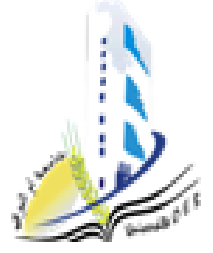




جامعة العربي بن مهدي - أم البواقي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتـوراه علوم في القانون العام

تحت إشراف:

الأستاذ الدكتور إبراهيم ملاوي

من إعداد الطالبة:

نعيمة ذيايبية

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
د. عبد العزيز شمالل	أستاذ محاضر - أ-	جامعة أم البواقي	رئيسا
أ.د. إبراهيم ملاوي	أستاذ التعليم العالي	جامعة أم البواقي	مشرفا و مقررا
د. راضية بن زكري	أستاذ محاضر - أ-	جامعة أم البواقي	عضوا
د. ريمة العايب	أستاذ محاضر - أ-	جامعة قالمة	عضوا
د. إسمهان عفيف	أستاذ محاضر - أ-	جامعة أم البواقي	عضوا
د. نعيمة حاجي	أستاذ محاضر - أ-	جامعة تبسة	عضوا

السنة الجامعية: 2022-2023

شكر وعرفان

أتقدم بالشكر الجزيل وعظيم الإمتنان إلى كل من أعانني على إتمام هذا العمل وأخص بالذكر:

- أستاذي الفاضل الدكتور إبراهيم ملاوي الذي تفضل بالإشراف على هذه الأطروحة وعلى كل المجهودات والنصائح التي قدمها لي وعلى حرصه على إتمامها على أكمل وجه ناصحا وموجها ومرشدا.
- أعضاء اللجنة الموقرة على قبولهم مناقشة هذه الأطروحة وعلى كل الملاحظات والتصويبات.
- الزملاء في العمل على تشجيعهم المستمر لي لإتمام هذا العمل.

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى :

-والدي الحبيب الذي كان سندي المتين في هذه الحياة.

-والدتي الحنونة رمز العطاء والتضحية .

حفظهما الله وأطال في عمرهما وأعانني على برهما

-زوجي الحبيب و إبناي الغاليان قرّتا عيني إسلام وأحمد أمين حفظهم الله

-إخوتي الأعزاء

-أخواتي العزيزات

-صديقاتي الغاليات

قائمة المختصرات

1 باللغة العربية:

- ص: الصفحة الصفحة.
- ص-ص من الصفحة الى الصفحة.
- ص، ص الصفحة والصفحة.
- ف: فقرة.
- ط: طبعة.
- ج: جزء.

2 باللغة الأجنبية:

- P: Page
- Op.cite..... Ouvrage précité
- Ibid « ibidem » au même endroit

مقدمة

تعود جذور مشكل العقار الفلاحي في الجزائر إلى فترة الإستعمار الفرنسي، هذا الأخير الذي كان مدركا ومنذ البداية لأهميته الإقتصادية وحتى السياسية ودوره في تقوية روابط الوحدة لدى الشعب الجزائري، فحاول الإستيلاء على أكبر قدر ممكن من الأوعية العقارية وذلك بكل الطرق المادية والقانونية، إلا أنه صادف عديد الإشكالات التي حالت دون تحقيق أهدافه الاستعمارية الرامية إلى تثبيت وتأكيذ التواجد الفرنسي في الجزائر، فطبيعة ملكية العقارات عموما والعقارات الفلاحية بالخصوص في تلك الحقبة طغت عليها فكرة الملكية الجماعية (العروشية، القبائل) والتي يترتب عنها حق جميع أفراد القبيلة أو العرش في إستغلاله في إطار جماعي مقدس ومتوارث عبر الأجيال منذ القدم .

إلا أن السياسة الإستعمارية صممت على تثبيت وحدة تملك العقار الفلاحي من خلال إصدارها لعدة نصوص قانونية وأخرى تنظيمية لعبت دورا كبيرا في خوصصة العقار الفلاحي في الجزائر أهمها : **قانون سيناتوس كونسيلت لسنة 1863 و قانون فارني لسنة 1873**، وذلك بهدف تسهيل عملية الإستيلاء المقنن على هذه العقارات بعد تجزئة الملكية الجماعية وفقا لمخططات إستعمارية مأكرة كان الهدف منها تحويل ونقل هذه العقارات كأملك خاصة وحصرية للمعمرين ومن يواليهم من الجزائريين، وكانت هذه بداية تشتت العقار الفلاحي في الجزائر .

لم يتحسن وضع العقار الفلاحي بعد خروج المستعمر الفرنسي الذي خلف وراءه إشكالية تسييره وإستغلاله بسبب حالة الشغور المفاجيء بعد الرحيل الجماعي للمعمرين، الأمر الذي تطلب حلا سريعا لإنقاذ حصيلة المنتج الزراعي لسنة **1962**، فظهر بذلك أسلوب التسيير الذاتي كأسلوب عفوي بمبادرة من العمال والفلاحين الذين كانوا يعملون لدى المعمرين لتسيير المزارع الشاغرة وإستغلال العقارات الفلاحية التي أصبحت ملك للدولة الجزائرية المستقلة، فلم تجد الدولة أمامها حلا آخر إلا بأن تتبناه بصفة رسمية لتضفي عليه الصبغة الشرعية وهو ما حدث فعلا سنة **1968** بموجب الأمر رقم: **68-653** المؤرخ في: **1968/12/30**، والذي منح لمجموع الفلاحين حق إنتفاع دائم غير محدد المدة وبدون مقابل في شكل إستغلالات فلاحية منبثقة عن الإستغلالات التي تم تكوينها منذ الإستقلال.

إلا أن هذا الأسلوب لم يتميز بالنجاعة الكافية وهو ما تطلب إعتقاد أسلوب إستغلال موازي لإمتصاص آثاره السلبية، فإعتمد المشرع قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم: **71-73** المؤرخ في: **1971/11/08** المبني على مبادئ وأيديولوجية التوجه الإشتراكي للنهوض بالقطاع الفلاحي العمومي، وهي بداية الإهتمام بالوعاء العقاري الفلاحي التابع لأملك الدولة من خلال السعي نحو توسيع ملكيته والحفاظ عليه فتم تكريس "**مبدأ الأرض لمن يخدمها**" الذي يقتضي الإستغلال الشخصي والمباشر للعقار الفلاحي .

ومع ظهور بوادر الوظيفة الإجتماعية للعقار الفلاحي في بداية الثمانيات نتيجة لتدهور أسعار المحروقات تم كشف الستار عن مدى هشاشة النظام الإقتصادي الجزائري نتيجة فشل الدولة في تسيير القطاعات الحيوية والتي يعد القطاع الفلاحي أهمها، فكل هذه الأسباب وغيرها جعلت المشرع يفكر بطريقة أكثر جدية ووعي بقيمة ودور العقار الفلاحي في ترقية القطاع الفلاحي الذي يؤثر بطريقة مباشرة على

مردودية الإقتصاد الوطني ككل، فاتجه نحو الخوصصة الجزئية للعقار الفلاحي العمومي دون التنازل عن ملكيته وهذا كإعكاس لإنسحاب الدولة من الساحة الإقتصادية وتشجيعا لمبادرات القطاع الخاص.

وعليه فقد إعتد المشرع الجزائري ولمدة طويلة حق الإنتفاع الدائم كأسلوب لإستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة وذلك بموجب القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 12/08/1987 الذي ألغى قانون التسيير الذاتي صراحة وقانون الثورة الزراعية ضمنا، والذي منح للمنتجين الفلاحيين بموجب عقد إداري حقا عينيا عقاريا دائما للانتفاع من العقارات الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة ويكون قابل للتنازل وللانتقال للورثة وللحجز عليه، مع تمليكهم للأملك السطحية المرتبطة بها ملكية تامة وذلك في إطار تحوّل نظام التعاونيات والإستغلات الفلاحية إلى نظام المستثمرات الفلاحية.

إلا أن هذا الأخير وبالرغم من أنه قد خطى خطوة نوعية في وضع الإطار القانوني للوعاء العقاري الفلاحي من خلال تكريس ميكانزمات قانونية وأخرى فنية تهدف إلى النهوض بالقطاع الفلاحي وتطويره بطريقة تكفل حماية الطابع الفلاحي للعقارات الفلاحية ومنع المضاربة فيها، مع الحرص على إستغلالها إستغلالا شخويا ومباشرا ومنع تجزئتها، بالإضافة إلى سياسة الإستصلاح التي ساهمت في زيادة مساحة العقارات الفلاحية الصالحة للزراعة . إلا أنه أسفر عن وضع معارض تماما لما كانت تهدف إليه السياسة التشريعية فنتج عنه وضع كارثي أرتكبت في ظله تجاوزات وإنتهكات جسيمة أدت إلى تغيير الوجهة الفلاحية للعقارات الفلاحية وتقليص خطير في مساحتها وذلك بسبب غياب الدور الرقابي للدولة، وهو ما فرض على المشرع ضرورة إعادة النظر فيه خاصة بعد ثبوت فشله وعدم صلاحيته.

ليتجه المشرع مجددا لتحضير إصلاحات جذرية أخرى بدأت بصدور القانون رقم: 90-25 المؤرخ في:

1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي يشكل الإطار المرجعي لإرساء السياسة العقارية ككل في الجزائر بحيث عمل على تحرير المعاملات العقارية وإعادة الإعتبار للملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، ليصدر بعده القانون رقم: 08-16 المؤرخ في:

2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والذي يشكل القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية، وقد مهد هذا الأخير في المادة 17 منه إلى إلغاء القانون رقم: 87-19 ليتم تبني أسلوب الإمتياز الفلاحي كبديل عن حق الإنتفاع الدائم لإستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة في انتظار صدور نص تشريعي خاص به.

وبالفعل صدر القانون رقم: 10-03 المتمم لما جاء به قانون التوجيه العقاري، فألغى القانون رقم: 87-

19 ليتم التكريس الفعلي لإستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة عن طريق الإمتياز الفلاحي كأسلوب وحيد وحصري، فهذا النمط الجديد لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملك الدولة الخاصة تمت فيه المحافظة على طريقة الإستغلال في شكل مستثمرات فلاحية إلا أنه أعطاها بعدا إقتصاديا يتماشى وأهداف المصلحة العامة مبني على منح المستثمر صاحب الإمتياز حق إمتياز مؤقت لمدة 40 سنة قابلة

للتجديد بموجب عقد الإمتياز الفلاحي بين المستثمر صاحب الإمتياز والدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة مع إمضاء دفتر الشروط من قبل المستثمر صاحب الإمتياز والذي يخوله التمتع بجملة من الحقوق وتحمل جملة من الإلتزامات المقررة في القانون رقم: 10-03 ومرسومه التنفيذي رقم: 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به.

ولا يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز الفلاحي أن يباشر إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة إلا بعد إستكمال كل الإجراءات القانونية اللازمة، والمتمثلة في إعداد عقد الإمتياز الفلاحي من قبل مديرية أملاك الدولة والذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، ويتضمن كافة الإلتزامات والحقوق لكل من الطرفين إستنادا إلى دفتر الشروط المعد خصيصا لهذا الغرض، وذلك بعد دفع المستثمر صاحب الإمتياز لإتاوة مالية تستوجبها قوانين المالية السارية المفعول.

وعليه فإننا نخلص مما سبق إلى أن المراحل التي مر بها العقار الفلاحي في الجزائر أدت إلى إرساء منظومة قانونية للعقار الفلاحي في الجزائر والتي نتج عنها مجموعة هذه النصوص القانونية و التنظيمية أثارت مجموعة مختلفة من الإشكالات القانونية تقتضي ال وقوف عندها ومحاولة توضيحها حلها، وهو موضوع دراستنا في هذا البحث- النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري -.

1 مجال الدراسة :

إن موضوع النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري لمن المواضيع التي إحتلت أهمية بالغة بين الباحثين سواء في المجال القانوني أو في حتى المجال الإقتصادي إلا أنه يصعب الإحاطة بكل جوانبه في دراسة واحدة بحجم دراستنا هذه، خاصة في ظل الزخم الكبير للنصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالعقار الفلاحي والتي لا يمكن حصرها بسبب تنوعها وتناثرها في كم كبير من النصوص، فبالرجوع الى نص المادة 23 من القانون رقم: 90-25 السابق ذكره فان العقار الفلاحي في التشريع الجزائري يصنف الى ثلاثة أصنافا رئيسية :

- عقارات فلاحية تابعة لملكية الخواص.
- عقارات فلاحية وقفية.
- عقارات فلاحية تابعة لأملاك الدولة الخاصة.

وعليه فقد إرأينا ضرورة حصر دراستنا على أحد هذه الأصناف وهو العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة لما ييتمتع به من مميزات تجعله ينفرد بها عن غيره من الأصناف الأخرى للعقار الفلاحي سواء من حيث طرق إكتساب ملكيتها أو من نظامها القانوني أو الطبيعة القانوني لطرق إستغلالها والإستثمار فيها، و ذلك للتمكن قدر الإمكان من السيطرة على كل جوانبه.

وبهذا فإن دراستنا سنتقصر على النظام القانوني للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة دون سواه، وهو ما يخرج من مجال هذه الدراسة العقارات الفلاحية الوقفية والعقارات الفلاحية التابعة لملكية الخواص، وتجدر الإشارة إلى أن تطرقنا الى هذين الصنفين لا يتعدى ما يخدم موضوع الدراسة فقط .

2 - أهمية الموضوع:

تكمن أهمية موضوع دراستنا في حساسية الموضوع المدروس في حد ذاته وتشعب آثاره في العديد من المجالات، وعليه فهو يحتل أهمية عملية وأخرى علمية نظرية كما يلي:

• الأهمية العلمية النظرية:

يعد موضوع " النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري " من بين أهم المواضيع التي إحتلت حيزا معتبرا من الدراسات القانونية والأكاديمية في المجال العقاري. وهو ما جعلنا نحاول تسليط الضوء على تطور مفهوم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، وبالأخص العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والبحث في مختلف جوانب الإستغلال الأمثل لهذا الأخير لمحاولة الوقوف عند أهم النقائص والثغرات القانونية لكل أسلوب إستغلال بما فيها أسلوب الامتياز الفلاحي المعمول به حاليا.

• الأهمية العملية:

إن إرتباط موضوع البحث بالعقار الفلاحي من جهة يجعله يكتسي أهمية عملية جد بالغة، لما لهذا الأخير من دور أساسي في بناء وتطوير إقتصاد كل الدول، كما يرتبط من جهة أخرى بمجال الإستثمار في القطاع الفلاحي العمومي كقطاع إستراتيجي يتميز بالدوام وعدم الزوال وهو ما يجعله أرضية خصبة للتنمية المستدامة متى تم تسييره و إستغلاله الإستغلال الأمثل. كما أن البحث في نظام الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وإيجاد الأسلوب المناسب لذلك يؤدي الى تقوية علاقة الفلاح بالأرض من خلال توفير كل الضروريات وتحسين وضعيته الإجتماعية و تقريب المرافق الجوية إليه لتحقيق الإستقرار ومن ثمة يصبح في غنا عن النزوح للمدن.

3 أسباب إختيار موضوع الدراسة:

إن الأهمية العلمية والموضوعية لموضوع النظام القانوني للعقار الفلاحي وبالخصوص التابع لأملاك الدولة الخاصة كان دافعا قويا لدراسته، كما أنه تم إختيار هذا الموضوع بالذات لأسباب التالية :

• الأسباب الموضوعية:

- يحتل هذا الموضوع قدر كبير من الأهمية من الناحية الواقعية لماله من تأثير بالغ على الإقتصاد الوطني من خلال الإستثمار في القطاع الفلاحي، وهو ما جعلنا نحاول الوقوف عند مختلف الإشكاليات القانونية التي تثار عند إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والمنازعات الناشئة عن ذلك ومن ثمة البحث عن حلولها القانونية إن توفرت أو إقتراح حلول لمعالجة النقائص التي تحول دون الوصول إلى الحل القانوني.

- عدم إستقرار النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي لمدة طويلة بالرغم من أهميته البالغة، مما جعله مجالا خصبا للبحث.

- كما أن الثغرات القانونية والنقائص العملية التي تعيق حصول بعض الأشخاص الأكفاء من الاستفادة من إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والتي تحتاج حولا وتداركا من طرف المشرع لضمان الإستغلال الفاعل و الفعال .

• الأسباب الذاتية:

من الأسباب الشخصية التي دفعتني للبحث في هذا الموضوع هو الميول والرغبة العلمية للخوض في غمار الدراسات القانونية المتعلقة بالعقار عموما والعقار الفلاحي بالخصوص لما لهذا التخصص من جاذبية خاصة، ترجع أساسا الى كثرة وتنوع المادة القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي لعدم إمكانية ضبطها في منظومة قانونية واحدة، وهو ما زاد شغف خوض هذه التجربة التي ستزيد لا محالة في الرصيد المعرفي في هذا المجال.

كما أن طبيعة هذا الموضوع تتوافق إلى حد كبير مع مجال إهتمامنا الذي فرضته الممارسة اليومية بحكم الوظيفة على مستوى المصالح التقنية بالبلدية، وهو ما زاد من رغبتنا في تنمية مداركنا العلمية والقانونية خاصة وأن الدراسات المتخصصة في القانون العقاري تساعد على تذليل الصعوبات أمام ممارسة العمل المتعلق به .

4 إشكالية البحث:

حضي العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بإهتمام المشرع الجزائري من خلال صدور العديد من النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة به منذ الإستقلال وإلى يومنا هذا ، وذلك بهدف ضبط نظامه القانوني وعليه فإن دراستنا لموضوع النظام القانوني للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة ت طرح الإشكالية التالية :

هل وفق المشرع الجزائري في ضبط إطار قانوني واضح المعالم للوعاء العقاري الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة ؟

وتتفرع على هذا الإشكالية الرئيسية إشكالات فرعية كمايلي:

- ماهي الأساليب التي إعتدها المشرع في إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة ومامدى نجاعة كل منها ؟
- هل يعتبر أسلوب الإمتياز المعتمد حاليا في إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة كافيا في تفعيل الإستثمار الأمثل للقطاع الفلاحي أم أنه يحتاج هو الآخر إلى إعادة النظر من طرف المشرع الجزائري؟

5 -أهداف الدراسة:

إن الهدف من هذه الدراسة يكمن فيمايلي:

- إعطاء لمحة عن كل المراحل التاريخية التي مر بها العقار الفلاحي والتي ساهمت في تطور المفهوم القانوني للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.

- الإلمام بكل الطرق القانونية التي تساهم في تكوين الوعاء العقاري الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.
- تسليط الضوء على مفهوم الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وأهم متطلبات تجسيده.
- التطرق إلى كل الأساليب التي إعتدها المشرع في إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، وما مدى تأثيرها على الإقتصاد الوطني.
- محاولة التركيز على كل الجوانب الإيجابية وكذلك السلبية لأسلوب الإمتياز الفلاحي في إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة بهدف الوقوف عند كل مواطن النقص والخلل والثغرات القانونية والإشكالات العملية إن وجدت.
- محاولة توضيح الإشكالات القانونية المترتبة على النصوص القانونية المتعاقبة و المتضاربة حوله.
- المساهمة في إثراء المكتبة القانونية بدراسة متخصصة حول النظام القانوني للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري.

6 المنهج المتبع في الدراسة :

- إن التصدي لمعالجة الإشكالية المطروحة أعلاه تقتضي منا إعتداد عدة مناهج بما يتناسب وطبيعة موضوع النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، وعليه فقد تم إعتداد المناهج التالية:
- **المنهج التاريخي:** لا تتضح معالم النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري إلا من خلال العودة إلى مختلف المراحل التاريخية التي مر بها هذا الأخير، والتي كان لها إثر كبير في بلورة الإطار القانوني للعقار الفلاحي عموما والتابع لأملاك الدولة بالخصوص.
 - **المنهج الوصفي:**

كما أنه من غير الممكن الإستغناء عن المنهج الوصفي عند التطرق إلى تحديد الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وطرق ومتطلبات إستغلاله الإستغلال الأمثل، وكذلك مختلف المنازعات التي تترتب على إستغلاله .

- **المنهج التحليلي :**

نظرا لإرتكاز موضوع الدراسة على كم معتبر من النصوص القانونية والتنظيمية والمناشير والتعليمات والقرارات الوزارية المشتركة والفردية، فإنه كان من الضروري اعتماد المنهج التحليلي لتحليل وشرح ومناقشة هذه النصوص بين الحين والآخر.

7 الدراسات السابقة:

لقد تم إختيار موضوع "النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري" وحصره فيما يخص العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة كما سبق الذكر، وذلك على خلفية إعتدادنا على مجموعة معتبرة من الدراسات السابقة القيمة والتي كانت خير رفيق في رحلتنا مع هذه الدراسة ، ومن هذه الدراسات ما هو عام ومنها ما هو متخصص والتي كانت في أغلبها أطروحات دكتوراه نذكر أهمها فيمايلي:

- الوافي فيصل، النظام القانوني الأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق - جامعة باتنة، السنة الجامعية 2015-2016. ركزت هذه الدراسة على معرفة النظام القانوني للأراضي الفلاحية وفقا للنصوص المنظمة لها في التشريع الجزائري، حيث قسّمت إلى جزئين، الأول خصص للإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، خصص لمنازعات الأراضي الفلاحية، حيث توصلت هذه الدراسة إلى أنه بالرغم من كثرة النصوص القانونية إلا أنها لم تكن كافية لمعالجة إشكاليات الأراضي الفلاحية وعلاقة الأرض بالفلاح، خاصة وأن هذه القوانين كانت رهينة للعديد من التأثيرات السياسية، وهو ما نشاطر الباحث فيه في هذا الإطار.
- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق، بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017، تناولت هذه الدراسة دراسة تنظيم الملكية العقارية الفلاحية وكيفية إستغلالها، حيث وضحت مفهوم الملكية العقارية الفلاحية ومختلف أصنافها وكذلك طرق إثباتها، كما تطرقت أيضا أدوات مراقبة إستغلال الملكية العقارية الفلاحية، كما تطرقت لإجراءات إسترجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين، تناولت أيضا التمويل الفلاحين، وفي الأخير تطرقت لأنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والآثار المترتبة على إعتداد الإمتياز الفلاحي كنمط إستغلال للعقار الفلاحي إضافة إلى طرق التمويل الفلاحي، فهذه الدراسة شاملة لمختلف أصناف العقار الفلاحي تابع لاملاك الدولة الخاصة والتابع للخواص وكذلك الوافي .
- شعابنة إيمان، الإستثمار في العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع توثيق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2016-2017 ، تناولت هذه الدراسة أحكام إستثمار العقار الفلاحي التابع لأمالك الدولة الخاصة من جهة وشروط وكيفيات منح الإمتياز من جهة أخرى، وفي الأخير تطرقت للطرق القانونية لحماية أطراف عقد الإمتياز الفلاحي.
- بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر-الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة-، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2017-2018. تناولت هذه الدراسة تطور تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم إستغلاله في ظل النظام الإشتراكي ثم في ظل النظام الرأسمالي، كم تطرقت للإمتياز كأسلوب إستغلال للعقار الفلاحي المملوك للدولة، وبينت طرق منحه، كيفيات تنفيذه، فهذه الدراسة ركزت على جزئية مهمة من دراستنا.
- بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2017-2018 ، تناولت هذه الدراسة أساليب إستغلال العقار الفلاحي فتطرقت آليات

التسيير الإداري للفلاحة ثم آليات التسيير في مرحلة الإصلاحات، وهو ما ساعدنا على التطرق لمختلف المراحل التي مر بها إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.

- كريمة حاجي، أحكام العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2018-2019. تناولت هذه الدراسة الإطار القانوني للعقار الفلاحي، وآليات استغلاله.
- مهدي نوال، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، 2019-2020، تناولت هذه الدراسة منازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للأفراد ومنازعات العقار الفلاحي التابع للأملاك الدولة الخاصة، وهو الشق الذي ساعدنا في دراستنا .
- آسيا أوراغ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، 2021-2022، تناولت هذه الدراسة إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري في جزئين الأول متعلق بأنماط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة قبل صدور القانون رقم: 10-03 ، والثاني لإستغلالها في ظل القانون رقم: 10-03 ، وهي جزئية جد مهمة في دراستنا .

8 صعوبات البحث: إعتراضتنا أثناء هذه الدراسة مجموعة من الصعوبات من أهمها:

- وجود كم هائل من من النصوص التنظيمية منشور، تعليمات، مذكرات، قرارات وكلها تصب في موضوع البحث، وهو ما شكل لنا صعوبة في الإلمام بها كلها.
- تشعب موضوع الدراسة نتيجة كثرة وأهمية تفاصيله وهو ما جعل الإلمام بكل جزئياته مسألة يصعب التحكم فيها.

