجراء كفيل بحماية المستثمرة >> .
مما يعني تصور أن يفصل القاضي العادي بما لم يطلب منه لضمان حماية المستثمرة، حيث يفعل ذلك القاضي الإداري نظرا لدور الإيجابي المخول له، بينما القاضي العادي فيصعب تصور ذلك خاصة و أن نص المادة لم يوضح بدقة الصلاحيات الجديدة التي حولها للقاضي.⁽¹⁾

- الأثر المترتب على إسقاط الحقوق .

عند صدور الحكم بإسقاط حق الانتفاع الدائم والتعويض للمستثمرة الفلاحية يترتب الأثر المتعلق بحلول الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري محل الأعضاء الذين سقط حقهم، إذ أن المستثمرة تبقى مستمرة بمشاركة الدولة إلى غاية استخلاف العضو الذي يسقط حقه أو الأعضاء الذين سقط حقهم، إلا أن أحكام الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 51/89 تخص أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين بحوزتهم عقود إدارية فقط⁽²⁾، فما هو الحل بالنسبة للمستثمرات التي لا تملك سوى قرارات التخصيص الإدارية.

إن الجواب عن هذا السؤال يكون بالرجوع لنص المادة 4/78 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁽³⁾ .

هذا وفي حالة ما إذا تعلق الأمر أو الدعوى بالملكية لا بدا من إدخال الجهة المالكة ، وفقا لما أقرت به المحكمة العليا في قرارها تحت رقم 186635 بتاريخ 1999/04/28⁽⁴⁾، وكذلك في القرار رقم 399822 بتاريخ 2007/05/09 أين أكدت على أنه لا يتمتع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المستفيدون من مجرد حق الانتفاع الدائم بصفة التقاضي، إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة لأرض المستثمرة.⁽⁵⁾

رابعا: تنظيم ملكية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90

يشكل القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁶⁾ إصلاحا جديدا في مجال تنظيم الملكية العقارية وهذا طبقا للمادة 17 من الدستور⁽¹⁾ ، وذلك وفق لتوجهات أكثر عقلانية

¹ الندوة الوطنية للقضاء، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص (124) .

² نبيل صقر، المرجع السابق، -ص.ص. (48.49)

³ أنظر نص المادة 4/78 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

⁴ مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص.ص. (182.185)

⁵ مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء 3، قسم الوثائق، 2010، ص.ص. (399.403)

⁶ صدر في إطار هذا القانون مجموعة من النصوص القانونية والتطبيقية التي لها علاقة بموضوع الدراسة وهي:

وواقعية خاصة في مجال الأراضي الفلاحية التي عانت أكثر من غيرها من التنظيمات المتعاقبة، والتي كانت لا تعبر الاهتمام الكافي لأهم المحفزات الدافعة للإنتاج والاستثمار والاستقرار، ولعل أهم ما جاء به هذا القانون هو قيامه على مفهوم جديد لمسألة الملكية العقارية، واعتباره قانون إطاري ينطوي على تصنيف دقيق وواضح لنوعية العقار، وكذلك على توضيح حقوق وواجبات الملاك سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين⁽²⁾.

بالإضافة إلى أنه فتح المجال واسعا أمام القطاع الخاص من أجل أن يؤدي دوره في الاقتصاد الوطني الفلاحي، حيث رد المشرع الجزائري الاعتبار للملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين، لكنه من أجل أن يحقق بعض الأهداف الاقتصادية والاجتماعية، فإنه نص أيضا على ضرورة أن تؤدي تلك الملكية وظيفتها الاجتماعية، وهو ما يظهر من خلال تعريفه للملكية العقارية حيث ربط مشروعيتها بمدى تحقيق الغاية منها⁽³⁾. ومع كل هذه الأحكام التي جاء بها هذا القانون نحاول تسليط الضوء في هذا المقام على مسألة كيفية إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين لتبقى المسائل الأخرى تدرس في المحاور الأخرى من المقياس.

1. شروط إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين

لقد جاء تبني المشرع الجزائري لمبدأ إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين مضطردا في الزمن، فكان الإعلان على هذا المبدأ في قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، غير أن المشاكل التي واجهت العملية وكذا قصور المبدأ على فئة المؤمنين فقط وازدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم أديا إلى تعديل نص القانون المذكور بموجب الأمر رقم 26/95.

-
- القانون رقم 30/90 المتعلق بالأحكام الوطنية.
 - المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.
 - المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009
 - المرسوم التنفيذي رقم 119/96 يحدد كيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 26/95 الذي يعدل ويتم القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.
 - المرسوم التنفيذي رقم 484/97 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 83/12 الموافق 20 فيفري 2012.
 - المرسوم رقم 490/97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
 - ¹ دستور 1989، الجريدة الرسمية، العدد 09، مؤرخة في 01/03/1989

² عمار علوي، المرجع السابق، ص.ص. (84-85)

³ عبد المجيد بن موسى، عنصر الاستغلال وأثره على ملكية الأراضي الفلاحية، "دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري"، مذكرة ماجستير، تخصص شريعة وقانون، - قسم الشريعة، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، 2008، ص. (81)

إلا أنه على الرغم من ذلك يبقى قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري هو المرجع الأساسي في فكرة إعادة الأراضي لملاكها الأصليين⁽¹⁾، والتي لا يمكن أن تتم إلا بعد استيفاء مجموعة من الشروط هذه الأخيرة التي نحن بصدد دراستها من خلال ما يلي:

1- الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي

حددت المادة 76 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي والتي تتمثل في؛ أن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية و أن لا يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية، وأن لا يكون المالك حائز على صفة المستفيد حسب أحكام قانون رقم 19/87 كل هذه الشروط نحاول دراستها وفق ما يلي:

أ- أن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية.

هذا الشرط يثير عدة ملاحظات من بينها استبعاد جنسية الشخص المعنوي من نطاق الاسترجاع، غير أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قام في القضية رقم 108485 بتاريخ 1994/7/17 بإصدار لفائدة الشركة المدنية للإنتاج ضد والي ولاية تيارزة حيث فصل فيها لصالح هذه الشركة، و التي قضى فيها باسترجاع الأراضي التي كانت مملوكة للمدعية والموضوعة تحت حماية الدولة بتاريخ 1963/05/23 رغم أنها شخص معنوي.⁽²⁾

وفي إطار متابعة عمليات استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة في ظل قانون الثورة الزراعية، تبين أنه ثمة مشاكل من شأنها عرقلة السير الحسن لهذه العملية سيما في حالة وفاة المالك الأصلي، ، أين تم التفرقة بين حالتين هما:

*فيما إذا كانت الأرض محل الاسترجاع غير ممسوحة: ففي هذه الحالة يكفي بالقرار الولائي المتضمن الاسترجاع لكون الأرضية مازالت مسجلة ومدونة باسم مالكاها الأصلي، وهذا طبقا لمحتوى المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24 فيفري 1996، ويبقى على عاتق الورثة أو ذوي الحقوق القيام بإجراءات نقل أو تحويل الملكية عن طريق الإرث لدى مكتب توثيق معتمدين بالطبع على قرار الاسترجاع المتخذ من طرف والي الولاية.

*أما إذا كانت الأرض محل الاسترجاع ممسوحة: في هذه الحالة يتعين إعداد عقد إداري من طرف مدير أملاك الدولة يتضمن تحويل ملكية الأراضي المؤممة الموضوعة تحت حماية الدولة أو التي كانت محل هبة إلى المستفيد من الاسترجاع الذي هو على قيد الحياة ويتم شهره على مستوى المحافظة العقارية، وهذا طبقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24 فيفري 1996.

¹ سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص (38)

² نفس المرجع السابق، (38)

ب- أن لا يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية

حيث تبقى أراضيهم خاضعة لأحكام القانون رقم 267/63 المؤرخ في 26/07/63 المتعلق بالأراضي المسلوقة من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والباشات والآغات، وكذا تدابير الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 27/08/1964 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أراضي الأشخاص الذين يشكلون خطراً على الثورة الاشتراكية أو استقلال البلاد⁽¹⁾

ت- أن لا يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها، فالمقصود من هذا الشرط المعاملات التي تمت بين أول نوفمبر 1954 و5 جويلية 1962 أو بعد هذا التاريخ، فإذا كان أحد ما قد اشترى خلال هذه الفترة قطعة أرض فلاحية من معمر هذا التصرف يكون باطلاً، لأن الأراضي المباعة من طرف المعمرين هي أرض حصل عليها بدون وجه حق، أي أنها أراضي قد اغتصبت من الأهالي في بداية الاحتلال الفرنسي. كما أنه تم تمديد هذا الشرط إلى المعاملات التي تمت بعد حرب التحرير الوطني والذي طرح بعض الإشكالات، من بينها أنه إذا رجعنا إلى المادة 3 من المرسوم 03/62 الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1962 المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة، نجد أنها تنص على أن كل البيوع التي تمت منذ أول جويلية 1962 يجب التصريح بها أمام البلدية والواقع بها العقار، هذه العقود يعاد النظر فيها في ثمن المبيع وبالتالي تصبح عقود صحيحة أو تبطل⁽²⁾.

ث- أن لا يكون المالك الأصلي قد تحصل على أرض تعوضها أو على مساعدات مالية عمومية بهدف الانتقال إلى أعمال أخرى

ج- أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أرض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 19/87 إلا إذا تخلوا عنها.

لا يمكن الاعتراض على هذا الشرط لأن قانون رقم 19/87 لا يمنح حق الانتفاع الدائم إلا لأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من قانون 19/87 كما أن شرط " إلا إذا تخلوا عنها" غير واضح فهل يقصد منها التنازل للغير أم الدولة؟⁽³⁾

ح- أن تكون المساحة المعنية منسوبة إلى صاحبها الرئيسي وورثائه من الدرجة الأولى يوم كان على قيد الحياة والذين يلتزمون باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشهم، وتطابق المساحات المعنية للأراضي من الصنف نفسه، والشروط التقنية نفسها في المنطقة المعنية التي يكون أصحابها قد حصلوا عليها في إطار

¹ الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالتمس بأمن البلاد واستقلالها، الجريدة الرسمية، العدد 71، 1964.

² بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص. ص. (94.95)

³ نفس المرجع، ص. (95)

منح الأراضي فرديا بمقتضى القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 مع مراعاة أحكام المادة 55 من هذا القانون(1) .

2- الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع

إن محل أو موضوع الاسترجاع هو العقار الفضاء أي الأرض أما ما فوق الأرض من بنايات واستثمارات فهي ملك لمن أقامها حسب المادة 77 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري إذ تقضي بأن >> المنشآت الأساسية و الأغراس ذات القيمة الحينية و التجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 أعلاه مكتسبة لأصحابها، ويمكنهم أن يتنازلوا عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة.....<<، وعليه يجب أن تكون الأراضي موضوع الإرجاع تتصف بمجموعة من الأوصاف، والتي نحاول تناولها وفق ما يلي(2)

أ- أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي. فإذا كانت الأرض الفلاحية قد حولت إلى أرض بناء بموجب قانون التهيئة والتعمير فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين، والمعيار المعتمد للتعرف على ذلك أي أنها فقدت طابعها الفلاحي أم لا هو المعاينة الميدانية أي التحقيق ماديا فيما إذا كانت الأرض مازالت تشغل في الفلاحة أم لا، حيث تفقد الأرض طابعها الفلاحي حسب المادة 76 المعدلة و المتممة بالأمر 26/95 في حالتين هما:

* عندما تستعمل للبناء وفقا لأحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية: حيث يعتبر تخصيص الأرض للبناء سببا لفقدان الأرض لطابعها الفلاحي، وعلى اثر ذلك فإن الأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو التي كانت موضوع هبة طبقا للتشريع المتعلق بالثورة الزراعية والتي أدمجت في محيطات عمرانية يستوجب استبعادها من عملية الاسترجاع، إذ يتقرر في هذه الحالة منح تعويض عيني أو مالي بشرط توفر الشروط المحددة في القانون.(3)

* عند تغير وجهتها الفلاحية عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا(4)

ب- أن لا تؤدي المساحة المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة لأن الاستغلال حسب القانون رقم 19/87 يكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة.

ت- أن لا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها في شكل عمليات الاستصلاح المنصوص عليها في قانون 18/83: ويشترط في هذه الحالة الانتهاء من عملية الاستصلاح لأنه في غياب الانجاز، يمكن للملاك الأصليين استرجاع أراضي حقوقهم العقارية، ويمكن منحهم تعويضات نقدية أو عينية بالنسبة للمساحات المستصلحة أو التي هي في طريق الاستصلاح، وتحدد التعويضات النقدية بموجب قوانين المالية، أما

¹ ليلي زروقي ، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص.ص (73)

² سماعين شامة، المرجع السابق، ص (29)

³ المذكورة رقم 2245 المؤرخة في 04 أبريل 2006، المديرية العامة لأملاك الدولة، مجموعة النصوص، 2006.

⁴ سماعين شامة، المرجع السابق، ص (186)

التعويضات العينية فتطبق على الأراضي المتوفرة من تاريخ صدور الأمر رقم 26/95 ولا يمكن في كل هذه الحالات أن تشمل الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الموجودة أو المزارع النموذجية⁽¹⁾ ث- أن تمثل الأراضي المعنية لعملية الاسترجاع وسيلة عيش المالك و خلفه العام من الدرجة الأولى، وبالإضافة إلى هذه الشروط سألغة الذكر فقد نص المشرع الجزائري في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 على أن يقدم المالك الأصلي طلبا صريحا ويكون ملفا يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون، كما قام بتعديل المادة 76 في الأمر رقم 26/95 .

ج- أن لا تكون الأراضي من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع: استخلاصا من شروط استرجاع الأراضي، فإن كثير من الملاك لم يتمكنوا من استرجاع أراضيهم زيادة على أن المشرع من خلال قانون التوجيه العقاري أبقى على ملكية بعض الأراضي في ذمة الدولة، والتي هي نفسها تشكل أحد الشروط المتعلقة بالأراضي محل الاسترجاع والتي تتمثل فيما يلي:

* أن لا تكون الأرض المعنية تابعة لأراضي العرش :

والمقصود من أراضي العرش هي تلك الأرض التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل كقبيلة النمامشة، إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق إثبات عرفية⁽²⁾ كما تتميز بأن الحائز لها له حق انتفاع مؤبد وعند وفاته ينتقل هذا الحق إلى ورثته ، و إذا غاب الحائز أو أهمل حصته، فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يستغلها ، أما ملكية الرقبة فتبقى ملك على الشيوخ لكل العائلة أو القبيلة.

* أن لا تكون الأرض محل الاسترجاع تابعة لأراضي البلديات:

حيث يعود تاريخ وجود هذا الصنف من الأملاك إلى المستعمر الفرنسي وهي تمثل الأراضي الفلاحية التابعة إقليميا لبلدية ما وتشمل الأراضي التي نزعها المستعمر للجزائريين الذين لم تكن لهم الوثائق ومستندات تثبت ملكيتهم، وكذا من أراضي العرش التي لم تشغل بصفة فعلية الخ ، ويتم استغلال هذه الأراضي عن طريق عقد إيجار مبرم بين المستغل والبلدية المالكة، وقد تم ضمها بعد الاستقلال لصندوق الثورة الزراعية .

وبصدور قانون التوجيه العقاري بقيت ملكية هذه الأراضي تابعة للدولة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95⁽³⁾

وخلاصة القول في هذا المجال نجد أن نص الأمر رقم 26/95 قام بتوسيع مجال استرجاع الأراضي حيث شمل حتى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، والتي كانت مدمجة ضمن أملاك الدولة بمقتضى القانون رقم 63 / 276 المؤرخ في 26 / 07 / 1963 الذي يقضي بتأميم الأراضي الصادرة

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص.ص. (264.265)

² سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص (40).

³ سمية لنقار بركاهم، نفس المرجع ، ص.ص. (43-42)

من طرف المعمر لصالح القيادة والأغوات والباشات وكل خدم الاستعمار والمطالبة بها غير مقبولة بتاتا وملكيته تعود للدولة، حيث تبقى تخضع لأحكام القانون رقم 30/90 والمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 08/05/1993 المتعلق بوضع الأملاك العقارية والمنقولة تحت حماية الدولة والتي من شأن استعمالها واستغلالها وتسييرها أن يخل بالنظام العام والسلم الاجتماعي.

بالإضافة إلى الأمر 64 - 258 المؤرخ في 27/08/1964 الذي يتضمن إنشاء لجنة مصادرة أملاك الأشخاص الذين من شأنهم أن يمسا بمصالح الثورة الاشتراكية⁽¹⁾ فعملية المطالبة بالأراضي المعنية بالأمر والمرسوم السالف الذكر مقبولة، ويجب الأخذ بعين الاعتبار في هذه الحالة حق المستفيدين في التعويض المالي أو تعويضهم بأرض ، لأن وضع أرض فلاحية تحت حماية الدولة⁽²⁾ ماهو إلا إجراء تحفظي مؤقت.

وعند صدور الأمر رقم 26/95 ونصه على إعادة هذه الأراضي لأصحابها ربط ذلك بشروط من بينها أن لا يكون للمالك الأصلي سلوك غير مشرف إبان ثورة التحرير الوطني، وأن لا تكون الأراضي المعنية موضوع معاملات عقارية قد فقدت طابعها الفلاحي بالمفهوم المنصوص عليه طبقا للمادة 30 من هذا الأمر، وأن لا تكون الأراضي المعنية قد منحت في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت سنة 1983، وأن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب لصالح المستفيدين شرعا والذي نصت عليه المادة 827 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.⁽³⁾

وأخيرا باستثناء هذه الأراضي تظل جميع الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية و القوانين الخاصة التي تبين طريقة استغلالها وحقوق من تخصص لها و التزاماتهم لا سيما القانون رقم 19/87، وعلى هذا الأساس سيتم استغلال المستفيدين لهذه الأراضي بصفة عادية ومستمرة، ما لم يرتكب المستفيدون اخلالات بالتزاماتهم يؤدي إلى إسقاط حقوقهم⁽⁴⁾.

II. إجراءات إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين

تنص المادة 81 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن يقدم المالك الأصلي طلبا صريحا مرفوقا بملف يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون، إلا أن هذه المدة قد عدلت فيما بعد بالأمر رقم 26/95 وأصبحت اثنتا عشر شهرا ابتداء من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية.

¹ الندوة الوطنية للقضاء العقاري، منازعات المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص (25)

² بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.(102).

³ نفس المرجع ، ص (102)

⁴ سلمى بقر، المرجع السابق، ص. ص (180.181)

وفي حالة عدم قيام المعني أو المالك بتقديم ملفه خلال الأجل المحدد أعلاه وجب على الوالي اعذاره واستتقاذ كل طرق التبليغ و الإشهار، فإذا لم يطالب بها أصحابها تدمج نهائيا ضمن الأملاك الخاصة للدولة⁽¹⁾.

1- تكوين ملف الاسترجاع

يقدم المالك الأصلي طلب استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها إلى الوالي المختص إقليميا مرفقا بملف يتكون من قرار التأميم أو التبرع أو أية وثيقة تثبت هذه الواقعة⁽²⁾ وذلك حسب التعليم الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 ، إضافة إلى عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأرض أو حيازتها مع استمارة يسحبها من مدير المصالح الفلاحية التابعة للولاية. كما لا بد من وضع الملف خلال الميعاد المحدد وهو 12 شهرا تبدأ من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية، وفوات الأجل يشكل سقوط لحق المطالبة باسترجاع الأرض مبدئيا، ودمجها بصفة نهائية ضمن أملاك الوطنية الخاصة بموجب حكم قضائي طبقا للمادة 91.92.93 من قانون الأملاك الوطنية، وكذلك المواد من 88 إلى 90 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بإدارة و تسير الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة⁽³⁾.

2- اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاسترجاع و المهام المسندة إليها.

ويتضمن كل من تشكيلة اللجنة المكلفة بعملية استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين و أهم الاختصاصات المنوطة بها:
أ-تشكيلة اللجنة.

طبقا للمادة 82 من القانون رقم 25/90 فإن ملفات استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين تدرس من طرف لجنة ولائية، هذه اللجنة حدد أعضائها بصفة دقيقة المنشور الوزاري رقم 80 الصادر في 24/02/1996 و التي تضم؛ المدير الولائي للأملاك الدولة رئيسا، مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية، مدير المحافظة العقارية للولاية، رئيس الغرفة الفلاحية الولائية، ممثل الاتحاد الوطني للفلاحين، عمال القطاع الفلاحي، ممثل اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار، ممثل الجماعات المحلية المختصة إقليميا وهي تشكيلة ولائية متساوية الأعضاء لم يتم تحديدها بصفة إجمالية⁽⁴⁾.
ب-مهام اللجنة.

إن الدور الرئيسي لهذه اللجنة يتمثل في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لديها من طرف المالكين الأصليين أو ذوي حقوقهم حسب القوانين المعمول بها، إذ من اختصاصاتها مايلي:

¹ سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص (41)

³ بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص.ص (99.100).

⁴ سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص.ص (42.43).

* إعداد قرارات الاسترجاع وتقديمها للوالي المختص للإمضاء وهي قرارات قابلة للطعن بالطرق القانونية المألوفة استنادا للمادة 82 من القانون رقم 25/90

* دراسة الملفات الخاصة بالتعويض سواء التعويضات المالية أو العينية بالنسبة للأراضي التي لا يمكن إرجاعها لأصحابها.

* تحديد المستفيدين الذين يجب تعويضهم نقدا أو عينيا في حالة كون مستثمراتهم محل استرجاع⁽¹⁾

III. الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

1- التعويض المقدم للمالك الأصلي

إن عملية إرجاع الأراضي الفلاحية بالنسبة للملاك الأصليين تكون من نصيب الأشخاص الذين توافرت فيهم الشروط القانونية والتي نصت عليها المادة 76 المعدلة بالمادة 3 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم للقانون التوجيه العقاري، وذلك بدراسة ملف الشخص المعني من قبل اللجنة المكلفة بهذا الموضوع.