9 تقسيم الدراسة:

للإجابة على إشكالية البحث المطروحة أعلاه ارتأينا تقسيم خطة الدراسة الى بابين كمايلي:

- الباب الأول تناولنا فيه الإطار القانوني للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، حيث تضمن فصلين خصص الفصل الأول للتطور التاريخي للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أما الفصل الثاني فقد تناول الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وطرق إكتساب ملكيته.
- أما الباب الثاني فتضمن إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والمنازعات المترتبة عنه، وقد تم تقسيمه هو الآخر إلى فصلين، خصص الفصل الأول لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، والفصل الثاني ل إمتياز الفلاحي كنمط حصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والمنازعات المترتبة عنه.

الباب الأول

الإطار القانوني للعقار الفلاحي التابع

لأملاك الدولة الخاصة

يعتبر العقار الفلاحي من أهم المواضيع التي شغلت الإنسان منذ القدم، فكانت الأفضلية لمن يفرض سلطته وسيادته في المكان، وقد ساد هذا المنطق لمدة طويلة من الزمن فكان العقار سببا للصراعات والحروب الدموية بين القبائل، وهو ما توارثه الشعب الجزائري عبر الأجيال والى غاية دخول الإستعمار الفرنسي، فالعقار عموما والعقار الفلاحي بالخصوص تمتع بحصانة الملكية الجماعية لحق الإنتفاع بين افراد القبيلة أو العرش الواحد. وهو ما أحبط أهداف السياسة الإستعمارية إلا أنها لم تستسلم وإنتهجت خطط وسياسات مأكرة من أجل خوصصة العقار الفلاحي الجزائري، ومن ثمة تسهيل عملية تحويله للملكية الفرنسية، وهو ما نتج عنه تشتت الوعاء العقاري الفلاحي بملكيات فردية منها من يحوز أصحابها على وثائق رسمية تثبت ملكتها ومنها ما دون ذلك.

وبعد خروج الإستعمار الفرنسي من الأراضي الجزائرية أصبحت العقارات الفلاحية التي كانت بحوزة الادارة الفرنسية ملكا للدولة الجزائرية، فتشكل بذلك الوعاء العقاري الفلاحي العمومي أو ما يعرف اليوم بالعقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، والتي تم إستغلالها بعدة أساليب تيناها المشرع في مراحل زمنية وسياسية متباينة كانت البداية بأسلوب التسيير الذاتي ومرورا بأسلوبي التعاونيات الفلاحية والمستثمرات الفلاحية وصولا لأسلوب الإمتياز الفلاحي الساري المفعول حاليا، وذلك بناء على العديد من النصوص القانونية والتنظيمية المنبثقة من مبادئ وأيديولوجيات التوجهات المختلفة التي سلكتها الدولة الجزائرية. وعليه فإنه ولإحاطة بالإطار القانوني للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة في الجزائر، وجب التطرق لأهم المراحل التي مر بها العقار الفلاحي الجزائري والتي كان لها أثر واضح إنعكس على طبيعتها القانونية فيما بعد، ومن ثمة التطرق إلى الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والطرق القانونية لإكتساب ملكيته.

ولذلك فقد تم تقسيم هذا الباب الى فصلين كمايلي:

الفصل الأول: التطور التاريخي لوضعية العقار الفلاحي في الجزائر.

الفصل الثاني : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وطرق اكتساب ملكيته.

الفصل الأول:

التطور التاريخي لوضعية العقار الفلاحي في

الجزائر

لقد مر العقار الفلاحي في الجزائر بعدة مراحل مفصلية ومتميزة عن بعضها البعض، تمتد جذورها إلى ما قبل الإستعمار الفرنسي وتنتهي إلى وضعها الحالي في الجزائر المستقلة، وذلك نظرا للظروف السياسية والإقتصادية والإجتماعية السائدة في كل مرحلة على حدة، خاصة وأن الموقع الإستراتيجي الذي تمتعت به الجزائر جعلها محطا لأطماع الكثير من الأعداء والغزاة، والذين وفقوا في بعض الأحيان بالظفر بها بعد حروب ومعارك طاحنة، وهو ما جعلهم يفرضون على السكان الأصليين للجزائر أنظمة وأنساقا معيشية تعارضت غالبا مع الأنظمة الأصلية السائدة بما في ذلك النظم التي كانت تحكم الملكية العقارية.

وقد نتج عن ذلك مزيج متنوع ومختلف من العقارات، وهو ما إنعكس على النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، وعليه فسوف نتطرق في هذا المبحث إلى مختلف الوضعيات التي مر بها العقار الفلاحي خلال الحقبات الزمنية المختلفة وما عرفته من أحكام قانونية تضبط العقار الفلاحي ذلك من خلال مطلبين كمايلي:

المبحث الأول: وضعية العقار الفلاحي في مرحلة ما قبل الإستقلال.

المبحث الثاني: وضعية العقار الفلاحي بعد الإستقلال.

المبحث الأول : وضعية العقار الفلاحي في مرحلة ما قبل الاستقلال

كما سبق الذكر فإن العقار الفلاحي في منطقة شمال إفريقيا عموما والجزائر بالخصوص قد تأثر تأثرا كبيرا بالتحويلات السياسية والإقتصادية التي طرأت على البلاد، فتعاقب الدول المستعمرة عليها كان تأثيرها على وضعية العقار الفلاحي مختلف، فقبل الإستعمار الفرنسي طغت القبلية على كيان الدولة، فلم تكن الأرض أو العقار بالمفهوم الحديث مقوما أساسيا من مقوماتها، إلا أن الوضع قد اختلف خلال فترة الإستعمار الفرنسي لتزداد أهمية العقار والذي أصبح من مقومات وثوابت الهوية الوطنية للجزائريين خاصة وأن الإستعمار الفرنسي إستهدف تسخير من أجل تحقيق الأهداف الإستراتيجية لسياسته الإستعمارية. وعليه فقد أرتانا ضرورة التطرق لوضعية العقار الفلاحي قبل الإستعمار الفرنسي (المطلب الأول) ووضعيته خلال الإستعمار الفرنسي (المطلب الثاني).

المطلب الأول : العقار الفلاحي ما قبل الإستعمار الفرنسي

من أهم مميزات المجتمع الجزائري القديم قبل الإحتلال الفرنسي أنه زراعي ب إمتياز، وهو ما جعل العلاقة بين الفرد والأرض جد وطيدة سواء في إستغلالها أو في الدفاع عنها وحمايتها من اعتداء الأجنبي، فسادت فكرة الملكية القبلية للعقارات والتي يقع واجب حمايتها على أفراد العرش أو القبيلة⁽¹⁾ و هو العرف الذي يقدر الملكية الخاصة، وحتى بعد الفتوحات الإسلامية ومجيء الأتراك إلى الجزائر فإن الحكم العثماني لم يتعارض مع العرف السائد وإنما تم تأييده بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية التي تضمنت تنظيم محكم لحق الشفعة ونظام الوقف أو الحبوس المستتبط من الفقه الإسلامي. وعليه فسننتظر إلى وضعية العقار الفلاحي قبل الحكم العثماني (الفرع الأول) ووضعية العقار الفلاحي خلال الحكم العثماني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: العقار الفلاحي قبل التواجد العثماني

تمتد جذور النظام القبلي في دول شمال إفريقيا عموما والجزائر بالخصوص إلى أعماق التاريخ البعيد والذي ظل سائدا بالرغم من خضوع هذه المنطقة لأنواع متعددة من الاستعمار لما تتمتع به من موقع إستراتيجي ومناخ معتدل ومتنوع جعلها محط مطامع مختلف الدول المستعمرة، ولقد حاول الإستعمار الذي أقام على أرض البربر لقرون طويلة في كل مرة أن يفرض قوانينه وأعرافه المختلفة وهو ما أدى إلى تشكل نظام عقاري جد معقد.

¹ سوسن بوضيغات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة -، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018، ص 10 .

أولاً: العقار الفلاحي قبل الإحتلال الروماني:

إن الحياة البدائية للإنسان كانت تعتمد أساساً على الصيد والجمع والإلتقاط والتي فرضت عليه تحمل مشاق التنقل والترحال من منطقة إلى أخرى، ومع تزايد إحتياجاته أصبح يبحث عن أسلوب حياة أفضل وأكثر أريحية وهو ما وجده في مزاوله الرعي والزراعة مما شجعه على الإستقرار.

1 الدولة البربرية:

كما سلف الذكر ف إن القبائل البربرية اتجهت نحو تطوير أساليب معيشتها بما يوفر لها الراحة والإستقرار على الأقاليم التي تسمح لها بِلِستغلال الزراعة وممارسة الرعي دون التخلي عن الصيد والقتل⁽¹⁾، وهو ما أدى إلى ظهور سيادة القبائل على الأقاليم التي تخضع لها والذي كان سبباً في إشتعال نيران الصراع والحروب بين العروش خاصة القبائل الصحراوية التي يضطرها الجفاف وقلة الأمطار إلى الزحف نحو الأقاليم الشمالية الخصبة الخاضعة لسيطرة قبائل أخرى .

وعليه فإلى تحالف القبائل البربرية القوية يشكل نظاماً قريباً من مفهوم الدولة⁽²⁾ إلا أن العلاقة بين هذه الدولة وبقية القبائل يحكمها مبدأ السيادة للأقوى، وهو ما جعل الدولة تلجأ إلى ضرب القبائل ببعضها البعض لإضعافهم ومن ثمة تتمكن من السيطرة عليهم، في حين أنها تلجأ إلى كسب ود القبائل القوية بمنحها مقاطعات معينة مع إعفائهم من دفع الغرامات والإتاوات، وبذلك تقسم القبائل إلى: قبائل مناصرة تسمى قبائل المخزن، قبائل ضعيفة وخاضعة تسمى القبائل الغارمة، والقبائل المتمردة والتي تنتشر في أقاليم بعيدة عن الدولة وأنصارها.

2 العهد الفينيقي(880-146 ق.م):

عرف الفينيقيون بتركيزهم الكبير على البحر وخبراته ف اهتموا بالتجارة البحرية وحتى بعد مجيئهم إلى إفريقيا فقد إستقروا في المدن الساحلية أين أسسوا مملكة قرطاجنة، وهو ما جعلهم مسالين ومتساهلين مع السكان الأصليين (القبائل البربرية) فلم يتدخلوا في نشاطاتهم الزراعية والرعية ولم يطمحوا أصلاً للإستيلاء والسيطرة على أراضيهم، فبقي النظام القبلي هو المتحكم في إستغلال الأراضي الفلاحية.

وفي سنة **480 ق.م** خسرت دولة قرطاجنة أسطولها البحري بعد إنهياره أمام الإغريق وهو ما جعلها تسعى لتعويض ماخسرتة فاتجهت نحو الزراعة فاستولت على الأراضي الفلاحية الخصبة التي كانت تحت سيطرة القبائل البربرية كما فرضت عليهم ضرائب جد باهضة بهدف تقوية إقتصادها.

3 العهد النوميدي(203-148 ق.م):

سعت الدولة النوميديّة بقيادة الملك "ماسينيسا" منذ البداية إلى إعادة الإستقرار للقبائل البربرية على أقاليمها وتشجيعها على إستغلال الأراضي الفلاحية في الزراعة والرعي معاً، ولم يكتف ب إستغلال الأراضي

¹- نعيمة حاجي، النظام القانوني لاراضي العرش في الجزائر، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2014-2015، ص 11 .

²- نعيمة حاجي، المرجع نفسه ، ص12 .

الخصبة فقط وإنما حث على إستغلال الأراضي غير المنتجة وقدم إمتيازات لمن يبادر بإستصلاحها، كما عمل على توفير الأمن للرعية لتشجيعهم على الإستقرار في الأرض تسهيلا لعملية إستغلالها. حيث أنه وبفضل هذه السياسة الرشيدة تمكن النوميديون من تحقيق تطور ملحوظ في مجال الزراعة و الرعي معا، فبالنسبة للزراعة فإنها لا تحتاج إلا لموسمين الأول للحرث والبذر والثاني للحصاد والدرس، كما أن فكرة تخزين الحبوب لمدة طويلة كانت كفيلة لتوفير الغذاء على مدار السنة وهو ما أوصل البلاد إلى تحقيق الإكتفاء الذاتي والأمن الغذائي⁽¹⁾ ومن ثمة فتح الباب للتصدير، أما بالنسبة للرعي فيمارسه المزارع خارج موسمي الزرع.

وقد تم توزيع الأراضي كمايلي:

أ- الأراضي التابعة للقصر الملكي:

يتم إستغلالها من طرف رجال أحرار في مقابل التزامهم بدفع نصيب من الإنتاج لصاحب الأرض.

ب- الأراضي المملوكة ملكية خاصة :

لقد حظيت الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية بأهمية بالغة من طرف الملك ماسينيسا الذي شجع الرعية عليها، لما لها من دور في ضمان الإرتباط بالأرض وإستغلالها وهو ما يضمن الإستقرار.

ت- الأراضي الرعوية:

تعود ملكيتها لجميع أفراد القبيلة الذين لهم الحق في إستغلالها لترعى فيها ماشيتهم، ولا يحق لأي قبيلة أخرى أن تدخلها إلا بإذنها وبصفة الرعي فقط دون التملك.⁽²⁾

ثانيا: العقار الفلاحي بعد الإحتلال الروماني:

إن إفتقار الأراضي الرومانية للثروات الطبيعية جعلها تطمح للتوسع خارج حدود أوروبا فخاضت حروبا دامية إستطاعت من خلالها غزو العديد من الدول ومن بينها دول شمال إفريقيا التي كانت تتكون من عشائر وقبائل بربرية متفرقة في القرى والجبال والسهوب وحتى الصحراء، وهو ما سهل عملية التوغل في أراضيها حيث إنتهج الرومان سياسة التفرقة بين القبائل البربرية لإضعافها ومن ثمة الإستيلاء على أراضيها بإستثناء القبائل القاطنة في المناطق الجبلية فقد حافظت على إستقلالها وتنظيم شؤونها الداخلية دون السماح للأجانب بالتدخل في ذلك، ولعل من أهم التغييرات التي قام بها الرومان في التنظيم العقاري الموروث عن الدولة النوميديية مايلي :

- الإستيلاء والسيطرة على الأراضي الخصبة وتقسيمها بان تأخذ الدولة الرومانية المساحات التي تحتاجها وتوزع جزء على قدماء الجنود الرومانيين والسكان الموالين إلى روما، والجزء الباقي يوزع على السكان الأصليين شريطة إلتزامهم بدفع الضرائب الباهضة لدولة روما.

¹ - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 13 .

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 13.

- إستصلاح الأراضي غير المنتجة وهوما أدى إلى خلق مساحات جديدة للإستغلال الزراعي فظهرت صورة الدولة الرومانية على أنها تستغل المنطقة إستغلالا حكيما وشامل، وهو ما يضعف البربر في محاولاتهم إستعادة أراضيهم.

- تقوم الدولة الرومانية ببراء الأراضي التي بحوزة القبائل البربرية التي تربطها بها علاقة طيبة، على أن يتحول ملكي الأرض إلى عاملين بها.

- فرضت الدولة الرومانية ضرائب يدفعها السكان على العقارات التي يستغلونها، يقوم بجمعها أعيان يسمون العشارين الذين يتفقون مع الدولة على أن يدفعوا لها قيمة معينة من المال في مقابل السماح لهم بجمع أموال باهضة من السكان بمساعدة فرق من الجيش.⁽¹⁾

1- العهد الوندال:

الوندال من أصل جرمانى إحتلوا شمال إفريقيا في الفترة الممتدة من 429 م-534 م، وقد عرف الإستعمار الوندالي بحكمه المستبد حيث قام بمصادرة شاملة للأراضي الفلاحية التي كانت تحت سيطرة الرومان إلا أن الوندال لم تستهويهم فكرة إستغلال الأراضي الفلاحية وإكتفوا بجني الضرائب المفروضة على هذه الأراضي الفلاحية هو ما جعل القبائل البربرية تسترجع كامل الأراضي التي سلبها منهم الرومان.

2- الإحتلال البيزنطي:

لقد حاول الرومان بعث هيمنة الإمبراطورية الرومانية من جديد في شمال إفريقيا وذلك من خلال بسط نفوذ الإمبراطورية البيزنطية في المنطقة، وهو ما قام به الإمبراطور جوستينيان الذي اصدر العديد من التشريعات العقارية المجسدة للسياسة البيزنطية الهادفة إلى إسترجاع الأرضية الإقتصادية المتينة التي كان يمتاز بها الرومان قبل الغزو الوندالي⁽²⁾، وذلك عن طريق الإستيلاء والسلب للأراضي الفلاحية وفرض الضرائب الباهضة على البربر وهو ما أدى إلى التمرد والعصيان فليشتعلت حروب دامية بين البربر والبيزنط لم تنته إلا على يد الفاتحين الإسلاميين عام 647 م.⁽³⁾

3 -الفتح الإسلامي العربي 647-711م:

لقد إختلف الفقهاء في تحديد طبيعة فتح الأراضي الجزائرية إن كانت عنوة أو عن طريق الصلح، أو أن البربر قد إعتنقوا الدين الإسلامي للإحتفاظ بأراضيهم، وهناك من يقول ب أن السهول فتحت عنوة في حين الجبال فتحت صلحا وهو ما يفسر تركيز ملكية الظلة في السهول والملكية الخاصة بالجبال⁽⁴⁾. ولقد نتج عن التواجد العربي الإسلامي تقسيم ملكية الأراضي الفلاحية إلى مايلي:

¹- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص16.

²- نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص17.

³- سوسن بوضيبيات، المرجع السابق، ص16.

⁴- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص23.

- الملكية الخاصة للدولة: تتمثل في الأراضي السلطانية التي تكونت من مصادر مختلفة كأراضي البيزنطيين وحلفاءهم الذين هزموا في الحروب، والأراضي التي لم يترك صاحبها ورثة، والأراضي الخراجية إضافة إلى الأراضي الموات.
- الملكية الجماعية: تتمثل في أراضي القبائل التي أسلمت طوعا وبقيت في مكانها.
- الملكية الخاصة: تتمثل في الأراضي التي كانت مملوكة للأفراد وإسلموا عليها طوعا، أو الأراضي التي تم إمتلاكها بعد الفتح أو عن طريق إحياء الأرض الموات بعد إستصلاحها.
- الملكية الوقفية: تتمثل في الأراضي التي أوقفها أصحابها المسلمون لفائدة مؤسسات دينية أو ثقافية أو إجتماعية أو..... الخ.⁽¹⁾

الفرع الثاني: العقار الفلاحي خلال الحكم العثماني:

إن التواجد العثماني في الجزائر فرض تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في اغلب التعاملات التي كانت تخضع كليا للعادات والتقاليد والعرف السائد آن ذاك، وهو ما انعكس خاصة على التعاملات المتعلقة بالعقار وطرق التقاضي وكيفيات فرض أنواع الضرائب وغيرها، إلا أن الواقع أثبت عكس ذلك فتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية لم يكن إلا ظاهرا يتباهى به الأتراك أما الوضع الحقيقي فلا علاقة له بالإسلام، وإنما طغى عليه النمط الإستعماري من خلال السعي نحو تقوية ودعم التواجد العثماني في الجزائر وهو خلق تمييزا صارخا بين الأتراك الذين حظوا بمعاملة خاصة في حين أنه تم تهميش الجزائريين تماما لعدم مراعاة مصالحهم، وقد تم تقسيم الأراضي الفلاحية كمايلي:

أولا: أراضي البايك:

وهي العقارات الفلاحية التابعة للدولة العثمانية والخاضعة لسلطة الباي والتي تعرف حاليا بالأحكام الوطنية حيث تميزت بخصوصيتها العالية⁽²⁾ ويتواجدتها في مناطق إستراتيجية كالمناطق الحضرية وقد تم الإستحواذ عليها بمختلف الطرق والأساليب الإستعمارية كالمصادرة ووضع اليد في حالة الشغور وعدم وجود ورثة أو في حالة ترحيل السكان المقيمين عليها عند امتناعهم عن تسديد الضرائب المفروضة عليهم، أو في حالة عصيان أوامر السلطات أو في حالة إعلان الثورة والتمرد ضد نظام الحكم.

ولقد إحتلت مساحة ما يقارب مليون ونصف المليون هكتار مقسومة وموزعة كمايلي:

1 أراضي العزل⁽³⁾:

تؤجر مقابل سعر نقدي أو عيني أو تخصص لخدمة العامة.

¹- سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 17-18.

²- يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2005، ص 14.

³- العزل هم القبائل التي ترضى بتقديم الجنود والولاء للباي وتخصص جزء من محاصيلها الزراعية للباي أنظر :

- رضا بوعافية، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الاستقلال، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، المجلد 03، العدد 2018، 01، ص 1307.

2 أراضي التوزيع:

تخصص لعمل السخرة لفائدة الدولة أو القادة.

3 أراضي بلاد المظمور:

تخضض للمطامير ولمن يحرسها.

4 أراضي القونا:

تشمل أراضي المعسكرات الخاصة بالقوات النظامية وغير النظامية المرابطة في نقاط المراقبة.

5 أراضي العزيب:

وتعرف بـ اسم الأكدال وتشمل الأراضي المخصصة لحيوانات البايك التي يكون مصدرها الضرائب العينية على الحيوانات والغنائم.

6 أراضي المخزن:

وهي التي تمنح للجالية العسكرية تمركزت في المناطق الجبلية في بايك التيطري ومنطقة القبائل وجبال بني منصر بالونشريس، أما في بايك الغرب فإنها وجدت في جبال الظهرة ومستغانم والمناطق الجبلية بتلمسان ومعسكر، بايك الشرق وجدت في منطقة القبائل الصغرى والأوراس، كما وجدت أيضا في الواحات الصحراوية وفي بعض المناطق السهبية.

7 الأراضي الميثة:

وهي الأراضي البور غير المنتجة والتي تركت دون إستغلال حيث يمكن تملكها عن طريق إستصلاحها وإلحاقها بأراضي البايك⁽¹⁾، أو يمكن منحها في شكل إمتياز لمن يريد إحياءها⁽²⁾. وتجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من الأراضي تحول في أواخر العهد العثماني إلى ملكيات فردية للبايات لتخوفهم من الوضع الذي آل إليه النظام العثماني نتيجة تدهور الظروف السياسية وتراجع نفوذ القوة العسكرية العثمانية مما أدى إلى إنعدام الأمن وزيادة احتمالات تلقي هجمات أوروبية، كما أن إنحراف الموظفين وإستبداد الحكام زاد من سوء الحالة الإقتصادية للأهالي.

أما بالنسبة لإستغلال أراضي البايك فإنه يكون بأسلوبين مختلفين مباشر وغير مباشر، فالمباشر بأن يستغلها الحكام أو عن طريق عمال مستأجرين (نظام الخماس) أو بإجبار الرعية من القبائل الخاضعة للدولة للقيام بأعمال تطوعية من حرث وزرع وحصاد، أما غير مباشر يكون بمنح حق الإنتفاع بها بصفة مؤبدة لكبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات أو تأييدهم، كما يمكن تسليمها للقبائل والعشائر المتعاملة مع موظفي البايك لإستغلالها لفائدته مقابل إستفادتهم من خدمات وإمتيازات إدارية⁽³⁾.

¹ - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 22 - 23.

² - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 1307 .

³ - نادية سحتوت، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2019، ص 13.

ثانياً: أراضي الملك:

وهي الأراضي المعروفة حالياً بالملكية الخاصة أو ما يعرف بالعامية بالتيطر⁽¹⁾، فهي تابعة للخواص الذين لهم مطلق الحرية في التصرف فيها دون أي قيود بما تخوله لها أحكام الشريعة الإسلامية بيعها أو هبتها أو حبسها أو..... إلخ، حيث لا يستوجب لمالكها إزاء الدولة سوى فريضة الزكاة والعشر⁽²⁾. تنقسم أراضي الملك إلى قسمين: منها ما هو قريب من المدن ومنها ما هو واقع بالمناطق الريفية، فأما بالنسبة للأولى فيمتلكها موظفو الدولة و أعيان المدينة وبعض الميسورين من مختلف الطوائف المقيمة في المدن، أما فيما يخص الثانية فغالبيتها يتمركز في المناطق الجبلية. أهم ما يميزها أنها تتواجد بكثرة داخل المدن الكبرى أو على حواشيتها وتضم أحسن وأجود الأراضي المسقية والصالحة لكل أنواع المنتجات الفلاحية، كما أن خضوعها لأحكام الإرث والبيع والشراء جعل أغلبها صغير المساحة⁽³⁾.

ثالثاً: أراضي الوقف:

وهي الأراضي التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية والمؤسسات الدينية، أوكل التصرف فيها لناظر الأوقاف ومساعديه من الوكلاء. فقد تميزت سياسة الحكم العثماني في الجزائر بالعمل جاهداً من خلال تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على استقرار وتطوير الأملاك الوقفية العقارية عموماً والأراضي الفلاحية خصوصاً فأفردها بتنظيمات خاصة ومحكمة بهدف ضبط مواردها. وهو ما أدى إلى تكاثر العقار الفلاحي الوقفي وانتشاره الواسع خلال هاته الفترة مما جعله يمثل إحدى أهم أصناف الملكية⁽⁴⁾، ولقد قدرت الأراضي الفلاحية الوقفية في أواخر القرن الثامن عشر ميلادي بثلاثي الأملاك الحضرية والريفية⁽⁵⁾ بما يقارب ثلاثة ملايين هكتاراً⁽⁶⁾ والتي كان مدخولها يتجاوز نصف مدخول كل العقارات الفلاحية المستغلة.

رابعاً: أراضي العرش:

العرش وهو نظام يمنح حق الإنتفاع لجميع أفراد القبيلة الذين تجمعهم عادات وتقاليد مشتركة دون تمييز فملكية وإستغلال هذه الأراضي يكون عادة بطريقة جماعية ومشتركة، وتنتقل حيازتها بين ذكور الأسرة عن

¹ - فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015-2016، ص 23.

² - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 1306.

³ - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 23.

⁴ - العياشي سراتي، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري والقوانين لعربية المقارنة - دراسة فقهية قانونية - دراسة تحليلية وصفية، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر و التوزيع، 2021-2022، ص 59.

⁵ - محمود أحمد مهدي، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، مكتبة الملك فهد الوطنية، جدة، المملكة العربية السعودية، 2003، ص 32.

⁶ - وهو ما تضمنته مذكرات المفكر كارل ماركس عند زيارته إلى الجزائر سنة 1882 انظر :

- محمود أحمد مهدي، نفس المرجع، ص 33.

طريق الميراث دون أن يكون لهم الحق في التصرف فيها بأي شكل من الأشكال (بيع أو مبادلة) لعدم وجود سندات رسمية تثبت ملكيتها لهم، وتختلف تسميات هذا النوع من الملكية من منطقة إلى أخرى ففي الشرق الجزائري تعرف باسم "العرش" أما في الغرب فيطلق عليها إسم "سبيقة" بينما تسمى بأراضي "مشاعة" في باقي المناطق الأخرى.⁽¹⁾

إحتلت أراضي العرش مكانة جد معتبرة في النظام الفلاحي في مرحلة التواجد العثماني في الجزائر لعدة إعتبرات أهمها إنتشارها على مساحات شاسعة، حيث قدرت سنة 1830 بحوالي خمسة ملايين هكتار تركزت في المناطق التي إستقر فيها البدو وشبه البدو الذين يمارسون الزراعة والرعي لإعتبارها موردا غذائيا هاما للأفراد وبالأخص سكان العرش، إضافة لمساهمتها في دعم خزينة الدولة العثمانية. ولعل من أهم مميزات نظام العرش الملكية الجماعية والمشاركة والتي تفرض على أفراد القبيلة التقيد ببعض القيود التي يمكن إيجازها في النقاط التالية:

- من حق جميع أفراد القبيلة الإنتفاع بالأرض الذين لهم الحرية في تنظيم إستغلالها بما يتماشى وإحتياجاتهم.
 - حق الإستغلال محتكر فيما بين الذكور فقط دون الإناث⁽²⁾، اللواتي لهم الحق في الرعاية من المسؤول عن العائلة الوارث لحق الإنتفاع كتوفير السكن والأكل واللباس، وذلك حسب إمكانياته المادية⁽³⁾.
 - يحق للقبيلة بموجب قرار من الجماعة⁽⁴⁾ تحويل حق الإستغلال إلى شخص آخر متى ثبت عدم إستغلال المنتفع للأرض لمدة طويلة أو في حالة موت المنتفع دون أن يترك ورثة من الذكور.
 - يستوجب على جميع أفراد القبيلة بالإضافة إلى فريضة الزكاة والعشر أن يدفعوا ضريبة خاصة تسمى بالخراج أو الحكر.
 - الملكية الجماعية للأرض تتنافى مع فكرة التصرف في الأرض.
- وخلاصة القول بالنسبة لما تقدم حول وضعية الأموال العامة في الجزائر قبل الإحتلال الفرنسي فهي كانت خاضعة لمبادئ الشريعة الإسلامية التي و إن لم تفرق بين الأموال العامة و الأموال الخاصة التابعة للدولة بشكل واضح إلا أنها كانت السبابة في جعل معيار التخصيص للنفع العام أساسا لإضفاء الصفة العمومية على الأملاك، و هو ما يوضح التقارب الشديد بين هذه الأحكام والمبادئ القانونية المعاصرة.

¹ - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 1308 .

² - إن قاعدة حرمان الإناث من الميراث هي قاعدة عرفية شاذة متوارثة عبر الأجيال، ولا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية التي تمنح للمرأة الحق في الميراث مع الرجل .

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 20 .

⁴ - الجماعة: هي هيئة يختارها أعضاء القبيلة بالتشاور مع أعيان العائلات للتقرير والتداول فيما يهم القبيلة أنظر:

- رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 1313.

المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في فترة الإستعمار الفرنسي

لقد تميزت السياسة الاستعمارية الفرنسية منذ البداية بتركيزها على توسيع دائرة إستيطانها في الجزائر بلتجاهها سياسة الإستيلاء على أكبر قدر ممكن من الأراضي الجزائرية عامة والفلاحية بالخصوص لما تتمتع به هذه الأخيرة من مساحات شاسعة امتازت اغلبها بخصوبتها العالية مما جعلها محل طمع وجشع الفرنسيين وذلك من خلال تحويل ملكيتها إلى المعمرين الفرنسيين والأوروبيين عامة بهدف تفكيك وزعزعة الملكية الجماعية التي تعد أساس ترابط وتلاحم ومن ثمة استقرار المجتمع الجزائري من جهة وتثبيت أساس قوي لتعميق التواجد الفرنسي في الجزائر من جهة أخرى، و ذلك انطلاقا من فكرة أن الأرض تعتبر القاعدة المادية للمجتمع⁽¹⁾.

وعليه فإن محاولات الحكومة الفرنسية لتجسيد سياسة الإستيلاء كانت على مرحلتين الأولى إمتازت بالتسرع والعشوائية أما الثانية فقد كانت أكثر دراسة وتخطيط مسبق وهو ما سننتظر إليه كمايلي:

الفرع الأول: الإستيلاء الحر على العقار الفلاحي (1830-1863):

نظرا لتنوع الوعاء العقاري الفلاحي في الجزائر وطبيعة ملكيته المعقدة وغير المتجانسة، والذي كانت أغلب أراضيه ذات ملكية جماعية (العرش، الحبوس، القبائل) وتستغل من قبل الجماعة (العائلة، الدوار)، وهو ما ساهم في تأخر إستيلاء الحكومة الاستعمارية على الأراضي الفلاحية الجزائرية، ولذلك عمدت السلطة الإستعمارية إلى إنتهاج سياسة خوصصة هذه الأراضي الفلاحية لتسهيل عملية إنتقال ملكيتها للفرنسيين. ولذلك فلن هذه المرحلة تعد من أقصى الفترات التي مر بها الجزائريين في معاناتهم من عنف الاستعمار الفرنسي حيث أرتكب الإستعمار العديد من التجاوزات في إعتدائهم على حقوق الجزائريين دون الإستناد إلى نصوص قانونية واضحة والتطبيق العشوائي للنصوص القانونية الفرنسية، ومن أهم مظاهر الانتهاكات الماسة بالعقار الفلاحي الجزائري مايلي:

أولا: مصادرة أملاك الجزائريين :

إعتبرت الحكومة الفرنسية الأراضي الفلاحية الجزائرية التي إلتحق أصحابها بصوف المقاومة من الأملاك الشاغرة وبالتالي يجب مصادرتها تطبيقا لنص المادتين 539-713 من القانون المدني الفرنسي بالرغم من عدم توفر مبدأ الشغور⁽²⁾ الذي يقتضي عدم معرفة المالك، وفي هذه الحالة المالك معروف وغيابه مؤقتا فقط .

فعملت فرنسا من خلال سياستها الاستعمارية على تفكيك وإختراق البنية الهيكلية للعقار الفلاحي الجزائري من خلال تحويلها إلى ملكيات عقارية فردية لتسهيل عملية الإستيلاء عليها، خاصة بعد إدراكها لصعوبة

¹ - ليلي بلقاسم، المراكز الإستيطانية و تطورها في منطقة غليزان 1850-1900، مذكرة ماجستير في التاريخ الحديث والمعاصر، كلية العلوم الانسانية والحضارة الإنسانية، قسم التاريخ وعلم الآثار، جامعة وهران، 2014، ص231.

² - وفقا للمادة 773 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 1975،78)، فإن حالة الشغور تكون إما : - بخلو المال من مالكة أو - أموال الأشخاص الذين يتوفون عن غير وارث والذين تهمل تركتهم .

إختراق النسيج الإجتماعي الملتحم المبني على أعراف وتقاليد وقيم دينية متأصلة في الشعب الجزائري ومتوارثة عبر الأجيال⁽¹⁾.

ثانيا: فرنسا العقار الفلاحي الجزائري

إن عملية إحصاء الأراضي الفلاحية لم تكن بالأمر الهين على الحكومة الفرنسية بسبب ضياع وتلف أغلب دفاتر التسجيل من جهة وهروب الموظفين الأتراك من جهة أخرى، وهو ما جعلها تتخبط في فوضى عقارية عارمة⁽²⁾ إقتضت بالضرورة تشكيل لجنة مختصة لدراسة المسائل الجزائرية وهو ما تم فعليا سنة 1842م، ولم يقتصر دور هته الأخيرة على إنهاء الفوضى العقارية وإنما كان الهدف الأساسي منها هو وضع قاعدة متينة لكل المعاملات العقارية المستقبلية بما يخدم مصالحها ويعمق إستيطانها من خلال تسهيل عملية مصادرتها للأراضي الفلاحية وتمليكها للفرنسين والأوروبيين المهاجرين إلى الجزائر (المعمرين)⁽³⁾، وإضافة الشرعية على عمل هذه اللجنة شرعت السلطة الإستعمارية في إصدار مجموعة من النصوص القانونية لعل أهمها :

1 - أمر 01 أكتوبر 1844:

بالرغم من أن السياسة الإستعمارية هدفها الأول والأخير هو تجريد الجزائريين من أراضيهم إلا أنها هذه المرة حاولت زرع الطمانينة في نفوس الجزائريين على ممتلكاتهم وأراضيهم، وذلك بهدف تسهيل إنتقالها إلى الكولون مستقبلا⁽⁴⁾، وهو ما جعلها تسعى إلى إيجاد أسباب جديدة لمصادرة أراضي الجزائريين حيث تضمن هذا الأمر إمكانية نزع ملكية العقارات الفلاحية غير المستغلة بسبب إهمال أصحابها أو بسبب عجزهم عن إستغلالها، إضافة إلى تلك التي لا يملك أصحابها السندات الكافية لإثبات ملكيتها. وبتطبيق هذا النص إستولت السلطة الاستعمارية على عدد هائل من العقارات الفلاحية ذات المساحات الشاسعة و الخصوبة العالية بما فيها أراضي العرش والأراضي الموقوفة في الأماكن المقدسة⁽⁵⁾ والتي تم دمجها ضمن أملاك الدولة الفرنسية. ومن أهم العوائق الميدانية لتطبيق هذا الأمر أنه أحال مسالة فحص سندات إثبات ملكية العقارات الفلاحية غير المستغلة إلى الجهات القضائية المختصة التي يجب عليها أن تقضي وبصفة مستعجلة في كل القضايا المرفوعة أمامه، وهو ما يستحيل تطبيقه ميدانيا.

2 - أمر 21 جويلية 1846:

جاء هذا النص لتدارك مساوئ الأمر الذي سبقه وذلك من خلال تبسيط إجراءات فحص ومراقبة سندات إثبات ملكية العقارات الفلاحية غير المستغلة، والتي أصبح الفصل فيها من اختصاص مجلس المنازعات بدل

¹ - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 1309 .

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 26.

³ - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 1309 .

⁴ - مريم بورابة، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في عهد الاحتلال الفرنسي للجزائر، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية،الصادرة

عن مركز الجامعي علي كافي، تندوف، عدد 2018.04، ص 358 .

⁵ - سوسن بوضييعات المرجع السابق، ص 33.

القضاء حيث يأمر المجلس بتعيين خبير توكل له مهمة وضع وتعيين الحدود واخذ الصور الطبوغرافية للعقار مع تسجيل أي اعتراض محتمل، وفي حال تقديم حائز العقار سند لا يتطابق مع الشروط المحددة يصدر المجلس قراره ببطلان السند ويتم اعتبار العقار من أملاك الدولة الفرنسية⁽¹⁾.

3 قانون 16 جوان 1851:

جاء هذا القانون لحماية أصحاب مالكي السندات التي أقر مجلس المنازعات صحتها دون تفرقة بين الجزائريين والفرنسيين.

كما أنه إستهدف أراضي العرش بعد إدراك الحكومة الاستعمارية أهميتها من حيث المساحة لانتشارها الواسع على مساحات جد كبيرة ولقيمتها المعنوية بالنسبة للجزائريين من خلال تكريسها للملكية الجماعية كأهم مقومات التماسك الإجتماعي، فعملت على تحفيز قسمة الأراضي العرشية بين الأفراد المالكين مع محاولة حصرها في **كانتونات**⁽²⁾ بإعطاء الحائز لأرض العرش عقد ملكية عن جزء منها مقابل تخليه عن الباقي لفائدة الدولة الفرنسية، وهو ما سيضعف الروح الجماعية للقبائل ومن ثم القضاء على وحدة القبيلة كرمز للمقاومة والثورة والتي كانت تستمد قوتها من وحدتها.

وقد تم تطبيق هذا النظام على بعض العروش والقبائل⁽³⁾ بشكل تجريبي إلا أن الواقع أثبت صعوبة المضي فيه قدما، خاصة في ظل الإنتفاضات التي نظمتها أقوى العروش الجزائرية ضد السياسة التعسفية الاستغلالية التي انتهجتها فرنسا للإستيلاء على أراضيهم خاصة في أماكن تواجد المعمرين مثل: إنتفاضة الأوراس سنة 1859، إنتفاضة الحضنة سنة 1860، إنتفاضة أولاد سيدي الشيخ سنة 1864⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: الإستيلاء المقتن على العقار الفلاحي (1863-1962)

كما سبق الذكر فلن الحكومة الإستعمارية سعت جاهدة وبكل السبل إلى توسيع إستيطانها في الجزائر إلا أن المشاكل والمعوقات التي واجهتها حالت دون تحقيق مبتغاها في تفكيك الأراضي العرشية ومن ثمة القضاء على الوحدة والترابط الإجتماعي الذي كان يميزها، وهو ما جعلها تعدل عن مخططاتها السابقة وتنتهج مخططات جديدة تركز أساسا على الأسلوب التشريعي كأداة فعالة لتجسيد سياستها في التغيير والتحوير العقاري بتأسيس الملكية الفردية بدل الملكية الجماعية⁽⁵⁾، فأصدرت العديد من النصوص القانونية

¹ - خسر الجزائريون أكثر من 45% من أراضيهم أنظر :- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 27 .

² - **الكانتونات** : وهي النظرية التي تقضي بإقامة القبائل في مساحات محصورة من أراضي العرش حسب حاجة العرش تمنحها إياها السلطة الاستعمارية في مقابل التخلي عن القسم المتبقي من هذه الأراضي لصالحها.

³ - طبق بشكل حصري على مجموعة من العروش هي: عرش أولاد بليل في البويرة، عرش العبيد وفراليا في عين الدفلة، عرش أولاد قصير في الشلف، عرش أولاد سيدي العبدلي بتلمسان، عرش بن بشير بسكيكدة، إضافة إلى قبيلة الغرابية في القطاع الوهراني التي كانت تحوز على مساحة تقدر بـ 85000 هكتار تم تقليصها إلى 33288 هكتار،

⁴ - حياة قنون، الإستيطان الفرنسي ومصادرة أراضي الجزائريين خلال القرن التاسع عشر، مجلة الحوار المتوسطي، الصادرة عن مخبر البحوث والدراسات الإشتراكية في حضارة المغرب الإسلامي، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد 3، 2011-2012، ص

152 .

⁵ - مريم بورابة، المرجع السابق، ص 361 .

عبر مراحل كان الهدف منها في البداية تقسيم أقاليم القبائل والعروش إلى دواوير لتحديد مجال إتساعها، وذلك لتسهيل عمليات التحقيق الجزئي والإجمالي فيها، وفي الأخير يتم تسليم سندات الملكية الفردية لكل عضو على حدى.

أولاً: قانون سيناتوس كونسلت المؤرخ في: 12 أبريل 1863

يعتبر هذا القانون خطوة هامة في تاريخ التشريع العقاري الفرنسي المطبق في الجزائر فهو من أخطر القوانين على مستقبل البنية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري، حيث عمل على تجسيد الأهداف والمخططات الإستعمارية على أرض الواقع، فقد جاء تنفيذاً لأفكار الإمبراطور نابليون الثالث الموجودة في رسالته الشهيرة إلى المارشال بيلسيي المؤرخة في: 06 فيفري 1863 والتي تضمنت تراجع الإدارة الفرنسية عن تطبيق فكرة حصر الأراضي (نظرية الكانتونات) التي تم تطبيقها بموجب قانون 16 جوان 1851 وما نتج عنها من إحتجاجات وإعتراضات الأهالي وحتى إعتنائهم على المستوطنين مما أدى إلى تعطيل مهمة الإحتلال، وهو ما إقتضى إنتهاج أسلوب أكثر دهاءاً مكرراً وذلك بالإستيلاء المقنن والتدريجي والذي يكون عبر مراحل مدروسة لإضفاء الشرعية على عملية السلب والإستيلاء بتحويل الملكية الجماعية للأراضي الجزائرية إلى ملكيات خاصة يسهل التعامل والتصرف فيها من الناحية القانونية.

وتجدر الإشارة إلى أن الهدف الأساسي من هذا القانون هو ضرب أهم نقاط قوة المجتمع الجزائري آنذاك وذلك بإضعاف الروح الجماعية والتماسك الإجتماعي للقبائل والعشائر من خلال السعي للقضاء على وحدة القبيلة والنظام الجماعي لإستغلال أراضيها⁽¹⁾ ومن ثمة تقسيمها على مجموعة من الدواوير. ونلخص أهم مراحل تطبيق هذا القانون فيمايلي:

- اعتراف الإدارة الإستعمارية بوجود حق ملكية جماعي لصالح القبائل والعشائر على الأراضي الفلاحية وذلك من خلال تحويل حقوق العشائر والقبائل في الإنتفاع من الأراضي الفلاحية إلى حق ملكية جماعية.
- إنشاء جماعة محلية جديدة تتمتع بالشخصية المدنية والإدارية تسمى الدوار⁽²⁾ بهدف تجزئة الملكية الجماعية للقبيلة أو العرش إلى ملكيات فردية كمرحلة تمهيدية للهدف المنشود والمتمثل في تسهيل نقل هذه الملكيات للملكية الفرنسية.
- تسليم سندات ملكية فردية لكل عضو من أعضاء الدوار.

ثانياً: قانون وارني المؤرخ في: 26 جويلية 1873 والقوانين المعدلة والمتممة له:

إن الخصوصية الإجتماعية للعروشية في الجزائر أدت إلى صعوبة تقسيم الأراضي من الناحية العملية وهو ما أخرج إتمام عمليات سيناتوس كونسيلت مما جعل الحكومة الفرنسية تصدر قانون آخر وهو قانون وارني لاستكمال عمليات تحديد وتأسيس الملكية الخاصة، وذلك بفرنسة كل العقارات الجزائرية وإخضاع كل التعاملات المتعلقة بها للقانون الفرنسي، .

¹ - مريم بورابة، المرجع السابق، ص 362 .

² - يتشكل من مجموع غير متجانس من بقايا القبائل المتفتتة .

حيث يهدف هذا القانون إلى القضاء على وحدة القبيلة المتماسكة والمستعدة بصفة جماعية لأي خطر دون تردد⁽¹⁾ وذلك من خلال تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة من جميع الأعباء التي تنقلها لإعداد سندات ملكيتها النهائية وذلك بإجراء تحقيق عام وشامل⁽²⁾ لجميع الأراضي الفلاحية تقوم به لجنة خاصة تتكون من محافظ محقق ومهندس عقاري ومترجم، حيث يتم نشر إعلان في الأماكن العامة لتبليغ وإعلام الأهالي الذين سيتم التحقيق في أراضيهم لتحضير كل ما يفيدهم لإثبات ملكيتهم لهذه الأراضي من وثائق وسندات وشهود.....

يتم التحقيق الميداني على مرحلتين:

المرحلة الأولى: تكون بلفتال المحافظ المحقق إلى الميدان للقيام بأعمال المعاينة من جهة والإستماع إلى الأطراف وشهودهم والإطلاع على وثائقهم وطلباتهم وإعتراضاتهم إن وجدت من جهة أخرى، ويتم تحرير محضر معاينة يتضمن نتائج المعاينة الميدانية في نسختين نسخة تودع لدى القاضي المختص والنسخة الثانية تترجم وتودع لدى القايد، ويمنح للأطراف اجل ثلاثة أشهر لإيداع اعتراضاتهم عن نتائج المعاينة الميدانية.⁽³⁾

أما المرحلة الثانية: تكون متعلقة بالإعتراضات فينتقل المحافظ المحقق إلى الميدان مجددا ك محاولة للصلح بين الأطراف ويقدم مقترحه النهائي الذي تعتمده إدارة المالية في إعدادها لسند الملكية المؤقت الذي يجوز لكل ذي مصلحة الإعتراض عليه أمام المحكمة الفرنسية خلال ثلاثة أشهر، ويتم إعداد سند الملكية النهائي وتسجيله بناء على حكم المحكمة.⁽⁴⁾

تجدر الإشارة إلى أن المحافظ المحقق ليس له الحق في أن يقرر ملكية خاصة للأهالي تتجاوز حدود ما يكفي المالك وأسرته في سد حاجاتهم الخاصة، وما يزيد عن ذلك يدمج ضمن أملاك الدولة الفرنسية، حيث تمكنت الإدارة الإستعمارية من السيطرة على أكثر من **400.000 هكتارا**، وتوسيع **264** مركزا استيطانيا خلال الفترة الممتدة ما بين **1871-1880**⁽⁵⁾.

فبالرغم من الدور الذي قام به هذا القانون في رسم الخريطة العقارية الجديدة⁽⁶⁾ إلا أن وقوع بعض التجاوزات من المحافظين المحققين أدى إلى أخطاء جسيمة خلقت تعارضا بين محتوى السندات والواقع وهو ما جعل الأهالي لا يعتدون بمضمون السندات المسلمة لهم، كما أنه رتب آثار وخيمة على الجزائريين حيث مكن المعمرين من دخول أراضي العرش الحصينة بإجبار الجزائريين على بيع أراضيهم لهم، خاصة بعد الكارثة الزراعية التي عرفتها فرنسا سنة **1880** والتي اتلف فيها كل منتوجاتها من الكروم نتيجة الأضرار

¹ - حياة قنون، المرجع السابق، ص 153 .

² - مثل نظام السجل العيني الذي قام به تورانس في استراليا.

³ - نقلا عن : - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة،الجزائر، 2014، ص 202 . انظر :

- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 33 .

⁴ - المرجع نفسه ، ص 33.

⁵ - حياة قنون، المرجع السابق، ص 153 .

⁶ - نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 34 .

التي ألحقتها حشرة الفيلوكسيرا، حيث إستغلت الدولة الفرنسية الفرصة لإغراء وتشجيع الفرنسيين الذين تضررت ممتلكاتهم بالبوءاء في فرنسا على زيادة حركة الهجرة نحو الجزائر⁽¹⁾ للاستثمار الفلاحي في أراضيها التي تتمتع بالخصوبة العالية والإنتاج الوفير وتسويقها إلى السوق الفرنسية. ومن ثمة فقانون 1873 لم يحقق الهدف الذي سطر له ولذلك فقد تمت مراجعته وتعديله⁽²⁾ من طرف الدولة الإستعمارية بالقانون الصادر في 22 أبريل 1887 للتخفيف من عبء الإجراءات والشكليات المعتمدة في تجزئة أراضي العرش إلى ملكيات فردية خاصة، للإسراع في عملية إنتقال الأراضي للدولة الفرنسية.

ثالثا: قانون 16 فيفري 1897 :

إرثت الإدارة الاستعمارية عدم جدوى القانون 1873 بالرغم من تعديله، ولذلك فقد قامت بإلغائه بموجب القانون الصادر في 16 فيفري 1897، والذي جاء للتخفيف من إجراءات التحقيق في الملكية العقارية الخاصة التي أثقلت كاهل الأهالي فألغى دور المحافظ المحقق بسبب العقبات التقنية التي تتطلب إمكانات مادية وبشرية ضخمة⁽³⁾، فأحال العملية للجهات القضائية المختصة حيث يفصل القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بأراضي العرش في حين تخضع المنازعات المتعلقة بالأراضي التي تم تطهيرها ويحوز مالكيها على سند فردي للقضاء العادي، وعليه فإن كل سند يمنح بموجب قانون 1897 يطهر العقار من كل الحقوق السابقة ويعتبر سند نهائي حائز لحجية مطلقة في مواجهة جميع الأطراف.