غير أنه ولكثرة الملفات فهناك من الملاك من منحت لهم شهادة استغلال فلاحية مؤقتة في انتظار أن يسلم لهم القرار الولائي الذي يرجع لهم أملاكهم بصفة نهائية، وهذا الإجراء يرجع إليه لتفادي ضياع الوقت في استغلال القطعة الأرضية المعنية من طرف صاحبها الأصلي، وفي جميع الحالات فإن حيازة الملاك الأصليين لأراضيهم تتوقف على دفع مبالغ التعويضات عن التأميم التي تكون الدولة قد دفعتها لهم، حين أخذت لهم أملاكهم وتسوية مبالغ الاستثمارات و القيم المضافة.... إلخ وذلك وفقا لشروط يتفق عليها الأطراف، كما لا يتسلم المالك الأصلي حيازة الأرض التي هي موضوع استرداد إلا بعد إعادة المبالغ التي منحت له على سبيل التعويض المقابل لتأميم أرضه أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية، و لا تتم حيازة المالك الأصلي للأرض المسترجعة إلا بعد نزع حينية الجني إلا إذا اتفق الأطراف بالتراضي على خلاف ذلك، وفي المقابل إذا لم يستطيع المالك الأصلي استرجاع أرضه بسبب فقدانها للطابع الفلاحي حسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 و الأمر المعدل و المتمم له فيتحصل على تعويض سواء كان عينيا أو نقديا بمنحة مبلغا ماليا من النقود يتناسب وقيمة الأرض محل التعويض، و الذي تخصص به لجنة الاسترجاع على مستوى الولايات⁽²⁾

ونفس الأمر فيما يخص الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة حيث يكون حال المالك متوقف على أمرين أو حالتين، فإما يجد أن الأرض قد استغلت فلاحيا، أو تم إنجاز بنيات فوقها، فلا يكون له إلا الحق في المطالبة بتعويض نقدي. وإما أن الأرض لم يتم استغلالها وبالتالي يطالب فقط بالتعويض على

¹ سمية لنقار بركاهم ، نفس المرجع ، ص. ص، (42.43).

- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص. (100)

² نفس المرجع، ص. ص (97.105)

أساس تفويت فرصة الاستغلال، إلا أن المعنيين بالأمر لا يقدمون على تحريك مثل هذه الدعاوى مكتفين باسترجاعهم لأملكهم التي فقدوا الأمل في استرجاعها⁽¹⁾.

2- التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيدين

إن أهم النزاعات التي واجهت المستفيدين والملاك الأصليين خلال عمليات الاسترجاع الأولى والثانية والتي تمت وفقا لما نصت عليه المواد 75 و ما يليها من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و الأمر 26/95 المعدل والمتمم للقانون سالف الذكر، فإنه نتج عنها حالتين:

- عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة حسب قانون 19/87.

و يكون ذلك في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدراتهم على العمل، ومع مناهج الإنتاج المتوفرة، وقدرات الأرض، فإذا كان اقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة يقدم تعويض عادل و منصف في شكل أراضي أو ووسائل مالية للملاك الأصليين بمقتضى المادة 128 من القانون رقم 96/90 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، والذي ينص على أنه في حالة استحالة الاسترجاع طبقا للمادة 5/76 من قانون التوجيه العقاري فإن التعويض يتم طبقا لقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ويبقى المستفيدون على أراضي المستثمرة الفلاحية القائمة التي يمس الاقتطاع فاعليتها⁽²⁾.

- عملية الاسترجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة

إذا لم تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم، وفي هذه الحالة لا بد من إيجاد حل للمستفيدين المتواجدين على هذه الأراضي المسترجعة، وفي هذا الصدد جاء تعديل المادة 78 من الأمر 26/95 أدق وأشمل من النص القديم دون التمييز بين حالتها المساس بفاعلية المستثمرة الفلاحية من عدمه. فإذا ظهر نزاع بين المستفيدين والمالك الأصلي للأرض، تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 19/87 وفي هذا الإطار يمكن لهؤلاء إما:

- الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة⁽³⁾

- يدمجون ضمن المستثمرة الفلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي.

- الاستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين

¹ عمار معاشو، المنازعات العقارية، بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد و الدولة، ملتقى وطني حول القانون العقاري، يومي 16 و17 أبريل 2001، عدد خاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر، 2000، ص.ص. (39.40).

² الندوة الوطنية للقضاء العقاري، منازعات المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص (23).

³ سلمى بقر، المرجع السابق، ص (173).

أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليمياً إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

فكل هذه الحالات من ضمن التعويض العيني الذي تقررته اللجنة الولائية متساوية الأعضاء المنصوص عليها في المادة 82 من القانون رقم 25/90 والمتضمنة ممثلين للإدارة وعدداً متساوياً من المنتجين المحليين، وممثلين عن جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة قانوناً كما رأينا سالفاً⁽¹⁾

3- التعويض عن المنشآت والأغراس والتجهيزات والمباني ذات الاستعمال السكني .

يمكن أن يتجسد التعويض عن المنشآت والأغراس والتجهيزات في صورتين:

أ- حالة المنشآت الأساسية والمغارس والتجهيزات المقصودة المنجزة قبل تأميم الأراضي المستردة .
في هذه الحالة ترد هذه العناصر إلى ملاكها الأصليين، ويلغى نقل الملكية الذي أجرته الدولة لفائدة المستفيد الفلاحي المعني، والمبالغ التي يمكن أن يكون المعني قد دفعها بموجب هذا النقل للملكية تعوض له.

ب- حالة المنشآت الأساسية والمغارس والتجهيزات المقصودة المنجزة بعد تأميم الأراضي المستردة.
وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادة 77 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أن :
*المنشآت الأساسية والأغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم : حيث أن الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 أعلاه مكتسبة لصاحبها، و يمكنه أن يتنازل عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة.

وتوثق هذه العمليات المذكورة في الفقرة السابقة بعقد رسمي، وتكون بثمن يتفق عليه الأطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة، غير أن هذه المادة قد عدلت بموجب الأمر رقم 26/95 المتعلق بالتوجيه العقاري.⁽²⁾

*بالنسبة للاستثمارات: وفيها فرضين؛ إذ يتعلق الأول بالتنازل عن الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى المنجزة بعد تأميم الأراضي وقبل صدور قانون رقم 19/87 من طرف المستفيد لصالح أملاك الدولة و يدفعه المالك في هذه الحالة كلياً أو جزئياً للخزينة العامة⁽³⁾

و الفرض الثاني في حالة التنازل عن الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى المنجزة بعد صدور قانون رقم 19/87 من طرف المستفيد من أمواله الخاصة أو بناء على قرض بنكي وفقاً لما تنص عليه المادة 77 من قانون التوجيه العقاري، ويكون ذلك بمقابل نقدي يدفعه مالك هذه الأرض الأصلي لصالح المستفيد ، ويتم تحديد الثمن بناء على اتفاق الطرفين، وفي حالة عدم الاتفاق يلجأ المالك الأصلي إلى القضاء لتحديد ثمن هذه الاستثمارات محل الخلاف .

¹ نفس المرجع السابق، ص(174).

² ليلي زروقي، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص(80)

³ سلمى بقر، المرجع السابق، ص.ص(176.177)

*بالنسبة للمباني ذات الاستعمال السكني : ويتضمن هو الآخر فرضين (قبل التأميم وبعد التأميم)، إذ بالنسبة للمباني المنجزة بعد التأميم ، يتم التنازل عنها من طرف المستفيدين للمالك الأصلي بمقابل نقدي، أو يتم تعويضهم بسكن مماثل، ونميز في هذا الصدد بين الحالات التالية:

أ_ المباني ملك للمستفيد يتم التنازل عنها للمالك الأصلي بمقابل نقدي، وعلى المستفيد أن يؤمن مسكنه بصفة شخصية .

ب_ المباني ملك الدولة حيث يتم التنازل عنها للمالك الأصلي بمقابل نقدي، وعلى هذا الأخير أن يؤمن للمستفيد الذي يشغلها فعليا مسكنا مماثلا⁽¹⁾.

ج _ المباني المنجزة قبل التأميم من قبل المالك الأصلي .

4- طلب المستفيد التعويض المالي و الفصل فيه.

أ- طلب المستفيد التعويض المالي

للحصول على تعويض مالي لا بد من إعداد ملف لكل حالة حيث يتكون من وثائق منها:

- الحالة المدنية للمستفيد.
- تقديم حسب الحالة:
- شهادة اكتساب التأمين بالنسبة لعمال قطاع التسيير الذاتي.
- مقرر لمنح في إطار الثورة الزراعية.
- قرار المنح الصادر عن الوالي في إطار تخصيص الأراضي الزائدة بعد عملية هيكلية المزارع الاشتراكية.
- العقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية.
- شهادة مقدمة من مندوب الإصلاحات الفلاحية (الزراعية) تثبت ضرورة الرجوع إلى التعويض المالي.
- في حالة الاستحقاق، قرار إلغاء العقد الإداري⁽²⁾

وبمجرد استكمال الملف المشكل من هذه الوثائق سابقة الذكر يرسل من طرف مندوب الإصلاحات الفلاحية إلى مصالح أملاك الدولة مرفوقا ببطاقة تقنية متضمنة لكل التوضيحات اللازمة، سيما تلك المتعلقة بمنطقة الخصوبة الزراعية التي تتواجد بها الأرض محل الاسترجاع، وصنف الأرض (مسقية أو غير مسقية) إضافة إلى مساحات الأرض، نوع النخيل، عدد النخيل، مدة ممارسة الأعمال الزراعية من طرف المستفيدين.

وبمجرد إعداده، تعتمد مصالح أملاك الدولة على تحديد مبلغ التعويض المالي، ثم تقوم اللجنة الولائية المتكونة من مندوب الإصلاحات الزراعية في الولاية و مسؤول مصلحة أملاك الوطنية للولاية و أمين

¹ نفس المرجع، ص(176)

² نفس المرجع السابق، ص 178.

خزينة الولاية بدراسة الملف، كما تستعين بأي شخص أو هيئة لمساعدتها على أداء مهامها و تفصل بالقبول في حالة الموافقة، فيعد مسئول أملاك الوطنية في الولاية مقرا بالاستناد إلى أشغال اللجنة و المحررة قانونا بمحاضر الجلسة، يحدد فيه التعويض المالي الذي يستحقه كل مستفيد زراعي معني، و يبلغ المقرر للمستفيد المعني و للحفاظ العقاري عندما تكون المستثمرة حائزة على عقدها الإداري، و لأمين خزينة الولاية قصد تسديد التعويض عن طريق خصم المبلغ من حساب الخزينة الخاص رقم 048-302.

ب- الفصل في طلب التعويض المالي:

إذا تعذر إدماج المستفيدين الفلاحين المعنيين في المستثمرات الفلاحين أو تعذر منحهم أرضا يجب أن يدفع لهم تعويض عادل و منصف مقابل ضياع حقوقهم العقارية، التي كانت قد منحت لهم في إطار تطبيق القانون رقم 19/87، و لا يستفيد من هذا التعويض المالي إلا المنتجون الفلاحون الذين تتوافر فيهم الشروط المحددة في المادة 10 من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 17 نوفمبر 1990، ولم يدمجوا في المستثمرات الفلاحية السابق تكوينها ولم يستفيدوا من أراضي جديدة، وهذا استنادا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06/92 المؤرخ في 1/4/1992 المحدد لشروط منح التعويض للمستفيدين طبقا لأحكام قانون المالية لسنة 1991 (1)

هذا ويحدد التعويض المالي المرتبط بفقدان الحقوق العينية العقارية ، اعتمادا على قيمة الهكتار الواحد والتي تتخذ أساسا لحساب التعويض وفقا لما يلي:

منطقة زراعية	مسقية	غير مسقية
أ	3000.00 دج	15.000 دج
ب	225.000 دج	37.500 دج
ج	119.250 دج	19.875 دج

جدول رقم 1: مميزات الأرض

المصدر: المرسوم التنفيذي رقم 06/92 المؤرخ في 1992/01/04

إضافة إلى المدة الفعلية لممارسة الأعمال الزراعية في القطعة الأرضية على الأملاك الوطنية حيث يحدد مبلغ الذي يدفع بمقتضى التعويض لكل مستفيد بتطبيق النسب التالية:

- تستغل الأراضي أقل من 4 سنوات.....15 %
- تستغل الأراضي من 4 سنوات إلى 10 سنوات.....30 %
- تستغل الأراضي من 10 سنوات إلى 20 سنة.....40 %
- تستغل الأرض لمدة تفوق 20 سنة.....50 %

¹ عجة الجبلاي، المرجع السابق، ص (270)

كذلك تعد أيضا مميزات الأرض عند تقويمها، والمنطقة ذات الإمكانية الزراعية، كما هي محددة في المادتين 80 و 81 من القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 نوفمبر 1988 و المتضمن قانون المالية لسنة 1989 من المعايير المحددة لقيمة التعويض المالي المرتبط بضياح الحقوق العقارية التي منحها الدولة للمستفيدين الزراعيين⁽¹⁾

خامسا: تنظيم استغلال العقار الفلاحي في ظل القانون رقم 16/08 والقانون رقم 03/10.

أسست الحكومة الجزائرية بعد تطبيقها لقانون التوجيه العقاري لإعادة تنظيم الأراضي الفلاحية وذلك بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008⁽²⁾ والذي سطر من خلاله المشرع لمحاور التنمية المستدامة للفلاحة وعالم الريف، وذلك من خلال تحقيق تنمية منسجمة ومتوازنة بين جميع الأقاليم. كما تقرر دعم إصلاح كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في الفترة الممتدة من 2010 إلى 2014 بإعادة تفعيل نشاط الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعزز كذلك بسن قانون الامتياز الفلاحي الذي جاء بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010⁽³⁾ الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، حيث يتم بموجبه التوقيع على دفتر شروط يسمح للفلاحين باستغلال الأراضي لتنويع استثماراتهم على مدى 40 سنة، ولهم أحقية الدخول في شراكة للاستفادة من الخبرة وإنجاز سكناتهم الريفية، هذا ويسمح لهم حق الامتياز بتوريث الأرض أو التنازل عنها⁽⁴⁾ مما يؤكد اقتناع الحكومة بالدور الهام والاستراتيجي الذي يلعبه العقار الفلاحي في دعم الاقتصاد الوطني وتعزيز استقلالية وسيادة الجزائر على المستوى الخارجي في حالة تحقيق الأمن الغذائي مثلما ما هو جاري في الدول المجاورة كتونس مثلا⁽⁵⁾

ولعل أسباب إعادة النظر في التنظيم القانوني للعقار الفلاحي خلال هاته الفترة ظهور سلبيات تخص سوء استغلال أراضي بعض المستثمرات، ووجود نزاعات داخلية بين أعضاء المستثمرة الواحدة، وكذا تخلي بعض المستفيدين عن هذه الأراضي إما بإيجارها للغير أو حتى بيعها وذلك في إطار القانون رقم

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06/92 المؤرخ في 04/01/1992 يحدد بشرط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من القانون رقم 36/90 المؤرخ في 31/12/1990 و المتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية، العدد الثاني، بتاريخ 08/01/1992.

² الجريدة الرسمية، العدد 46، 10 أوت 2008

³ الجريدة الرسمية، العدد 46، 18 أوت 2010

⁴ ليندة رزقي، ترشيد استغلال العقار الفلاحي ودوره في سد الفجوة الغذائية وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر من خلال البرامج التنموية 2001-2014، الملتقى الدولي التاسع حول استدامة الأمن الغذائي في الوطن العربي في ضوء المتغيرات والتحديات الاقتصادية الدولية، يومي 23 و 24 نوفمبر 2014، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، ص.ص. (8-9)

-لمزيد من التفصيل انظر محمد غردي، القطاع الزراعي الجزائري وإشكالية الدعم والاستثمار في ظل الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة، فرع التحليل الاقتصادي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر (3)، 2011، 2012، ص.ص. (171.172)

⁵ نبيل بوفليح، المرجع السابق، ص. (8)

19/87⁽¹⁾ كل هذا ساهم في التفكير في صدور قانون يقضي بإمكانية بيع هذه الأراضي، هذا الأخير الذي لم يصدر وفصل في الأمر بقرار سيادي بأن عدم الاستغلال ليس عذرا لبيع الأراضي الفلاحية، وأنها تستغل عن طريق الامتياز الذي سنت أحكامه في القانون رقم 03/10⁽²⁾ وذلك في إطار القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

ورغم ذلك فقد أثار صدور هذا القانون موجة معارضة واسعة من قبل الفلاحين باعتباره يضع حدا للاستقرار الذي دام أكثر من عقدين من الزمن، والذي تم خلاله السماح للمستثمرين الفلاحين من انجاز مشاريع على الأراضي الممنوحة لهم من قبيل مثلا حفر الآبار، وبناء حظائر تربية الأغنام وغيرها من الاستثمارات التي كان الفلاح المستثمر يقوم بها، ومن منطلق أنه مالك للأرض على اعتبار أن العقد الإداري الذي تمنحه السلطات يسمح باستغلال استثمار الأرض لمدة تقارب القرن ما يمنح الشعور بملكية هذه الأراضي، كما اعتبروا أن التحول إلى عقود امتياز يجعل الفلاح المستثمر في خوف دائم من المستقبل⁽³⁾

هذا ويدخل قانون التوجيه الفلاحي ضمن التشريعات التوجيهية، التي تستهدف عادة إحداث إصلاح معين في الدولة، إذ أن الغرض منها هو محاولة السلطة التشريعية تأطير مجال معين بالشكل الكافي، وذلك من أجل مسيرتها للبرنامج الوطني، وهذا المسعى لا يمكنه أن يتأتى إلا بإصدار نصوص قانونية لتنفيذ مبادئ الدستور مباشرة.

وقد احتوى القانون التوجيهي رقم 16/08 الإحالة إلى 03 نصوص تشريعية و03 نصوص تنظيمية، حيث صدر القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، أما النصوص التنظيمية فصدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽⁴⁾، والمرسوم رقم 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية كتطبيق للمادة 19 من القانون رقم 16/08 بالإضافة إلى أحكام جزائية.

هذا ويهدف قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 بصفة عامة إلى إرساء ضوابط جديدة لطرق استغلال الأراضي الفلاحية، وتسوية وضعية العقار الفلاحي المنتج والمتربع على مساحة تفوق 2.5 مليون هكتار موزعة على كامل التراب الوطني في شكل مستثمرات جماعية أو فردية تابعة كلها

¹ رئاسة الجمهورية، الوسيط والمواطن، "المواطن في مشكل العقار"، الجزء الأول، تقرير سنوي، مطبعة الرسمية، الجزائر، 1997.
² خالد جروني، ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر (1)، 2012. 2011. ص.ص. (48.49)

³ أسماء بن لشهب، أثر عقد الامتياز كمنط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على التنمية في الجزائر الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي في الجزائر، يوم 09 مارس 2014، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، ص (6)

⁴ الجريدة الرسمية، العدد 79، 29 ديسمبر 2010

للدولة⁽¹⁾، وإلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد وتثمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الريفي على العموم.

هذا ويهدف أيضا بصفة خاصة إلى المساهمة في الإنتاج الفلاحي من خلال تحسين مستوى الأمن الغذائي وضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية والسماح بالزيادة في إنتاجيته وتنافسيته، مع ضمان حماية فعالة للأراضي والاستعمال الرشيد للمياه ذات الاستعمال الفلاحي.

ويتم تحقيق هذه الأهداف من خلال التركيز على عناصر هامة كتحديد أدوات التوجيه الفلاحي المتمثلة في مخططات التوجيه الفلاحي ومخططات وبرامج التنمية الفلاحية الريفية وأدوات تأطير العقار الفلاحي.

¹ محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، 2012، ص.ص. (331-330)

المحور الثالث: استغلال واستثمار العقار الفلاحي

نتناول في هذا المحور دراسة استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية ، والتي ارتأينا التطرق إليها بحسب تصنيف ملكيتها والمتمثلة في؛ الأراضي الفلاحية الخاصة، والأراضي الفلاحية التابعة للدولة وذلك وفق ما يلي:

أولاً: استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة

يعد حق الملكية بوجه عام حق ذاتي مقصور على المالك وحده، وقد كان من قبل في التشريعات القديمة حقاً مطلقاً، أي أن المالك يتمتع بملكه دون أي تدخل أو قيد من الغير سواء الأفراد أو الإدارة، ولكن مع ظهور النظم الاشتراكية وما تقوم عليه من مبادئ اقتصادية واجتماعية كتقديس الملكية الجماعية والدعوة لتقليص الملكية الفردية، وتنظيم الدولة لها على أساس ضرورة التدخل في الاقتصاد، وكنتيجة لمجارات التقنيات الجديدة لهذه التيارات فإنه تم وضع عدة قيود على الملكية الفردية بصفة عامة والملكية العقارية بصفة خاصة، كما جعلت لها وظيفة اجتماعية على المالك القيام بها لكي يستحق الحماية القانونية لحقه⁽¹⁾ ومن هنا كان لزاماً على مالك الأرض خاصة الفلاحية ضرورة استغلالها وحمايتها دون تحويل لطابعها الفلاحي وإلا عدا مسؤولاً عن ذلك الإخلال، وعلى ضوء هذه الأهمية نتطرق في هذا السياق إلى مبدأ إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية أولاً، ثم إلى إلزامية المحافظة على الطابع الفلاحي ثانياً

1. إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية

إن التحول الطارئ على طبيعة حق الملكية العقارية والانتقال من اقتصاد الانتفاع بالثمار التي كان يعود بها العقار على مالكة إلى اقتصاد الإنتاج، أدباً إلى إنشاء التزام قانوني باستغلال الأرض الفلاحية في النشاط المخصص له، وهذا تحت مسؤولية المالك و/أو أصحاب الحق العيني لأن القاعدة في الملكية أن المالك حر في أن يستغل ملكيته من عدم استغلالها⁽²⁾، ولا يترتب عن عدم استغلاله لها سقوط حقه، إلا أن هذه القاعدة قيدها المشرع في ظل قانون التوجيه العقاري وفقاً للمادتين 1/48 والمادة 49 منه، فليس للمدينين بالاستثمار الخيار في ترك الأراضي الفلاحية بدون استغلال.