ثم صدر القانون 1926⁽⁴⁾ ليتم قانون 1897 والذي جاء لتوسيع نطاق تطبيق أحكامه لتمس ما تبقى من العقارات الفلاحية عبر كامل التراب الوطني بما فيها الأراضي الصحراوية في الجنوب، كما جاء هذا النص بنظام جديد يسمى بالبيع الواقف على شرط الإيجار والذي لا يمنح للمشتري أي سند قانوني يثبت حقه في ملكية العقار إلا بعد إستكمال عملية التحقيق، وعليه فإن المشتري يعتبر شاغل للعقار على سبيل الإيجار غير محدد المدة إلى غاية إستكمال عملية التحقيق.

الفرع الثالث: التراجع الجزئي عن سياسة الإستيلاء على العقار الفلاحي:

إن زيادة الضغوطات التي مارسها الإستعمار على الجزائريين في مختلف المجالات كانت سببا كافيا لكثرة الإنتفاضات الشعبية المعارضة لسياساته وخاصة فيما يتعلق بالعقارات الفلاحية التي تم إغتصابها وسلبها عنوة مما أدى إلى غضب وسخط الجزائريين الذين أدركوا بأن حل الإستعمار هو الإنضمام إلى صفوف الحركات التحررية والمواجهة بالثورة والتمرد، وهو ما جعل السلطة الفرنسية مضطرة لتهدئة الأوضاع فأصدرت مجموعة من النصوص القانونية لإصلاح مجال الملكية العقارية إلا أن هذه النصوص ولدت ميتة لأنها جاءت متأخرة خاصة وأن بواذر إشتعال نار الحرب أصبحت وشيكة والشعب لم يعد يرضيه إلا بأخذ حريته وإستقلاله عن السلطة الإستعمارية، و من أهم النصوص مايلي:

¹ - حياة قنون، المرجع السابق، ص 156-157 .

² - مريم بورابة، المرجع السابق، ص 363 .

³ - مريم بورابة، المرجع نفسه، ص 364 .

⁴ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 35 .

أولاً: المرسوم الصادر في: 26/08/1954 ينص على وقف تجزئة الأراضي الفلاحية.

يهدف هذا المرسوم إلى وقف تجزئة الأراضي الفلاحية ، إلا أن تنفيذه إقتصر على ما يخدم مصالح

الإدارة الإستعمارية فقط .

ثانياً: المرسوم رقم: 56-290 الصادر في: 26/03/1956 المتضمن التهيئة العقارية الفلاحية.

يهدف هذا المرسوم إلى ترقية الفئات التي تدعم الوجود الفرنسي في الجزائر⁽¹⁾، حيث تم إنشاء مناطق للتهيئة العقارية الفلاحية بهدف البدء في القيام بإصلاحات فلاحية وذلك إما بتجميع قطع الأراضي المتناثرة وإما بلمستصلاح الأراضي غير الصالحة للفلاحة وذلك من خلال إنشاء مستثمرات قابلة للإستغلال لم تتوفر عليه من تجهيزات (خاصة المياه) ومن مساحة، ولتجسيد هذا الإصلاح فقد تم إنشاء ثلاث محيطات كمايلي:

- النوع الأول: يكون بتبادل الأراضي يكون بصفة رضائية ودور السلطات الفرنسية يقتصر فقط على تشجيع هذه العملية،

- النوع الثاني: إن عملية التهيئة العقارية تكون مصطحبة بانجاز أشغال مختلف القنوات والتي تمول من طرف السلطات الفرنسية.

- النوع الثالث: يتمثل في عملية الضم التي تقوم بها السلطات الإدارية الفرنسية أي دون استشارة المعنيين والتي تخدم في المقام الأول مصلحة المعمرين الفرنسيين.

كما تم إنشاء الصندوق للحصول على الملكية والإستغلال الريفي سنة 1956 والذي يهدف إلى تقديم مستثمرات فلاحية قابلة للاستغلال إلى الأشخاص المرشحين لخدمة الأرض، أو تزويدهم بقطع أرضية مكملة إذا كانوا يستغلون أراضي ذات مساحة صغيرة. ويكون هذا المنح للأراضي في إطار ما يسمى بالإيجار المملك.⁽²⁾

ثالثاً: الأمر رقم: 59-41 الصادر في: 03/01/1959 المتعلق بالمحيطات للتطوير العقاري الفلاحي:

يتضمن هذا الأمر إنشاء نظام قانوني عقاري جديد يطبق على ثلاثة محيطات في إنتظار إنجاز المحيط الرابع، وتتمثل هذه المحيطات فيمايلي:

- محيط ملاكوف في ولاية الأصنام (11500 هكتار).

- محيط سانت ايمي في ولاية مستغانم (15000 هكتار).

- محيط سنبل في ولاية عنابة (17500 هكتار).

أما المحيط الرابع وهو محيط بونموسة (20.000 هكتار) فقد تم إنجازه كذلك في ولاية عنابة مع بناء

سد يحمل نفس الإسم.

¹- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة،

2004-2005، ص 83 .

²- ناصر لباد، المرجع نفسه ، ص 84 .

وقد إعتمدت فرنسا هذا الإجراء لما يعود به من فائدة على المعمرين الفرنسيين (1)

رابعا: المرسوم رقم: 59-1190 الصادر في: 21/10/1959 المتعلق بإصلاح نظام الشهر العقاري في الجزائر:

أهم ما جاء به هذا الإصلاح هو العمل على توسيع إنتشار الرهون العقارية وإعتماد نظام الشهر الشخصي لكل المعاملات العقارية وتسليم دفاتر عقارية للملاك، حيث يعتبر هذا الإصلاح كامتداد لما طبق بفرنسا بموجب المرسوم المؤرخ في: 04/01/1955 وهو بذلك يكون مرحلة أخرى لتأكيد وتكريس الملكية الخاصة الفردية (2).

وكننتيجة للإصلاحات السالفة الذكر فقد أصبح القطاع الزراعي الجزائري يستغل في إطار نظامين كمايلي

1- نظام زراعي تقليدي:

وهو القطاع الخاص بالجزائريين يقوم به السكان الأصليون يعتد أساسا على مجهودهم العضلي أكثر من المجهود الآلي، وهذا ما أدى إلى إنتاجه القليل مقارنة مع إنتاج نظيره الأوروبي، ويشمل هذا القطاع كل من الملكية الخاصة وأحكام الأوقاف وأراضي العرش ويوجه إنتاجه إلى الإستهلاك الذاتي.

2- نظام زراعي حديث:

وهو القطاع الخاص بالمعمرون يعتمد أساسا على الآلة ووسائل الإنتاج الحديثة وقد حظي بدعم كبير من طرف الإدارة الإستعمارية وهو ماجعله قوة متحركة في القطاع ككل لتمييزه بأسلوب الإنتاج الرأسمالي المتطور ذو المردودية جد وفير.

المبحث الثاني : وضعية العقار الفلاحي في مرحلة ما بعد الإستقلال

لقد عرف النظام القانوني للعقار الفلاحي عموما والعقار الفلاحي التابع لأحكام الدولة الخاصة بالخصوص في الجزائر تطورات كبيرة منذ الإستقلال والى يومنا هذا والتي كانت نتاج تبني المشرع لأساليب تسيير وإستغلال مختلفة تباينت بتباين ماتقتضيه ظروف كل مرحلة وإنعكاسات النظام الإقتصادي المعتمد خلالها.

حيث تبني المشرع في البداية نظام التسيير الذاتي كوجه من أوجه التوجه الإشتراكي ثم قانون الثورة الزراعية، وقد تميز هذان النظامان بتدخل الدولة مباشرة وبإفراط في توجيه وتسيير ومراقبة الفلاحين مما أدى إلى إنقطاع الصلة بين الفلاح والأرض (3) ونظرا للإضطرابات الإقتصادية والإجتماعية التي نجمت عن تطبيقه وبالرغم من المحاولات العديدة لإيجاد حلول ترقيعية لتجاوز الأزمات إلا أنها باءت بالفشل فلم يعمر طويلا وهو ما إقتضى إحداث تغيير جذري في الأنظمة السياسية والإقتصادية ليتم العدول عنه ويستبدل بالتوجه الرأسمالي الذي تم التصريح عنه بموجب دستور 1989.

¹ -Djilali Benamrane ، agriculture et développement en algerie ، Alger ، Société Nationale D'édition Et De Diffusion، 1980 ، P 57 .

² - ناصر لباد، المرجع السابق، ص 84 .

³ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 16-18 .

المطلب الأول: وضعية العقار الفلاحي في ظل تبني الدولة للنهج الإشتراكي (1962-1987) :

تميز القطاع الفلاحي غداة الإستقلال بإستحواذ الأقلية على المزارع والعقارات الفلاحية التي أصبحت شاغرة بعد رحيل المعمرين، وهو ما نتج عنه من العديد من الفوارق الإجتماعية بين أبناء الشعب الواحد، ولتدارك هذا الوضع المتعارض مع أهداف الثورة المجيدة إقتضى الأمر التدخل الفوري للدولة للقضاء على الإستغلال الطبقي الاجتماعي من خلال سعيها لتكوين وعاء عقاري فلاحى تابع للدولة وتوسيعه قدر الإمكان تكريسا لمبدأ الملكية والإستغلال الجماعي للأرض ولوسائل الإنتاج بهدف تعميم الإستفادة منها تحقيقا للعدالة الإجتماعية التي تعتبر كأهم ركائز النهج الإشتراكي.

ولذلك فقد حاول المشرع خلال هذه المرحلة إرساء سياسة عقارية فلاحية بديلة عن تلك الموروثة من الحقبة الإستعمارية والتي جسدت في أسلوبين لإستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة وهما: أسلوب التسيير الذاتي (أولا) وأسلوب الثورة الزراعية (ثانيا).

الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل أسوب التسيير الذاتي :

شهدت السنوات الأولى من الإستقلال تراجعا إقتصاديا وديموغرافيا خطيرين نتيجة للرحيل الجماعي والمتعمد للمعمرين الأوروبيين من الجزائر خاصة الإطارات وذوي الكفاءات المعتمد عليها في تسيير القطاعات المهمة في المرحلة الاستعمارية، وذلك من أجل ضرب الإقتصاد الوطني الجزائري⁽¹⁾ وهو ما أفضى عن حالة شغور للأحكام التي كانت بحوزتهم والتي من أهمها المشاريع الزراعية التي تعتمد على العقارات الفلاحية بدرجة أولى، فتولى عمال المزارع والفلاحين الأجراء تسييرها بدون أي إطار قانوني لإستغلالها، فنشأ بذلك أسلوب عفوي لإدارة هذه الأحكام العقارية تم دعمه من طرف الدولة وهو أسلوب التسيير الذاتي⁽²⁾ خاصة وأنه يتوافق مع مبادئ النهج الإشتراكي كإختيار إيديولوجي مثنى للعمل الجماعي والروح التضامنية بين العمال وسعي السلطة العامة لإزالة البرجوازية الأجنبية من جهة وإضعاف البرجوازية المحلية المتعاطفة مع الإستعمار من جهة أخرى⁽³⁾ تحقيقا للعدالة الإجتماعية للأشخاص المتضررين الذين تم تجريدهم من ممتلكاتهم والذين شاركوا في حرب التحرير الوطني.

فالتجربة الجزائرية في مجال التسيير الذاتي في القطاع الزراعي والقطاعات الأخرى كانت الإختيار الحاسم الذي لا بديل عنه من أجل التكفل بالأحكام الشاغرة والمزارع المطلقة فلينتقل العامل من نظام الأجير

¹ فوزية غربي، الزراعة بين الإكتفاء والتبعية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، فرع الاقتصاد، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008، ص 93 .

² سميحة حنان خوادجية، إستنزاف الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة الإستراتيجية والتنمية الصادرة عن كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، المجلد 10، العدد 06 (خاص)، 2020، ص 69.

³ سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 47 .

أو الخماس إلى مكانة المسير والعمل في آن واحد، فلم يكن القرارات الصادرة في سنة 1962 والتي أسست لجان التسيير إلا تقنيا لأمر واقع مفروض⁽¹⁾.

إلا أن التبني الفعلي لهذا الأسلوب من طرف السلطة الجزائرية لم يتم الإعلان عنه صراحة إلا في سنة 1963 من خلال إصدار المشرع لمجموعة من النصوص القانونية أهمها: المرسوم رقم: 63-88⁽²⁾ المؤرخ في: 1963/03/18 المتضمن استعادة الأملاك العقارية المملوكة للأجانب ولبعض أعوان الإستثمار المنتمين للبرجوازية المحلية، والمرسوم رقم: 63-59⁽³⁾ المؤرخ في: 1963/03/22 المتضمن قواعد وكيفيات التسيير الذاتي للاستغلالات الفلاحية.

أولاً: تعريف أسوب التسيير الذاتي:

تعددت تعريفات أسلوب التسيير الذاتي والتي نذكر منها:

- التسيير الذاتي هو تجربة اشتراكية في ميدان الإنتاج والاستغلال الجماعي للوحدات الإنتاجية والاشتراكية في ملكية وسائل الإنتاج، واقتسام الناتج بين أفراد الجماعة.

كما عرف ميشال رابتييس "Raptis Michel" التسيير الذاتي في ضوء التجربة الجزائرية بأنه :

تسيير العمال الديمقراطي للمنشآت والمستثمرات التي هجرها الأوروبيون أو التي تم تأميمها⁽⁴⁾. وقد عرف أيضا على أنه:

"منح الدولة الأراضي الفلاحية التابعة لها لمجموعة من العمال في شكل إستغلالات فلاحية بدون مقابل للانتفاع بها لمدة غير محدودة وللاستفادة بجزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم، لكن لا يجوز التصرف فيها أو إمتلاكها بالتقادم أو إيجارها أو الحجز عليها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية"⁽⁵⁾.

- التسيير الذاتي مفاده أن الأرض ووسائل الإنتاج الفلاحي من الأموال المنقولة والعقارية الملحقة بأملاك الدولة تسيير من طرف مجموعة من العمال⁽⁶⁾.

وعرف أيضا على انه:

"عملية تجميع للأراضي الخصبة في شكل استغلالات فلاحية كبيرة من حيث المساحة وقليلة من حيث العدد، حيث نصت موثيق الثورة التحريرية على ضرورة إجراء تعديلات جذرية في المحيط الريفي والنهوض بالقطاع الفلاحي بعد هجرة المعمرين للأراضي الفلاحية التي كانوا يستغلونها لصالحهم وان

¹- كمال حوشين، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، 2007، ص 68 .

²- جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1963.

³- جريدة رسمية عدد 17 لسنة 1963.

⁴- كمال حوشين، المرجع السابق، ص 69 .

⁵- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 114.

⁶- بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص 115.

يضع العمال الجزائريين أيديهم عليها بشكل جماعي، حيث بلغ عدد المزارع المسيرة ذاتيا في نهاية سنة 1963 حوالي 3000 مزرعة أي بمقدار 2.100.000 هكتار⁽¹⁾.

وعليه فمن خلال التعريفات السابقة نخلص إلى أن أسلوب التسيير الذاتي في ظل التجربة الجزائرية قد جاء في سياق النظام الإشتراكي الذي إنتهجه الدولة من أجل المحافظة على إستقلالها السياسي الذي يجب أن يكون متكاملًا، حيث أنه لن يستقر إلا بتلاحمه مع إستقلال إقتصادي قوي، كما أنه لن يتحقق إلا بقوة المركز القانوني للعامل الذي إعتبرته الحكومة آنذاك أساس البناء الإقتصادي والإجتماعي والسياسي للدولة، وعليه فقد تم إدراج دور العامل لتفعيله في كل المخططات التنموية التي تم إعدادها بلإعتباره المحرك الأساسي والرئيسي لعملية البناء والتشييد⁽²⁾، وذلك بهدف إستثمار الموارد المادية والبشرية⁽³⁾ للبلاد كما يجب. وبذلك أصبح التسيير الذاتي في المجال الفلاحي يكون عن طريق الإستغلال الجماعي من طرف العمال للمزارع والعقارات الفلاحية في شكل إستغلالات فلاحية على أن يكون بدون مقابل للانتفاع بها ولمدة غير محدودة، أما العمال فإنهم يستفيدون بجزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم، لكن لا يجوز التصرف فيها أو إمتلاكها بالتقادم أو إيجارها أو الحجز عليها.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن أسلوب التسيير الذاتي في المجال الزراعي لم يكن وليد مبادرة الإرادة التشريعية وإنما تم إنشاؤه كما سبق ت الإشارة بطريقة تلقائية وعفوية ليتم إعتماده من طرف السلطة العامة فيما بعد وعمم كأسلوب إدارة على جميع المشاريع الزراعية والصناعية والتجارية نقلا عن التجربة اليوغسلافية⁽⁴⁾، وذلك بسبب توافقه في العديد من الجوانب مع الأهداف المسطرة والمرسومة في ميثاق

¹ - زهية قرامطية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، مجلة الإبداع، المجلد 06، العدد 06، جامعة البليدة-2- لونيبي علي، ص 114.

² - كمال حوشين، المرجع السابق، ص 70.

³ - جميلة جبار، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة ماجستير قانون زراعي و عقاري، البليدة، 2001-2002، ص 43 .

⁴ - نشأ هذا النظام لأول مرة في يوغسلافيا التي أرادت التميز عن الإدارة السوفيتية الشيوعية وعن الإدارة الغربية الرأسمالية لتعطي بعدا قوميا وحضاريا للتجربة اليوغسلافية وقد توسعت إلى العديد من الدول مثل تشيكوسلوفاكيا وفرنسا وسوريا.

انظر: - عبد الكريم لكحل، تجربة التسيير في الجزائر بين النظرية والتطبيق (1962-1965)، مجلة البحوث التاريخية الصادرة عن كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية جامعة محمد بوضياف المسيلة، المجلد 05، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 460.

- وقد تبنته بموجب قانون التسيير الذاتي العمالي للمؤسسات الاقتصادية المؤرخ في: 1950/06/27 الذي يعتمد على المنشأة المسيرة ذاتيا والتي تعتبر وحدة أساسية في القطاع الإشتراكي في كل المجالات زراعية أو صناعية أو تجارية أو خدمانية، والتي تسيير بواسطة تنظيم العمال على عدة مستويات : الجمعية العامة للعمال، مجلس العمال، لجنة التسيير، المدير. أنظر :

- رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، ماجستير قانون عقاري، باتنة، 2008-2009، ص 07 .

- كمال حوشين، المرجع السابق ، ص 67-68 .

ثانياً: خصائص أسلوب التسيير الذاتي:

من تعريف أسلوب التسيير الذاتي يتضح لنا بأنه يتميز بمجموعة من الخصائص كمايلي:

1 خاصية الديمقراطية:

من أهم مميزات أسلوب التسيير الذاتي أنه يتميز بالديمقراطية، وذلك لأنه يقوم على آلية الانتخاب فيما يخص تشكيل أجهزة التسيير التي تتمثل في مجلس العمال ولجنة التسيير المنبثقين عن الجمعية العامة للعمال⁽²⁾، وهو ما أدى إلى فعالية دور الطبقة العاملة التي أصبحت تتمتع بسلطة المشاركة في إتخاذ القرار المتعلق بسير إستغلالهم الفلاحي.

2 خاصية الذاتية:

يقصد بها أنه يفترض عدم تدخل الأجهزة البيروقراطية للدولة في الشؤون المتعلقة بالتسيير المالي والإداري⁽³⁾ طبقاً للإستقلالية التي تتمتع بها الوحدة الإنتاجية، وما يترتب عليها من إستقلال مالي و إداري وذلك بأن يتم تسييرها من طرف العمال في إطار اللوائح التي تحددها الدولة وأن يتحصلوا في المقابل على جزء من أرباح الوحدة الإنتاجية بعد خصم الحصة المقررة للمجموعة الوطنية⁽⁴⁾.

3 أنه أسلوب عفوي :

فكما أشرنا سابقاً فإن أسلوب التسيير الذاتي نشأ بصفة تلقائية نتيجة شغور المزارع والعقارات الفلاحية التي كانت في حوزة المعمرين⁽⁵⁾، إلا أنه وبالرجوع إلى مؤتمر طرابلس المنعقد في جوان 1962 الذي أولى أهمية كبيرة لإصلاح القطاع الزراعي إصلاحاً جذرياً من خلال إنتزاع الأراضي من الملاكين الكبار و

¹ - أهداف ميثاق طرابلس :

- الحظر الفوري الصفقات بالأرض ووسائل الإنتاج الفلاحية .
- تحديد الملكية حسب انواع الزراعات والارياح.
- نزع الملكية في الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المحدد.
- مجانية توزيع الأراضي على الفلاحين الذين لا أرض لهم او الذين ليست لهم مساحات كافية.
- إنشاء قرى تابعة للحكومة في جزء من الأراضي التي تنزع ملكيتها ويشارك العمال في تسييرها والارياح،
- تنظيم ديموقراطي لتكوين الفلاحين.
- حظر بيع وتأجير الأراضي الموزعة لتفادي إعادة تكوين الملكية الكبيرة.
- تقديم المساعدة المادية و المالية من طرف الدولة.
- إلغاء ديون الفلاحين والخماسين التي يطالب بها الملاكون العقاريون والمصالح العمومية عن طريق المساعدات المادية و المالية من طرف الدولة . للتفصيل أكثر انظر: - جميلة جبار، المرجع السابق ، ص 46-47 .

² - الجبالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، د ط، 2005، ص 31.

³ - الجبالي عجة، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

⁴ - رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق ، ص 10 .

⁵ - الجبالي عجة، المرجع السابق، ص 31.

تحديد الملكية العقارية على وجه العموم بهدف القضاء على قواعد الإقتصاد الرأسمالي للإستعمار الفلاحي⁽¹⁾، والذي نجده قد أدرج خيار التسيير الذاتي من ضمن أهم الحلول المقترحة لعلاج أزمة العقار الفلاحي⁽²⁾ في تلك المرحلة وهو ما يؤكد توافق إرادة الدولة مع كتائب التسيير الذاتي النابعة من خشية تملك البرجوازية المحلية للأملاك الشاغرة، والدليل على ذلك تقبلها لسرعة سيطرة العمال والأجراء على الأملاك الشاغرة من خلال إقرارها لهم بشرعية تسييرهم لها بمقتضى المرسوم رقم: **62-020**⁽³⁾ المؤرخ في : **1962/10/22** المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة، والذي فصل بدوره في الطبيعة القانونية للعقارات المستغلة على أنها تابعة للأملاك الدولة.⁽⁴⁾

ثالثا: مراحل تطبيق أسلوب التسيير الذاتي:

وقد تم تطبيق نظام التسيير الذاتي في الجزائر على ثلاثة (3) مراحل كمايلي:

1 المرحلة الأولى :

بدأت هذه المرحلة منذ رحيل المعمرين خلال صيف **1962** و خوفا من الإستيلاء العشوائي الفردي والجماعي على هذه الأملاك قامت الدولة بإصدار قرارات ومراسيم ردية لحماية الأملاك الشاغرة وتكوين لجان قصد تسيير وتنظيم هذه الأملاك بين الأفراد والجماعات.⁽⁵⁾

¹ - جميلة جبار، المرجع السابق ، ص 44 .

² - تتمثل هذه الحلول في الإختيارات التالية:

- الخيار الأول: بيع أو تأجير مزارع هذا القطاع للجزائريين، إلا أن هذا الخيار وبالرغم من سهولته إلا أنه يحمل في طياته خطورة سياسية واجتماعية من شأنها المساس بالسياسة العامة للدولة لأن الفئات الإجتماعية الفقيرة لا تستطيع شراء أو تأجير هذه المزارع مما ينتج عنه خلق طبقة برجوازية وطنية محتكرة على هذه المزارع وهو ما يتنافى ومبادئ التوجه الإشتراكي الذي تطمح له السلطة .

- الخيار الثاني: توزيع المزارع والعقارات الفلاحية على فئة الفلاحين الفقراء، إلا أن هذا الحل أيضا صعب التطبيق على أرض الواقع خاصة في ظل الظروف الإقتصادية التي يعيشونها، إضافة إلى أن نقص مؤهلاتهم ومعرفتهم بفنون الإنتاج والتسويق وكذا شحاشة مساحة هذه المزارع والعقارات الفلاحية ستكون عائق أمام تطبيق هذا الحل، وحتى إن تم تطبيقه ف إن الأمر يقتضي تجزئة العقارات الفلاحية إلى أجزاء صغيرة ليستفيد منها أكبر عدد ممكن من الفلاحين، وهو ما يؤثر سلبا على إستغلال العقار الفلاحي .

- الخيار الثالث: يتمثل في التسيير الجماعي للمزارع والعقارات الفلاحية دون تغييرها أو المساس بها وتحت إشراف الدولة وهو أسلوب التسيير الذاتي الذي يتوافق مع أهداف السياسة الإشتراكية الذي طمحت الدولة إلى تطبيقه بعد الإستقلال، لأنه يضمن بقاء العمال في المزارع والعقارات الفلاحية التي كانوا يعملون فيها سابقا وذلك للإستفادة من خبرتهم في هذا المجال وضمان المحافظة على معدلات الإنتاجية .

انظر : سوسن بوصبيعات، المرجع السابق ، ص 45-46 .

³ - المرسوم رقم: **62-20** المؤرخ في : **1962/10/22** المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة (جريدة رسمية عدد **11**، **1962**)

⁴ - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق ، ص 47 .

⁵ - مبارك بلالطة، السياسات الزراعية في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم الإدارية - بن عكنون-، الجزائر، العدد **04**، سنة **2001**، ص **119** .

2 المرحلة الثانية:

بدأت هذه المرحلة من مارس إلى ماي من سنة 1963 حيث تم فيها تأميم الوحدات الزراعية لكبار المعمارين والتي تبلغ مساحتها 200.000 هكتار المنصبة على أجود وأخصب الأراضي موزعة على 127 مزرعة ذات تجهيزات فلاحية متطورة وطرق إستغلال حديثة والتي يكون إنتاجها مخصص للتصدير، من أهم منتوجاتها الخمر، الحمضيات والقمح⁽¹⁾.

3 - المرحلة الثالثة:

تبدأ من أكتوبر 1964 حيث تمتاز هذه المرحلة بالتأميم الكامل للأراضي ليصبح القطاع المسير ذاتيا يتربع على مساحة قدرها 2.6 مليون هكتار من أخصب الأراضي وأجودها كسهول متيجة وعنابة وأعلى الشلف وبلغ عدد المزارع المجمعة حوالي 1291 وحدة إنتاجية ضخمة يسهر على تنظيمها وتسييرها الفلاحون وقدماء المجاهدين حيث تتحمل الدولة تكاليف الإستثمار والتمويل⁽²⁾.

رابعا: نطاق تطبيق أسوب التسيير الذاتي:

حاول المشرع التعجيل في تصفية بقايا الإستعمار التقليدي خشية من تحوله إلى إستعمار إقتصادي وذلك من خلال تكوين محفظة عقارية تابعة للدولة متنوعة المصادر فمنها التي يكون مصدرها سيادي ناتج عن إسترجاع السيدة الوطنية للدولة الجزائرية ومن ثمة إسترجاع كل العقارات الفلاحية والمزارع التي كانت تابعة للمعمارين وكذلك العقارات الفلاحية التابعة للجزائريين الموالين للسلطة الإستعمارية كالقياد، وأخرى مصدرها إيدولوجي منبثق عن الإختيار الإشتراكي المتبنى في تلك الفترة وذلك بوضع العقارات الفلاحية التابعة لبعض الجزائريين تحت حماية الدولة بسبب مواقفهم وآرائهم المعادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الإشتراكي⁽³⁾.

وقد تمت هذه العملية بصفة تدريجية وبموجب مجموعة من الإجراءات القانونية التطبيقية، حيث نصت المادة الأولى من الأمر رقم: 68-653⁽⁴⁾ المؤرخ في: 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة على أن الأرض ووسائل الإنتاج الزراعية الأخرى من أموال وعقارات مؤمنة تعد كأساس للإستغلالات الزراعية.

وعليه سنتطرق لمختلف أصناف العقارات الفلاحية المكونة للدومين العام والتي يشملها نظام التسيير الذاتي في النقاط التالية:

¹ - مبارك بلالطة، المرجع السابق ، ص 120 .

² - مبارك بلالطة مبارك، المرجع نفسه ، الصفحة نفسها .

³ - سمية بركاهم لنقار، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية في مجال الملكية والتسيير، مذكر ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000-2001، ص 07 .

⁴ - الأمر رقم : 68 - 653 المؤرخ في : 1968/09/30 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة (جريدة رسمية عدد 15، لسنة 1968).

1 إسترجاع العقارات الفلاحية والمزارع التابعة للمعمرين:

إن الرحيل الجماعي للأوروبيين خلف وراءهم رصيد معتبر من العقارات الفلاحية والمزارع الشاغرة وهو ما أثر سلبا على الإقتصاد الجزائري، وعليه فقد سارعت الحكومة الجزائرية لأخذ موقفا صارما أتجاه مسألة إسترجاعها لهذه الأخيرة لتكون أول وأهم خطوة في تكوين الوعاء العقاري التابع للدولة الجزائرية، إلا أن هذه العملية لم تكن سهلة نظرا للعراقيل التي تضمنتها المادة 12 من إتفاقية "إيفيان" المبرمة في : **1962/03/19** بوجوب عدم إستغلال مزارع المعمرين الفرنسيين إلا بعد تقديم مبلغ مالي كئمن لشراء هذه الأراضي⁽¹⁾.

ومن أهم الحلول القانونية المعتمدة من طرف الحكومة الجزائرية لتجاوز هذه العراقيل مايلي:

أ- تطبيق مبدأ الأملاك الشاغرة:

أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم : **62-20** المؤرخ في : **1962/08/24** المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها⁽²⁾ كإطار قانوني لهذا النوع من الأملاك غير أنه لم يتطرق لتعريف الأملاك الشاغرة وإكتفى في المادة الأولى منه بالنص على أن هذا الإجراء يطبق على الأموال الشاغرة التي لم يستغلها مالكوها خلال مدة (2) شهرين وهو ما فتح المجال أمام الملاك الأوروبيين للعودة من أجل المطالبة بهذه الأملاك خاصة في ظل تعارض هذا النص مع الشروط القانونية المنصوص عليها في المادتين **539** و **713** من القانون المدني الفرنسي⁽³⁾ والتي لا تعتبر المال شاغرا إلا إذا كان المالك غير معروف أو ليس له وارث، في حين أن المالك في هذه الحالة معروف ولكنه غائب⁽⁴⁾.

فالمشرع ومن خلال هذا الإجراء هدف إلى فرض وجود السلطة الجزائرية والتأكيد على دعم السيادة الوطنية، خاصة وأن فرنسا قد طبقت نفس هذا الإجراء على أراضي الداوي والبايات والموظفين الأتراك و الجزائريين الذين غادروا الجزائر نتيجة الحرب⁽⁵⁾.

ولتفادي الفراغ القانوني السابق الذكر وإحتجاجات الأوروبيين ومطالبتهم بحقوقهم عن طريق القضاء صدر المرسوم رقم: **63-86** المؤرخ في: **1963/03/19** المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة⁽⁶⁾ والذي عرف الأملاك الشاغرة في المادة(3) الثالثة منه والتي نستخلص منها حالات الشغور التالية:

¹ - سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 07 .

² - الأمر رقم : **62-20** المؤرخ في: **1962/08/24** المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها (جريدة رسمية عدد 12، سنة 1962).

³ - تم تمديد العمل بالتشريع الفرنسي بما فيه القانون المدني الفرنسي إلى غاية سنة 1975 وذلك طبقا للأمر رقم: **62-157** المؤرخ في: **1962/12/31** المتضمن تمديد سريان التشريع الفرنسي باستثناء الأحكام التي تتعارض مع السيادة الوطنية (جريدة رسمية عدد 02 لسنة 1962).

⁴ - رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 19 .

⁵ - سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 08 .

⁶ - المرسوم رقم: **63-88** المؤرخ في: **1963/03/19** المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة (جريدة رسمية عدد 19، 1963) .

* الشغور الناجم عن رحيل المعمر وفي هذا الإطار تعتبر كل مزرعة أو عقار فلاحي ثبت عدم وجود مالكة من خلال عملية الإحصاء في حالة شغور قانونا.

* عدم إستغلال المزرعة أو العقار الفلاحي من طرف المالك: وفي هذه الحالة لم يعد الغياب سببا كافيا لتقرير حالة الشغور وإنما حتى ولو كان المالك حاضرا ولم يستغل ملكه بعد مدة أقصاها **1963/03/22** فإن أملاكه تعتبر شاغرة وذلك لتعمده الإضرار بالمصالح الإقتصادية للدولة.

* عدم إستغلال المزرعة أو العقار الفلاحي استغلالا عاديا: والمقصود بالإستغلال العادي في هذه الحالة أن لا يتم تخفيض عدد العمال أو تقليص مساحة العقارات الفلاحية المستغلة بدون مبرر شرعي، وذلك في الفترة السابقة أو اللاحقة لتاريخ: **1963/03/22**.⁽¹⁾

أما بالنسبة لإجراءات إعلان حالة الشغور فتكون بموجب قرار صادر عن الوالي المختص، وذلك لأن إثبات عدم الإستغلال أو الإستغلال غير العادي للعقارات الفلاحية أو المزارع بناء على تحقيقات المصالح المختصة لا يعتبر كافيا لإضفاء صفة الشغور وإنما يجب إتخاذ إجراء شكلي يتضمن ذلك والتمثل في قرار الوالي. وهنا يجب التمييز بين مرحلتين، الأولى قبل **22 مارس 1963** حيث لم يشترط فيها نص الأمر رقم **62-20** صدور قرار من الوالي للإعلان عن حالة الشغور وإكتفى بتصريح الإدارة بحالة الشغور، والثانية بعد **22 مارس 1963** والتي يشترط فيها صدور قرار من الوالي للإعلان عن حالة الشغور.⁽²⁾

وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن نص الأمر رقم **62-20** جاء عاما ليسري على كافة العقارات الفلاحية والمزارع الشاغرة سواء كانت مملوكة للمعمرين أو الجزائريين إلا أن القضاء الجزائري قد إستثنى العقارات الفلاحية والمزارع الشاغرة التابعة للجزائريين الذين غادروا البلاد بهدف البحث عن عمل وذلك بموجب القرارات الصادرة عن المجلس الأعلى الذي يمثل المحكمة العليا حاليا، والتي أقرت بموجب المنشور الوزاري المشترك بين وزارة العدل ووزارة الداخلية الصادر بتاريخ: **1967/08/08** بأن الجزائريين غير مطالبين بتقديم شهادة عدم الشغور فيما يخص التصرفات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التي تحصلوا عليها قبل أول جويلية **1962**، بإستثناء الأحكام التي يتضمنها المرسوم رقم **64-15** المؤرخ في: **1964/01/20** والمتعلق بحرية المعاملات في المجال العقاري .

وعليه فإنه عندما يتغيب الجزائري فإن عائلته هي التي تقوم بإستغلال العقار الفلاحي أو المزرعة بدلا عنه.⁽³⁾

أما فيما يخص الآثار القانونية المترتبة على التصريح بشغور العقارات الفلاحية والمزارع فإنه يكون بإدراجها ضمن الأملاك التابعة للدولة وهو ما نص عليه المرسوم رقم: **66-102**⁽⁴⁾ المؤرخ في: **1966/05/06** المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأملاك الدولة.

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 51 .

² - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 20 .

³ - آسيا أوراغ، إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2021-2022، ص 24-25.

ب- إلحاق المزارع التابعة للمعمرين إلى مزارع تابعة للدولة:

بالرغم من سعي السلطة الجزائرية لبسط نفوذها وسيادتها في كل المجالات بهدف القضاء على آثار التواجد الفرنسي في الجزائر إلا أن عدد كبير من المعمرين الفرنسيين لم يرحلوا بحجة استغلالهم لمزارعهم وعقاراتهم الفلاحية في إطار اتفاقية إيفيان، ومن أجل وضع حد نهائي لملكية الفرنسيين بالجزائر قام المشرع بإصدار المرسوم رقم: 63-388 المؤرخ في: 1963/10/01 الذي يهدف إلى إلحاق ملكية المزارع والعقارات الفلاحية التابعة للمعمرين الأوروبيين إلى الأملاك التابعة للدولة الجزائرية⁽²⁾، ليصبح الأوروبيون شأنهم شأن الجزائريين عمال في هذه المزارع لهم الحق في استغلالها فقط دون حق التملك الذي أصبح حق محتكر للدولة.

ولكي يتم إلحاق ملكية المزارع والعقارات الفلاحية التابعة للمعمرين الأوروبيين بأملك الدولة يجب أن تتوفر الشروط التالية:

* أن لا يكون المالك مكتسب للجنسية جزائرية، وأنه لم يقدم ملفا للحصول عليها بتاريخ نشر هذا المرسوم، يلاحظ أن هذا الشرط يتعارض مع اتفاقية إيفيان.

* أن يكون إلحاق ملكية المزارع والعقارات الفلاحية التابعة للمعمرين الأوروبيين بأملك الدولة في شكل قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا وفي حالة تواجد المزارع والعقارات الفلاحية في ولايات متعددة فان القرار يصدر عن وزارة الفلاحة.⁽³⁾ ويتم تبليغ مضمون القرار إلى المعني بالأمر سواء كان مالك نفسه أو من يحل محله مهما كانت صفته سواء كان مستأجر أو مسير أو تابع...، وذلك بأمره بالإخلاء الفوري للمكان مع ضرورة حضور المعني بالأمر عملية جرد أموال المزرعة⁽⁴⁾.

أهم ما تجدر الإشارة إليه أن عملية إلحاق ملكية المزارع والعقارات الفلاحية التابعة للمعمرين الأوروبيين بأملك الدولة جاءت متعارضة مع بنود اتفاقية إيفيان وبالخصوص المادة 12 منها التي نصت على ضرورة التعويض في حالة تأميم أو نزع هذه الملكيات، وهو ما لم يتم التطرق إليه في نص المرسوم رقم: 63-388 المذكور أعلاه وهو ما يضيف على هذا المرسوم الطابع السياسي لأن الهدف الأساسي منه هو وضع حد نهائي للتواجد الفرنسي في الجزائر.⁽⁵⁾

2- العقارات الفلاحية والمزارع التابعة لبعض الجزائريين المصادرة من طرف الدولة:

تمت مصادرة العديد من المزارع والعقارات الفلاحية التابعة لبعض الإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية كعقوبة لهم على مواقفهم السابقة والمعادية لحرب التحرير الوطني أو على مواقفهم المضادة للنظام الإشتراكي

¹ - المرسوم رقم: 66-102 المؤرخ في: 1966/05/06 المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأملك الدولة (جريدة رسمية عدد 36، 1966).

² - سمية بركاهم لنفار، المرجع السابق، ص 08 .

³ - المواد 01 و 02 من المرسوم رقم: 63-388 المؤرخ في: 1963/10/01 المتضمن إدراج الاستغلاليات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية بأملك الدولة (جريدة رسمية عدد 73، 1963).

⁴ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص56.

⁵ - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 24.

بعد الإستقلال فصدر بشأنهم نصين قانونيين، الأول هو القانون رقم: 63-276⁽¹⁾ المؤرخ في: 1963/07/26 الذي أضاف إلى أملاك الدولة الأراضي الفلاحية التي سلبتها وصايرتها الإدارة الإستعمارية لصالح القيادة والبشاعات والآغات، أما الثاني فهو الأمر رقم: 64-258⁽²⁾ المؤرخ في: 1964/08/27 المتضمن مصادرة الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد وإستقلالها أو أنهم ضد أهداف الثورة الاشتراكية المحددة في ميثاق الجزائر.⁽³⁾ وتكلف بهذه المهمة لجنة وطنية تتكون من إطارات عليا للبلاد من بينهم رئيس الجمهورية وذلك بموجب قراراتها المتضمنة مصادرة كل أراضي المعني بالأمر أو جزء منها والتي تكون غير قابلة للطعن⁽⁴⁾.

وقد إستعمل المشرع ضمن أحكام النصوص المتعلقة بإدراج المزارع والعقارات الفلاحية التابعة للجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني عبارة "التصريح بأنها أموال الدولة" ولم يستعمل مصطلح "التأميم" والسبب في ذلك أن المجموعة الوطنية لها أسبقية الحق على هذه العقارات الفلاحية التي سلبت منها من طرف الإدارة الإستعمارية، وعليه فإن قصد المشرع من وراء هذه العبارة إسترجاع الأراضي التي أخذت بالقوة عنوة ودون أي وجه حق، لذلك لم تخضع لنظام التعويض.⁽⁵⁾

3- العقارات الفلاحية التابعة للجزائريين والموضوعة تحت حماية الدولة:

إن وضع العقار الفلاحي تحت حماية الدولة يكون من خلال حرمان مالكة مؤقتا من حقه في التصرف والإستغلال على أن يتولى ذلك حارس يتم تعيينه خصيصا لهذا الغرض مع منحه نفقة شهرية⁽⁶⁾ على أن توكل له في المقابل مهام إستغلال العقار وقبض الإيرادات وإيداعها في حساب المالك الخاضع للحراسة.

أ- شروط وضع العقارات الفلاحية التابعة للجزائريين تحت حماية الدولة:

بالرجوع لنص المرسوم رقم: 63-168⁽⁷⁾ المؤرخ في: 1963/05/09 والمتضمن شروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة فإنه لا يمكن وضع العقار الفلاحي تحت حماية الدولة إلا بتوفر الشرطين التاليين:

- أن يكون إستغلال المالك للعقار الفلاحي من شأنه أن يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي أو السلم الإجتماعي، أو أن يكون المالك قد تحصل عليه عن طريق معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطني أو

¹ - جريدة رسمية عدد 53، سنة 1963.

² - جريدة رسمية عدد 71، سنة 1964.

³ - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 24.

⁴ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 59.

⁵ - بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص 58.

⁶ - بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص 60.

⁷ - جريدة رسمية عدد 30، سنة 1963.

بطريقة مخالفة للنصوص القانونية التي تمنع ذلك⁽¹⁾ مثل المرسوم رقم: 62-03 المتضمن تنظيم المعاملات للأموال المنقولة والعقارية الشاغرة⁽²⁾.

- يتم وضع العقار الفلاحي تحت حماية الدولة بموجب قرار إداري صادر عن الهيئات المحلية المسؤولة المتمثلة في الوالي ويكون قابل للطعن فيه بالإلغاء وذلك خلال مدة شهرين⁽³⁾، أمام لجنة ولائية في خلال شهر (01) من يوم إعلام المعني بالأمر بهذا القرار، والتي لا يتعدى دورها إبداء الرأي فقط لتحيل الملف إلى لجنة وطنية على مستوى وزارة الداخلية لكي تبث فيه بصفة نهائية⁽⁴⁾ وذلك خلال مدة شهر آخر.

ب- آثار وضع العقارات الفلاحية التابعة للجزائريين تحت حماية الدولة:

كما سبق الذكر فلنّه يترتب على وضع العقار الفلاحي تحت حماية الدولة غل يد المالك وحرمانه من حقه في التصرف فيه واستغلاله بصفة مؤقتة ويتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض، فهو الذي يستغل الأرض ويدير المال ويقبض الإيرادات ويودعه لحساب الخاضع للحراسة، كما يقوم بوفاء الديون في حدود الأموال الموجودة تحت حراسته، ويمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية⁽⁵⁾.

إلا أن المشرع إعتبر هذه العقارات الفلاحية في حكم الأموال الشاغرة وذلك بموجب نص المادة 04 من المرسوم رقم: 63-168 التي تنص على أن تسيير هذه الأموال يخضع لأحكام المرسوم رقم: 63-88 المؤرخ في: 18/03/1963 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة وأن يتم تسييرها حسب الأشكال التي تتوافق مع طبيعتها⁽⁶⁾، وهو ما ترتب عليه إدماج هذه العقارات الفلاحية ضمن أملاك الدولة الخاصة بدون قرارات تأميم بالرغم من أن المفهوم القانوني للحماية يخص كيفية التسيير فقط دون أن يتجاوز لأخذ الملكية⁽⁷⁾، وهو ما أدى إلى فقدان هذه العقارات لطابعها الفلاحي بسبب إستعمالها في البناء أو من خلال منحها في إطار القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية⁽⁸⁾.

وفي الأخير نخلص إلى أن نظام التسيير الذاتي كان مرحلة إنتقالية لإيجاد حل طارئ لإستغلال الأراضي الفلاحية في فترة ما بعد الإستقلال خاصة بعد الهيمنة التي فرضها الديوان الوطني للإصلاح الزراعي على المزارع التي يفترض أن تسييرها ذاتيا ولكن بدأت تظهر هيمنة الدولة على العقار الفلاحي التي أخضعت لقواعد حماية المال العام وذلك لبسط السيطرة على الإنتاج، وظهرت بذلك سلبيات نظام التسيير الذاتي والتي نتج عنها إنخفاض معدلات الإنتاج السنوية لعدم كفاية معدات وآلات الزراعية ونقص التدريب

¹ - بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، مقال منشور بمجلة إدارة، المجلد 07، العدد 02، 1997، ص 64 .

² - جريدة رسمية عدد 01، سنة 1962 .

³ - بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، المرجع السابق، ص 64 .

⁴ - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 25 .

⁵ - بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، المرجع السابق، ص 63 .

⁶ - بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص 64 .

⁷ - سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 09 .

⁸ - بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، المرجع السابق، ص 64 .

الكافي للعمال في المجال الزراعي إضافة إلى نقص المراقبين والمشرفين المختصين، والأكثر من ذلك أنه تم تحويل المستغلين إلى إجراء وعدم تعودهم على العمل الجماعي التعاوني المنظم، لذلك لجأت الدولة الجزائرية إلى اعتماد نمطا آخر وهو نظام الثورة الزراعية.

الفرع الثاني: العقار الفلاحي في ظل الثورة الزراعية:

تعتبر الثورة الزراعية من أهم الأهداف الأساسية التي سطرها ميثاق طرابلس⁽¹⁾ إلا أن الظروف الموضوعية التي واجهت الدولة الجزائرية بعد الإستقلال مباشرة فرضت على السلطة تبني نظام التسيير الذاتي⁽²⁾، وقد عادت فكرة الثورة الزراعية للظهور من جديد سنة 1964 في شكل مشروع قانون الثورة الزراعية هذا الأخير الذي تم تأجيل مسألة البت فيه لظروف سياسية معينة، ليتم بعثه مرة أخرى سنة 1968 وبعد دراسته سجلت عليه الكثير من النقائص و غموض في الإجراءات التي يجب أن ترفق عملية توزيع الأراضي ليتم التحفظ عليه وهو ما جعل مسألة البت فيه تؤجل هذه المرة أيضا ولأجل غير مسمى⁽³⁾. ونتيجة لبروز مظاهر فشل نظام التسيير الذاتي والتي بدت واضحة، لتشكل دافعا أساسيا لضرورة التغيير الجذري لنظام إستغلال الأراضي الفلاحية والتوجه إلى نظام الثورة الزراعية والذي كانت الدولة تهدف من خلاله إلى دمج النظام القانوني للعقار الفلاحي ضمن الأيديولوجية الاشتراكية، وهو ما تم فعليا مع بداية السبعينيات حين تمت المصادقة على مشروع قانون الثورة الزراعية والذي تم إرفاقه بميثاق للثورة الزراعية.

وعليه فقد صدر الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁽⁴⁾ الذي ألغى كل القوانين والأنظمة الزراعية السابقة له موضحا نطاق تطبيقه ونمط إستغلال العقارات الفلاحية التي سيتم ضمها إلى صندوق الثورة الزراعية.

أولا: تعريف الثورة الزراعية:

إن إختيار السلطة لمصطلح الثورة الزراعية يبين غايتها الأساسية من وراء إصدارها هذا القانون، فالمقصود بالثورة هو الإنقلاب على وضع كائن بغرض تحقيق وضع مأمول سواء بليستعمال وسائل عنيفة أو غير عنيفة، كما قد تعني أيضا التغيير الجذري لما هو كائن⁽⁵⁾.

¹ - حيث إعتمد ميثاق طرابلس على ثلاثة أهداف أساسية تمثلت فيمايلي:

- الإصلاح الزراعي من أجل بعث الحياة والإستقرار في الأرياف وتصفية القواعد الإقتصادية للإستعمار الزراعي.
- التحديث بتطوير القطاع التقليدي من أجل تقدم الأرياف .

- صيانة الثورة العقارية بليستصلاح الأراضي وحمايتها من الإنجرافات وتوسيع المسقية .

² - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 40 .

³ - كمال حوشين، المرجع السابق ، ص 83 .

⁴ - الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية (جريدة رسمية عدد 97 لسنة 1971) الملغى بنص

المادة 75 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري (جريدة رسمية عدد 49، سنة 1990)

⁵ - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 42 .

فالثورة الزراعية تعرف أيضا على أنها عملية إصلاح ذات طابع سياسي واقتصادي واجتماعي الهدف منها إحداث تغيير جذري لملكية الأرض وطرق ووسائل إستغلالها مع إقامة علاقات إنتاج جديدة.⁽¹⁾ أما بالنسبة للثورة الزراعية التي بدأ تطبيقها في الريف الجزائري سنة 1972 فإنها تعتبر عملية تنمية مخططة واسعة استهدفت تنمية الريف بقطاعيه الزراعي والرعي، وعملت على تقديم الخدمات لسكان الريف والعمل على محو الفوارق ما بين الريف والمدينة، وتم إنشاء تعاونيات إنتاج عملت على توفير العمل والإنتاج الزراعي وتم إنشاء القرى الفلاحية المخصصة للمستفيدين من الثورة الزراعية⁽²⁾.