كما أن الوظيفة الاجتماعية التي تؤديها الملكية العقارية الفلاحية جعلت على عاتق كل مستغل واجب الاستثمار وإلا اعتبر متعسفاً في استعمال حقه⁽³⁾.

¹ ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص. (35)

² ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص. (254)

³ فائزة فقير، المرجع السابق، ص. (80)

كما أكد على ذلك قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 أين نص على ضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية من طرف المستثمر الفلاحي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وذلك بنص المادة 20 والتي تقضي بما يلي: >> دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا، تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.<<

إلا أن الملاحظ في هذا الإطار أن قانون التوجيه الفلاحي حسب هذه المادة سابقة الذكر لم ينص على طبيعة الاستغلال سواء كان استغلال مباشر أو غير مباشر مثلما نص عليه في قانون التوجيه العقاري خاصة وأن الاستغلال إلزامي للشخص الطبيعي وحتى المعنوي.

- كما لم ينص على الجزاء المترتب عن عدم الاستغلال الأرض الفلاحية من طرف المستثمر.
- إضافة إلى أنه اقتصر صفة إلزام استغلال الأرض الفلاحية على المستثمر الفلاحي فقط على عكس قانون التوجيه العقاري الذي نص على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما خاصة وأن تعريف المستثمر في قانون التوجيه الفلاحي هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 أعلاه، ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك.

هذا وتعود مبررات فرض التزام استغلال الأراضي الفلاحية مهما كان نظامها يجد مبرره في الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي، وهو ما نص عليه المشرع في قانون التوجيه العقاري كما رأينا سابقا، لذلك وحتى في أوج ليبرالية الدول فإن النشاط الفلاحي هو نشاط موجه له وظيفة اجتماعية واقتصادية، وذلك لما يبرره كون الاعتماد على قطاعات أخرى غير الفلاحة لسد الحاجيات الوطنية يعتبر اختلالا، والأراضي الفلاحية هي السبيل الوحيد للأمن الغذائي، وقد جاء فرض هذا الالتزام في قواعد أمره تستند إلى مبادئ النظام العام الاقتصادي التوجيهي، حيث تعد الأرض قطاعا استراتيجيا مرتبطا أساسا بالجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان، فكلما أحسن تنظيمها واستغلالها كلما ساهمت في الازدهار والتقدم، فهناك مفهوم جديد للملكية العقارية الفلاحية، وذلك من خلال الانتقال من اقتصاد مبني على الانتفاع بالثمار التي كان يجنيها من عقاره دون التدخل في عملية الإنتاج إلى اقتصاد يعتمد على ممارسة عملية الإنتاج في حد ذاتها من خلال استغلال هذه الأرض في النشاط المخصص لها⁽¹⁾

1- طرق استغلال الأراضي الفلاحية

يعرف الاستغلال نمطين وهما:

¹ محمد حميداتي، عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة - خطأ تفسيري أم إخلال بالالتزام تعاقدي؟، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الفلاحي في الجزائر، يوم 9 مارس 2014، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص. (2)

أ- الاستغلال المباشر: إن المشرع الجزائري وأثناء وضعه للقوانين المنظمة للملكية الفلاحية خاصة منها الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية وحدا بين مفهومي الملكية والمستثمرة، وهذا بموجب اتحاد المالك والمستثمر في شخص واحد عملاً بمبدأ الأرض لمن يخدمها.

ب- الاستغلال غير المباشر: إن من أهم التعديلات التي جاء بها قانون رقم 25/90 هو الرجوع إلى القواعد العامة فيما يتعلق باستغلال الأرض، فإلى جانب الاستغلال المباشر يمكن للمالك الأرض أن يعطي أو يقدم أرضه للغير من أجل استغلالها من طرف هذا الأخير، فنكون أمام حالة محضة للاستغلال غير المباشر للأرض، إذ يبرم عقد إيجار على هذا الأساس، كما يجوز أيضاً أن يقدم المالك أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير الذي يكون على عاتقه إما تقديم الموارد المالية الضرورية للاستغلال أو يقدم عمله وخبراته كحصة في تلك الشركة.

ج- تعريف عدم الاستغلال:

يعد عدم استغلال الأراضي الفلاحية عبارة عن الوجه السلبي للاستغلال⁽¹⁾ والذي يعرف حسب المادتين 48 و 49 من قانون التوجيه العقاري على أنه : >> كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالاً فعلياً مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل<<⁽²⁾.

ومنه نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف عدم الاستثمار تحديداً وإنما جاء بحالات تدل على مفهوم الأرض الفلاحية غير المستثمرة وهي 5 حالات:

- اشتراط الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية، وعلى أساسه يجب أن يكون عدم الاستغلال فعلياً ليتحقق ويتأكد عدم الاستغلال. إلا أن ما يلاحظ على هذا الأمر هل يقصد به عدم الاستغلال الكلي للأرض الفلاحية أم يختلف الأمر فيما إذا لو كان هناك استغلال جزئي فقط.

- عدم الاستغلال يعني كل الأنشطة غير الفلاحية الممارسة على الأراضي الفلاحية من نشاطات تغير وجهة الأرض الفلاحية وتمس طابعها الفلاحي، وهذه المعاملات محل مراقبة خاصة فيما يتعلق بعمليات تجزئة الأراضي الفلاحية، والتي من شأنها أن تؤدي إلى تغيير وجهة الأرض الفلاحية.

- عدم الاستغلال يشمل جميع الأراضي الفلاحية الخاصة بمختلف أنواعها وتصنيفاتها.

- توفر العلنية والتأكيد في عدم الاستغلال.

- عدم الاستغلال مقترن بمدة زمنية وهي موسمين فلاحيين متتاليين⁽³⁾، وفي هذا الإطار يمكن القول أنه عادة ما يلجأ الفلاحون إلى إراحة الأرض بعدم استغلالها موسماً فلاحياً ثم العودة إلى استغلالها في الموسم الموالي، وخاصة إذا ما تعلق الأمر بالأراضي المخصصة لزراعة الحبوب وهي الزراعة الغالبة

¹ محمد حميداتي، المرجع السابق، ص.ص. (3.4).

² *يمتد الموسم الفلاحي من شهر نوفمبر إلى أكتوبر، وينظر في هذا الأمر إلى كتاب محمد عزمي البكري، أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي، طبعة 7، دار محمود للنشر والتوزيع، 1992، ص. (39)

³ فائزة فقير، المرجع السابق، ص. (83)

في الجزائر وبالتالي فعدم الاستغلال لمدة سنة حالة عادية لكن امتداده لسنة ثانية يجعل من سلوك الفلاح سلوكا غير مبرر، ويضعه موضع المتخلى عن الاستغلال⁽¹⁾

ولكي تبقى الأراضي الفلاحية تؤدي وظيفتها الاجتماعية وللحفاظ على وجهتها الفلاحية وضع القانون التزاما على مالكيها أو حائزها أو المنتفع بها ، بحيث تتدخل الدولة لمراقبة هذا الالتزام في حالة الإخلال به وتمارس حق الشفعة المخول لها بمقتضى القانون⁽²⁾ من طرف الدولة والجماعات المحلية وهذا على اختلاف أنواع الأراضي الفلاحية سواء كانت أراضي فلاحية تابعة للملكية الخاصة أو تابعة للأموال الوطنية الخاصة.

وبما أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مخول بتطبيق التنظيم العقاري، وتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية جاز له ممارسة حق الشفعة بناء على نص المادة 52، والتي جاء في فقرتها الأخيرة >> أنه يمكن للهيئة المؤهلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة طبقا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني، أي في المرتبة الرابعة بعد مالك الرقبة، الشريك في الشروع، صاحب حق الانتفاع⁽³⁾.

II. المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي.

عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، وهذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمد صلة بالميدان الفلاحي، هذا مع إلزام قانونا كل مترشح يملك أرض فلاحية أن يستغلها في النشاط الفلاحي وإلا سقط حقه في ذلك، لكن ورغم وجود هذه الحماية القانونية لهذه الأراضي إلا أنها لم تطبق بشكل فعال بسبب العديد من الإشكالات الموجودة على أرض الواقع.

لتبقى مظاهر المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي يظهر من خلال وجود الآليات التالية:

1- المحافظة على وحدة المستثمرة

إن مفهوم وحدة المستثمرة يختلف باختلاف موضوع المستثمرة التي تكون مخصصة للزراعة أو مخصصة لإنتاج الحيوانات، حيث قد يثور مشكل حول المعيار الواجب اعتماده في حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية تختص بالإنتاج الزراعي والحيواني في نفس الوقت. إذ لا بد من أجل تطبيق يسير ودقيق لمضمون المواد 55 و56 من قانون التوجيه العقاري إنشاء نظام الرخص للاستغلال، والتي تبين طبيعة الاستغلال وشروطه التنظيمية على أن تكون هذه الرخصة ملك للمستثمر تدخل ضمن قائمة العناصر المشكلة للمستثمرة الفلاحية، وتكون الرخصة خاضعة للتقييم دوري من قبل المصالح الفلاحية

¹ محمد حميداتي ، المرجع السابق، ص. (4)

² مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2011-2012. ص. (33)

³ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012 ، ص. ص. (389-391)

على مستوى الولاية، وبذلك يمكن اعتمادها في التقييم اللاحق من طرف نفس المصالح من أجل مراقبة مدى التزام المالكين الجدد⁽¹⁾.

وفي هذا الإطار سننتقل إلى المستثمرة الخاصة بالزراعة فقط وذلك لطبيعة الموضوع حيث تكون المستثمرة الخاصة بالزراعة هي المعنية، ويكون المعيار في تحديد وحدتها على أساس نوعية الأرض وطبيعة الغرس، وكذا توفر وسائل الري. وقد تضمن نص المرسوم المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية تلك المعايير في المادة الثالثة منه، كما يكون على عاتق المستثمر التزامات تتمثل بصفة عامة في تجنب كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة وهذا بالتأثير سلبا على نوعية التربة، وتغيير طبيعتها القانونية أو إنتاجها دون ترخيص، وتعد كل هذه الأعمال أفعال مادية يكون لقاضي الموضوع السلطة التامة في التحقق من وقوعها⁽²⁾.

2- المحافظة على المستثمرة عند انتقال الأرض الفلاحية عن طريق الإرث

يتميز الإرث لعقار فلاحي في كون أن هذا الإرث عادة ما يكون المصدر الوحيد لعيش الهالك ولبعض من خلفه العام الذين في غالب الأحيان يكون على عاتقهم استغلال الأرض وربما قد يكونوا شاركوا في استصلاحها من قبل إلى جانب مورثهم، وبهذا الشكل فوفاة السلف تجعل الجميع في مرتبة واحدة لطلب قسمة التركة وهذا وفقا لقواعد القانون المدني⁽³⁾.

3- عدم تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها

لقد اتخذت الدولة من التخطيط أداة لمراقبة مشاريعها الاقتصادية ذات المنفعة العامة والتي لها علاقة بتحويل الأراضي الفلاحية وبمجال المحافظة على البيئة⁽⁴⁾، وبالموازاة مع ذلك تم تقييد عملية البناء فوق الأراضي الفلاحية بالكثير من الرخص والإجراءات المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري والنصوص القانونية الأخرى.

ثانيا: استغلال العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة

لقد نص القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على تحديد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بمقتضى المادة 17 أين أكدنا على أنه: >> يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص<<، إذ أن هذه الإحالة تمت بالفعل بصدور القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، والذي تم بمقتضاه إلغاء القانون رقم 19/87 المؤرخ في

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص.ص (201-202)

² نفس المرجع السابق، ص. (99)

³ سماعين شامة، المرجع السابق، ص.ص (201-202)

⁴ حدة بن سعدة، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2006، 2007، ص. (28)

1987/12/08 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وإن بقي مجال نطاق تطبيق القانون رقم 03/10 هو نفسه مجال تطبيق القانون رقم 19/87 الملغى وهو الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

وتطبيقا للقانون رقم 03/10 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة صدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة⁽¹⁾، كما صدر أيضا القرار الموافق ل 11 نوفمبر 2012 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة⁽²⁾.

هذا وقد أضافت نص المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: >> لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للدولة إلا:

- في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.
- في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به، بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

تحدد شروط وكيفيات منح الأراضي للاستصلاح التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق التنظيم>>، وفي إطار العمل بتنفيذ هذا النص القانوني يتعين على الإدارة التفرقة بين حالتين:

1- الأراضي الممنوحة قبل صدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 حيث عملا بالقاعدة القانونية المتعلقة بعدم رجعية القوانين، فإنه يتعين مواصلة التكفل بالملفات المعنية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما قبل صدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008.

2- أما الأراضي الممنوحة بعد صدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008، ففيما يخص قطع الأراضي التي هي موضوع منح بعد صدور القانون رقم 16/08 فإنه يتعين تجميد دراستها والاعتراض على أي عملية منح إلى غاية صدور النص التطبيقي للمادة 18 من هذا القانون⁽³⁾.

أ. مفهوم عقد الامتياز

تعتبر الدولة حق الامتياز في إطار العلاقة التعاقدية⁽⁴⁾ شريكا لا منافسا لأنها تتقاسم والمستثمرة الفلاحية قاسما مشتركا وهو تنمية القطاع الفلاحي، كما يتمتع المستثمر المستفيد من الامتياز بمركز مستقر على الصعيد القانوني وبمركز امتيازي على الصعيد المالي؛ إذ على الصعيد القانوني أن الحاصل على الامتياز

¹ الجريدة الرسمية، العدد 79، 29 ديسمبر 2010

² الجريدة الرسمية، العدد 44، 15 سبتمبر 2013

³ مذكرة رقم 07322، المؤرخة في 9 جوان 2009، المنظمة حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والامتياز

الفلاحي في الأراضي المستصلحة، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، مجموعة النصوص، 2009

⁴ حق الامتياز نتيجة مترتبة عن عقد الامتياز، مثلما هو الشأن في حق الانتفاع الدائم المترتب عن العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية

المتمتع بحق شغل واستغلال القطعة الأرضية لمدة معينة يستفيد من أمن قانوني مؤكد مادام حقه في الانتفاع المستقر غير قابل لإعادة النظر فيه عن طريق إسقاط حق الامتياز أو الفسخ إلا بسبب الإخلال الثابت، أما على الصعيد المالي فيتضمن النظام الوارد في القانون المتضمن مزايا عديدة تمكن المستثمر المستفيد من الامتياز من اقتصاد مبالغ معتبرة وتمكنه من التحكم في الموازنة بين الخيارات المختلفة لتمويل مشروعه، كما أن تسديد الإتاوة مقابل الانتفاع بالأرض محل الامتياز أخف من الناحية المالية من تسديد ثمن الشراء والذي عادة ما يكون مرتفعا جدا بسبب طابع المضاربة الذي يميز السوق العقارية⁽¹⁾.

1- تعريف عقد الامتياز:

أ-التعريف القانوني لعقد الامتياز

تعرضت بعض القوانين والنصوص التطبيقية لتعريف عقد الامتياز المرتب لحق الامتياز على نحو موسع ومضيق⁽²⁾ منها القانون المدني الذي عرف حق الامتياز في نص المادة 982 بقوله: >> الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتيازاً إلا بمقتضى نص قانوني << ومن هنا نستنتج أن القانون بمفرده هو الذي يقرر لنا حق الامتياز اعتباراً لصفة الدين، وقد يكون حق امتياز وارد على عقار أو على منقول، كما ينقسم إلى حقوق امتياز عامة ترد على جميع أموال المدين سواء منقولات أو عقارات، وحقوق امتياز خاصة ترد إما على منقول أو عقار، إلا أن هذا المفهوم القانوني لحق الامتياز الوارد في القانون المدني يستثنى من مجال الدراسة⁽³⁾ لأن عقد الامتياز الوارد في ظل القانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المقصود به العقد الإداري، وذلك وفق ما عرفته المادة 03 منه بأنه: >> عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية <<، وإن كان يبدو أن هذا التعريف جاء عاماً بحيث لم يبين الطبيعة القانونية للعقد وطبيعة الشخص الممنوح له حق استغلال ومدة الاستغلال.

أما القانون رقم 03/10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فقد عرفه في المادة 04 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 الأملاك السطحية

¹ الياقوت أكرن، الأمر رقم 04/08 المتعلق بالامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، "أداة لترقية الاستثمار"، مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، عدد خاص، الجزء 3، قسم الوثائق، 2010، ص.ص(57.52)

² تم تعريف عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من الرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد 67، 19 أكتوبر 1993.

كذلك عرفت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 783/97 المؤرخ في 15/12/1997 والمتعلق بتحديد كيفية منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23/11/1998 وعرف أيضاً في القانون رقم 04/08 المتعلق بترقية الاستثمار.

³ نور الدين يوسف، المرجع السابق، ص. (5)

المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية⁽¹⁾، وما تجدر الإشارة إليه أن هذا التعريف جاء أكثر تفصيلا ودقة وحصرا من التعريف الوارد في المادة 3 من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه نص على أهم عناصر الامتياز وهي أطراف العقد، موضوع العقد، المقابل المالي، والجديد الذي جاء به هذا القانون أنه حصر الملتزم في الشخص الجزائري الجنسية فقط، وهو ما لم تقم به القوانين التي تعرضت للامتياز بالنص عليه وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون الملتزم في مفهوم هذا القانون طرفا أجنبيا⁽²⁾

ب- التعريف القضائي لعقد الامتياز

في قرار صادر لمجلس الدولة الجزائري بتاريخ 2004/03/09 في قضية تحت رقم 11950 عرف عقد الامتياز الوارد على العقارات التابعة لأملاك الدولة بأنه عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل باستغلال المؤقت لعقار تابع لأملاك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه، فمن خلال هذا الأمر يمكن لنا القول أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والعام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المتعاقد معها ويكون استغلال الأملاك بصفة مؤقتة دون أن يتم تحديد هذه المدة، ويكون مقابل دفع إتاوة غير أنه قابل للرجوع فيه بمعنى أن الدولة تسترد العقار التابع لأملاكها الخاصة وتفسخ عقد الامتياز في حالة إخلال الطرف المتعاقد بالتزامه المنصوص عليه قانونا أو الاعتداء على العقار التابع لأملاكها بتغيير وجهتها الفلاحية أو عدم استثمارها لمدة محددة مما يؤثر على الهدف المرجو الذي منحت لأجله الأرض وهو الاستثمار⁽³⁾

2- الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

نص القانون رقم 03/10 في المادة 04 سابقة الذكر على أن الامتياز عبارة عن عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة، أي أن هذا العقد وفقا للمعيار العضوي هو عقد إداري، لكن بتفحص النص الفرنسي للمادة يظهر أن المشرع نص على مصطلح Acte أي بمعنى التصرف مما يوسع من معنى المصطلح ويوسع بذلك سلطات الإدارة في ذلك. هذا ويتضمن عقد الامتياز على دفتر شروط وعلى اتفاق تجسيد بين أطراف عقد الامتياز.

¹ آمال فكيري، المرجع السابق، ص. (4)

² نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص. ص. (22.21)

³ محمد حجاري، نظام الامتياز كألية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المرجع السابق، ص. ص. (8.7)

- نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص. (24)

أ- دفتر الشروط

دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 هو الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والذي جاء محتويا على جميع عناصر وحقوق التزامات المستثمر صاحب الامتياز، كما نص على سلطات الإدارة خاصة في مجال الفسخ الانفرادي، مما يثير تساؤلا حول طبيعته القانونية وهل هو جزء من العقد أو منفصل عنه خاصة وأن إمضاؤه يكون بين المستثمر والديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عكس العقد أو الاتفاق الذي يكون بمعونة مديرية الأملاك الوطنية وهي المختصة بذلك، كما أن بعض مواد القانون رقم 03/10 قد فصلت بين أحكام دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

هذا يعتبر دفتر الشروط الخطوة الأولى التي بموجبها يبدأ في تكوين عقد الامتياز فهو جزء لا يتجزأ منه، كما يعتبر عمل قانوني نموذجي يجب على المستثمر أن يقوم بإمضائه، وذلك بالنظر لمجموعة الأحكام والبنود التي يحتويها وهي بنود غير قابلة للتفاوض مما يعطيها صفة عقد الإذعان، وبالنظر لمضمونه نجد أنه جاء محتويا على 09 مواد احتوت جميع الأحكام تقريبا كحقوق المستثمر صاحب الامتياز والمقابل المالي ونهاية الامتياز وأسباب الفسخ الانفرادي، إضافة إلى أنه احتوى على أحكام جديدة خاصة فيما يتعلق بأسباب الفسخ، والتي لم يتناولها القانون رقم 03/10 ولا المرسوم رقم 326/10 مما يشكك في طبيعته العقدية، ويعتبره تنظيما⁽¹⁾

ب- عقد الامتياز

عقد الامتياز هو أقصر من حيث الأحكام عن دفتر الشروط إذ يقتصر على تحديد المستثمر صاحب الامتياز، والحصص المحصلة، والمدة، وموقع الأرض، وقوام الأملاك السطحية، ويتم إعداده من قبل مديرية الأملاك الوطنية، ويمضى من طرف المستثمر، بالإضافة إلى أنه لا يحتوي على أي من الحقوق أو الالتزامات فجميعها مدرجة في دفتر الشروط وهو عقد إداري خاصة بعد التطرق إلى الجهة المختصة بإعداده وذلك وفقا للمعيار العضوي.

II. شروط وإجراءات إعداد عقد الامتياز

بصدور القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة، تحولت المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المترتبة عن القانون رقم 19/87 سابقا خاضعة لآلية عقد الامتياز كآلية مرنة قانونية واقتصادية تفعل الاستثمار في النشاط الفلاحي لاستغلال أكثر من 2.5 مليون هكتار موزعة على كامل التراب الوطني في شكل مستثمرات جماعية وفردية كلها تابعة للدولة مع قبول مبدأ الشراكة بموجب عقد رسمي مشهور، ولكن هذا الأمر بتوافر شروط معينة.