وقد عرف البعض قانون الثورة الزراعية على انه الإطار المحدد للإجراءات والضوابط التي يتعين على القطاع الزراعي السير وفقها والالتزام بتنفيذها حتى يضمن استغلالا أكثر عقلانية للأرض وكافة الموارد الزراعية من أجل رفع مستوى الإنتاج والإنتاجية الزراعية، وبمفهوم أدق هو بمثابة تقنين لعملية ثورية تهدف إلى إزالة النظام والهيكل القديمة ووضع نظام وهياكل جديدة في إطار تحقيق تحولات أساسية في عالم الأرياف⁽³⁾.

وبناء على التعريفات السابقة نخلص إلى أن الثورة الزراعية هي تغيير جذري لأسلوب استغلال الوعاء العقاري الفلاحي التابع للدولة من أسلوب تسيير ذاتي فرضته الظروف بعد الاستقلال إلى أسلوب تسيير جماعي يقوم على مبادئ وأسس منبثقة من المنهج الاشتراكي والتي من أهمها: مبدأ العدالة الاجتماعية، الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج،..... كما يكرس مبدأ الأرض لمن يخدمها، وعقلانية استغلالها وذلك من أجل رفع مستوى الإنتاج والإنتاجية الزراعية.

ثانيا: مبادئ وأهداف الثورة الزراعية:

إن تبني الدولة للنهج الاشتراكي نتج عنه تدخل الدولة واحتكارها على جميع القطاعات والتي من بينها القطاع الفلاحي، خاصة مع انتشار ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى مما أدى إلى إهمال وعدم استغلال العقارات الفلاحية بالرغم من مساحاتها الشاسعة ومالها من دور في تنمية الاقتصاد الوطني، وسواء كان سبب عدم الاستغلال متعمد بسبب رغبة مالكيها في هجرتها وإهمالها أو غير متعمد بسبب عدم القدرة المالية لمالكيها على استغلالها، فإن المشروع أقر اعتماد مبادئ الثورة الزراعية من أجل تحقيق الأهداف المسطرة والتي سنتناولها فيما يلي:

1 مبادئ الثورة الزراعية:

نص الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية على (6) ستة مبادئ للثورة الزراعية⁽⁴⁾ وسنتطرق للمبادئ الأساسيين وهما:

¹- كمال حوشين، المرجع السابق، ص 88 .

²- آسيا أوراع، المرجع السابق ، ص 34 .

³- كمال حوشين، المرجع السابق ، ص 89 .

⁴- المواد من 6 إلى 12 من الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971 السابق الذكر .

أ - مبدأ ملكية الدولة للعقارات الفلاحية:

وهو من أهم المبادئ التي يركز عليها نظام الثورة الزراعية، فالدولة سعت جاهدة وبكل الوسائل القانونية المتاحة إلى توسعة الوعاء العقاري الفلاحي التابع للدولة، وذلك من خلال إدماج أكبر قدر ممكن من العقارات الفلاحية في الصندوق الوطني للثورة الزراعية حتى ولو كانت تلك العقارات تابعة للخوادم. فالسلطة المتأثرة بالتوجه الإشتراكي تؤمن بلق نمو القطاع الفلاحي وإزدهاره لا يتحقق إلا بزوال الطبقة البرجوازية والذي لن يتحقق إلا عن طريق توسيع مساحة العقار التابع للدولة على حساب العقار التابع للخوادم وذلك بهدف القضاء على الطبقة الاجتماعية⁽¹⁾، إلا أن المشرع في هذا الإطار لم يبلغ الملكية العقارية الخاصة وإنما عمل على تحديد حجمها وتقليصها فقط وذلك بما يضمن تحقيق الإكتفاء لأصحابها حسبما حدده القانون من جهة وتحقيق العدالة الاجتماعية من ناحية أخرى، وذلك لأن حق الملكية الخاصة محمي ومضمون دستوريا بموجب المادة 16 من دستور سنة 1976⁽²⁾ شريطة أن لا تكون هذه الملكية الخاصة إستغلالية⁽³⁾.

فتوسيع الوعاء العقاري المملوك للدولة يعتبر تجسيد لفكرة الملكية الجماعية التي تعتبر بند أساسي في الإستراتيجية الوطنية للتنمية في ظل النهج الإشتراكي.

ب- مبدأ الأرض لمن يخدمها :

يرتبط هذا المبدأ إرتباطا تاما بمبدأ ملكية الدولة للعقارات الفلاحية، فمبدأ الأرض لمن يخدمها يقتضي ملكية الأرض لمن يخدمها ولذلك سعت الدولة في إطار الثورة الزراعية إلى تكوين وعاء عقاري فلاحي تابع للدولة كملكية عقارية فلاحية جماعية يشترك فيها أبناء الشعب الواحد، ويتم توزيعها على الراغبين في إستغلالها بما يضمن لهم كرامتهم تحقيقا للعدالة الاجتماعية المنصوص عليها في ميثاق الثورة الزراعية. فمفهوم خادم الأرض في قانون الثورة الزراعية جاء للمحافظة على الصلة التقليدية والنفسية بين الفلاح والأرض بلعبتباره مستغل لها، ويتحقق الإستغلال المقصود هنا متى كان إستغلالا شخصيا ومباشرا للعقار الفلاحي⁽⁴⁾، وعليه فإن المالك الذي لا يستغل عقاره الفلاحي بنفسه أو بمساعدة أقاربه المباشرين ويعهد عملية استغلاله للغير بمقابل نقدي أو عيني، وكذلك المالك الذي يعكف عن إستغلال عقاره الفلاحي طيلة مدة سنتين زراعتين متتاليتين⁽⁵⁾، فإنه يعتبر مهمل أو متخلي ومتعمد عن إستغلال عقاره وهو ما يترتب عليه سقوط حقه في ملكية العقار الفلاحي لفائدة الخادم الفعلي للأرض، الذي يستفيد من حق الإنتفاع دون حق الملكية الذي ينتقل إلى الدولة عن طريق عملية التأميم⁽⁶⁾.

¹ - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 44.

² - دستور 1976 الصادر بموجب الأمر رقم: 76-97 المؤرخ في: 1976/11/22 (جريدة رسمية عدد 94، 1976).

³ - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 44-45.

⁴ - المادة 29 من الأمر رقم: 71-73 السابق الذكر.

⁵ - المادة 30 من نفس الأمر.

⁶ - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 48.

2 - أهداف الثورة الزراعية:

يمكن إيجاز أهداف الثورة الزراعية في النقاط التالية :

- القيام بتوزيع عادل و فعال لوسائل الإنتاج الزراعي، وأولى هذه الوسائل الهامة هي الأرض من خلال إحداث بنية عقارية جديدة وذلك من خلال الإهتمام بالأراضي القابلة للإستصلاح.
- تحقيق الظروف المناسبة لتنمية وتطوير الأرياف.
- إدماج الفلاحين من خلال إعطائهم أدوار فعالة في التنمية الوطنية⁽¹⁾ وذلك من خلال عصرنته القطاع الزراعي عن طريق إحداث وحدات إنتاج جديدة تساهم بدورها في زيادة الإنتاج الزراعي ومن ثمة تنمية شبكة الصناعات التحويلية التي ستؤدي لا محالة إلى تطوير القطاع الصناعي .
- إعادة توزيع العقارات الفلاحية على الفلاحين الذين لا يملكون الأرض⁽²⁾ ودعمهم بالإمدادات اللازمة من وسائل إنتاج وشروط ضرورية لترقية مستواهم الثقافي والإجتماعي لما لذلك من دور في مضاعفة فرص نجاح التنمية الوطنية.

- تصفية آثار الإستعمار والقضاء على الإستغلال بكل أشكاله.⁽³⁾

نطاق تطبيق نظام الثورة الزراعية:

إن إهتمام الثورة الزراعية إرتكز بالدرجة الأولى على الأرض بلعبتها المادة الأولية للقطاع الزراعي والعمود الفقري الذي تبنى عليه السياسات الزراعية، فالثورة الزراعية إستهدفت تغيير وتطوير البنيات العقارية القائمة وذلك بخلق هيكله عقارية زراعية تتماشى ومتطلبات أبعاد التنمية الزراعية. وعليه فإن الوعاء العقاري الفلاحي الذي يمارس عليه هذا النمط من الإستغلال هو الأراضي الفلاحية التي نصت عليها المادة 19⁽⁴⁾ من الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية والمتمثلة في: الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها بصندوق الثورة الزراعية عن طريق الضم وأراضي فلاحية التي تم دمجها في صندوق الثورة الزراعية عن طريق التأميم، والأراضي المتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية، كما أنه قد تم تحديد الملكيات الزراعية الواسعة وهو ما سنتطرق له فيمايلي:

1- مبارك بلالطة، المرجع السابق ، ص 130.

2- مبارك بلالطة، نفس المرجع ، ص 130.

3- كمال حوشين، المرجع السابق ، ص 89 .

4- تنص المادة 19 من الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية على: "أن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من:

أ - أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة .

ب- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة و العائدة لأحكام الولاية أو الدولة، بما فيها الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والتابعة للمشروعات أو المؤسسات العمومية، بإستثناء الأراضي المخصصة للبحث والتعليم.

ت- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج وتحويل الإنتاج وتعبئته، والمؤممة طبقا لهذا الأمر.

ث- أراضي العرش الخاصة بالزراعة.

ج- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمتروكة ولا أصحاب لها، أو لا وارث لها بعد قفل عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي تقع هذه الأراضي في نطاقها" .

أ- الأراضي الفلاحية الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق الضم:

اضطر المشرع إلى ضم الأراضي الفلاحية سواء كانت تابعة لأملاك الدولة والبلديات وأراضي العرش وكذلك الأراضي التي لا مالك لها بصفة عامة إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية وذلك بسبب النقص الكبير للأراضي الفلاحية مقارنة بعدد الفلاحين الذين لا يملكون الأرض أو يملكون جزءاً ضئيلاً منها، لذا سنتطرق لهذا النوع من الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق الضم والتي تصنف إلى نوعين من الأراضي، الأراضي العمومية وأراضي العرش كمايلي:

***الأراضي الفلاحية العمومية:**

تتمثل في الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للإستعمار الفرنسي والتي ورثتها الدولة الجزائرية عنها بعد الإستقلال والمتمثلة في الأراضي الفلاحية التابعة للبلديات أو ما تعرف بأراضي الكومينال⁽¹⁾ التي تسير من قبل البلديات التي تقع بها، والتي تم إدراجها ضمن أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية لتصبح بذلك ملكاً من أملاك الدولة وتخضع لجميع التشريعات والمبادئ المقررة لحمايتها ولا سيما مبدأ عدم اكتسابها عن طريق التقادم، هذا بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية.

***أراضي العرش:**

سبق الإشارة إلى الوضعية القانونية لهذا النوع من الأراضي خلال فترة الإستعمار بقيت معلقة بين الملكية الخاصة والملكية العامة وبقي هذا الفراغ التشريعي إلى غاية إدراجها بموجب الأمر رقم: 71-73 المتضمن بالثورة الزراعية ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية لتصبح بذلك ملكاً للدولة بـإستثناء أراضي العرش غير الصالحة للإستغلال من خلال نص المادة 19 منه والتي تم منحها في إطار القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

وتجدر الإشارة إلى أن أراضي العرش خضعت لنظام إستغلال خاص ومميز حيث أن مستغل أرض العرش لم يكن مجبراً على الإنضمام إلى التعاونية عكس ما هو عليه الحال بالنسبة لمستغل أراضي الصندوق الوطني للأراضي الفلاحية الأخرى التي يجبر مستغلها على الإنضمام إلى التعاونية حسب نص المادتان 141 و142 من الأمر رقم: 71-73 السابق الذكر، وإذا لم يقم مستغلها بخدمتها بصفة شخصية ومباشرة فإنه يعد مالكا غير مستغل وتسري عليه أحكام المادة 28 من الأمر رقم: 71-73 ويتم تأمين أرضه في هذه الحالة⁽²⁾.

¹ يرجع أصلها إلى قانوني سيناتوس كونسلت وقانون فارني، وذلك عندما شرع في تحديد أراضي العرش بحيث أن المساحات الزراعية التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش تصبح أرض كومينال.

² آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 39-40.

ب- الأراضي الفلاحية المدمجة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق التأميم:

يعرف التأميم على أنه عملية خاصة بالسياسة العليا للدولة تقوم به من أجل تغيير بنيتها الاقتصادية تغييرا كليا أو جزئيا، بحيث يضع حد للقطاع الخاص في بعض المشروعات الزراعية أو الصناعية المهمة التي تضم إلى القطاع العام خدمة لصالح الأمة.

فالتأميم يعتبر عملية تملك إستثنائية وليد السياسة الإشتراكية للدول التي إنتهجت النظام الاقتصادي الموجه، وقد أخذت به أيضا العديد من الدول الرأسمالية من أجل تنفيذ خطط الإقتصادية للدولة، وهو المصدر الأساسي لإنشاء الملكية الإشتراكية للدولة خاصة و أن الغرض من النظام الإشتراكي هو نقل الملكية الفردية إلى يد الشعب بأسره عن طريق جعلها ملكية إشتراكية للدولة كلها، ولا شك أن التأميم هو الوسيلة الأولى لتحقيق هذا الغرض⁽¹⁾.

وقد سارت الجزائر على هذا النهج بعد الإستقلال في إطار تبنيها للنظام الإشتراكي كنظام إقتصادي وسياسي لها، فقامت بالعديد من التأميمات بداية بتأميم الأراضي الزراعية سنة 1963 لتنتهي بالتأميمات الكبرى سنة 1971، حيث تم النص على التأميم بموجب المادة 678 من القانون المدني التي تنص على أنه: " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون ".

وعليه فان التأميم يمتاز بخصائص أساسية وهي :

- التأميم عمل قانوني يتم إصداره في شكل نص قانوني وهو ما يجعله عملية سيادية لا يجوز أن تكون محل رقابة قضائية، وعليه فإلن الإجراءات المتبعة في التأميم تكون غير قابلة للطعن فيها سواء أمام القضاء العادي أو الإداري، إنما يقتصر حق المتضرر في المطالبة بالتعويض العادل⁽²⁾.
- الغاية من عملية التأميم هي تحقيق التحرر الإقتصادي ودعم إستقلال الأمة وضمان إستعمال هذا المال وإستغلاله في سبيل المصلحة العامة، فلا يجوز أن يكون التأميم إلا لإعتبارات الصالح العام و في مقابل تعويض⁽³⁾.

ولقد بادر المشرع الجزائري ومنذ الإستقلال إلى إعتماد نظام التأميم بهدف النهوض بالقطاع الزراعي وفي سبيل تحقيق ذلك قرر المشرع إقرار التأميم الأراضي الفلاحية الخاصة بموجب الأمر رقم: 71-73.*
*العقارات الفلاحية الخاصة:

بناء على مبدأ "الأرض لم يخدمها" كأهم مبادئ الثورة الزراعية والذي يقضي بضرورة إستغلال المالك لعقاره الفلاحي بصفة شخصية ومباشرة أو بمساعدة أقاربه المباشرين، وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة،

¹- آسيا أوراغ، المرجع السابق ، ص 40-41 .

²- آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص 122.

³- آسيا أوراغ، المرجع السابق ، ص 42.

وأن يعيش أساسا على الإيراد الناجم عن هذا النشاط⁽¹⁾، فإنه في المقابل ومتى ثبت عكس ذلك أو أن العقار لم يستغل طيلة سنتين زراعتين متعاقبتين⁽²⁾ فإن العقار الفلاحي التابع للخواص في هذه الحالة يعد في حكم غير المستغل وهو ما يترتب عليه سقوط حق ملكيته سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة وذلك بأن تؤم بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية طبقا لنص المادة 33 من الأمر رقم: 71-73.

ويستثنى من تطبيق مبدأ التأميم العقارات الفلاحية المملوكة للخواص والتي تقل مساحتها عن نصف (1/2) الهكتار في الأرض المسقية وخمسة (5) هكتارات في الأرض غير المسقية، وكذلك التي تعود ملكيتها لكبار السن الذين يبلغون ستون (60) سنة، والمعوقين بنسب تتجاوز 60 %، وأرامل الشهداء غير المتزوجين، وكذلك الأراضي التابعة لمؤسسة خيرية أو تعاونية⁽³⁾.

*الأراضي الفلاحية الموقوفة:

بالرغم من الحماية القانونية التي أضفاها المشرع على الأملاك الوقفية بعدم إمكانية التصرف فيها ولا حتى إكتسابها بالتقادم، إلا أن المشرع أخضع العقارات الفلاحية الوقفية للتأميم وقد ميز في ذلك بين الوقف العام والوقف الخاص كما يلي:

- الأراضي الفلاحية الموقوفة وفقا عاما:

لقد إستثنى المشرع بموجب المادة 34 من الأمر رقم: 71-73 هذا النوع من الأراضي الوقفية من عملية التأميم شريطة أن تكون المؤسسة المكلفة بالأرض أو الجهة التي آلت إليها مباشرة أو نهائيا هيئة ذات مصلحة عمومية أو نفع عام والمتمثلة في الجهات الخيرية، وذلك من تاريخ نشر⁽⁴⁾ هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

أما إذا لم تتوفر الشروط المذكورة فإنه يتم تأميم العقارات بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية دون المساس بالبناءات الواقعة فيها أو ما يحيطها مباشرة⁽⁵⁾، كما تؤم أيضا العقارات الفلاحية الموقوفة التي لم تحن فترة أيلولتها لجهات عامة⁽⁶⁾، على أن يصبح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية والقائمين بإستغلالها مستحقين لها بالأولوية، وأن يتم إستغلالها في شكل جماعي⁽⁷⁾.

¹ - المادة 29 من الأمر رقم: 71-73 المذكور سابقا.

² - المادة 30 من نفس الأمر .

³ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 78.

⁴ - تم نشر الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بتاريخ:

1971/11/30 .

⁵ - المادة 34 ف أخيرة من الأمر رقم: 71-73 .

⁶ - سفيان شبيرة، النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 33، العدد 01،

الجزائر، 2019، ص 292.

⁷ - المادة 35 من الأمر رقم: 71-73 .

كما تنص المادة 38 من الأمر رقم: 71-73 على أنه يتم تأميم العقارات الفلاحية الموقوفة على جهة خيرية عامة آيلة للزوال أو ما تسمى بالأوقاف الآيلة نهائياً لجهة عامة، حيث أنه ومتى ثبت زوال الجهة الموقوفة عليها فان الدولة تحل محلها، وهو ما يفقدها الخصوصية الوقفية⁽¹⁾.

- الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا:

إستهدفت عملية التأميم العقارات الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا، حيث تنص المادة 36 من الأمر رقم: 71-73 على أنه إذا ثبت بأن الأشخاص الذين وقفت عليهم العقارات الفلاحية لا يستغلون هذه العقارات بصفة شخصية ومباشرة، فإنهم يعتبرون مالكين غير مستغلين وفي هذه الحالة يطبق عليها التأميم، ويتم إدراجها الصندوق الوطني للثورة الزراعية .

أما في حالة ثبوت إستغلال الأشخاص الذين وقفت عليهم العقارات الفلاحية لهذه العقارات بصفة شخصية ومباشرة، فإن لهم حق الأولوية في إستغلالها⁽²⁾، إلا أن هذه الأولوية تكون مقيدة بمساحة محددة ومضبوطة وفقا للأمر رقم: 71-73، وما يزيد عن تلك المساحة يتم منحه لأشخاص آخرين لا علاقة لهم بالوقف.⁽³⁾

وتجدر الإشارة إلى أن التأميم يكون في شكل قرار يصدره الوالي الذي خوله القانون وحده الحق في إصدار قرارات التأميم وهي قرارات إدارية تتضمن تحويل أرض من ملكية خاصة إلى ملكية عمومية، يترتب عليها فقدان صاحب العقار الفلاحي صفته كمالك لتحل محله الدولة .

كما وأنه وبعد صدور قرار التأميم والتجسيد الفعلي لعملية التأميم للعقار الفلاحي فإن لمالكه الحق في التعويض الذي يكون معادل للمساحة المؤممة حسب نص المواد 08 و 09 من الأمر رقم: 71-73 حيث يتكون التعويض من جزأين، جزء نقدي تصل نسبته إلى 20 % من المبلغ الإجمالي للتعويض، وجزء يعطى للمالك في شكل سندات صادرة عن الخزينة العمومية تشمل النسبة المتبقية والمقدرة بـ 80% من هذا المبلغ ويمتد إلى فترة خمس (5) سنوات بنسبة تقدر بـ 06 % سنويا تضاف إلى المبلغ الأصلي للتعويض⁽⁴⁾، في حين يحرم من هذا التعويض الأشخاص الذين تحصلوا على أراض أثناء الثورة التحريرية أو الذين قاموا بأعمال أو شرعوا فيها بمفردهم أو بمساعدة أعوان الدولة والجماعات المحلية وكانت ترمي إلى عرقلة وتشويه تطبيق الثورة الزراعية طبقا للمادتين 97 و 167 من الأمر رقم: 71-73 وكذلك الأجانب بلإستثناء المغاربة والتونسيين⁽⁵⁾.

¹ - سفيان شبيرة، المرجع السابق ، ص 393 .

² - المادة 35 من الأمر رقم: 71-73 المذكور سابقا.

³ - سفيان شبيرة، المرجع السابق ، ص 392.

⁴ - المرسوم رقم: 73-64 المؤرخ في 03/04/1973 المتعلق بتعيين وتقييم الأملاك التي تستحق التعويض في إطار الثورة الزراعية، (جريدة رسمية 29 عدد لسنة 1973).

⁵ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق ، ص 79.

ت- الأراضي الفلاحية المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية:

تنص المادة 168 من الأمر رقم: 71-73 على أن: "يوقف كل نقل للملكية بين الأحياء ضمن أية بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية وذلك طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، وسواء كان النقل بعوض أو بالمجان، وكذلك كل نقل لحقوق عينية يترتب عليه رهن الحيازة، وكل قسمة أو مصالحة أو إجازة أو مزارعة تتعلق بأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وواقعة في تراب تلك البلدية.

وان إبرامها خلافا للمقتضى الموقوف والمشار إليه أعلاه يؤدي إلى بطلانها بحكم القانون".

وعليه فإنه وبموجب المادة المذكورة أعلاه يتم إيقاف نقل الملكية العقارية بين الأحياء في أية بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية سواء كان النقل بعوض أو بدون عوض، وذلك لفترة محددة قانونا من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية إلى تاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، وبالتالي فإن كل تصرف يتم خلال هذه الفترة يعتبر باطلا حتى ولو كان التبرع للدولة وذلك لأن أحكام هذه جاءت المادة عامة.

وإلى غاية سنة 1972 فإن المشرع قد تراجع جزئيا عن حضره لنقل الملكية العقارية بعوض أو بدون عوض وذلك بموجب الأمر رقم: 72-22 المؤرخ في: 1972/06/07 المتضمن تنازل صغار المالكين المتغيبيين عن أراضيهم لفائدة أقاربهم أو الدولة بعوض أو بدون عوض⁽¹⁾، وعليه فإنه تم فتح المجال لإمكانية التبرع لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، إلا أن هذا الإجراء يجب أن يكون وفقا لشروط قانونية معينة⁽²⁾.

وقد ميز المشرع بين المتبرعين الخاضعين لإجراءات التأميم والمتبرعين غير الخاضعين لهذا الإجراء، حيث أنه تبعا لنص المادة 168 من الأمر رقم: 71-73 فإن تبرعات الملاك الذين تطبق عليهم إجراءات التأميم أو التحديد تبقى باطلة حتى ولو كانت للدولة⁽³⁾ وكاستثناء فإن التبرعات التي تعتبر صحيحة هي التي نص عليها الأمر رقم: 72-22 والتي تكون صادرة من صغار الملاك هذا من جهة، أما التبرعات الصادرة عن الملاك الذين لا تنطبق عليهم إجراءات التأميم والتحديد والذين لا تتجاوز أملاكهم نصف الهكتار من الأرض المسقية وخمس هكتارات من الأرض غير المسقية فيجب أن تكون موجهة لأقاربهم أو لفائدة الدولة ولحساب

¹ - الأمر رقم: 72-22 المؤرخ في: 1972/06/07 المتضمن تنازل صغار المالكين المتغيبيين عن أراضيهم لفائدة أقاربهم أو الدولة بعوض أو بدون عوض (جريدة رسمية عدد 51، سنة 1972).

² - المادة 3 من نفس الأمر .

³ - بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق، ص 81 .

الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أن يكون الموهوب له من غير الدولة فلاحا بدون أرض أو من صغار الفلاحين وذلك حسب مفهوم المادتين 108 و109 من الأمر رقم: 71-73⁽¹⁾. وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن التبرع نابع من أحد مبادئ الثورة الزراعية بأنها ثورة جماهيرية شعبية حيث سجلت حوالي 2310 حالة تبرع تمثل 75.243 هكتار وهو ما يعبر عن إيمان واقتناع الشعب بان الثورة الزراعية كسياسة اقتصادية واجتماعية ضرورية لدفع عجلة تنمية الأرياف⁽²⁾.

فحجم العقارات الفلاحية التابعة للدولة قد اتسع بينما حجم العقارات الفلاحية التابعة للخواص قد تقلصت لذلك قيل أن قانون الثورة الزراعية ألغى الملكية الخاصة⁽³⁾.
ث- تحديد الملكيات الزراعية الواسعة:

تضمن قانون الثورة الزراعية عدة قيود على الملكية الخاصة للعقارات الفلاحية وذلك من خلال تحديده لمساحة ملكية هذه العقارات الفلاحية بان لا تتجاوز قدرة المالك الأصلي ضمان دخله ودخل عائلته الأساسي، وذلك على أساس فكرة براغماتية تهدف إلى تمكين المواطنين المحرومين من استغلال الأراضي الفلاحية تحت شعار "الأرض لمن يخدمها"، وعليه فان حق ملكية العقار الفلاحي مربوط باستغلالها واستثمارها⁽⁴⁾.

فالمشروع من خلال هذا الإجراء حافظ على قدوسية الملكية الخاصة المضمونة والمحمية دستوريا فلم يجرد المالك من ملكيته الخاصة للعقارات الفلاحية وإنما عمل على تقليصها وتحجيمها فقط بما يتوافق والقضاء على الفوارق الاجتماعية واستغلالية الإنسان لأخيه الإنسان، وقد وضع المشروع معايير مضبوطة لتحديد حجم ومساحة الملكية الخاصة للعقارات الفلاحية كمايلي:

* معيار القدرة على العمل: نصت المادة 02 من الأمر رقم: 71-73: " لا حق في الأرض للملاكين الزراعيين الذين لا يساهمون فعليا في الإنتاج، ويسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحة أرضه.

تحدد مساحة الأملاك الزراعية على أساس أنها لا تتجاوز طاقة عمل الملاك وعائلته وأنها تسمح له بإنتاج دخل كاف لإعالتها".

وعليه فانه إذا تجاوزت مساحة العقار الفلاحي طاقة عمل مالكة وعائلته، فإنه يعتبر من ضمن الملكيات العقارية الواسعة وهو ما يقتضي تحديد مساحته بتأميم الجزء الذي لا يمكن للمالك وعائلته استغلاله شخصيا * معيار الدخل الكافي للمالك وعائلته: وهذا المعيار مرتبط بالعيار الأول حيث انه يتم تحديد مساحة العقار الفلاحي إذا كان دخله يتجاوز الدخل الكافي للمالك وعائلته.

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 82 .

² - سوسن بوضيبيات، المرجع السابق، ص 55 .

³ - سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 12 .

⁴ - آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 46.

* معيار طبيعة الأرض المزروعة ومدى خصوبتها: يعتمد هذا المعيار على جودة ومردودية العقار الفلاحي، وعليه فإن التأميم يمس العقارات الفلاحية الخصبة وذات المردودية العالية وهذا بغرض خلق نوع من التوازن المعيشي بين كبار الملاك وصغار المنتجين⁽¹⁾.

وقد جمع المشرع بين المعايير المذكورة أعلاه وهو ما نصت عليه المادة 65 من الأمر رقم: 71-73 على أن يتم تحديد الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي تخضع للثورة الزراعية على أساس ضمان قيمة الدخل الأدنى لعائلة متوسطة تعيش فقط على إيراد العقار الفلاحي ويكون معادل لثلاثة أمثال دخل عائلة عامل يعمل في القطاع المسير ذاتيا لمدة 250 يوما في العام، والمساحة الفائضة عن ذلك فإنه يتم تأميمها.

كما أنه تم تحديد الحد الأقصى لمساحة العقار الفلاحي المملوك للخواص الذي يمكن أن تمتلكه كل أسرة في المناطق التي تخضع لنظام الثورة الزراعية والتي تكون مستغلة استغلالا شخصيا ومباشرا، وأن تكون مساوية للحد الأقصى من المساحة المرخص بها في البلدية المعنية مع زيادة مثل الحصة التي تمنح في نفس البلدية بعنوان الثورة الزراعية بالقدر الذي يعيل صاحب الأسرة من الأولاد على أن لا تتجاوز النسبة 150 % من المساحة المطابقة لذلك الحد الأقصى⁽²⁾، والمساحة التي تفوق هذا الحد الأقصى فإنها تؤم بقوة القانون .

ثالثا: تقييم نظام الثورة الزراعية:

لقد ثبت واقعا فشل تجربة الثورة الزراعية كسابققتها والمتمثلة في تجربة التسيير الذاتي، مما أدى بوضوح إلى فشل النظام التعاوني للزراعة الجزائرية والنتائج المسجلة تعتبر ضعيفة مقارنة مع الدول المجاورة، وهو ما أدى بالسلطات إلى اتخاذ قرارات لإعادة النظر في هذا القطاع الحساس، وعليه فسنتطرق أسباب ومظاهر فشل الثورة الزراعية فيمايلي:

1- أسباب فشل الثورة الزراعية:

إن الدور الفعال الذي رسمته الثورة الزراعية للفلاح الجزائري بإشراكه في عملية التنمية الوطنية، فوجد نفسه محاصر بعدة التزامات سياسية واجتماعية تتجاوز قدراته وإمكانياته البسيطة التي لا تتعدى أن يكون منتج في القطاع الفلاحي، خاصة وان السلطة سعت لمخاطبته عن طريق النصوص القانونية دون تركيزها على التوعية الكافية لتهيئته للدور المنوط به⁽³⁾، وسنتعرض إلى أهم أسباب فشل الثورة الزراعية في النقاط التالية:

¹ - الجبالي عجة، المرجع السابق، ص 51 .

² - المادة 65 من الأمر رقم: 71-73 المذكور سابقا.

³ - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 81 .

أ - تفرد السلطة بمشروع الثورة الزراعية:

تضمن ميثاق الثورة الزراعية أن مخططات الثورة الزراعية كانت استجابة لثوران الطبقة الكادحة في الأرياف، في حين أنها لم تكن كذلك حيث أنها كانت بمثابة منحة أو هبة من السلطة السياسية إلى صغار المنتجين الذين لا يملكون عقارات فلاحية لتعويضهم عن ولأئهم غير المشروط لها⁽¹⁾. إلا أن النظام السياسي السائد في ذلك الوقت لم يتقيد بمبادئ وأهداف الثورة الزراعية القائمة أساساً على الملكية المشتركة لوسائل الإنتاج وتوزيعها توزيعاً عادلاً والتي من أهمها العقارات الفلاحية، ومن ثمة إشراك الفلاح بصفته العنصر الفعال في عملية الإنتاج الفلاحي، فقام بالعديد من التجاوزات الخطيرة لم تتوقف عند الإقصاء المتعمد للكفاءات والنخب المحلية وإنما وصلت إلى درجة حرمان طبقة المنتجين من الامتيازات الممنوحة لهم في ميثاق الثورة الزراعية⁽²⁾.

وعليه فإن التسيير الإداري للثورة الزراعية أدى إلى تهميش الدور الفاعل لطبقة المنتجين في تنفيذ الثورة الزراعية وانفراد السلطة به من خلال كثرة التدخلات والعراقيل الناتجة عن عدم تحكمها الجيد في التسيير إضافة إلى مركزية القرار التمويلي، ليتم بذلك تقييد كل المبادلات الإيجابية الممكنة للفلاحين مما ترتب عنه إفراغ أسلوب الثورة الزراعية من محتواه، وهو ما انعكس على المنتجين الذين أدركوا بان الثورة الزراعية ليست إلا مجرد شعارات لا فائدة منها فتوجه اهتمامهم إلى القطاعات الأخرى والتي أصبحت تمنح امتيازات مغرية مقارنة مع القطاع الفلاحي.

ب - عراقيل المحيط الاجتماعي والثقافي الذي واجهته الدولة:

لقد حاولت الدولة مواجهة العراقيل والصعوبات التي اعترضت رغبتها في التغيير الجذري للقطاع الفلاحي الذي كان يعاني من التخلف الثقافي والتقني إضافة إلى التهميش القانوني، من خلال إعادة هيكلته بما يتفق ومبادئ وأهداف الثورة الزراعية بتوسيع الوعاء العقاري الفلاحي التابع للدولة، لتفرض الدولة هيمنتها واحتكارها على القطاع الفلاحي⁽³⁾.

إلا أن حجم التحدي كان أكبر من إرادة الدولة، خاصة بعد ظهور منافسة الخواص للقطاع الفلاحي التابع للدولة بعد اكتساحهم لأفضل العقارات الفلاحية والتي كان من المفروض أن تصبح ملكاً للدولة، لا سيما بعد صدور المرسوم رقم: 83-253 المؤرخ في: 21/05/1983 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽⁴⁾، والقانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 18/08/1983

¹ - الجبالي عجة، المرجع سابق، ص 78 .

² - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر المرجع السابق ، ص 77 .

³ - رضا بوعافية، المرجع نفسه ، ص 78 .

⁴ - المرسوم رقم: 83-253 المؤرخ في: 21/05/1983 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية

(جريدة رسمية عدد 21، 1983)

المتضمن حيازة الملكية عن طريق الإستصلاح⁽¹⁾، وهو ما يعتبر بداية للتراجع الضمني للدولة عن نظام الثورة الزراعية.

ت - إنحراف هيئات تنفيذ الثورة الزراعية:

بالرغم من أن الهدف الأساسي للثورة الزراعية هو تحقيق الملكية الجماعية والقضاء على الطبقة البرجوازية إلا أن الجهاز المكلف بتنفيذ الثورة الزراعية لم يكن في المستوى المطلوب، فخلقت منه طبقة جديدة تتكون من رجال المكاتب أو ما يسمى بالطبقة المكتبية والتي إستغلت نفوذها في تنفيذ الثورة الزراعية من خلال إرتكابها للكثير من التجاوزات، نتيجة لضعف وعدم فعالية رقابة السلطة المركزية، فبدل محاربتها للطبقة البرجوازية الخاصة فإنها كانت حليفة ومساندة لها في بعض الحالات وهو ما أدى إلى تشويه الصورة الحقيقية للثورة الزراعية.

فتحولت بذلك طبقة الفلاحين من عنصر فاعل في نظام الثورة الزراعية إلى مجرد طبقة أشباه أجراء، يشتغلون عند الجهاز المكلف بتنفيذ الثورة الزراعية والذي أسس لنفسه دور مركزي في كل ما يتعلق بالثورة الزراعية، مما أدى إلى فرض سيطرته شبه المطلقة على العقارات الفلاحية التابعة للدولة لتجرد بذلك ملكية الدولة من طابعها العمومي، وأصبحت تستعمل كمبرر على للهجوم على العقارات الفلاحية التابعة للخصوص عن طريق التأميم⁽²⁾.

2 - مظاهر فشل الثورة الزراعية:

لقد أثبت الواقع فشل تجربة الثورة الزراعية مثلها مثل تجربة التسيير الذاتي وذلك من خلال النتائج المسجلة والتي تعتبر ضعيفة مقارنة مع الدول المجاورة⁽³⁾، ويكمن حصر أهم مظاهر فشل الثورة الزراعية في النقاط التالية:

أ- إضفاء صفة العامل على الفلاح:

بالرغم من أن مبادئ الثورة الزراعية والتي من أهمها مبدأ الأرض لمن يخدمها جاءت لتقوية وتوطيد علاقة الفلاح بالأرض، إلا أن الطموحات المالية للفلاح جعلته يفكر في عدم البقاء في الأرض، بحثا عن العمل البديل الذي يستطيع من خلاله تحقيق أكبر منفعة إقتصادية ممكنة سواء باللجوء إلى المدينة أو الهجرة إلى الخارج⁽⁴⁾.

ويرجع سبب ذلك إلى الصعوبات التي تواجه الفلاحين أثناء إستغلالهم للعقارات الفلاحية التي منحت لهم في إطار الثورة الزراعية، والتي إتسمت في غالب الأحيان بعدم الخصوبة والجفاف، خاصة و أن معظم العقارات الفلاحية الخصبة قد تم الإستيلاء عليها من طرف تعاونيات التسيير الذاتي.

¹ - القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 18/08/1983 المتضمن حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح (جريدة رسمية عدد 34، 1983).

² - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 79.

³ - مبارك بلالطة، المرجع السابق، ص 132.

⁴ - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 81.

وعليه فقد أضطر الفلاحين المستفيدين من عقارات فلاحية والتي منحت في إطار الثورة الزراعية إلى التنازل التدريجي عن عضويتهم في تعاونيات الثورة الزراعية من أجل الإلتحاق بقطاعات أخرى كالمهن الصناعية والتجارية إضافة إلى أعمال البناء والتي تعتبر إمتيازاتها المادية والعينية أكثر مردودية بالمقارنة مع القطاع الفلاحي، وقد وصل عدد التنازلات سنة 1976 إلى ما يقارب 8041 تنازل.

ب- عدم إنسجام التخطيط المنتهج في القطاع الفلاحي مع الواقع المعاش:

لقد عملت السلطة على وضع مخططات تنموية قصيرة وبعيدة المدى من أجل تنفيذ الأهداف المسطرة في ميثاق الثورة الزراعية، إلا إن المخططين الرباعيين الأول والثاني والمتعلقين بالفلاحة كانا نظريين وبعيدين كل البعد عن حقيقة الواقع المعاش في القطاع الفلاحي.

ولعل أسباب ذلك تعود أساسا إلى عدم دقة المعلومات الإحصائية التي إعتدها جهاز التخطيط لوضع تقديراته، خاصة وأن وزارة الفلاحة لا تملك الوسائل التي تمكنها من إعطاء نتائج لدراسات جادة ودقيقة لواقع القطاع الفلاحي ومتغيراتته المستمرة من أجل ضبط عملية الإنتاج وتطويرها والقضاء على أسباب تعثرها. ولذلك فقد إكتفى موظفوا الوزارة في الغالب بالإعتماد على معلومات تخمينية أو تقريبية يستنتجونها في مكاتبتهم دون اللجوء إلى أرض الواقع، وفي أحيان أخرى يعتمدون على المعلومات المرسله إليهم من طرف مصالحهم الخارجية على مستوى الولايات⁽¹⁾، وهو ما أدى إلى تضليل الجهاز المركزي المكلف بالتخطيط الذي تكون مخططاته بعيدة كل البعد عن الواقع.

كما أن ضعف الإعتمادات المخصصة للإستثمار الفلاحي ساهم هو الآخر عدم إنسجام التخطيط المنتهج في القطاع الفلاحي مع الواقع المعاش، فلم تكن في مستوى تحقيق طموح وأهداف الثورة الزراعية والتي تعتبر أقل بكثير من الإعتمادات المخصصة لدعم القطاعات الأخرى، حيث قدرت النسبة المخصصة للإستثمارات الفلاحية ب 4.5% من المبلغ الإجمالي المرصود للإستثمارات العمومية لسنة 1978⁽²⁾. إلا أنه وبالرغم من ضعف هذه الإعتمادات إلا أنها لم تستهلك كليا⁽³⁾، سواء بسبب تعطل الإجراءات الإدارية التي إتسمت بطول آجالها أو بسبب عجز المنتجين عن إستهلاك القروض التي إستفادوا منها في إطار الثورة الزراعية لما واجههم من عوائق مختلفة وهو ما أدى إلى إهمالهم الملحوظ لمتطلبات الصيانة⁽⁴⁾.

ت- بيروقراطية الدواوين الفلاحية:

إن خضوع الدواوين الفلاحية لوصاية مزدوجة من طرف وزارة التجارة من جهة ووزارة الفلاحة من جهة أخرى، أدى إلى غموض وتناقض الأهداف من هاتاه الدواوين حسب خلفيات كل وزارة، فوزارة الفلاحة تتخذها كأداة لدعم وإسناد المنتجين في حين تعتبرها وزارة التجارة وسيلة دعم للمستهلك من خلال ضمان التمويل

¹ - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 83.

² - الجيلالي عجة، المرجع سابق، ص 91.

³ - قدرت في المخطط الرباعي الأول (1970-1973) ب 54%، أما في المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) فقدت ب 5%.

⁴ - الجيلالي عجة، المرجع سابق، ص 92.

المنتظم للسوق بالمنتجات الفلاحية، حتى ولو على حساب المنتج المتمثل في تعاونيات الثورة الزراعية والتسيير الذاتي والتي كانت مجبرة على تسويق منتوجاتها عبر الدواوين الفلاحية.⁽¹⁾

إلا أن معاناة المنتجين من البيروقراطية الناتجة عن الروتين الإداري وبطئ الإجراءات في تعاملهم مع الدواوين الفلاحية المسيرة مركزيا من أجل تسويق منتجاتهم، اضطرتهم للبحث عن البديل وذلك من خلال تسويق منتوجاتهم في السوق الموازية، ونظرا لخطورة الوضع على الإقتصاد الوطني سارعت الدولة إلى تغيير هيكل التسويق لتصبح لامركزية التسيير عن طريق إنشاء تعاونيات محلية والمتمثلة في التعاونيات البلدية المتعددة الخدمات (CAPCS) مكلفة بتوزيع الانتاج الفلاحي المحلي وبتمويل تعاونيات الثورة الزراعية والتعاونيات الولائية للخضر والفواكه (COFEL) والتي تتكفل بجمع فائض الإنتاج للتعاونيات البلدية.⁽²⁾

وبالرغم من أن الهدف من تأسيس هذه التعاونيات المحلية هو التقليل من مخاطر البيروقراطية إلا أنها إنتشرت مجددا في الدواوين المحلية أيضا، ويرجع ذلك إلى تفضيل الدولة لنظام المرفق العمومي على حساب النظام التعاوني، لتصبح بذلك الدواوين مجرد مرافق عمومية هدفها إشباع المصلحة العامة من خلال توفير المنتج الفلاحي بسعر أدنى من سعر التكلفة، وهو مانتج عنه اضطرابات مالية عانت منها تعاونيات الثورة الزراعية انتهت بإعلانها لعجزها المالي واضطرابها لبيع منتوجاتها بأسعار لا تغطي حتى حجم التكاليف.⁽³⁾

الفرع الثالث: العقار الفلاحي في ظل القانون رقم: 87-19 المتضمن حق الإنتفاع الدائم:

إن كل الإجراءات التي إتخذها المشرع لتكوين وضبط وعاء عقاري فلاحي تابع لأملاك الدولة لم تكن كافية لمواجهة التدهور الكبير الذي عرفه القطاع الفلاحي، وهو ما تطلب ضرورة إجراء مجموعة من الإصلاحات للإنتقال إلى مرحلة جديدة ما بعد الثورة الزراعية ويتلخص هذا الإصلاح في ظهور مزيج بين القطاع الاشتراكي والرأسمالي في آن واحد وذلك من خلال القانون رقم: 87-19 المتعلق بكيفية ضبط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

أولا: خلفيات صدور القانون رقم: 87-19:

لقد حاولت السلطة العمومية تغطية مساوئ أسلوب الثورة الزراعية، فلجأت للكثير من الحلول الترقيعية والتي لم يكن لها أية جدوى، وهو ما جعلها تكشف ولأول مرة أثناء عملية إثراء الميثاق الوطني لسنة 1986 عن وجود إختلالات هيكلية على مستوى القطاع الفلاحي حالت دون نجاح الثورة الزراعية للتحويل إلى ثروة خضراء، وهو ما يتطلب البحث عن آلية قانونية جديدة و أكثر مرونة للموازنة بين بقاء حق ملكية الوعاء العقاري الفلاحي للدولة وتسخير حق الانتفاع للفلاحين.⁽⁴⁾

ولقد كلفت رئاسة الجمهورية فريقا من المختصين للبحث عن آلية قانونية جديدة تحل محل الآليات القديمة، ليتم إدراج ملخص نتائج هذا البحث في تعليمة رئاسية مؤرخة في شهر جويلية من سنة 1987

¹ - رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 84 .

² - رضا بوعافية، المرجع نفسه، ص 84 - 85 .

³ - الجبالي عجة، المرجع السابق، ص 94.

⁴ - رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 87.

والتي أدخلت مفهوما جديدا لإصلاح القطاع الفلاحي، تم تنفيذ محتواها بمنشور وزاري مشترك بين وزارات الفلاحة والمالية والداخلية مؤرخ في: **1987/08/30** المتضمن الطرق العلمية لتوزيع الأراضي ووضع المخططات لتحديد المستثمرات الفلاحية الناجمة عن إعادة هيكلة القطاع الفلاحي⁽¹⁾، وبالرجوع للمبادئ العامة للقانون وبالأخص قاعدة توازي الأشكال⁽²⁾ يتضح بأن المنشور الوزاري لا يرقى لتعديل نص قانوني مثل الأمر رقم: **71-73** المتعلق بالثورة الزراعية.

وهو ما تداركته الحكومة من خلال تحويل مضمون المنشور الوزاري السابق الذكر في شكل مشروع قانون لتتم المصادقة عليه في ديسمبر **1987** وهو القانون رقم: **19/87**⁽³⁾ المؤرخ في: **1987/12/08** المتضمن كيفية ضبط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽⁴⁾.

ويعتبر هذا القانون من الإصلاحات الإقتصادية الكبرى في البلاد والتي كان الهدف منها إبعاد الدولة عن التسيير المباشر للنشاط الفلاحي، حيث قامت بإعادة هيكلة القطاع الفلاحي وأضفت عليه طابع الخصوصية الجزئية مع إحتفاظها بحق ملكية العقارات الفلاحية⁽⁵⁾ تحضيرا للنهوض بالقطاع ومحو مخلفات نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية.

ثانيا: أهداف القانون رقم: 87-19:

صدر هذا القانون في ظل دستور **1976** وتطبيقا للقانون رقم: **84-16** المؤرخ في: **1984/06/30** المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث منحت الدولة من خلاله حق الإنتفاع الدائم للفلاحين المنتجين الذين أصبحوا مسؤولين مباشرين على إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية وتعود إليهم النتائج المتحصلة عليها، في حين تحتفظ الدولة بحقها في ملكية مجمل عقارات الوعاء العقاري الفلاحي التابع لها، ما تمارس حقها في المراقبة بواسطة الإعانات التي تقدمها⁽⁶⁾، وأهم أهداف هذا القانون أنه:

- جاء لتحديد قواعد إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من أجل رفع الإنتاج والإنتاجية لتغطية الإحتياجات الغذائية للجزائريين ودفع عجلة تنمية الإقتصاد الوطني، وذلك من خلال إعادة الإعتبار لدور المنتجين، وتمكينهم من ممارسة مسؤولياتهم في إستغلال الأراضي بعيدا عن أي تدخل في التسيير من أي طرف كان وإلغاء كل العراقيل مهما كان نوعها ومصدرها⁽⁷⁾.

¹- رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 87.

²- تنص المادة **02** من الأمر رقم: **75-58** المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على انه: " ...ولا يجوز إلغاء القانون إلا بقانون لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء.".

³- القانون رقم: **87-19** المؤرخ في: **1987/12/08** المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم (جريدة رسمية عدد **50** لسنة **1987**).

⁴- فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 47.

⁵- فيصل الوافي، المرجع نفسه، ص 47.

⁶- مبارك بلالطة، المرجع السابق، ص 136.

⁷- فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 48.

- كما يهدف هذا القانون إلى تركيز الإهتمام على المستفيدين المنتجين نظرا لدورهم الفعال والمحوري في إنجاح العملية الإنتاجية، وذلك من خلال إحاطتهم بضمانات أكبر تعمل على تقوية علاقتهم وارتباطهم بالأرض تقاديا للأخطاء المرتكبة في ظل نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية، ويتجلى ذلك من خلال إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين وحاصل الإنتاج لتمكينهم من ممارسة مسؤوليتهم في إستغلال العقار الفلاحي⁽¹⁾ إضافة إلى منحهم حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل والإرث و الرهن، والمتمثل في حق الانتفاع الدائم.

ثالثا: نطاق تطبيق القانون رقم: 87-19:

يتمثل الوعاء العقاري الفلاحي الذي يمارس عليه هذا النمط من الإستغلال هو كل العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة والتي تشمل الأراضي المكونة للصندوق الوطني للثورة الزراعية كأراضي العرش والأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة، الأراضي التي لا وارث لها ولا مالك لها، الأراضي المؤممة والمتبرع لصالح الصندوق والتي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحددة⁽²⁾، أما الأراضي المستثناة من تطبيق القانون رقم: 87/19 فتتص المادة 4 منه أنها تتمثل فيمايلي: المزارع النموذجية التي تجرى فيها مختلف التجارب الزراعية، المزارع التابعة لمؤسسة التكوين والبحث العلمي، المزارع التابعة لمعاهد التنمية.