¹ نور الدين يوسف، المرجع السابق، ص. (8)

خالد جروني، المرجع السابق، ص. (13)

*تكوين هذه اللجنة منصوص عليه في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

1- شروط إعداد عقد الامتياز

تتمثل شروط إعداد عقد الامتياز في الشروط الواجب توافرها في أطراف عقد الامتياز وهما المستثمر والدولة المانحة للامتياز، وذلك بالاستناد إلى نصوص المواد 4، 5، 7، 19 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، وبالمقابل هناك شروط واردة على الأرض محل الامتياز

أ-الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

بالاستناد إلى نصوص المواد 4، 5، 7، 19 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة فإنه لا يمكن الاستفادة من الامتياز إلا بتوافر شروط معينة وهي:

- أن يكون المستثمر شخص طبيعي، إذ لا يمكن للشخص المعنوي الاستفادة من أحكام هذا القانون، ومرجع ذلك لكون الامتياز يعد امتداد للمستثمرات الفلاحية السابقة والتي يشترط فيها ضرورة الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الفلاحية، وهذا مالا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم تماثيه مع طبيعة الشخص المعنوي⁽¹⁾.

- أن يكون صاحب الامتياز من جنسية جزائرية ولم يتخذ سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير وهذا طبقا للمادتين 4 و19 من القانون رقم 03/10، إلا أن هذا الشرط المتعلق بعدم وجود سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير يطرح إشكالا فيما يتعلق بغياب وجود تشريع أو تنظيم دقيق يحدد السلوك غير المشرف، بالإضافة إلى حالة ما إذا كان المستفيد الأصلي من حق الانتفاع الدائم قد انتقل حقه إلى خلفه العام خاصة. فهل يقصى خلفه من الاستفادة من حق الامتياز؟ كما أن القانون رقم 03/10 الذي اشترط في منح حق الامتياز ضرورة أن يكون الأشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية اشترط في المرسوم رقم 326/10 أنه على المستثمر أن يقدم تصريح شرفي مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأحكام المستثمرة بوفائه بالتزاماته، أي أن التحويل والحصول على عقد امتياز يكون على شرط فاسخ هو الوفاء بالتزامات القانونية وفقا لقانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87 ويبقى للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذا ظهر أي إلقاء بأي تصريح كاذب.⁽²⁾

¹ يختلف هذا الشرط مع ما تقتضيه شروط الامتياز في مجال الأراضي الاستصلاحية، وكذا الامتياز في مجال العقار الصناعي.
- لقد عرفت المادة 47 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي للمستثمر الفلاحي على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ... يشارك في تسيير المستثمرة الفلاحية ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك" أما المستثمر صاحب الامتياز في مفهوم القانون رقم 03/10 وطبقا للمادة 5 منه فهو كل شخص طبيعي جزائري الجنسية كان يمارس نشاطا فلاحيا ضمن مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بمقتضى عقد إداري مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية، أو عقد توثيقي مشهر ومسجل أو قرار ولائي أو عقد فريضة مصحوبة بالشهادة التوثيقية أو في كافة التزاماته المنصوص عليها في القانون رقم 19/87، راجع: آمال فكيري، المرجع السابق، ص. (17)

² خالد جروني، المرجع السابق، ص.ص. (8.9)

وتطبيقاً لأحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الموافق لـ 23 ديسمبر 2010 صدر قرار يهدف إلى تحديد كفاءات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتنياز الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، المتوفرة⁽¹⁾

وفي حالة ما إذا كان صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 أي من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية يشترط فيهم:

* أن يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهور أو قرار من الوالي وذلك طبقاً للمادة 05 من القانون رقم 03/10 والتي يمنح بمقتضاها حق الامتياز لأعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين على قرار الوالي دون العقد الإداري المشهور بالمحافظة العقارية، علماً أن قرار الوالي لا ينقل حق الانتفاع للمستفيد كحق عيني عقاري وإنما يعتبر بمثابة رخصة استغلال فقط⁽²⁾.

* ويجب أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87 وليس من المقصيين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 07 من القانون رقم 03/10 وهم:

* الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقاً خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية.
* الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.
* الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم⁽³⁾.

أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل إلى غاية إصدار الحكم النهائي فيها⁽⁴⁾.

وفي حالة وجود حالات متعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية فإن معالجتها تتم تبعاً لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو انتقائها وذلك في ثلاث حالات؛ حيث إذا كانت المباني صالحة للمستثمرة فإن التسوية تكون بعد التأكد ميدانياً من أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.

أما في حالة وجود مباني لا علاقة لها بالمستثمرة فيتم إسقاط حق المخالف أو المخالفين ومتابعتهم قضائياً، أما إذا كانت مباني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة) فإذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين ينبغي إسقاط حق هؤلاء بنفس الكيفية السابقة وذلك بسبب تحويل الطابع الفلاحي للأرض.

¹ القرار رقم 1344 الموافق لـ 11 نوفمبر 2012 كفاءات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتنياز الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.

² ليلي زروقي، التقنيات العقارية، المرجع السابق، ص. (101)

³ نفس المرجع، ص. (7)

تعينة ألكلي، المرجع السابق، ص. (28)

⁴ انظر نص المادة 7 من القانون رقم 03/10

ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص. (11)

وبالنسبة للملفات التي تخل بإطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، فقد تم إحصاء وضعيتين، ويتعلق الأمر بوضعية عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة لكن وردت أسماؤهم في محاضر اجتماع اللجان الولائية، وفي هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 19/87 والقانون رقم 03/10 واستغلاله الفعلي للأرض، والوضعية الثانية توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة لكن لا يستغلون أي أرض وفي هذه الحالة يجب رفض ملف المعني⁽¹⁾ وفي الأخير يمكن القول أن المستثمر صاحب الامتياز هو ذلك الشخص الذي تطبق عليه أحكام المواد 9-10 من القانون رقم 19/87 أو من خلفه في الحقوق، أو الشخص الذي حصل بطريقة شرعية على حق انتفاع بمفهوم القانون السابق، والذي وفي بالالتزامات المفروضة عليه وبإجراء إلى إتمام إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، ومن ثمة تعد إدارة أملاك الدولة باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المحددة عقد جديد، ليتحول الحق الممنوح بموجب هذا العقد من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز، أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فيعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبخصص متساوية⁽²⁾.

ب- الشروط المتعلقة بمحل الامتياز

نتناول في الشروط المتعلقة بمحل الامتياز كل من مجال تطبيق حق الامتياز، وتحديد مدة عقد الامتياز، والمقابل المالي الوارد على هذا الحق.

- مجال تطبيق حق الامتياز:

إذا كان موضوع امتياز المرفق العام الكلاسيكي هو إنشاء المرفق العام واستغلاله فإن موضوع الامتياز المقصود في هذا السياق هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة واستثمارها وكذا الأملاك السطحية وهذا طبقاً للمادة 2 من القانون رقم 03/10 التي تنص على: >> يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987<<، ومنه نجد أن هذا القانون قد أعطى الحق في تجديد العقد طالما أن المستثمر كان يوفي بالتزاماته، وكذلك قد منح له الحق في التعويض عن الأملاك السطحية في جميع حالات الانتهاء حتى في حالة الإخلال بالالتزامات⁽³⁾.

وفي حالة وجود أراضي متوفرة بمعنى تخصيص أراضي يمكن منح امتيازها بعد دعوة ترشحات توجه إلى أشخاص طبيعية من جنسية جزائرية أو معنوية خاضعة للقانون الجزائري من قبل إدارة الأملاك الوطنية، وبطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوالي عن

¹ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق

امتياز من طرف اللجان الولائية

² أسماء بن لشهب، المرجع السابق، ص. (4)

³ نفس المرجع، ص. (10)

طريق إعلان الترشح الذي يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بحيث تعطى الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين أو المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم والأشخاص الذين لهم مؤهلات عملية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

هذا وطبقا للمادة 17 من القانون رقم 03/10 في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة، وهذا وفقا للمادة 15 من نفس القانون السابق.

ولمنح الامتياز على هذه الأراضي لا بد من إتباع إجراءات تتعلق بإعلان الترشح للاستفادة وإجراء تخصيص حق الامتياز، وبعد المصادقة على الملف من قبل الوالي يبلغ إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقوم رفقة المرشح أو المترشحين المقبولين بتوقيع دفتر الشروط ويبلغ لمديرية أملاك الدولة التي تقوم بتحرير عقد الامتياز ويشهر لدى المحافظة العقارية، وفي حالة عدم جدوى الإعلان بالترشح، يمكن للوالي باقتراح من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية منح حق الامتياز للأراضي الشاغرة غير المستغلة في إطار البرامج العمومية للتشغيل أو مشاريع جوارية للتنمية الريفية المدمجة أو معالجتها في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 الذي يهدف إلى إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية سواء على الأراضي التابعة للخواسب أو تلك التابعة للدولة.⁽¹⁾

وبهدف التخفيف من إجراءات الوصول إلى العقار الفلاحي وإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية المواشي ومناصب عمل مستدامة في ولايات الجنوب صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 196 المؤرخة في 14 مارس 2014.

وبخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المزمع إنشائها على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ففي البداية تقوم الولايات بتحديد المحيطات⁽²⁾ القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية ثم تقوم بعد ذلك بإطلاق عبر البلديات إعلانات عن إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين وتخضع

¹ المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/2/23.

² عند تحديد المحيطات لا بد الأخذ بالمعطيات التالية:

-المخطط الوطني والجهوي للتهيئة والتعمير؛

-المخطط التوجيهي للتنمية الفلاحية، الغابية والرعيوية لولايتكم.

-عقود النجاعة المعدة في إطار إعادة التجديد الاقتصادي الفلاحي وإعادة التجديد الريفي.

-المخطط الوطني للماء وتفرعه.

-المخطط التوجيهي العام لتنمية المناطق الصحراوية.

-تفريع البرامج الخماسية للتنمية القطاعية 2010-2014؛

-مخطط تنمية الهياكل القاعدية للولاية، وللمزيد من التفصيل حول تحديد المحيطات، راجع المذكرة 246 المؤرخة في 24 مارس 2001 التي تتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

أراء الإعلانات عن إظهار المنفعة إلى نشر واسع بكل الوسائل بما في ذلك في الموقع الإلكتروني على شبكة الانترنت لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ويتوجب على المرشحين المهتمين أن يكون لديهم مشروع تنمية وتثمين للأراضي التي ستمنح لهم، وتقوم الولايات بتنظيم تقييم للإجابات عن الإعلانات الخاصة بإظهار المنفعة ثم تقوم بترتيبها وفق الشروط اللازمة لذلك؛ وهناك ثلاث وضعيات محتملة تكون بدلالة طبيعة الأراضي وإمكانيتها من جهة والإمكانيات التقنية والمالية للمرقين من جهة أخرى.

***الوضعية التي تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز العشر هكتارات**

***الوضعية الثانية وتخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة (10) هكتارات والأقل من المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10**

***الوضعية الثالثة تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في الوضعية الثانية (1).**

ويضاف إلى مجال تطبيق حق الامتياز سابق الذكر أيضا الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقه بالمؤسسات العمومية، وذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 والتي كانت مستثناة من تطبيق أحكام القانون رقم 19/87 بمقتضى المادة 4 منه⁽²⁾، حيث يحدد المرسوم رقم 06/11 كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية هذه الأراضي التي تخضع لنظامين للاستغلال، وذلك حسب نوع المؤسسة العمومية الملحقه بها؛ فإذا كانت الأراضي ووسائل الاستغلال ملحقه بمؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعلمي وتكنولوجي وتقني، يكون ذلك بناء على عقد التخصيص، أما إذا كانت الأراضي الملحقه بالمؤسسات العمومية الاقتصادية ذات طابع صناعي وتجاري يكون ذلك بناء على عقد امتياز مقابل دفع إتاوة سنوية.

وبهذا تودع المؤسسات العمومية الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يدرس الملف، ويعد عقد امتياز من قبل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مرفقا بدفتر شروط موافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة⁽³⁾، وقد حددت المادة 08 من المرسوم أجل 6 أشهر لإيداع طلب منح الامتياز أو التخصيص، ويتعين على صاحب التخصيص أو الامتياز صيانة الأراضي وتثمينها والمحافظة على وجهتها أي أن هناك التزاما واقعا عليه يؤدي الإخلال به إلى سحب الامتياز⁽⁴⁾

¹ للتفصيل في إجراءات هذه الحالات انظر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2001/02/23 حول إنشاء مستثمرات

جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

² انظر نص المادة 19 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي

³ قرار رقم 29 مارس 2011 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كليات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية

التابعة للأمالك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية

⁴ خالد جروني، المرجع السابق، ص.ص. (46-47)

هذا وما يلاحظ على تأشيريات المرسوم رقم 06/11 أنها أشارت إلى القانون رقم 03/10 وأشارت أيضا إلى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008⁽¹⁾ فهل يعني أن الامتياز المقصود في هذا الشأن هو الامتياز الوارد في القانون رقم 03/10 أو الوارد في الأمر رقم 04/08 مع أن لكل منهما نظامه الخاص به خاصة فيما يتعلق بمدة الامتياز والقابلية للتجديد، إضافة إلى أن الأمر رقم 04/08 قد استثنى صراحة الأراضي الفلاحية من مجال تطبيقه في المادة 02 منه، والحل الأقرب في هذا الإشكال المقصود به هو لامتياز الوارد في القانون رقم 03/10، والدليل على ذلك أيضا الإشارة إلى الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 المتضمن تحديد الإتاوة السنوية بالنسبة للامتياز الوارد في القانون رقم 03/10.

-مدة الامتياز: يعتبر حق الامتياز حق مؤقت لارتباطه بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، غير أن لهذا الأخير الحق في طلب فسخ العقد قبل انقضاء المدة ما يعني تجسيدا لحرية الاستغلال، وبالمقابل أيضا تتمتع الدولة بحق فسخ العقد قبل انقضاء مدة الامتياز في حالات معينة كالإخلال بالتزامات المستثمرة⁽²⁾.

-المقابل المالي: يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل يحدد وعائها وكيفية تحصيلها بموجب قوانين المالية، وقد تم تناول أول تحديد في قانون المالية التكميلي 2010 في المادة 41 منه⁽³⁾ ومنح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5 بالمئة من مبلغ الإتاوة المحصلة فعليا مقابل حق الامتياز، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 124/12 الموافق لـ 2012/03/19، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي نص في المادة 2 منه على أنه: >> تحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية كما يأتي:

المنطقة أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.

المنطقة ب: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و600 مم.

المنطقة ج: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و450 مم.

المنطقة د: تضم كل الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم. ولتنفيذ أحكام هذا المرسوم تعد أراضي سهول، الأراضي التي يقل انحدارها عن

¹ انظر الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، العدد 49، 3 سبتمبر 2008.

² إذا كان للمستثمر وللدولة الحق في فسخ العقد قبل انقضاء مدة الامتياز فما الحكمة من تحديده بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد.

³ أمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 49، 2010، المعدل والمتمم بالمادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي 2011، الجريدة الرسمية، عدد 46، 2011.

نسبة 12.5 بالمائة>>، وتحدد لجنة ولائية تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز بناء على تصريح صاحب الامتياز بالاعتماد على المعايير السابقة⁽¹⁾.

وعدم دفع الإتاوة لمدة موسمين بعد إشعارين غير مثيرين يؤدي إلى الفسخ الانفرادي للعقد من قبل الإدارة إذ يعتبر ذلك إخلالا بالتزام⁽²⁾ وفي حالة الحجز يكون للدولة امتياز تحصيل الأتاوى الغير مسددة، والتي لا يمكن التهرب من دفعها حتى في حالة حدوث كوارث فلاحية لا يؤمن عليها.

III. إجراءات منح عقد الامتياز

لضمان تسوية سريعة لوضعيات المستثمرين الفلاحين الراهنين والسماح لهم بحيازة عقودهم للامتياز، والاستفادة من المزايا المقررة لهم، تطبق الأحكام المتضمنة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من قبل الهيئات والمؤسسات المعنية في أجل لا يتعدى 03 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وبعد إتمام إجراءات إعداد وإمضاء عقد الامتياز تقوم المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي مستقل⁽³⁾.

1- إجراءات إعداد عقد الامتياز

يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الهيئة العمومية المكلفة بالضبط العقاري، فهو أداة الدولة لتطبيق السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، فهو يعمل بالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة بموجب تفويض، وله عدة مهام من بينها مهمة ذات أولوية هي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لذلك فالمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يجب أن تتوفر على بطاقة المستثمرات والمستثمرين الفلاحين الحائزين على حق الانتفاع بمفهوم القانون رقم 19/87، فيجب على مسؤول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية جمع الوثائق المتوفرة على مستوى مديرية المصالح الفلاحية مثل قرارات الوالي، والعقود الإدارية، ومخططات مسح الأراضي وكل الوثائق الأخرى التي تثبت عملية منح الأراضي لشاغليها الحاليين، كما يجب أن يكون بحوزته النصوص القانونية، ودفتر الشروط بالعدد الكافي.

وعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعلام المستثمرين لدعوتهم إلى إيداع طلبات تحويل نمط استغلالهم بمهلة 18 شهرا المحددة في المادة 30 من القانون رقم 03/10 وإلا اعتبروا متخليين عن حقوقهم.

¹ تتشكل اللجنة الولائية من: مدير المصالح الفلاحية وتتكون من ممثلي:

-مدير أملاك الدولة للولاية،

-مدير الموارد المائية للولاية

-مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، وتضم اللجنة أيضا رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

² انظر نفس المرجع ص.11 للتهميش ص4

³ محمد حجابري، المرجع السابق، ص. (15)

وهو ما ارتآه المشرع لتفادي عدم تحديد الآجال في القانون السابق، وبقراءة نص المادة السابقة يمكن إثارة مسألتين؛ الأولى متعلقة بإجراءات إثبات تخلي المنتج الفلاحي عن تسوية ملفه في إطار قانون الامتياز الفلاحي، ويتم ذلك من خلال محاضر رسمية يعدها محضر قضائي مختص بدائرة المجلس القضائي المتواجدة به المستثمرة المعنية بواسطة إعدارين متباعين بشهر واحد ويثبت الإجراء بطلب يقدمه الديوان المحلي للأراضي الفلاحية، أما الثانية فتتعلق بمصير الحقوق العقارية والأمالك السطحية للفلاح المنتج المتخلي عن تسوية وضعيته، حيث بعد إثبات تخلف الفلاح المنتج عن تقديم وتسوية ملفه الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المحددة قانوناً بواسطة إعدارين تودع بملفه، تسترجع إدارة أملاك الدولة حق الانتفاع العقاري بمقدار نصيبه والأمالك السطحية الملحقة به كالمساكن مثلاً لتتولى جردها بفهرس المستثمرات الفلاحية المعد لذلك، وتتولى بالتنسيق واقتراح من الديوان المحلي للأراضي الفلاحية وبعنوان الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية⁽¹⁾ تمنح حصة هذا الفلاح المتخلي في شكل حق امتياز لفلاح جديد يستوفي الشروط المطلوبة في القانون رقم 03/10⁽²⁾

واستكمالاً لإجراءات إعداد عقد الامتياز يقوم المستثمرون الفلاحون بإيداع ملفاتهم الواردة في المادة 03 من المرسوم رقم 326/10 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، ويكون إيداع الملف بصفة فردية من كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يشمل طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على الوثائق التالية؛ ملء استمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض إثبات الهوية، وشهادة فردية للحالة المدنية للتأكد أن صاحب الطلب غير متوفى، نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية، وفي حالة غيابه يتم تقديم قرار الاستفادة الصادر من الوالي ويرفق العقد الأصلي أو قرار الوالي بعقد فريضة الهالك في حالة وفاة المستفيد.

أما في حالة التنازل عن حق الانتفاع من طرف أحد المستفيدين في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية فإنه يتم تقديم العقد التوثيقي، الذي هو عبارة عن عقد محرر من قبل موثق يتضمن بيع حصة من حق الانتفاع من قبل عضو سابق إلى مشتري ويبين إحلال المشتري محل العضو السابق ويكون هذا الأخير مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية.

يضاف إلى كل هذا مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون البلدية منطقة ممسوحة، ويتعلق الأمر بمخطط تعدد مصالح مسح الأراضي يتضمن المساحة الحقيقية للمستثمرة، وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما يكون

¹ انظر نص المادتين 24 و31 من القانون رقم 03/10

² ربعة صبايحي، المرجع السابق، ص. (13)

القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط تحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذا المخطط⁽¹⁾ مع وجود تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن تعهده بالوفاء بالتزامه ومحضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة الذي يبين مجموع الممتلكات السطحية بما فيها المباني الموجودة داخل المستثمرة، ويتعهد كل عضو مستثمر بشأن هذه القائمة التي تستخدم على سبيل الخصوص أثناء القيام بقسمة محتملة عند نهاية مدة الامتياز لأجل تحديد مبلغ التعويض عنها.

وفي حالة وفاة المستفيد يجب إعداد وكالة أمام الموثق تكون من قبل كل الورثة لأحد منهم حتى يتمكن من تمثيلهم أمام الديوان، وتتمثل مهمة الوكيل في إدارة حق استغلال الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها⁽²⁾.

وإذا لم يتم إيداع الملفات من قبل المستثمر أو ورثته في الآجال المحددة وبعد اعدارين متباعدين بفترة شهر واحد، يبلغ إلى المعني شخصيا ويثبت ذلك من قبل محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عدا المستثمر صاحب الامتياز أو ورثته متخليين عن حقوقهم العقارية، وذلك استنادا لنص المادة 30 من القانون رقم 03/10 التي تعتبر المستفيد أو ورثته الذين لم يقدموا طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهرا متخليين عن حقوقهم العقارية.

ويرى البعض نظريا أن الحل في هذا السياق يكمن في إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القوانين السابقة وهي:

أ- يتعين أولا التفرقة بين المستفيد الذي وفي بكل التزاماته طبقا للقانون رقم 19/87 والمستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض:

- المستفيد الذي وفي بكل التزاماته: إذا كان المستفيد قد وفي بكل التزاماته في ظل القانون رقم 19/87 ولم يرتكب أي خطأ ورفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق استغلال مؤقت مؤسسا على ذلك على أنه صاحب حق انتفاع دائم قابل للنقل والحجز والتنازل ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، ومن ثمة أصبح مالك وصاحب حق مكتسب وفقا لهذا القانون، وأن الحقوق المكتسبة لا يمكن إهدارها عند إلغاء القانون الذي يكرسها.

- المستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض: حيث يكون محل متابعة قضائية طبقا لنص المادتين 28 و 29 من القانون رقم 19/87 والمادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 51/89 و 51/90.

2- قرار منح الامتياز؛ يتضمن قرار منح الامتياز أحد الحالتين:

¹ انظر إلى نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

- محمد حجاري، المرجع السابق، ص.ص. (16.17).

² نفس المرجع، ص. (17).

أ- التركيبة البشرية مطابقة:

ويتجسد الأمر في هذه الحالة من خلال وجود مجموع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو عضو المستثمرة الفلاحية الفردية في العقد الإداري أو قرار الوالي أو العقد التوثيقي المشهر بالمحافظة العقارية وهم من تقدموا لإيداع ملفاتهم ، حيث يكتشف من خلال التحقيق الميداني بأنهم قد احترموا أحكام القانون رقم 19/87. وفي هذا السياق يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستدعاء الأعضاء لتوقيع دفتر الشروط، وبعد توقيعه ينقل مع الملف إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة لأجل إعداد عقد الامتياز⁽¹⁾

ب- التركيبة البشرية غير مطابقة

أي بمعنى أن التركيبة البشرية قد تعرضت لتغييرات مقارنة بالتعداد الأصلي بسبب الوفاة والتخلي والتنازل عن الحصة والإحالة إلى التقاعد، ففي حالة وفاة العضو يلزم الورثة بتحرير وكالة محررة أمام الموثق يفوضون من خلالها وريث واحد لتمثيل بقية الورثة داخل المستثمرة، وهنا تطرح ثلاث حالات: عدم المطابقة الكلية: وفي هذه الحالة يجب القيام بالتحقيق وجمع كل المعلومات المرتبطة بهذه الحالة، وإخضاع الملفات على المديرية الجهوية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي تبدي رأيها الموجه إلى المديرية العامة لنفس الديوان.

عدم المطابقة الجزئية: وفي هذه الحالة يتم معالجة الملفات المطابقة، وتنقل الملفات غير المطابقة وفقا للحالة السابقة المتعلقة بعدم المطابقة الكلية.

وبعد إتمام دراسة الملف يتم التوقيع على دفتر الشروط من طرف كل من المستثمر صاحب الامتياز والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يتضمن هوية المستثمر صاحب الامتياز، حقوق المستثمر، وكذلك الالتزامات الملقاة على عاتقه، مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده، الرقابة الممارسة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، قوام الأملاك الممنوحة، ونهاية الامتياز، وفسخ الامتياز⁽²⁾

وفي حالة ما إذا اقتضت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقيقا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة، وما يمكن ملاحظته على تركيبة هذه اللجنة أنها إدارية بحتة، فكان من الأفضل وجود قاض لضمان أكثر للحقوق، حيث عند نهاية دراسة الملف من طرف اللجنة إذا تم قبوله يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان للقيام بالشكليات المنصوص عليها سابقا.

أما إذا لم يقبل الملف فيعلم المعني عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان برفض منح الامتياز، وفي هذه الحالة يمكن للمعني تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة والقاضي المختص هو القاضي الإداري، وذلك من خلال رفع دعوى أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا من أجل إلغاء

¹ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (55)

محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (22)

² دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

قرار الوالي المتضمن رفض منح الامتياز، وهذا في أجل 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار وطبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

وفي هذا السياق يمكن القول بأن القاضي الإداري يختص بالعديد من الدعاوى على غرار مسألة التنازع حول ملكية الأراضي، إذ يتم توجيه الدعوى ضد مديرية أملاك الدولة أمام المحكمة الإدارية طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية أو الطعن في قرار الوالي المتضمن رفض منح الامتياز، وكذا إسقاط الحقوق في حالة تخلي المستفيدين عن حقوقهم العقارية بسبب عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية⁽²⁾

كما أُلزم أيضا القانون رقم 03/10 بمقتضى المادة 32 منه الإدارة بتنفيذ أحكام وإجراءات التحويل خلال 3 سنوات⁽³⁾، وذلك بسبب أن القانون رقم 19/87 لم يسلم كثيرا من العقود الإدارية للمنتجين الفلاحين إلى غاية إلغائه بالقانون سالف الذكر وهو ما يلمس من أحكام هذا الأخير.

وفي سياق إجراءات صدور قرار الامتياز بعد تلقي إدارة أملاك الدولة الملفات المرسله إليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في نسخة واحدة فقط لا يمكنها مطالبة الديوان بتكوين عدة نسخ فإذا كانت الملفات ناقصة أو تحتوي على وثائق يشوبها عيب يتم إعادة الملفات فوراً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقة برسالة أو جدول يبين الوثائق أو العيب الموجود في كل ملف، أما إذا كان الملف يحتوي على قرار ولائي يعود إلى صدور القانون رقم 19/87 فيأخذ الملف بعين الاعتبار شريطة عدم إلغائه بقرار ولائي آخر أو قرار قضائي.

وفي هذا الصدد تدرس الملفات المرسله من طرف الديوان الوطني من قبل خلية تنشأ على مستوى مديرية أملاك الدولة، والتي تقوم بإرسال الملف المكتمل إلى المصلحة المعنية قصد تحرير عقود الامتياز وإخضاعها إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري، ومن ثم إرسالها فور شهرها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ثلاث نسخ، بحيث ترسل نسختين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة من طرف الديوان لفائدة المستثمر.

هذا ويتضمن عقد الامتياز على مجموعة من البيانات منها؛ لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز والحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء، ومدة الامتياز التي تتراوح من سنة إلى 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد، وموقع الأرض، وقوامها، والأملاك السطحية وفق

¹ علالي نوال، المنازعات المترتبة عن تطبيق القانون رقم 03/10 المتضمن شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي الجزائر، يوم 9 مارس 2016، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص. (8)

محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (23)

² سيد على زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقارية، مذكرة ماجستير، فرع القانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراة في القانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص. (6)

³ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (56)

نموذج محضر جرد المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي، أصل الملكية فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية الحائزة على عقود رسمية تتضمن منح حق الانتفاع الدائم، ويضاف إلى هذه البيانات في حالة الملفات التي تم ترخيص تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية تدوين ضمن تأشيريات العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز مراجع قرار اللجنة المعنية المتضمن الرأي بالموافقة على منح الامتياز على الأرض الفلاحية المعنية لفائدة المستفيد.

أما المستثمرات الفلاحية الحائزة على حق الانتفاع الدائم بموجب أحكام أو قرارات قضائية نهائية، فيتم تدوين ضمن تأشيريات العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز مراجع الحكم أو قرار القضائي.

وفي الأخير يمكن القول أن عملية تطبيق تحويل ملفات حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز قد أثارت اعتراضات من قبل المستفيدين الذين اكتسبوا حق الانتفاع الدائم بعقود موقفة وغير مشهورة، وقد صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2011/09/11 لأهميتها في تسوية الوضعية من جانبين؛ فمن الجانب الأول فإن عملية التحويل يتعين فيها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوصفه الهيئة التي تتولى دراسة ملفات الفلاحين المستثمرين وتقدير مدى وفائهم بالالتزامات التي فرضها القانون رقم 19/87 والمرتبطة بالالتزام بإنتاج الخيرات وخدمة الاقتصاد الوطني، تحسين الإنتاج والإنتاجية بصفة متواصلة وعصرنة أساليب ووسائل الإنتاج، المحافظة على الاستغلال الأمثل والطابع الفلاحي...فهذه كلها مقاييس يستند إليها الديوان لتقدير جدية الاعتراض من عدمه.

أما الجانب الثاني فيتضمن تسوية ملفات الفلاحين المستثمرين الذين لديهم عقود تنازل موقفة وغير مشهورة، ويتم هي الأخرى فيها التمييز بين حالتين؛ حيث الحالة الأولى وهي انعدام المنازعة القضائية لدى المستثمر الفلاح الذي بيده عقد موثق للتنازل غير مشهور، وذلك في إطار مستثمرة فلاحية كانت خاضعة للقانون رقم 19/87، وهذه الفئة بإمكانها تقديم ملف للاستفادة من حق الامتياز طبقا للإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الخاصة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية والتي وافقت على حالات التسوية حتى للمتنازليين الذين لهم عقود عرفية، وذلك بتكريس الحق المكتسب بشرط استيفاء الالتزامات المحددة في القانون رقم 19/87 خاصة شرط الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية مع ضرورة إلغاء الإداري الخاص بالمتنازل. أما الحالة الثانية ففي حالة وجود منازعة قضائية يتعين على القضاء أن يتعامل بمرونة مع ملفات الفلاحين المستثمرين الذين بيدهم عقود تنازل موقفة غير مشهورة بالمستثمرات الفلاحية.

ومن ثمة فالمبادئ التي أنت بها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 سابقة الذكر لم تخرج عن المبدأ الهام في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة منذ صدور القوانين الأولى الخاصة بتأطير العقار الفلاحي وهو تكريس مبدأ "الأرض لمن يخدمها"⁽¹⁾

¹ ربيعة صبايحي، ص. (14)

14. الآثار المترتبة على نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة

يترتب على نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية، والتي ينتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات.

1- الحقوق والالتزامات المترتبة على استغلال الأراضي الفلاحية

يترتب على عقد الامتياز بمجرد استكمال له للأوضاع القانونية المقررة لإبرامه مجموعة من الآثار⁽¹⁾ منها ما يتعلق بالمتعاقدين صاحب الامتياز والدولة؛ إذ يترتب هذا العقد حقوقاً لفائدة المستفيدين أصحاب الامتياز والتي تتمثل في حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأحكام السطحية المتصلة بها و ما ينتج عنها من حقوق أخرى إضافة إلى الحرية في الاستغلال والاستثمار؛ وبالمقابل هناك التزامات تقع عليه تتمثل في دفع الإتاوة، وإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة، واستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة والمحافظة على استمراريتها .

ويترتب عقد الامتياز أيضاً على الدولة مجموعة من الحقوق تتمثل في حق الشفعة وحق الرقابة وإمكانية التجريد من الحقوق وبالمقابل هناك التزامات تقع عليها تتمثل في عدم جواز التحلل من العقد بعد إتمام إبرامه، وأن لا تقوم بأي عمل من شأنه أن يعرقل تنفيذ العقد.

أ- حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي

منح القانون رقم 03/10 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق باعتباره صاحب حق عيني عقاري يخول له استغلال الأرض الفلاحية الممنوحة له بكل حرية، كما يتمتع بحرية توسيع نطاق فلاحته وعصرنتها باعتباره مستثمراً فلاحياً، كما أن أي عملية تجريد لهذه الحقوق لا يتم إلا بموجب قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ما يضمن تعويضاً عادلاً ومنصفاً، وفي مقابل هذه الحقوق يفرض نفس القانون على المستثمر عدة التزامات، وعليه سنتناول مجموعة الحقوق أولاً ثم الالتزامات:

- الحقوق

* حق الامتياز على الأرض الفلاحية والأحكام السطحية المتصلة بها⁽²⁾

يعتبر حق الامتياز أهم حق يترتب لفائدة المستفيد والذي يتمكن بموجبه من استغلال القطعة الأرضية وكذا الأحكام السطحية المتصلة بها، لذا فهو يتميز بأنه حق قابل للتنازل والتوريث والرهن، وهذا استناداً للمادة 04 من القانون رقم 03/10، وعليه سنتناول هذه المميزات ودعاوى حماية هذا الحق وفق مايلي:

¹ يوسف بيان رجب، شرح القانون المدني، حقوق الامتياز، «دراسة موازنة (مقارنة) في قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2009، ص. (73)

² المقصود في مفهوم القانون رقم 03/10 بالأحكام السطحية: «مجموع الأحكام الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري»

-مميزات حق الإمتياز:

-حرية التنازل عن حق الامتياز: طبقا للقانون رقم 03/10 يمكن التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمستفيد من هذا الحق، غير أن هذا التنازل ليس مطلقا خاصة إذا كانت المستثمرة الفلاحية مكونة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز وذلك استنادا لنص المادة 15 من القانون رقم 03/10: >> في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.<<.

أي أن المشرع رخص لصاحب الامتياز التنازل عن حق الامتياز إلا أنه قيده بإجراءات وشروط حفاظا على ما تبقى من الأراضي الفلاحية أهمها إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمبلغ التنازل وهوية المرشح للاقتناء ، كما أعطى حق الشفعة لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية لزيادة وعائهم العقاري ومستلزماتهم من أملاك سطحية وعقارات بالتخصيص لزيادة استثماراتهم وتحفيزهم على البقاء في خدمة الأرض، وجاءوا في ترتيب أول وأسبق من الدولة مالكة الرقبة، لكن بالمقابل المشرع لم يتطرق إلى الشروط الواجب توافرها في الشخص الذي يقتني حق الامتياز على عكس القانون رقم 19/87 الذي حدد شروط الشخص الذي يتنازل له المنتج على حصته. وفي حالة عدم ممارسة حق الشفعة يرخص للمستثمر بالتنازل بعد موافقة الوالي.

-قابلية الحق للاستخلاف: يعد حق الامتياز عموما حق عيني عقاري قابل للتوريث، وهذا استنادا لنص المادة 13 من القانون رقم 03/10، والذي يقصد به حق انتقاله للورثة سواء الذكور أو الإناث، حيث منح القانون للورثة مدة سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم المستثمر صاحب الامتياز من أجل اختيار أحد الحالات الواردة في المادة 24 من القانون وهي نفسها الواردة في المادة 25 من القانون 19/87 مع ضرورة وجوب استصدار الشهادة التوثيقية وفقا لأحكام المادة 91 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كون الانتقال هنا هو انتقال لحق عيني عقاري وقد حدد المشرع (03) حالات:

-اختيار أحد الورثة لتمثيلهم: وفي هذه الحالة يختار الورثة أحدهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية، على أن يراعى في ذلك أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

-التنازل عن الحقوق لأحد الورثة: ويكون هذا التنازل بمقابل أو تنازل مجاني ليبقى استغلال الأرض واستثمارها ذو طابع عائلي، وفي حالة ما إذا كان التنازل لصاحب أهلية كاملة لا يطرح أي إشكال، أما إذا كان لناقص أهلية كالقاصر يفترض أن يتم التنازل بالشكل الصحيح، لأنه استنادا لنص المادة 25 من القانون رقم 03/10 تمت الإحالة لأحكام قانون الأسرة.

-التنازل عن الحقوق للغير: في حالة عدم اختيار الحالتين السابقتين فإن الورثة يمكنهم أن يتنازلوا عن حق الامتياز للغير، وفقا للأحكام التي تم التطرق لها سابقا، ففي حالة ما إذا كان حق الامتياز ممارسا على مستثمرة فلاحية جماعية، ففي هذه الحالة على الورثة إخطار الديوان بالرغبة في التنازل مع ذكر مبلغ

التنازل والمرشح للاقتناء، و يخطر الديوان الأعضاء الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة⁽¹⁾ وفي حالة قبولهم تتم الإجراءات، أما في حالة الرفض أو عدم الرد يمكن للديوان ممارسة الشفعة أو الترخيص بالتنازل بعد موافقة الوالي، وفي حالة مستثمرة فردية يمكن للديوان ممارسة حق الشفعة أو الترخيص بالتنازل.

هذا وفي حالة انقضاء أجل سنة واحدة وعدم اختيار الورثة لأية صورة من الصور السابقة المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم 03/10 يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لإسقاط حق الامتياز.

- رهن حق الامتياز: 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 << ، ويعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي، إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي.

فحق الامتياز هو حق عيني عقاري يخول للمستثمر صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، حيث يمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار، وكذلك قروض الاستغلال، هذا ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا⁽²⁾ ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم، أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري فهو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد، لكن المشرع لم يتناول الشروط الواجب توافرها في حالة الحجز عن الحقوق والبيع بالمزاد العلني على عكس قانون 19/87 والذي فرض أن يكون الراسي عليه المزاد متوفرا على نفس شروط المستفيد الأصلي والحفاظ على الطابع الجماعي للمستثمرة مما جعل الدخول إلى المزاد أمرا غير سهل أو غير مرغوب.

هذا وفي الأخير عموما يعتبر حق الامتياز في حد ذاته سندا قانونيا لإثبات استغلال النشاط الاقتصادي الفلاحي الذي تأخذ به البنوك لضمان منح القروض، وبالتالي تخفيض من نسبة المخاطرة وفي حالة العسر المالي الحاد للمستفيد فإن حق الامتياز قابل للإلغاء بعد المعاينة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له حق الشفعة في إعادة ضمها إلى الأملاك الخاصة للدولة، كما أن حق الامتياز يجعل المستفيد ملتزما أمام الدائنين ويتحمل المسؤولية الكاملة والانضباط بالنصوص القانونية والتشريعية، كما يسمح للمتعاملين الاقتصاديين الدخول في شراكة من أجل تمويل الاستثمارات الفلاحية وإدخال تقنيات الإنتاج الحديثة وتأهيل اليد العاملة⁽³⁾

¹- خالد جروني، المرجع السابق، ص. (29)

² نفس المرجع ص (30)

³ محمد رجراج، العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص. (206)

*حرية الاستغلال والاستثمار: إلى جانب الحق في التنازل والتوريث والرهن منح المستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق ليستطيع وبحرية استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية محل عقد الامتياز شريطة أن يكون ذلك لأغراض فلاحية ويحترم القيود المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ودفتر الشروط، وتكمن مظاهر حرية الاستغلال والاستثمار في الاستغلال الحر للأرض والأموالك السطحية بحيث يستغل المستثمر الأرض والأموالك السطحية بكل حرية وله الحق في كل تهيئة أو بناء ضروري. (1)

*الحق في تجديد عقد الامتياز:

لقد منح القانون رقم 19/87 حق الانتفاع للمستفيدين على وجه التأييد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة ومنحهم الأملاك السطحية، لكن بإعادة النظر في نمط استغلال هذه الأراضي بموجب القانون رقم 03/10 جعل من حق الامتياز حقا مؤقتا لمدة أقصاها 40 سنة مع القابلية للتجديد لأكثر من مرة لعدم تقييد النص، وهذا التجديد لا يكون ضمنا بل يجب أن يتم عن طريق تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انقضاء الأجل بسنة واحدة، وذلك ليستطيع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ممثلا لمالك الرقبة التحقق من مدى التزام المستثمر بواجباته القانونية والتعاقدية، فإذا وفى المستثمر بجميع التزاماته يمنح له عقد امتياز جديد (مع دفتر شروط) لمدة 40 سنة.

وكذلك أيضا في حالة انتقال الحقوق إلى الورثة يمكنهم عندئذ الحصول على عقد امتياز جديد على الشيوخ والتجديد هنا هو ضمان للمستثمر ومن يخلفه.

*الحق في طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز:

لما كان المبدأ هو حرية الاستغلال، فإن القانون رقم 03/10 منح للمستثمر الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز بناء على طلبه إلى جانب حقه في التنازل المجاني أو بمقابل شريطة أن يكون ذلك بموجب إشهار مسبق قبل سنة، وذلك قصد ضمان استغلال الأراضي الفلاحية لما يسببه عدم استغلالها من ضرر بمصالح المجموعة الوطنية، ويبقى للمستثمر الحق في التعويض طبقا لنص المادة 26 من القانون رقم 03/10 >> يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأموالك السطحية...

ويكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة <<

فالمستثمر صاحب الامتياز يحصل على تعويض كامل على الأملاك السطحية تقدره الإدارة ويمكن الطعن فيه. (2)

¹ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (33).

² خالد جروني، المرجع السابق، ص. (34).

*الحق في توسيع نطاق المستثمرة:

لقد أجاز القانون رقم 03/10 للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على أكثر من حق امتياز لتوسيع استثماراته في إطار المستثمرة الفلاحية المشكلة من قطعة واحدة، ومنح له حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز في الشيوخ، بل كما أن له الأولوية في حالة توزيع الأراضي المتوفرة بعد الانتهاء من تحويل نمط الاستغلال، وذلك تباديا للنتائج السلبية للسياسة السابقة ويهدف تجميع الأراضي الفلاحية، لكن ذلك يكون في حدود قانونية وتنظيمية، فالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 نص في المادة 23 منه على: >> لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة إلى تشكيل مستثمرة تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20<<، كما أن هناك قيد آخر وضعه المشرع وهو عدم إمكانية اكتساب أكثر من حق امتياز على كامل التراب الوطني، وذلك حسب المادة 16 من القانون رقم 03/10⁽¹⁾

*الحق في الشراكة لاستغلال المستثمرة الفلاحية:

قصد إعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها، تشجع الدولة على فتح المستثمرة أمام الاستثمار الخارجي من خلال اللجوء بصفة حصرية إلى الشراكة الوطنية، لذلك نصت المادة 21 من القانون رقم 03/10: >> يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية<<، فالمستثمرة الفلاحية يمكنها أن تبرم عقودا واتفاقات بالشراكة الوطنية، وحسنا فعل المشرع ذلك كون الرأسمال الأجنبي قد يتحكم في استغلال هذه الأراضي ويشجع على إنتاج منتجات ربحية قد لا تخدم الاقتصاد الوطني⁽²⁾ وهذا ما أخذ به التشريع المصري لما له من تحرير للإرادة الوطنية من السيطرة الأجنبية والإرادة السياسية من الضغوط الاجتماعية⁽³⁾. وتكون هذه الشراكة بموجب عقود رسمية مشهرة بشرط إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو التزام مفروض على الموثق.

- الالتزامات

*دفع الإتاوة:

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل يحدد وعائها وكيفية تحصيلها بموجب قوانين المالية كما رأينا سابقا.
*استغلال وتسيير المستثمرة بصفة منتظمة ودائمة:

¹ جروني خالد، المرجع السابق، ص.ص. (35-36)

² نفس المرجع، ص. (58)

³ نبيل ابراهيم سعد، القانون الزراعي، >> التنظيم القانوني للملكية الزراعية وما في حكمها، الحماية القانونية للأراضي الزراعية<<، منشأة المعارف، الاسكندرية، (260)

يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يقوم بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة، كما عليه أن يقوم بإدارة المستثمرة إدارة شخصية ومباشرة، فإلى جانب الحقوق الواسعة الممنوحة للمستثمر فرض المشرع على المستثمر التزامات تضمنها القانون ودفتر الشروط. وعدم القيام بهذه التزامات يشكل إخلالا بالتزامات قانونية وعقدية، هذه الحالات تمكن الإدارة من فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة. (1)

ومن بين الحالات المقررة بمقتضى القانون رقم 03/10 الواردة في الفصل السادس والتي تنص عليها المادة 29 والمترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته حيث: > يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة: -تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/الأماك السطحية -عدم استغلال الأراضي و/أو الأماك السطحية خلال فترة سنة واحدة -التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأماك السطحية -عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين<< *إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة:

يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة مستثمراته الفلاحية مباشرة وشخصيا، وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فيتعين عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، وكذا طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع واستعمال المداخل . *المحافظة على استمرارية المستثمرة الفلاحية:

في حالة وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو فسخ عقد الامتياز بالنسبة لأحدهم، فإن ذلك يجب أن لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأرض الفلاحية وكذا الأماك السطحية موضوع الامتياز (2)

ب-حقوق والتزامات الدولة

من بين الحقوق التي تتمتع بها الدولة اتجاه المستفيد، باعتبارها مالكة الرقبة حق الشفعة المخول لها بنصوص خاصة، إضافة إلى حق الرقابة والتي يمثلها فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تتمتع بحق إمكانية التجريد من بعض الحقوق للمستفيد كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وعليه نتناول هذه النقاط وفق ما يلي:

-الحقوق

إلى جانب الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره صاحب حق عيني عقاري فإن الدولة مالكة الرقبة لها حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز ، كما أن لها و لضمان حسن استغلال هذا الوعاء سلطة الرقابة، إلى جانب ذلك يمكن لها تجريد المستفيد من الحقوق الممنوحة له بسبب المنفعة

¹ ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص. (15)

² محمد حجابري، المرجع السابق، ص. (28)

العامّة. هذا وفي حالة الاعتداء على ملكيتها يجوز لها ممثلة في وزير المالية والوالي وطبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية أن ترفع دعوى استحقاق الملكية أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة، أما إذا حدث العكس وأن كانت الدولة تدعي ملكيتها للأراضي وتقوم بالاستحواذ عليها، فيجوز للغير رفع دعوى استحقاق الملكية أمام القضاء الإداري⁽¹⁾

*حق الشفعة:

بما أن الدولة هي مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية محل الامتياز، فإن لها حق الشفعة لتكتسب حقوق الامتياز المتنازل عنها، وحق الدولة في الشفعة موجود في جميع أنظمة الاستغلال السابقة، إلا أن هناك اختلاف في حق الشفعة الوارد في قانون رقم 03/10 عما كان عليه في القانون رقم 19/87 وذلك لتعديل نظام الاستغلال، فإذا كانت الدولة دائما هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون رقم 19/87 كونها مالكة الرقبة.بالإضافة إلى أن الشريك في الشيوخ لا يمكنه اقتناء حق جديد لكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة فإن المشرع وعلى خلاف ما مضى قد منح الشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعا على العمل الجماعي وتأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشيوخ لاكتساب الحق أو في حالة عدم ردهم، وهذا كله في حالة التنازل عن حق الامتياز الوارد في المستثمرة الجماعية، أما في حالة التنازل عن حق الامتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى.

هذا وقد وضحت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 مصير حقوق الامتياز المكتسبة بواسطة الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أن الحقوق المكتسبة تمنح عن طريق المزايدة بعد تحرير السعر حسب طبيعة الأراضي والأماك السطحية، كما أنه يمكن للديوان وباعتباره تاجرا في معاملته تخصيص هذه الأراضي لسياسة تجميع المستثمرات ويتم التنازل في هذه الحالة بسعر الاكتساب مع زيادة 20 بالمئة⁽²⁾

*حق الرقابة

جاء في المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10 وتحت عنوان رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن: >> دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقات النشاطات المقامة عليها في أحكام القانون رقم 03/10...

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة>> ، فالديوان باعتباره ممثلا

¹ نوال علالي، المرجع السابق، ص. (16)

² خالد جروني، المرجع السابق، ص. (38)

لمالك الرقبة يمكنه وحفاظا على الأراضي الفلاحية واحترام تخصيصها أن يقوم بالرقابة في أي وقت، هذا وقد نصت المادة على الرقابة التي تشتمل على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي يحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان الوطني كالبناى أو التهيئة والنشاطات بها ذات طابع فلاحى، أما استغلال الأراضي واستثمارها من عدمه فله إجراءات خاصة به، وفي مقابل ذلك يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بتقديم يد العون والمساعدة لأعوان الرقابة، وما يمكن ملاحظته أن إدراج هذا الحق و/أو الالتزام في دفتر الشروط هو بهدف إعطائه طابع التعاقد ولكي يتم تطبيق أحكام المسؤولية العقدية في حالة إخلال المستثمر بالتزامه بتقديم يد العون وفي حالة تعسف أعوان الرقابة في التقييم.⁽¹⁾

* الحق في إمكانية التجريد من الحقوق

لا يعتبر التجريد من الحقوق عموما الذي تمارسه الدولة باعتبارها مالكة رقبة الأراضي الفلاحية عقوبة للإخلال بالتزامات المستثمر بل أنه في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو استرجاع الأراضي المدمجة في قطاع عمراني يكون بموجب أدوات التعمير، لذلك سوف نتناول حالة نزع الملكية للمنفعة العامة وكيفية استرجاع الأراضي المدمجة في قطاع عمراني.

- حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية:

لقد قرر القانون رقم 03/10 منح أعضاء المستثمرة الفلاحية حق الامتياز، هذا الأخير الذي يعد عبارة حق عيني عقاري يخضع لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، متى كانت كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة للاستعمال كوعاء عقاري من أجل إنجاز منشأة ذات منفعة عامة، وهذا طبقا للقانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لإنجاز مشاريع عمومية. هذا ويجب أن تتوافر عناصر ذلك أهمها مراعاة الأحكام الدستورية والقانونية في التعويض لما يمثله هذا الانتزاع من عدم استقرار ومضار على المستثمرين⁽²⁾، حيث يمكن لأعضاء المستثمرة الفلاحية المنازعة في مبلغ التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة مقابل حقوقهم المنتزعة منهم سواء مقابل تجريدهم من حق الامتياز متى كان النزاع معروضا على القضاء الإداري في

¹ يجب ألا تبقى هذه النصوص مجرد نصوص نظرية بل لا بد أن يتم تطبيق هذا الالتزام بشكل فعلي وذلك لتحسيس الفلاح بخطورة ما يترتب عليه من إخلال اتجاه المستثمرة وإدراك أن منح هذا الحق هو من أجل تحقيق المنفعة العامة والأمن الغذائي ولا يمكن بأي حال من الأحوال تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي أو القيام بأي تصرف يؤدي إلى الإضرار بها، انظر أسماء بن لشهب، المرجع السابق، ص. (9)

² أحمد يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005، ص. (56)
للمزيد من التفصيل حول نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، انظر: - القانون رقم 11/91، الموافق 27 أبريل 1991، المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، 8 ماي 1991

ظل القانون رقم 03/10 أو مقابل نزع ممتلكاتهم الأخرى كالمباني والتجهيزات والأشجار.... وهو ما اصطلح عليه المشرع بالأحكام السطحية⁽¹⁾

- الاسترجاع بسبب الإدماج في القطاع العمراني:

قد تفقد الأراضي الفلاحية طابعها الفلاحي متى أصبحت قابلة للبناء عليها تطبيقاً لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير، مما يترتب عليه استنزاف الأراضي الفلاحية على حساب العمران بشكل كبير ومما جعل المشرع يدرك هذه الوضعية من خلال القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 والذي نص في المادة 58 منه على شروط. وإجراءات تمكن الدولة من ممارسة حق استرجاع الأراضي الفلاحية الخاضعة لأحكام القانون رقم 19/87 المدمجة في القطاع العمراني لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة، وتأسيساً على ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية المدمجة في القطاع العمراني⁽²⁾، حيث يشترط لاسترجاع الأراضي الفلاحية تقديم الإدارة المعنية ملفاً يشتمل أساساً على خطة تمويل المشروع، ومخطط عن وضعية المشروع، وبطاقة تقنية تحدد طبيعة وأهمية المشروع المقرر الذي يودع لدى اللجنة الولائية لدراسة استرجاع الأراضي الفلاحية.

هذا وتحقق اللجنة سابقة الذكر في مدى ملائمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية، وفي مدى ملائمة المشروع مع أدوات التعمير المصادق عليها، ثم يعرض الملف في حالة قبوله على المجلس الشعبي الولائي لدراسته حيث يفصل في شأنه في أجل شهر واحد ابتداء من إخطاره بذلك. ويصدر الوالي بناء على مداولة المجلس الشعبي الولائي قرار الاسترجاع يبين فيه سعة الوعاء العقاري المسترجع، طبيعة المشروع، المقرر ومبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة، حيث يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري، وفي حالة ما إذا تمت المصادقة على عملية الاسترجاع من طرف المجلس الشعبي الولائي فإن مدير أملاك الدولة مطالب بدعوة المنتجين الفلاحين إلى ممارسة حقهم في الشفعة، وذلك قبل إعداد عقد التنازل عن القطعة الأرضية وذلك في حالة ما إذا كان المشروع المزمع القيام إنجازه على القطعة الأرضية هو مشروع استثماري، أما في حالة ما إذا كان المشروع المزمع إنجازه غير استثماري فلا داعي لإتباع إجراءات ممارسة حق الشفعة.⁽³⁾

¹ سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي في الجزائر، يوم 9 مارس 2014، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص.ص. (22.21)

² آمال فكيري، المرجع السابق، ص. (14)

³ المذكرة رقم 8718 المؤرخة في 23 سبتمبر 2008 المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني -انظر كذلك المذكرة رقم 2160 المؤرخة في 08 مارس 2008، المتضمنة استرجاع الأراضي الفلاحية -ف/ي ممارسة حق الشفعة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص، 2008، ص.ص. (39.41)

- الالتزامات

لم ينص القانون رقم 03/10 أو المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أي التزام للإدارة إلا أنه بالرجوع إلى القواعد العامة المنظمة للعقود الإدارية، فيمكن تناول هذه الالتزامات وفقاً ما يلي:

* **عدم جواز التحلل من العقد بعد إتمام إبرامه** حيث يجب على الإدارة تنفيذ العقد وفق ما يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزامات التعاقدية، فلا تسحب جزءاً من العمل وتعهده به إلى شخص آخر أو تقوم هي به لتحول بين المتعاقد وتنفيذ التزاماته، كما لا يجوز لها أيضاً توقيف التنفيذ بسبب لا يتعلق بالصالح العام.

* **أن لا تقوم بأي عمل من شأنه أن يعرقل تنفيذ العقد** سواء كان هذا العمل قانوني أو مادي من شأنه أن يعرقل السير الحسن لاستغلال المستثمرات⁽¹⁾

ت- حالات انقضاء عقد استغلال الأراضي الفلاحية

- أسباب انقضاء عقد الامتياز بالطرق العادية

تتمثل أسباب انقضاء وانتهاء عقد الامتياز العادية في مرور مدة 40 سنة من تاريخ إبرام العقد، وذلك لكون هذا الأخير من العقود الزمنية التي يعد فيها عنصر الزمن جوهرياً، لذا فالنهاية الطبيعية لهذا العقد تحل بانقضاء الزمن المحدد لنفاذه، وذلك طبقاً لنص المادة 04 من القانون رقم 03/10، وهذا في حالة عدم تجديد مدة الامتياز، أما إذا رغب المستثمر صاحب الامتياز في تجديد العقد فيجب أن يعلن عن رغبته في ذلك كتابياً عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهراً على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط⁽²⁾ وعليه فالامتياز عقد قابل للتجديد إلا أن القانون لم يحدد عدد مرات التجديد، وفي حالة عدم تجديده فإن الأثر المترتب عن ذلك أن الدولة مباشرة تسترجع الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها⁽³⁾.

- أسباب انقضاء عقد الامتياز بالطرق غير العادية

تتجسد الأسباب غير عادية أو النهائية المبسترة لعقد الامتياز في حالتين هما؛ انقضاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، أو انقضائه من طرف الإدارة في شكل فسخ⁽⁴⁾ للعقد بإرادة منفردة والذي يعتبر عموماً كجزاء أو عقوبة توقع على الطرف الذي ترخى عن تنفيذ التزاماته التعاقدية، ما

¹ محمد حجابي، المرجع السابق، ص. (29)

² انظر نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

-تعيمة أكلي، المرجع السابق، ص. (151)

³ انظر نص المادة 26 من القانون رقم 03/10

⁴ فسخ العقود إما أن يكون فسخ اتفاقي، أو فسخ قضائي، أو فسخ بقوة القانون، والملاحظ في هذا السياق أن الإدارة نادراً ما تلجأ إلى الفسخ القضائي وذلك نظراً لطبيعة عقد الامتياز من جهة ومن جهة ثانية أنها هي الطرف المانح للامتياز وللمزيد من التفضيل: انظر تعيمة أكلي، المرجع السابق، ص. (155)

يفرض على هذا الأخير زيادة على رسم الحدود النهائية للعلاقة التعاقدية جبر ما أصاب المتعاقد معه من أضرار في صورة تعويضات⁽¹⁾، وعليه سنتناول هاتين الحالتين وفق ما يلي:

***انقضاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز** ويتم ذلك بالإشعار بالانسحاب قبل مدة سنة على الأقل حسبما ورد في دفتر شروط الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، وذلك لضمان استغلال أمثل للأراضي الفلاحية، وهذا خلافا للقانون رقم 19/87 الذي خول لكل عضو الحق في الانسحاب من العضوية في المستثمرة الفلاحية دون إشعار مسبق.

***انقضاء عقد الامتياز بمبادرة من الإدارة** وذلك بعد إخطارها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره وانتهاء الأجل المحدد في الاعذار طبقا لنص المادة 28 من القانون رقم 03/10 دون اللجوء إلى القضاء، وهذا خلاف للقانون رقم 19/87 الذي يخول صلاحية إسقاط العضوية من المستثمرة للجهات القضائية⁽²⁾

هذا وتعد حالات عدم امتثال المستثمر أو الاخلالات التي يقوم بها اتجاه المستثمرة الفلاحية واتجاه الدولة مقرررة بمقتضى القانون رقم 03/10، ومقرررة بمقتضى دفتر الشروط ومنها:

- الحالات المقررة بمقتضى القانون رقم 03/10:

***عدم استغلال واستثمار الأرض الفلاحية⁽³⁾** : يعد استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية بصفة عامة مهما كان النظام القانوني الذي تتبعه الأرض التزاما، وكل إخلال بذلك يعد مساسا بالنظام العام والمشرع قد فرض هذا الالتزام على الأراضي الفلاحية الخاصة وحتى الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

إذ اعتبر أن التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين، بينما قيد ذلك بمدة سنة واحدة في القانون رقم 03/10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وإن كان هناك من يرى في هذه الحالة الأخيرة ضرورة الفصل في عدم الاستغلال لمدة سنة قد يكون مبرر خاص وهو ما يعرف بالدورات البيولوجية أو الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها، إذ أن المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أو قوة قاهرة أو مبرر لأمر تقني، ففي قانون التوجيه الفلاحي الفرنسي ثم الفصل في هذه الحالات، كما أن عبارة الموسمين الواردة في قانون التوجيه العقاري هي أقرب معنى، فحساب المدة عموما يكون بالموسم لا بالسنة، فالاحتفاظ بمدة موسمين هو أفضل من مدة سنة واحدة، إضافة إلى أن تطبيق هذه المادة والقول بأن المستثمر صاحب حق الامتياز قد وقع تحت طائلة عدم الاستغلال لا بد من وجود عمليات متابعة ورقابة مسبقة لمدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته التعاقدية مع الهيئة المانحة والتي تضمنها عقد الامتياز⁽⁴⁾

¹ نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص. (155)

² محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (32)

³ انظر نص المادة 29/فقرة 2 من القانون رقم 03/10

⁴ محمد حميداتي، المرجع السابق، ص. (9)

كما أن عدم الاستغلال أو الاستغلال غير العقلاني له مضرار على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها ويؤدي إلى تبويرها وإضعاف قدراتها الإنتاجية وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية، لذلك تناول المشرع ذلك بقاعدة أمره في المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي: >> يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزامياً على كل مستثمر فلاحي شخصاً طبيعياً أو معنوياً<<، والاستغلال يجب أن يتوافق وطبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية أي أن يكون الاستغلال متفقاً وطبيعية الأرض، كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية⁽¹⁾.

هذا ويعتبر الجهاز المكلف بمراقبة مدى استغلال المستثمرين أصحاب الامتياز للأراضي الفلاحية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكان ذلك بعد تعديل المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09⁽²⁾ حيث أصبحت مهمة متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز، والأكثر من ذلك ليس مهمته الرقابة فقط بل أصبحت تتجاوز ذلك إلى عمليات التقييم ومراقبة مدى توافق كيفية الاستغلال مع الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي.

وزيادة على ذلك فإنه قد أضيفت لمهام الديوان مهمة أخرى تتمثل في المحافظة على الطبيعة الفلاحية لهذه الأراضي، والتصدي لكل تصرف قانوني أو انحراف قد يتم من قبل المستثمر صاحب حق الامتياز من شأنه أن يغير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي ومن المؤكد أن هذه التعديلات كانت ضرورية حتى تتماشى مع النصوص القانونية الجديدة المستحدثة لحق الامتياز.

هذا وتتم المراقبة الممارسة من قبل الديوان من خلال الخارجات والزيارات الميدانية التي يتم تخصيصها للمستثمرين أصحاب حق الامتياز⁽³⁾ وعلى المستثمر صاحب حق الامتياز الالتزام بتقديم يد المساعدة لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.

وفي الحالة التي يثبت فيها أعوان الديوان إخلال المستثمر صاحب الامتياز، بالالتزامات الملقاة على عاتقه، فإنه يتم اللجوء إلى إثبات المخالفة عن طريق المحضر القضائي، وهنا نجد أنه تم التخلي عن الإثبات بواسطة اللجنة، فالمحضر القضائي يقوم بمعاينة الأرض غير المستغلة ويثبت عدم الاستغلال بمحضر معاينة، وبعدها يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإصدار المتخلف عن عملية الاستغلال، ويطلب منه الكف عن هذه المخالفة، وإنهاء حالة عدم الاستغلال والامتنال لأحكام القانون المتعلق بالامتياز الفلاحي والالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط وفي حالة عدم الامتنال تقوم مديرية أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان بالفسخ الإداري لحق الامتياز وهو إجراء جديد يختلف عما كان عليه

¹ خالد جروني، ص.ص. (71-72)

² المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، العدد 61، 25 أكتوبر 2009.

³ انظر نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

القانون رقم 19/87 حيث أنه في حالة إخلال المستثمرة بالتزاماتها المقررة يقوم الوالي برفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بإسقاط هذا الحق.

*تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي:

يظهر تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية بطريقة شرعية بإدماجها في أدوات التعمير أو ما طالها من قانون الاحتياطات العقارية للبلديات قبل إلغائه، أو بطريقة غير شرعية لتجزئتها وبيعها (1)

وقد منع قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 بقواعد أمرة كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، وكذلك في نص المادة 22 على أنه يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية، كما جرم تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي ، وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 .

*التأجير من الباطن أو الاستغلال غير المباشر:

لقد جعل القانون رقم 03/10 من تأجير الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية إخلالا بالتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من الإدارة أي من السلطة المانحة لحق الامتياز .

*عدم تسديد الإتاوة بعد سنتين متتاليتين:

إن حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية يمنح مقابل إتاوة يدفعها المستثمر، وهي مقدرة بموجب أحكام قوانين المالية أين تم تحديدها بموجب قانون المالية التكميلي، هذا واعتبر القانون رقم 03/10 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتالين وبعد إندارين غير مثيرين يعد إخلالاً بالتزام عقدي يوجب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من الإدارة على الرغم من أن القانون رقم 19/87 قد منح أيضاً المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل دفع الإتاوة إلا أن عدم دفعها ليس سببا في إسقاط هذا الحق وكذلك بتفحص عرض أسباب القانون رقم 03/10 ومناقشاته نجد أن عدم دفع الإتاوات المترامية من القانون رقم 19/87 لا يعد سببا للإقصاء من تحويل حق الانتفاع الدائم⁽²⁾، إلا أنه يجوز لإدارة أملاك الدولة ممثلة في المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة المطالبة بتحصيلها عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً⁽³⁾.

وقد صدر قرار عن مجلس الدولة ملف رقم 007620 المؤرخ في 2004/02/10 و مما جاء فيه >> حق الانتفاع الدائم ممنوح مقابل دفع أتاوى سنوية من طرف المستفيدين يحدد وعائها وكيفيات

¹ نفس المرجع .ص. (73)

² خالد جروني، المرجع السابق، ص. (76)

³ نوال علالي، المرجع السابق، ص. (15)

تحصلها وتخصيصها في قوانين المالية، وعدم دفع الإتاوة يترتب عليه حق لمديرية أملاك الدولة للمطالبة بإلغاء العقد الإداري المثبت لحق الانتفاع الدائم⁽¹⁾

- الحالات المقررة بمقتضى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم: وهي الحالات التي تم النص عليها في دفتر الشروط وهي كالآتي:

* غياب الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمر: لقد أُلزم المشرع على المستثمر صاحب الامتياز الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية، وذلك حتى في حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، وهذا بنص المادة 22 من القانون رقم 03/10 والتي تقضي بما يلي: >> يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا...<<، وذلك حتى يتمكن كل عضو من المستثمرة الفلاحية الحصول على حصته في الأرباح وإلا فقد حقه في المطالبة بها، وفي حالة وقوع أي نزاع بسبب اقتسام الأرباح أو بسبب الاتفاق على كيفية تقسيمها للمستثمر حق رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري طبقا للمادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجب عليه أن يقدم كل ما يثبت بأنه قام بكل الأعمال المسندة له وذلك وفقا لما تم الاتفاق عليه مسبقا⁽²⁾

وعليه نجد أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 22 من القانون رقم 03/10 سألفة الذكر أُلزم المستثمرين بتحديد العلاقات فيما بينهم كطريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية وطريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، توزيع واستعمال المداخل، وقد استعمل المشرع مصطلح الإدارة بدل من مصطلح العمل والذي يقصد به ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم العضو به ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في نشاطها. ويتم العمل في هذا الإطار بمعيار ذاتي في تحديد قيمة العمل المقدم إذ على المستفيد أن يتعهد بالعمل مباشرة وشخصيا، ويجب أن يسهر ويحافظ على مصالح المستثمرة مثلما يفعل في تدبير مصالحه الخاصة فلا ينزل عن هذا القدر من العناية حتى لو زاد على عناية الرجل العادي المعتاد.

* البناء بدون رخصة: للمستثمر الحق في كل بناء أو تهيئة لكن بالقيود المفروضة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، فالبناء وفقا للمادة 33 من قانون التوجيه العقاري تضبطه قيود تم النص عليها وذلك وفق مايلي: >> يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية<< فالبناء سواء كان بناءا للتجهيز أو السكن لا بد أن يكون بناءا على رخصة ومراعيًا للحدود القصوى للبناءات، وفي حالة بناء المستثمر صاحب الامتياز لأي بناء مهما كان الهدف منها، عليه استصدار رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة، وفي حالة غياب الرخصة أو عدم احترامها

¹ سامية نويري، المرجع السابق، ص.ص. (26.27)

² نوال علالي، المرجع السابق، ص. (19)

يعتبر قد أخل بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز وهو ضمان لعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

*التصريح الكاذب وعدم التصريح:

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أن كل تصريح كاذب عند طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يؤدي إلى رفض ملف التحويل، وذلك حتى في حالة تسليم عقد الامتياز يبقى للإدارة الحق في فسخ العقد عند ظهور أي تصريح شرفي مصادق عليه كاذب بأنه قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/87 فكل تصريح كاذب بالتنازل عن الحقوق أو عدم التصريح يعتبر إخلالا بالتزام قانوني وعقدي يسمح للإدارة بالفسخ الانفرادي لعقد الامتياز⁽¹⁾

V. الآثار المترتبة على انقضاء استغلال الأراضي الفلاحية

يترتب على انقضاء عقد الامتياز آثار نص عليها القانون رقم 326/10 منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأماك السطحية الملحقة بها محل الامتياز؛ ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الامتياز.

1- استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأماك السطحية

تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها عند نهاية عقد الامتياز سواء كانت نهاية عادية كانهاء مدته أو بطلب من الإدارة أو المستثمر صاحب الامتياز على اعتبار أن الدولة هي مالكة للرقبة⁽²⁾، وفي عملية استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية يمكن تصور إجمالاً ثلاث أوضاع وهي:

أ- نهاية مدة حق الامتياز وذلك في ثلاث حالات منها انقضاء المدة القانونية للامتياز عند عدم تجديده، والانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز، والانقضاء عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث تسترجع الدولة في هذه الحالات الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز والأماك السطحية مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأماك السطحية مع طرح 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حق الامتياز حسب الحالة الثالثة.

ب- عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

وفي هذه الحالة يمنح الفلاحون أجلاً مدته 18 شهراً ابتداءً من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 لايداع طلبات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة انقضاء الميعاد وبعد إعدارين يعتبر الفلاحون المستثمرون أو الورثة متخليين عن حقوقهم ما يخول للإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية.

¹ خالد جروني، المرجع السابق، ص. (79)

² انظر نص المادة 26 من القانون رقم 03/10

ج- إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحقيقاً في الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمرين الطالبين لحق الامتياز

يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة، وعند نهاية الدراسة من طرف اللجنة ولم يقبل الملف يعلم الوالي طالب الامتياز بالملف عن طريق رسالة معللة برفض الامتياز وفي هذه الحالة تسترجع الأراضي والأماك السطحية غير الممنوحة بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية⁽¹⁾

2- التعويض عن الأملاك السطحية

يترتب على انقضاء عقد الامتياز بصفة عامة تعويض عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة يكون نتيجة استغلال الأراضي الفلاحية مع طرح نسبة 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار التي لحقت المستثمرة في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، ويكون هذا المبلغ قابلاً للطعن فيه أمام الجهات القضائية، وتحسب الالتزامات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض طبقاً لنص المادة 27 من القانون رقم 03/10، فإذا كانت المستثمرة مثقلة برهن لفائدة جهات القرض فيتم خصم مبلغ القرض من مبلغ التعويض⁽²⁾

المحور الرابع: الأجهزة المعنية برقابة وحماية العقار الفلاحي

سيتم في هذا المحور دراسة جهازين أساسيين يسهران على رقابة وحماية الأراضي الفلاحية وهما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي سبق الحديث عنه في مواضع عديدة أين تناولت التعديلات الواردة على هذه الهيئة كلما تطلب الأمر ذلك، وبالتالي لا حاجة لذكرها بالإضافة إلى لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى البدايات الأولى للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، ولكن مع نهاية فترة الستينات تخلت السلطة عن هذا الأمر⁽³⁾، وذلك من خلال تطبيق السياسة الجديدة القائمة على تقليص دور السلطات العمومية في التسيير المباشر للعقار، وعملاً على تحرير السوق العقارية فقد تم التفكير في إنشاء هيئات تختص بتسيير الأراضي الفلاحية لفائدة الهيئات الإدارية المالكة والتي منها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

والذي كان في بداية الأمر في شكل وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحة، غير أنه في الأخير تم التخلي على

¹ سيد علي زادي، المرجع السابق، ص. (45)

² محمد حجاري، المرجع السابق، ص. (33)

³ عجة الجبلاي، المرجع السابق، ص. (280)

الفكرة لصالح إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحفظة العقارية الفلاحية سواء على الأراضي الخاصة أو المملوكة للدولة، وذلك بناء على نص المادة 71 من القانون رقم 25/90 والتي تقضي بأنه ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة، بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، وتطبق حق الشفعة المذكور لصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

هذا الأخير الذي جسد في المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الصادر في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي نص في مادته الخامسة منه على أنه عبارة عن أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية . فهو صاحب الحق في ممارسة حق الأخذ بالشفعة باسم الدولة ولحسابها على جميع المعاملات العقارية وفقا للمادة 52 من القانون رقم 25/90⁽¹⁾.

1. تشكيل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يمثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص بالديوان، ويخضع هذا الأخير للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، و يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، هذا ويتشكل الديوان من مجلس إدارة ومديرية عامة وذلك وفق ما يلي:

1- مجلس الإدارة: يدير الديوان مجلس إداري ويسيره مدير عام، بحيث يكلف مجلس الإدارة بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان، وعمله ويقترحه على السلطة الوصية، ويتداول بهذه الصفة في المسائل التالية منها:

- تنظيم الديوان وسيره العام ونظامه الداخلي.

- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته.

- برنامج استثمارات الديوان والمتعدد السنوات وقروضه المحتملة.

- الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الديوان.

- مدى ملائمة حيازة الديوان أراضي فلاحية وشروط.....الخ.، ويتكون مجلس الإدارة من؛ ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير ، ممثلين (2) عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين (2) عن المنظمات النقابية أكثر تمثيلا، ويمكن له أن يستعين بأي شخص يراه كفى في المسائل المطروحة للنقاش.

¹ أحمد خالدي، الشفعة، «بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة»، طبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006، ص. (108).

ويتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة توقف عضوية أحد الأعضاء يستخلف حسب الأشكال نفسها، ويحل العضو الجديد المعين محله حتى نهاية مدة العضوية الجارية.

هذا ويجتمع مجلس الإدارة باستدعاء من رئيسته في دورة عادية مرتين (2) في السنة على الأقل، كما يمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بطلب من رئيسته أو المدير العام للديوان أو بطلب من ثلث أعضائه.

كما لا تصح مداوات مجلس الإدارة إلا إذا حضرها نصف عدد الأعضاء على الأقل ، وإذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع آخر في أجل (8) أيام، وتصح المداوات عندئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس المرجح. وفي إطار هذه التشكيلة لمجلس الإدارة يمكن ملاحظة إسقاط حق الجماعات المحلية في المشاركة داخل مجلس الإدارة، ليعد ذلك تشديدا على مركزية القرار بالنسبة للسياسة الفلاحية بصفة عامة، والسياسة العقارية الفلاحية بصفة خاصة، وهو أمر غريب على التوجه الجديد في الميدان الاجتماعي والاقتصادي، يضاف إليها أن عملية تجاهل دور الجماعات المحلية في هذا النص التنظيمي هو خرق لقاعدة تشريعية منصوص عليها في المادة 63 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾

2-المديرية العامة: يتصرف المدير العام للديوان في إطار التنظيم المعمول به وبهذه الصفة:

-يعتبر مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.

-يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء.

-يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان.

-يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها.

-يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها....الخ

هذا ويعين المدير العام للديوان بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة.

II. مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان هيئة عمومية تكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52 و56 و61 و62 من قانون التوجيه العقاري، إضافة إلى مهام أخرى منها:

¹ سماعين شامة ، المرجع السابق ،ص.(250)

(*) أعطى المرسوم رقم 87/96 المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحيات واسعة لهذه المؤسسة والتي تمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للخوادم وحتى على الأراضي التابعة للدولة حيث تقوم بالتأجير والبيع وممارسة الشفعة وكذا الاستغلال المباشر وغيرها من المهام المذكورة أعلاه، إلا أن جزء من هذه الصلاحيات تبقى نظرية من دون تطبيق، مالم تصنف الأراضي حسب خصوبتها ومالم توفر له الوسائل للقيام بمهامه.

- 1- تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، إذ بهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه، كما هي محددة في أحكام قانون التوجيه العقاري.
 - 2- يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية، والتي يجب أن تساهم النشاطات المحددة في دفتر الشروط في الاستعمال الأمثل للأموال العقارية الفلاحية الوطنية والحفاظ عليها، ويكلف في إطار مهامه على الخصوص بما يأتي:
 - 3- يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع بموجب المادة 51 من القانون رقم 25./90
 - 4- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون السابق.
 - 5- يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 25/90 الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون رقم 25./90
 - 6- يطور بموجب المادة 58 من القانون رقم 25/90 الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها.
 - 7- يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.
 - 8- ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره⁽¹⁾.
- وفي الأخير ما يمكن ملاحظته على هذه المؤسسة هو أن إنشائها وخضوعها لوصاية وزير الفلاحة قد قضى تماما على مشاركة الجماعات المحلية، لا سيما البلديات الريفية في تسيير وتوجيه المحفظة العقارية الفلاحية الأمر الذي يزيد في تركيز القرارات. الشيء الذي يعود بالتأكيد سلبا على السياسة العقارية الفلاحية⁽²⁾، بالإضافة إلى أن ضخامة الأعباء التي يقوم بها ويتحملها قد يعجز عن الوفاء ببعضها ليس فقط لأسباب مالية، وهذا ممكن في ظل الأزمة الاقتصادية ولكن أيضا لأسباب تقنية وحتى بشرية، والتي تتطلب تجنيد معتبر لموارد متعددة كذلك خطر تحول هذا الجهاز إلى جهاز بيروقراطي، وهذا ما أثبتته التجربة التي مرت على الدولة في البدايات مع الديوان المحل هذا مع عدم وضوح الجدوى الاقتصادية من وراء إنشاء الديوان مادام هذا الأخير يتكفل بنفس المهام التي تقوم بها وزارة الفلاحة والمؤسسات التابعة لها⁽³⁾

¹ انظر المادة 2 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية لديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

² سماعين شامة، المرجع السابق ص(139)

* للمزيد من التفصيل راجع المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 15، 28 فيفري 1996، المعدل والمتمم.

³ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص(282)

ثانياً: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

تنص المادة 50 من قانون التوجيه العقاري على أن >> عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعينه هيئة معتمدة خاصة...<< ومن هذا الإطار نجد أن المادة السابقة قد أحالت إلى نص تنظيمي يقوم بوضع إجراءات تطبيق المعاينة المذكورة، وكذا تشكيل وطبيعة الهيئة المكلفة بتلك المهمة، وقد صدر بهذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 484/97 بتاريخ 15/12/1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية. هذا وسميت الهيئة المختصة بذلك باسم لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ويتم تأسيس اللجنة على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن، ويطبق المرسوم رقم 484/97 الذي يحدد اللجنة المكلفة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية إلا على الأراضي الفلاحية الخاصة وتبقى الأراضي الفلاحية التابعة للدولة غير المستغلة خاضعة للمرسوم التنفيذي رقم 51/90 المتعلق بإسقاط حق الانتفاع الدائم⁽¹⁾. غير أنه بعد تعديل وتنظيم المرسوم 484/97 بالمرسوم التنفيذي رقم 83/12 الموافق لـ 20 فيفري 2012 وذلك في المادة 2 والتي تنص على: >> تطبق أحكام هذا المرسوم على الأراضي الفلاحية غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص.

وتبقى الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للأمولاك الخاصة للدولة خاضعة لأحكام القانون رقم 03/10 الموافق لـ 15 أوت 2010<<، كما تم تأسيس لجنة على مستوى كل ولاية مشكلة من مدير المصالح الفلاحية للولاية رئيساً، والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه، وعضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه، هذا ويعين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص إقليمياً لمدة 3 سنوات، كما يمكنها الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها وهذا استناداً للمادة 3 من المرسوم.

وتثبت اللجنة حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المتخذة بمبادرة من أعضائها أو من المصالح الفلاحية أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو بناء على إخطار من أي شخص، وذلك تطبيقاً لنص المادة 5 من المرسوم، وفي حالة ثبوت عدم الاستغلال يرسل الإعدار الأول في رسالة مضمنة موصى عليها مع وصل استلام، ويبلغ الإعدار الثاني عن طريق المحضر القضائي.

هذا وقد فرض المشرع على المستثمر الفلاحي واجبا باستغلال الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية الملحقة بها، واحترام تخصيصها أي استثمارها في أغراض فلاحية مع مراعاة خصائص ووظيفة الأراضي محل عقد الامتياز، فحتى وإن كان قد منح المستثمر حرية الاستغلال فهذه الحرية من الجانب الإيجابي فقط، فلا يمكن استعمال هذا الحق من جانبه السلبي أي أن المستثمر ليس مخيراً في استعمال حقه من عدمه، كما أن استعمال الحق يكون وفقاً للحدود التي رسمها القانون في إطار الملكية العقارية الخاصة.

¹ نفس المرجع، ص. (83)

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة فهناك التزام باستغلالها يظهر من خلال تفحص تأشيريات القانون 03/10 وأحكامه، حيث هناك إشارة إلى المادة 62 من الدستور الواردة في فصل "الواجبات"⁽¹⁾.

1. تشكيل لجنة إثبات عدم الاستغلال

تتشكل لجنة إثبات عدم الاستثمار من مدير المصالح الفلاحية بالولاية -رئيساً- وممثل الغرفة الولائية للفلاحة يختاره رئيسها-عضواً، وممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه-عضواً وقد وتضمن مشروع المرسوم إضافة شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي -عضواً غير أنه تم إسقاط هذه الفقرة في النص النهائي، ويرى الأستاذ سماعين شامة فيما يخص أنه كان من الأفضل الحفاظ على صيغة المشروع لأهمية منصب رئيس المجلس الشعبي البلدي في رسم السياسة المحلية وإمامه بمشاكلها⁽²⁾.

كما تجتمع اللجنة المذكورة في دورات عادية مرة واحدة في الشهر، وقد تجتمع كلما اقتضت الضرورة ذلك على أن يخصص الأول من الاجتماعات من أجل وضع التنظيم الداخلي للجنة. هذا ويتمثل نشاطها من خلال ما يدل عليه اسم اللجنة فهي مكلفة بالتحقق ومعاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية سواء كان عدم الاستغلال راجع للمالك أو للمستثمر أي المستأجر ويمكن عرض نشاطاتها من خلال دراسة إجراءات التأكد من عدم الاستغلال.

II. إجراءات التأكد من عدم الاستغلال.

تتم عملية التأكد من عدم الاستغلال عن طريق جملة من الإجراءات، من بينها طلب فتح تحقيق، والذي يتم عن طريق إخطار من أجل فتحها لتحقيق بصدد عدم استغلال أرض فلاحية متواجدة على تراب ولاية بإحدى الطريقتين التاليتين:

1- من طرف مصالح الفلاحة على مستوى الولاية.

2- أو من طرف كل شخص، وفي هذه الحالة فإن المشرع لا يضع أية قيد على صفة طالب فتح التحقيق ثم تحرير محضر المعاينة، وذلك من خلال تحقيق اللجنة الذي ينتهي لزوماً بتحرير محضر بالمعاينة التي قام بها أعضاءها في عين المكان ويتم تصور ذلك في أمرين وهما؛ استغلال الأرض ثابت، وعليه فما تم الإدعاء به في طلب التحقيق المقدم ما كان إلا سوى مزاعم باطلة، ومن هنا يتم تحرير محضر يثبت استغلال الأرض ويحفظ الملف، والحالة الثانية معاينة وتحقق من أن المالك أو المستثمر مهمل لالتزاماته في استغلال الأرض، وفي هذه الحالة تقوم اللجنة بتحرير محضراً بما يثبت لديها وهو تحرير محضر بعدم الاستثمار أو الاستغلال على أن تسلم نسخة من المحضر لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص إقليمياً.

¹ محمد حميداني، المرجع السابق، ص.ص. (21)

² إن استبعاد شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي هو خرق لروح قانون التوجيه العقاري، هذا ويبقى سبب تركيز القرار بخصوص الأراضي الفلاحية محل استفهام .

وكمحلة أخيرة تقوم اللجنة مباشرة بعد تحرير محضر معاينة بعدم الاستثمار بإنذار المالك أو المستثمر بضرورة إعادة استغلال الأرض، وهذا في أجل يتم تحديده وفقا لخصوصية ونوعية التربة، وكذا العوامل المناخية والطبيعية للمنطقة التي توجد بها الأرض المعنية ومهما تكن الظروف، إلا أن المدة المحددة لإعادة استغلال الأرض لا يجوز أن تتعدى مدة ستة أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار للمعني بموجب ظرف موصى عليه، وهذا حسب المادة 6 من المرسوم رقم 484/97 التي تنص على أن الاعذار باستغلال الأرض الفلاحية يوجه إلى المالك أو الحائز لحق عيني عقاري، وبالتالي يصعب تطبيق هذا الإجراء المذكور في حالة كون الممتنع عن تنفيذ الالتزام باستغلال الأرض الفلاحية هو حائز مادي ظاهر، إذ يستطيع الدفع بعدم تطبيق هذا الإجراء استنادا إلى نص المادة.

ويلاحظ هنا عدم الانسجام بين نص المادة 48 الفقرة 2 من قانون التوجيه العقاري التي تضع الالتزامات على عاتق الحائز المادي إلى جانب المالك العقاري وبين المادة 6 من المرسوم، فعلى المشرع استدراك ذلك وتعديل نص المادة 06 من المرسوم السابق⁽¹⁾.

وبعد انتهاء الأجل المذكور أعلاه؛ وفي حالة عدم الاستجابة من المعني للإنذار يتم إنذاره للمرة الثانية والأخيرة على أن يمهل مدة سنة واحدة من أجل إعادة استغلال الأرض في الفلاحة أو تقديم توضيحات وتبريرات لعدم الاستغلال.

-التوضيحات المقدمة من طرف المعني بالإجراء: بمجرد استلام الإنذار الثاني يمكن للمعني بالإجراء أن يقدم للجنة توضيحاته بخصوص عدم استغلاله للأرض، غير أن نص المرسوم يبقى غامضا بخصوص مصير تلك التوضيحات، ونرى أن اللجنة تكون ملزمة بالتحقق من صحتها وتنتهي عملها باتخاذ قرار مسبب بشأنها.

إضافة للغموض المذكور أعلاه فإن المرسوم لا يتطرق قط إلى مشكلة القرار الواجب اتخاذه تطبيقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري وعليه يمكننا تصور الفرضيات التالية:

الفرضية الأولى: اللجنة لها حق في اقتراح القرار المناسب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون ذلك على سبيل الاستشارة لا غير.

الفرضية الثانية: يترك الأمر في اتخاذ القرار المناسب للديوان، وهذا ما يستشف من نص المرسوم، إلا أنه يجب أن نوضح خطورة ذلك على الملكية الخاصة إذ لا يعقل أن يكون الديوان حكما وطرفا في نفس الوقت.

الفرضية الثالثة: يجب تكليف اللجنة باتخاذ القرار المناسب، وهذا بتوسيع مجال تدخلها وعدم اقتصره على المعاينة كما نصت عليه المادة 5 من المرسوم وهناك من يعتبره الرأي الأصوب إذ تكون حقوق الملاك والمستثمرين في مأمن من كل انحياز أو تحكم.

2-اتخاذ قرار بشأن الأرض غير المستثمرة تطبيقا لنص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري.

¹ فائزة فقير، المرجع السابق، ص.ص. (86-87)

III. الآثار المترتبة عن عدم الاستغلال⁽¹⁾

إذا كان المشرع الجزائري قد اعتبر أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يشكل صورة من صور التعسف في استعمال الحق، فإن جزاءه القانوني ليس جبر الضرر والتعويض كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها في القانون المدني بل له جزاءات أخرى حسب نص المادة 51 و52 من قانون التوجيه العقاري⁽²⁾ والتي تتمثل في آثار واردة على أصل حق الانتفاع والاستغلال و أيضا على أصل الملكية.

1- على أصل حق الانتفاع والاستغلال : وفي هذه الحالة نميز بين أمرين:

أ- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب المالك وعلى نفقته: وهو نفس الأثر في حالة عدم الاستغلال من طرف الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف، وعدم الاستغلال المقصود به هنا، هو ذلك الذي يرجع السبب فيه للمالك أو من يقوم مقامه، أما حالة عدم الاستغلال الراجع للمستثمر(المستأجر) فلا يمكن أن يشملها هذا الإجراء، وأمام سكوت النص على هذه الحالة هناك من يرى أنه من الواجب إعطاء للمالك(المؤجر) حق فسخ عقد الإيجار بل أكثر من ذلك يجب أن يكون طلب الفسخ إلزامي، كما لا بد أن يتم اتخاذ إجراء وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب المالك في حالة ثبوت أن السبب في عدم استغلالها من قبل هذا الأخير يرجع لأسباب قاهرة أو عجز مؤقت أصابه(كالمرض)، وفي هذه الحالة تبقى الصفة للمعني بالجزاء، والمعيار المعتمد من طرف المشرع هو تقدير هذا الجزاء عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب قاهرة وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعني بالاستغلال، وهي أسباب ذاتية مؤقتة تحول دون استطاعة المستغل استغلال أرضه كالمرض والإعسار⁽³⁾

ب- عرض الأرض للتأجير: إن كل من إجراء وضع الأرض حيز الاستثمار وكذا عرضها للتأجير، جاء النص عليهما في حالة ثبوت وجود أسباب قوية منعت المالك أو من يقوم مقامه من الاستثمار المباشر لقطعة الأرض التي يملكها، غير أن النص لا يبين حالات الواجب اللجوء فيها إلى الإجراء الأول، وتلك التي يتم اللجوء فيها للحالة الثانية، أي عرض الأرض للتأجير.

¹ تختلف آثار عدم الاستغلال بين كل صنف من أصناف الملكية العقارية الفلاحية، حيث في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في حالة الإخلال بالتزامات الاستغلال يرتب بعد معاينة محضر قضائي طبقا للقانون اعداد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالتزامات، وفي حالة عدم التطبيق بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ العقد

الامتياز بالطرق الإدارية، أما في الملكية الخاصة فيكون وفق ماتم تناوله فيما بعد، انظر: آمال فكيري، المرجع السابق.

² ليلي زروقي، حمدي باشاعمر، **المنازعات العقارية** المرجع السابق، ص. (255)

³ فائزة فقير، المرجع السابق، ص، (88).

-آمال فكيري، المرجع السابق، ص.ص(7.6)

-وما يلاحظ في هذا الإطار أن المشرع الجزائري في نص المادة العربية هو الصحيح حيث جاءت بلفظ الأسباب القاهرة أما النص الفرنسي فجاء بلفظ CAS DE FORCE MAJEURE أي قوة القاهرة هذه الأخيرة وفقا للمبادئ العامة خاصة المادة 127 من القانون المدني الجزائري تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا للمستغل نفسه أو مستغل آخر.

ومهما يكن من الأمر يجب الإشارة إلى أن وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب المالك أو من يقوم مقامه وعلى نفقته قد يكون أمر صعب التحقيق لما يتطلبه من إجراءات معقدة إضافة إلى صعوبة جلب اهتمام المترشحين ويمكن تصور الحالات التالية:

*إما إعطاء الاستثمار إلى الفلاحين المجاورين: وهذا طبقا للمادة 57 من قانون التوجيه العقاري، إلا أن هذا قد يشكل خطورة على العلاقات بين الفلاحين الذين قد تضطرب علاقاتهم فيما بينهم، إضافة إلى أن هذه المادة أنشأت حق شفعة جديد يمارس من طرف الملاك المجاورين عند التعامل في الأراضي الفلاحية بالبيع، وهذا في إطار تجميع الملكية الفلاحية، إلا أن هذه المادة لم توضح ولم تحدد رتبة المالك المجاور ولكن يمكن أن يرتب بعد الحالات التي أوردتها المادة 795 من القانون المدني⁽¹⁾.

*أن يأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عاتقه عملية الاستثمار لحساب المالك وعلى نفقته: وهو الحل الذي يراه البعض الأنجع، خاصة وأن الديوان من المفروض أن تكون له الإمكانيات البشرية والمادية اللازمة لذلك.⁽²⁾ هذا وتجدر الملاحظة إلى أن مدة وضع الأرض حيز الاستثمار لم يتم تحديدها بمدة تساوي موسم فلاحي واحد حسب نوعية التربة وطبيعة الزراعة الممارسة قابلة للتجديد إذا استمر المانع بالمالك لاستثمار أرضه بنفسه، وإذا طال المانع فوق موسمين فلاحيين، يتم تحويل الإجراء إلى عرض للتأجير عملا بمبدأ التصاعدي من حيث صرامة الإجراءات المتبعة.

-على أصل الملكية، إذا كانت الأرض المعنية بإجراء معاينة عدم الاستثمار مصنفة ضمن الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة فيتم عرضها مباشرة للبيع⁽³⁾ ونتصور إحدى الحالتين:

أ-الموقف السلبي للمالك (البيع الإجباري): يقف المالك موقفا سلبيا من الإنذار في هذه الحالة؛ فيتكفل الديوان بالبيع الإجباري للأرض، والذي يكون في شكل بيع بالمزاد العلني وفي هذه الحالة لا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يستعمل حقه في الشفعة. والسبب من هذا الاستثناء هي أن مثل هذه البيوع لا تسمح للشفيح وغيره أن يدخل في المزاد، علاوة على أن هذه البيوع تنظم بإجراءات معينة تسمح ببيع العقار بأكبر ثمن ممكن، فكل من يرغب في العقار يتقدم بالمزايدة ويشترط لمنع الشفعة أن لا يتم البيع بالمزاد العلني وفق الإجراءات التي رسمها قانون الإجراءات المدنية.

ب- الموقف الايجابي للمالك (البيع الاختياري): يقرر المالك بيع الأرض، وفي هذه الحالة يقوم المالك إما:

-بعرض الأرض على الديوان وإذا تم الاتفاق على الثمن يتم البيع لصالح الديوان.

¹ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. (51)

*استعمل المشرع الجزائري مصطلح المستثمرة في هذه المادة وهي لا تعني اطلاقا معنى المستثمرات الفلاحية المحدثة بموجب القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وإنما يقصد من المصطلح المذكور الاستغلال الفلاحي كما يشير إليه النص باللغة الفرنسية

² سماعين شامة، المرجع السابق، ص.ص. (285-286)

³ آمال فكيري، المرجع السابق، ص. (8)

-إيجاد مشتري لشراء الأرض، وفي هذه الحالة يكون على المالك (البائع) والمشتري المترشح أن يقوموا بتحرير تصريح بنية البيع، والذي يتم تبليغه للديوان الذي يكون له الحق في الإختيار بين استعمال حق الشفعة الإدارية أم لا. (1)

¹ فائزة فقير، المرجع السابق، ص.ص. (116-117)

الخاتمة

لقد تطرقنا في هذه المطبوعة إلى تناول أهم وأبرز موضوعات تخصص قانون عقاري ألا وهو العقار الفلاحي باعتباره وعاء يساهم في تسريع وتيرة التنمية والدفع بعجلة الاستثمار، كما أن إيضاح مسألة تنظيمه من خلال تناول طريقة تسييره واستغلاله باتت الانشغال الأول لدى مجموع الكافة إلى حد يمكن التأكيد بأنها أصبحت تتحكم أكثر من غيرها في إنعاش مسار التنمية الفلاحية.

هذا العقار الذي عدا كحل بديل في ظل اقتصاد يعول على المحروقات التي تعرف تغير في الأسعار من حين إلى آخر، بالإضافة إلى أن محدد أساسي آخر لإنجاح مناخ الاستثمار وعاملا مساعدا على جلب واستقرار المستثمرين بسبب وجود الارتباط العضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية والاقتصادية للأفراد.

ومن هنا كانت مسألة تنظيم وضبط العقار الفلاحي من المسائل الأساسية الهامة التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي المنتهج في الدولة وذلك لتحقيق التنمية ضمن القواعد التي يضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد في فترة زمنية معينة، إذ حسب أهمية هذا التوجه تضبط قواعد حماية حق الملكية، فإذا أسس المشرع مثلا سياسة التنمية على الملكية العامة ركز قواعد الحماية على هذه النوع من الملكية، وعمل على توسيع نطاقها وإذا بنى النظام السياسي على الملكية الخاصة واعتبرها هي الضامن لتحقيق النمو في المجتمع، فإن المشرع سن قواعد تضمن هذه الحماية، وهذا ماخلصنا له في مضمون هذه المطبوعة.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1/ النصوص القانونية

القوانين

- القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتضمن بالأراضي المسلوقة والأراضي التي تمت مصادراتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة والباشات والآغات، الجريدة الرسمية، العدد 153، 1963.

- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981، المتضمن بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 10 فيفري 1981.

- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16 أوت 1983

- القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية، العدد 54، 31 ديسمبر 1988.

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990. القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31، 13 ماي 2007.

- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 3 مارس 2008.

- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 10 أوت 2008.

- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، 18 أوت 2010.

2/الأوامر:

- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت1962، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد12، المؤرخة في 1962
- الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 27 أوت1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد واستقلالها، الجريدة الرسمية، العدد71، المؤرخة في 1964. 7-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد78، المؤرخة في 1975.
- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 1سبتمبر2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، العدد49، 3سبتمبر2008.
- الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد49، 2010.

3/المراسيم:

- المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، المتضمن تأسيس لجان في المزارع الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد01، المؤرخة في 1962.
- المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد01، 1962.
- المرسوم رقم 86/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 1963.
- المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 8 ماي 1963 المتعلق بالأموال المنقولة والعقارية الموضوعة تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية، العدد30، المؤرخة في 1963.
- المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، الجريدة الرسمية، العدد73، المؤرخة في 1963.
- المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18 أوت1983 المتعلق بالحيازة العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد51، المؤرخة في 13 ديسمبر1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 222/86 المؤرخ في 2 سبتمبر1986، المتضمن إنشاء محافظة لتنمية الفلاحية في المناطق الصحراوية، الجريدة الرسمية، العدد36، المؤرخة في 3 سبتمبر1986.
- المرسوم رقم 51/89 المؤرخ في 18أفريل 1989، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 16، المؤرخة في 19 أفريل 1989.

-المرسوم رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990، المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 6، المؤرخة في 7 فيفري 1990..

-المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 6 فيفري 1990، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 6، المؤرخة في 7 فيفري 1990 .

-المرسوم التنفيذي رقم 06/92 المؤرخ في 4 جانفي 1994، المحدد لشروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من القانون 36/90 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990، والمتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية، العدد 02، المؤرخة في 8 جانفي 1992.

-المرسوم رقم 289/92 المؤرخ في 6 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في 19 جويلية 1992

-المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 1996.

-المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 18 ديسمبر 1997، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.

-المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 13 ديسمبر 1997 .

-المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 84، المؤرخة في 21 ديسمبر 1997 .

-المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، العدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

-المرسوم رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79، المؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

4/القرارات:

-القرار رقم 29 مارس 2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية. -القرار رقم 1344

المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 يحدد كفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأماك السطحية التابعة للأماك الخاصة للدولة المتوفرة، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 15 سبتمبر 2013.

5/ المناشير:

- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

6/المذكرات:

- المديرية العامة للأماك الوطنية، مجموعة النصوص، 2005

-المديرية العامة للأماك الوطنية، مجموعة النصوص، 2006

-المديرية العامة للأماك الوطنية، مجموعة النصوص، 2008

-المديرية العامة للملاك الوطنية، مجموعة النصوص، 2009

ثانيا: المراجع

1/الكتب:

-أحمد يحيواوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005.

-أحمد خالدي، الشفعة، «بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة»، طبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006.

-العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول التصرف القانوني (العقد والإدارة المنفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

-الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المديرية العامة، العقار الفلاحي، «مجموعة نصوص تشريعية وقانونية»، 2013.

-بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

-جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2014.

-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006.

-خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لأماك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحداث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومة، 2004

-سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004.

- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، «دراسه وصفيه وتحليلية»، دار هومة، الجزائر، 2002.
- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص الشرعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2005 .
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، «في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا»، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006 .
- عمر حمدي ، ليلي زريقي، المنازعات العقارية ، «في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام»، الطبعة الثالثة ، دار هومة، الجزائر، 2007 .
- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009 .
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005 .
- عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- لحسن بن الشيخ أث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية، الطبعة الثانية دار هومة، الجزائر، 2006 .
- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، «العقار الفلاحي»، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 .
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012 .
- نبيل إبراهيم سعد، القانون الزراعي، «الملكية الزراعية» - التنظيم القانوني للمكية الزراعية و ما في حكمها، الحماية القانونية للأراضي الزراعية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1987.
- نبيل صقر، العقار الفلاحي، «نصا وتطبيقا، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي»، دار الهدى ، عين مليلة، 2008 .
- يوسف بيان رجب، شرح القانون المدني، حقوق الامتياز، «دراسة موازنة (مقارنة) في قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2009
- 2/المذكرات والرسائل:
- ابراهيم مزغد، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000.2001
- امعر حاشي الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر(3)، 2010.2011.

- جميلة جبار، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2011.
- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009.2010
- حدة بن سعدة، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2006.2007.
- حورية فراح، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.2008
- خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر(1)، 2011.2012.
- راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000.2001.
- ربيعة أنجشايري، الحماية المدنية للأموال العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر(1)، 2012.2013
- سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر(1)، 2012.2013.
- سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، <<حالة المستثمرة الفلاحية>>، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2002.2003
- سمية لنقار بركاهم، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية في مجال الملكية والتسيير، مذكرة ماجستير، قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000.2001.
- سمير بوعجناق، تطور المركز القانوني للأموال الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.2002.
- سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراة في القانون الأساسي و العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
- عائشة زمورة، النظام القانوني للأموال الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2002.2003

- عبد المجيد بن موسى، عنصر الاستغلال وأثره على ملكية الأراضي الفلاحية >دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري<<، مذكرة ماجستير، تخصص شريعة وقانون، قسم الشريعة، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، 2008.

-فائزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004.2005

-فتيحة سراي، إثبات ملكية الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر (1)، 2011.2012

-فريد بقة، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (01)، 2013.2014

-فريد عبه، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص اقتصاد التنمية، قسم الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2003.2004

-محمد غردوي، القطاع الزراعي الجزائري وإشكالية الدعم والاستثمار في ظل الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة، فرع التحليل الاقتصادي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر (3)، 2011، 2012

- محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2009.2008

-مختار حديد، العقار من الندرة وسوء التسيير إلى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط، مذكرة ماجستير، فرع التخطيط والتنمية، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2001.2002

-مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2011.2012.9

-مفتاح دليوح، تملك الأراضي الفلاحية بإحيائها واستصلاحها في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2007.

- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2004.2005

-نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013.

3/المقالات:

-أحمد رحمانى، الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، الملتقى الأول، التوثيق وتحديات العصرنة يومي 16-17 أبريل 2002، الغرفة الوطنية للموثقين.

-أعمر عريشي، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 07، منشورات الساحل، 2005

-الياقوت أكرون، الأمر رقم 04/08 المتعلق بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، آداة لترقية الاستثمار، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء 03، قسم الوثائق، 2010.

- بن يوسف بن رقية، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، ملتقى وطني حول القانون العقاري يومي 16-17 أبريل 2001، قسم القانون الخاص، عدد خاص، كلية الحقوق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02، جامعة الجزائر، 2000

-بن يوسف بن رقية، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، المعهد الوطني للقضاء، مديرية الدراسات، 2000.2001.

-بن يوسف بن رقية، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004.

- سماعيل شامة، سندات إثبات حق الملكية في ظل النظام القانوني الجزائري، المعهد الوطني للقضاء، مديرية الدراسات 2000.2001.

-عبد الرزاق زويينة، حق الشفعة في إطار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1999

-عبد الرحمن دغوش، المنازعات العقارية، مجلة المحاماة، العدد 02، منظمة المحامين ناحية باتنة، 2007.

- عمار معاشو، المنازعات العقارية، ملتقى وطني حول القانون العقاري يومي 16-17 أبريل 2001، قسم القانون الخاص، عدد خاص، كلية الحقوق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02، جامعة الجزائر، 2000.

- ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مجلة الموثق، العدد 7، الغرفة الوطنية للموثقين، 2002.

-مبارك بلالطة، السياسات الزراعية في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإدارية، العدد4، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003
-محمد أحمد عطا الله، التأميم في القانون المقارن، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد1، السنة الأولى، 1995

-محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد16، 2012.

- محمد رجراج، العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014.

- مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد7، 2012.

-ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحامين، العدد 04، منظمة المحامين، منطقة تيزي وزو، 2006.

-مجلة مجلس الأمة، محاكمة تحويل الأراضي الفلاحية، العدد21، 2005.

-مجلة مجلس الأمة، توسيع التعاملات المالية لتشجيع المستثمرات، العدد27، 2006

4/ الندوات والملتقيات:

-الندوة الوطنية للقضاء العقاري، يومي 15 و 16 ديسمبر1993، زرالدة، وزارة العدل الديوان الوطني للأشغال التربوية:

-فرحات عازب، مسح الأراضي والسجل العقاري

- الملتقى الدولي التاسع حول استدامة الأمن الغذائي في الوطن العربي في ضوء المتغيرات والتحديات الاقتصادية الدولية، يومي 23-24 نوفمبر2014، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلی الشلف:

-ليندة رزقي، ترشيد استغلال العقار الفلاحي ودوره في سد الفجوة الغذائية وتحقيق الأمن الغذائي في

الجزائر من خلال البرامج التنموية 2001.2014

-نبيل بوفليح، دور سياسة الإنعاش الاقتصادي في دعم نمو القطاع الفلاحي في الجزائر.

-الملتقى الوطني الأول حول إشكالات العقار الفلاحي وأثرها على التنمية في الجزائر، يوم 9 مارس2014، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.

5/الأحكام والقرارات القضائية:

-الملف رقم 226275 قرر بتاريخ 2002/04/24، المجلة القضائية، العدد 01، قسم الوثائق، 2002.

-الملف رقم 261995 قرر بتاريخ 2003/03/19، المجلة القضائية، العدد 01، قسم الوثائق، 2004.

-ملف رقم 478957 قرر بتاريخ 2008/11/12، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، قسم الوثائق، 2009.

- ملف رقم 646657 قرر بتاريخ 2011/03/10، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، قسم الوثائق، 2011
- ملف رقم 004396 قرر بتاريخ 2002/05/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، در هومة، 2002.
- ملف رقم 003121 قرر بتاريخ 2002/06/10، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، دار هومة، 2002.
- ملف رقم 014397 قرر بتاريخ 2005/02/01، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، منشورات الساحل، 2005.

فهرس المحتويات

الصفحة	فهرس المحتويات
أ-ج	مقدمة
7-4	المحور الأول: ماهية العقار الفلاحي
4	أولاً: مفهوم العقارات الفلاحية
5	ثانياً: تصنيف العقارات الفلاحية
5	.V تصنيف الأراضي الفلاحية من الناحية الطبوغرافية
6	.VI تصنيف القوام التقني للأملك العقارية من ناحية تشابه الخصائص فيما بينها
7	.VII التصنيف الوارد على أساس استفادة الأرض من الري
7	.VII التصنيف الوارد على أساس طبيعة ملكية الأرض
83-8	المحور الثاني: التطور التاريخي لتنظيم العقار الفلاحي
8	أولاً: إدماج بعض الأراضي ضمن أملاك الدولة
8	.VI إدماج المزارع الشاغرة ضمن أملاك الدولة
9	.VII إدماج الاستغلالات الفلاحية التابعة للمعمرين ضد أملاك الدولة
10	.VIII إدماج بعض الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين ضمن أملاك الدولة
11	.IX إدماج الأراضي المؤممة ضمن أملاك الدولة
13	ثانياً: اكتساب ملكية الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح
14	.II اكتساب الملكية العقارية الفلاحية في ظل القانون رقم 18/83
26	.III التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 289/92
34	.IV منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483/97
44	ثالثاً: استغلال الأراضي الفلاحية
45	.III شروط العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية.

53	IV. الآثار المترتبة عن العقد الإداري
68	رابعاً: تنظيم ملكية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90
69	II. شروط إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين
74	III. إجراءات إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين
76	IV. الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين
81	خامساً: تنظيم استغلال العقار الفلاحي في ظل القانون رقم 16/08 والقانون رقم 03/10.
120-84	المحور الثالث: استغلال واستثمار العقار الفلاحي
84	أولاً: استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة
84	III. إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية
87	IV. المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي.
88	ثانياً: استغلال العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة
89	II. مفهوم عقد الامتياز
92	III. شروط وإجراءات إعداد عقد الامتياز
99	IV. إجراءات منح عقد الامتياز
105	V. الآثار المترتبة على نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة
119	X. الآثار المترتبة على انقضاء استغلال الأراضي الفلاحية
121-120	المحور الرابع: الأجهزة المعنية برقابة وحماية العقار الفلاحي
120	أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
121	III. تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
122	IV. مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
124	ثانياً: لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.
125	IV. تشكيلة لجنة إثبات عدم الاستغلال
125	V. إجراءات التأكد من عدم الاستغلال.
127	VI. الآثار المترتبة عن عدم الاستغلال
130	الخاتمة

131	قائمة المصادر والمراجع
141	فهرس المحتويات