أما عن نمط الإستغلال الذي جاء به هذا القانون فإنه يتمثل في المستثمرات الفلاحية في ظل حق الانتفاع الدائم والتي سنتطرق لها بالتفصيل في الفصل الأول من الباب الثاني من هذا البحث.

رابعا: تقييم نظام الإنتفاع الدائم:

أهم ما تجدر الإشارة إليه أن نظام المستثمرات الفلاحية هو الآخر وبالرغم من إيجابياته إلا أنه عجز عن تلبية الأهداف المرجوة منه، وذلك لعدة أسباب التي ساهمت بطريقة أو بأخرى في فشله ومن بينها:

- تأثر جل القرارات الإقتصادية بالقرار السياسي في حين أنه كان ينبغي أن تتخذ القرارات الإقتصادية لدعم القرار السياسي.

- سجل على القانون رقم: 87-19 بعض الثغرات القانونية التي إستغلها الفلاحون المنتجين أو أعضاء المستثمرات الفلاحية لمصلحتهم الخاصة، مما أفرز العديد من الإشكالات الواقعية، ولتدارك هذا النقص تدخلت وزارتي المالية والفلاحة بإصدار مناشير وتعليمات تجاوزت المسائل التنظيمية، وتضمنت في بعض الحالات شروط وإجراءات إضافية لم ينص عليها القانون رقم: 87-19، وهو ما يتعارض مع مبدأ توازي الأشكال⁽³⁾.

- عدم الإستقرار داخل المستثمرات الجماعية لكثرة الخلافات بين الشركاء أعضاء المستثمرة الفلاحية.

¹ المادة 01 من القانون رقم: 87-19 الملغى المذكور سابقا.

² المواد 85 و 85 مكرر من الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 25/09/1995 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري (جريدة رسمية عدد 55، 1995).

³ رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 126.

- عدم إلتزام المنتجين المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم بإستغلال الأراضي مباشرة، والتي يتم تركها بورا في بعض الأحيان.

- إستفحال ظاهرة الإيجار من الباطن.

- البناء على بعض الأراضي الفلاحية.

- إستفاداة بعض الفلاحين المنتجين على عقارات فلاحية ذات مساحة أكبر من مساحة العقارات الفلاحية التي بقيت في حوزة الملاك الأصليين الذين أمتت أراضيهم مما زاد شعورهم بالظلم وعدم المساواة⁽¹⁾.

المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في ظل تبني الدولة للنهج الليبرالي

لقد كشف إنهيار أسعار البترول في ظل الأزمة الإقتصادية العالمية مدى هشاشة الإقتصاد الوطني الذي عجز نظام الثورة الزراعية عن السير به إلى بعيد لعدة إعتبارات، ونظرا لإيمان السلطة بإمكانيات القطاع الفلاحي الجزائري وإدراكها لأسباب فشل أنظمة إستغلاله السابقة، فإنها حاولت من جديد بعث القطاع الفلاحي من خلال البحث عن البديل الأمثل لإستغلاله وتسييره فصدر القانون رقم: 87-19 الذي ركز على نقطة إستقلالية الفلاحين المنتجين الذين تخلت لهم الدولة عن مسؤولية الإنتاج الفلاحي لصالحهم (أعضاء المستثمرات الفلاحية)، والتي لم تمنح لهم في ظل الأنظمة السابقة.

ونتيجة لأحداث أكتوبر 1988 أعلن المؤسس الدستوري بموجب دستور 1989 عن تخليه الصريح عن النظام الإشتراكي وتبنيه للنظام الرأسمالي، وهو ما إنعكس على القطاع الفلاحي فصدر قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 الذي شكل قفزة نوعية في مجال تحرير المعاملات الواردة على العقار الفلاحي ورفع الحظر على تملكه، فإتجه المشرع نحو تقليص مساحة الوعاء العقاري الفلاحي التابع للدولة عن طريق إرجاع الأراضي الفلاحية المدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية لملاكها الأصليين، وهو ما أضفى تحولا كبيرا في نظام الملكية العقارية الفلاحية ونقلها وحرية التصرف فيها، لتظهر بذلك بوادر الخصوصية الجزئية للوعاء العقاري الفلاحي التابع للدولة.

كما قد إعتد المشرع أسلوب الإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي بموجب القانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي⁽²⁾، ليتم تعزيز وتأكيد إعتداد الإمتياز الفلاحي كأسلوب حصري لإستغلال العقارات الفلاحية التابعة للدولة بموجب القانون رقم: 10-03.

الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري:

يعتبر قانون التوجيه العقاري المرجع الأساسي لعملية إسترجاع الملاك الأصليين لعقاراتهم الفلاحية التي تم تأميمها في ظل نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية، وذلك وفقا لشروط وإجراءات وآجال محددة قانونا⁽³⁾، وقد شملت هذه العملية مايلي:

¹- إسماعين شامة، المرجع السابق، ص21.

²- القانون رقم: 08-16 المؤرخ: 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي (جريدة رسمية عدد 46.2008).

³- المادة 76 وما بعدها من القانون رقم : 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري (جريدة رسمية عدد 49، 1990).

- العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة المفترزة وكذلك الأملاك على الشيوع والتي ثبت عدم إستغلال مالكتها لها بصفة مباشرة وفعلية وفقا لأحكام قانون الثورة الزراعية.
- العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوقفية والتي تعود ملكيتها إما للواقف أو للهيئة المشرفة على الأوقاف،.

إلا أنه ونظرا لإقتصار عملية الإسترجاع على العقارات الفلاحية المؤممة دون سواها، فقد إزدادت إحتجاجات الملاك الآخرين لرغبتهم في إسترجاع أملاكهم التي تم دمجها سابقا في الصندوق الوطني للثورة الزراعية وهو مانتهج عنه العديد من النزاعات⁽¹⁾، لذا فقد إستجاب لهم المشرع بتعديل قانون التوجيه العقاري رقم: 25-90 بالأمر رقم: 26-95⁽²⁾ المؤرخ في: 1995/09/25، والذي وسع من دائرة العقارات الفلاحية المسترجعة، لتصبح تشمل كل العقارات الفلاحية المتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية، و كذا العقارات الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة.

وعليه فإن نطاق تطبيق عملية إسترجاع الأراضي لملاكها الأصليين يشمل :

- العقارات الفلاحية المؤممة والتابعة للخواص،

- العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة،

- العقارات الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة.

وسنتطرق لشروط وإجراءات إرجاع الدولة للعقارات الفلاحية المؤممة بكل أنواعها سواء كانت تابعة للخواص أو موضوعة تحت حماية الدولة، أو الوقفية وذلك فيمايلي:

أولاً: إسترجاع العقارات الفلاحية المؤممة والتي كانت تابعة للخواص:

ينص قانون التوجيه العقاري رقم: 25-90 على شروط وإجراءات إسترجاع الملاك الأصليين لعقاراتهم الفلاحية التي تم تأمينها من طرف الدولة سابقا، والتي سنتطرق لها في النقاط التالية:

1 شروط إسترجاع الملاك الأصليين لعقاراتهم الفلاحية المؤممة:

تتطلب عملية إسترجاع الملاك الأصليين لعقاراتهم الفلاحية المؤممة مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالعقارات الفلاحية محل عملية الإرجاع وأخرى تتعلق بالمالك الأصلي.

أ- الشروط المتعلقة بالعقارات الفلاحية محل عملية الإرجاع:

حسب نص المادة 77 من القانون رقم: 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، فإن المقصود بالعقار الفلاحي محل عملية الإرجاع هو العقار الفضاء أو الأرض⁽³⁾، وعليه فإن كل ما تم إنجازاه فوق هذه الأرض من أغراس ومنشآت وتجهيزات يعتبر ملك لمن أقامه.

أما بالنسبة للشروط الواجب توفرها في العقارات الفلاحية محل عملية الإرجاع تتمثل فيمايلي:

¹ - حكيمة كيجل، لحشم قسمة، إسترجاع الأراضي في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، المجلد 05، العدد 02، ص 1530.

² - الأمر رقم: 26-95 المؤرخ في: 1995/09/25 المذكور سابقا.

³ - آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 136.

* أن يكون العقار المعني مازال محافظا على طابعه الفلاحي:

وذلك بأن لا يفقد العقار طابعه الفلاحي حيث ينص الأمر رقم: 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري على أنه لا يمكن إرجاع العقارات التي تفقد طبيعته الفلاحية لملاكها الأصليين⁽¹⁾، والتي تكون في الحالتين التاليتين⁽²⁾:

- إستعمال وعائه العقاري لغرض البناء :

وذلك من خلال تشييد بنايات أو مساكن عليها، فإذا تم تخصيص العقار للبناء فإنه يفقد طابعه الفلاحي.

- تغيير وتحويل وجهته الفلاحية عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا:

تم النص على هذا الشرط لوقف فوضى العمران الناتجة عن طلبات قطاع التعمير المتزايدة، والذي إستولى على أخصب العقارات الفلاحية والتي لا يمكن ردها إلى ملاكها الأصليين، حيث يتم تحويل وجهتها الفلاحية إلى عقارات عمرانية من خلال دخولها المحيط العمراني حتى ولو بقي إستغلاله في مجال الفلاحة⁽³⁾.

وإذا تم التأكد عن طريق المعاينة الميدانية بأن العقار المعني قد فقد طابعه الفلاحي، فإنه يحق للمالك الأصلي طلب التعويض المناسب نقديا كان أو عينيا⁽⁴⁾.

* أن لا يكون العقار المعني قد تم منحه على شكل إستفادة في إطار القانون رقم: 83-18 المتضمن إكتساب حيازة الملكية العقارية الفلاحية⁽⁵⁾:

حيث أن هذا القانون يقضي بتنازل الدولة عن العقار الذي تم إستصلاحه بصفة مطلقة للمستفيد القائم بأعمال الإستصلاح وفي حالة عدم الشروع في عمليات الإستصلاح وكانت الآجال القانونية لم تنته بعد، فإنه يمكن للملاك الأصليين استرجاع ملكية عقاراتهم، أما في حالة الشروع في أعمال الإستصلاح فإنهم يعوضون نقديا أو عينيا بالنسبة للمساحات المستصلحة أو التي هي في طريق الإستصلاح وتحدد التعويضات النقدية بموجب قوانين المالية، أما التعويضات العينية فتطبق على الأراضي المتوفرة من تاريخ صدور الأمر رقم: 95-26، ولا يمكن في كل هذه الحالات أن تشمل الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الموجودة أو المزارع النموذجية⁽⁶⁾.

* أن لا تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في المستثمرة الفلاحية:

بما أن عملية الإستغلال تكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتناسب مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة طبقا للقانون رقم: 87-19، غير أنه إذا كانت عملية الإسترجاع تؤثر

¹ - بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، المقال السابق، ص 67 .

² - المادة 76/ف1 من القانون رقم: 90-25 المعدل بالأمر رقم: 95-26.

³ - حكيمة كيجل، قسمية لحشم، إسترجاع الأراضي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص1536.

⁴ - عملية التعويض تكون بالشروط والإجراءات المنصوص عليها في المواد 76 مكرر، 77، 78 من الأمر رقم: 95-26 المعدل لقانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 .

⁵ - قانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية (جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1983).

⁶ - حكيمة كيجل، قسمية لحشم، إسترجاع الأراضي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص1536.

على إعادة النظر في المستثمرة الفلاحية فإنه يقدم للمالك الأصلي بدل الإسترجاع تعويضا عادلا ومنصفا في شكل عينيا أو نقديا.

* عدم إستفادة الملاك الأصليين من عقار فلاحي في إطار القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 1987/12/08 والمتضمن ضبط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، إلا في حالة تخليهم عن هذه الاستفادة:

الملاحظ أن المشرع لم يتطرق لشروط وإجراءات عملية التخلي ولا حتى الفترة التي يجب أن يتم التخلي فيها عن الاستفادة⁽¹⁾.

* أن لا تقع العقارات المعنية تحت التقادم المكسب الذي نصت عليه المادة 827⁽²⁾ من الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني، لصالح المستفيدين شرعيا:

تم إستحداث هذا الشرط بموجب الأمر رقم: 95-26، حيث يلاحظ على هذا الشرط أنه لا يمكن التحدث عن التقادم المكسب وبالخصوص أن العقار المعني في هذه الحالة تعود ملكيته للدولة التي إكتسبته عن طريق التأميم، وهو بذلك يتمتع بحماية قانونية تتعارض مع فكرة جواز تملكه عن طريق التقادم، وهو ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم: 19817 المؤرخ في: 26/07/2000⁽³⁾.

* أن لا تكون العقار المعني من الأراضي المستبعدة من عملية إسترجاع:

لم يتمكن الكثير من الملاك الأصليين من إسترجاع أراضيهم وبالخصوص تلك الأراضي التي إستثنأها المشرع بموجب المادة 85⁽⁴⁾ من قانون التوجيه العقاري المعدلة والمتممة، والتي أبقى من خلالها على ملكية بعض الأراضي في ذمة الدولة، والتي يتم إستغلالها وفقا لقانون رقم: 87-19، وهو ما جعلها تستبعد من عملية الإسترجاع والتي تتمثل فيما يلي:

¹ - حكيمة كحل، قسمية لحشم، المرجع السابق ، ص1536.

² - تنص المادة 827 من القانون المدني على أن:

" من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

³ - زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري - تيزي وزو - 2019، ص38.

⁴ - تنص المادة 85 من القانون رقم: 90-25 المعدلة والمتممة بالأمر رقم: 95-26 على انه:

" تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 8 نوفمبر سنة 1971، وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية .

يخضع لأحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه المستفيدون في عين المكان الحائزون على عقدا صحيا بمقتضى الأمر رقم 71-73 المؤرخ في: 8 نوفمبر سنة 1971، وأحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والمذكورين أعلاه."

- العقارات الفلاحية التابعة لأراضي العرش:

وهي الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل، والتي غالبا ما يحوز الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة على وثائق إثبات عرفية لهذه الملكية، وأهم ما يميزها أن حائزها يتمتع بحق إنتفاع مؤبد ينتقل إلى ورثته بعد وفاته.

كما يترتب على غياب الحائز أو إهماله لحصته فقدانها لها حيث يقوم أعيان الجماعة بتسليمها لمن يستغلها، أما ملكية الرقبة فتبقى ملك على الشيوخ لكل العائلة أو القبيلة⁽¹⁾.

وقد تم إدماج هذه الأراضي ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية لتصبح تابعة للأحكام الوطنية الخاصة للدولة وتستغل طبقا للقانون رقم: 87-19، وهو ما أكدت عليه المادة 85 من قانون التوجيه العقاري المعدلة والمتممة المذكورة أعلاه.

وبالرغم من ذلك فإن الكثير من الأشخاص لم يكتفوا بتمتعهم بأولوية إستغلالهم لأراضي العرش طبقا للقانون رقم: 87-19 وإنما طالبوا بإسترجاع ملكيتها، وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أنه مادام المستفيدين من أراضي العرش لا يملكون سوى حق الإنتفاع فلا يجوز لهم المطالبة بحق إسترجاعها، خاصة وأن المشرع قد خص عملية الإسترجاع بالمالكين الشرعيين الذين سلمت لهم قرارات تأميم⁽²⁾.

- **العقارات الفلاحية التابعة لأراضي البلديات:** وهي العقارات الفلاحية التابعة إقليميا لبلدية من البلديات، والتي يعود تاريخ وجودها إلى المستعمر الفرنسي حيث تم تكوين هذا النوع من الأملاك عن طريق المصادرة التي شملت العقارات الفلاحية التي لم تكن لها وثائق وسندات كافية تثبت ملكيتها، وكذا من أراضي العرش التي لم تستغل بصفة فعلية... إلخ، ويتم إستغلال هذه الأراضي عن طريق عقد إيجار بين المستغل والبلدية المالكة وقد تم ضم هذه الأراضي للصندوق الوطني للثورة الزراعية بعد الإستقلال⁽³⁾، لتصبح تابعة للأحكام الوطنية الخاصة للدولة وتستغل طبقا للقانون رقم: 87-19، وهو ما أكدت عليه أيضا المادة 85 من قانون التوجيه العقاري المعدلة والمتممة المذكورة أعلاه.

وقد عرف هذا النوع أيضا من العقارات عدة نزاعات كتلك التي عرفتها أراضي العرش على الرغم من أن الأولوية في الإستفادة منها تعود لهؤلاء المستغلين السابقين لها⁽⁴⁾.

ب- الشروط المتعلقة بالمالك الأصلي:

بالرجوع إلى نص المادة 76 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على مجموعة من الشروط الواجب توفرها في المالك الأصلي حتى يستفيد من آلية الإرجاع والمتمثلة فيما يلي:

¹ - سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 35-36.

² - حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 310.

³ - سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 38.

⁴ - سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 39.

* الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية: وهم الأشخاص الذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 11/08/1971 اعتبارا من تاريخ إصدار القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990.

وعليه فإنه يستبعد من تطبيق عملية الإسترجاع الأشخاص المعنوية التي لها جنسية جزائرية⁽¹⁾ وكذلك الأجانب، ويلاحظ أن المشرع لم يحدد طبيعة الجنسية إن كانت أصلية أو مكتسبة، إلا أنه تم توضيح ذلك عن طريق التنظيم وذلك بلأن الجزائريين الذين تنسوا ولم يفقدوا الجنسية الجزائرية لهم الحق في المطالبة باسترجاع أراضيهم حتى و إن تحصلوا على جنسية أخرى وهو ما يفتح المجال للجزائريين المغتربين خارج الوطن دون غيرهم من المعمرين الذين لازالت الحكومة الفرنسية تطالب بحقهم في إسترجاع أراضيهم.⁽²⁾

* أن لا يكون للمالك سلوك معادي وغير مشرف إتجاه الثورة التحريرية، كإبرامه لمعاملة مع المعمر إبان حرب التحرير أو بعدها، ويتم إثبات السلوك غير المشرف المنافي للثورة التحريرية الوطنية يجب أن يكون عن طريق رأي اللجنة المنعقدة لدى وزير المجاهدين فقط.

* أن لا يكون قد حصل على أراضي كتعويض أو مساعدات مالية عمومية من أجل الإنتقال إلى عمل آخر.

* أن لا يكون قد إستفاد من أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون 87-19 إلا اذا تخلو عنها.

* أن لا يقوم المالك أو خلفه بإرجاع قيمة التعويض الذي تحصل عليه إلى الدولة.

2 إجراءات إسترجاع الملاك الأصليين لعقاراتهم الفلاحية المؤممة:

تستدعي عملية إسترجاع الملاك الأصليين لعقاراتهم الفلاحية المؤممة والمتبرع بها إتباع جملة من الإجراءات القانونية سواء أثناء تقديم طلب الإسترجاع أو أثناء عملية الإرجاع والتبادل، وهوما سنبينه فيمايلي:

أ- الإجراءات المتبعة أثناء تقديم طلب الإسترجاع:

ينص قانون التوجيه العقاري على أن يقدم المالك الأصلي طلبا صريحا مرفوقا بملف يرسله إلى الوالي المختص إقليميا خلال أجل محدد قانونا، لتتم دراسة الملفات من طرف لجنة ولائية متساوية الأعضاء، التي تكون قراراتها قابلة للطعن بالطرق المقررة قانونا.

* **الأجل القانوني:** تنص المادة 81 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أن تقديم طلب الإسترجاع المرفوق بالملف يرسل إلى الوالي خلال أجل سنة (6) أشهر الموالية لتاريخ نشر هذا القانون، وقد تم تعديل هذه المدة فيما بعد بالأمر رقم 95-26 لتصبح اثنتا عشر (12) شهرا ابتداء من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية.

¹ - لقد أهمل القضاء الإداري بالمحكمة العليا هذا الشرط القانوني في القضية رقم 108485 بتاريخ: 17/07/1994 لفائدة الشركة المدنية للإنتاج ضد والي ولاية تيبازة والتي تم الفصل فيها باسترجاع الأراضي التي كانت مملوكة للمدعية والموضوعة تحت حماية الدولة بتاريخ: 23/05/1963 رغم أنها شخص معنوي. انظر: - بركهم سمية لنقار، المذكرة السابقة، ص 33-34.

² - حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 300.

وفي حالة فوات الأجل المحدد دون أن يتقدم المالك الأصلي بملفه وجب على الوالي إعداره⁽¹⁾، إلا أنه وبعد إنقضاء الأجل وإستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار فلين الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها يعتبر حقهم في المطالبة بإسترجاعها قد سقط مبدئياً ليتم دمجها بصفة نهائية ضمن الأملاك الخاصة للدولة طبقاً لنص المادة 51 من القانون رقم: 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الشرط والمتعلق بالأجل لا وجود لتطبيقه على أرض الواقع حيث أنه مازال ولحد الآن هناك أشخاص يملكون الوثائق المطلوبة لإسترجاع أراضيهم ويقدمون ملفاتهم أمام الإدارة أو العدالة، ويتمكنون من ذلك متى توفرت الشروط القانونية المطلوبة للإسترجاع،⁽³⁾ وهو ما لا يتوافق مع النص القانوني.

***ملف طلب الإسترجاع**: تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-119⁽⁴⁾ المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم: 95-26 على الوثائق التي يتكون منها ملف طلب إسترجاع العقارات الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها بعنوان الثورة الزراعية أو الموضوعة تحت حماية الدولة والمتمثلة في الوثائق التالية:

- طلب رد الأراضي الفلاحية يقدمه المعني.
 - قرار التأميم أو الوضع تحت الحماية أو أية وثيقة أخرى تثبت ذلك.
 - عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.
 - إستمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية و يكمل مضمونها.
- وتجدر الإشارة إلى أن تقديم ملف طلب الإسترجاع يجب أن يكون من طرف الشخص المالك الأصلي للعقار الفلاحي محل الإسترجاع أو ذوي حقوقه⁽⁵⁾.

¹ نصت المذكرة رقم: 6004 المؤرخة في: 2006/08/30 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 2006 على أنه في حالة فوات الميعاد القانوني لطلب الإرجاع يتعين على مديرية أملاك الدولة بالتشاور مع مصالح الفلاحة توجيه إعدارات لصالح هؤلاء الملاك لغرض تقديمها للإمضاء من طرف الوالي.

² القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 1990، 52).

³ حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 314.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في: 06 /04/ 1996 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم: 95-26 الذي يعدل ويتم القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري (جريدة رسمية عدد 1996، 22).

⁵ حيث أقر مجلس الدولة في القرار رقم: 002457 الصادر بتاريخ: 2001/07/09 في قضية شخص مؤجر لأرض فلاحية تم تأميمها في إطار قانون الثورة الزراعية، ويصدر الأمر رقم 95-26 طالب بإسترجاع ملكيتها، فقضى مجلس الدولة برفض دعواه طبقاً لنص المادة 76 من قانون التوجيه العقاري بلأن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض أو ذوي حقوقه، في حين أن المعني هنا مؤجر ولا يحق له ذلك. انظر :

- مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، سنة 2022، ص 125-127.

*** اللجنة المكلفة بدراسة ملف طلب الإسترجاع:**

تنص المادة 82 من القانون رقم: 90-25 على أنه: "تدرس الملفات من لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة، وعددا متساويا من المنتجين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة قانونا، وقرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة" فبعد التأكد من توفر كل الوثائق المطلوبة في ملف طلب الإسترجاع، والتي يجب أن تقدم من طرف الشخص المالك الأصلي للعقار الفلاحي محل الإسترجاع أو ذوي حقوقه، تتشكل لجنة متساوية الأعضاء و سنتطرق لتشكيلتها ومهامها فيمايلي:

- تشكيلة اللجنة:

لقد تم تحديد أعضاء اللجنة بصفة دقيقة في المنشور الوزاري رقم: 80 الصادر في: 1996/02/24 المتعلق بتطبيق الأمر رقم: 95-26 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري وهي تتكون من الأعضاء التالية:

- المدير الولائي لأملاك الدولة رئيسا،
 - مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية،
 - مدير المحافظة العقارية للولاية المعنية بالإسترجاع،
 - رئيس الغرفة الفلاحية الولائية،
 - ممثل الإتحاد الوطني للفلاحين،
 - عمال القطاع الفلاحي،
 - ممثل إتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار،
 - ممثل الجماعات المحلية المختصة إقليميا.⁽¹⁾
- مهام اللجنة :** تختص اللجنة بالمهام التالية:

- إعداد قرارات الإسترجاع وتقديمها للوالي المختص بالإمضاء وهي قرارات قابلة للطعن بالطرق القانونية المألوفة.
- دراسة الملفات الخاصة بالتعويضات المالية أو العينية بالنسبة للأراضي التي لا يمكن إرجاعها لأصحابها .
- تحديد المستفيدين الذين يجب تعويضهم نقدا أو عينيا في حالة كون مستثمراتهم محل إسترجاع.⁽²⁾

- قرارات اللجنة المكلفة بدراسة ملف طلب الإسترجاع:

لا يخرج قرار اللجنة عن أحد الأمور التالية:

*** أن يكون قرار اللجنة إيجابيا :** وذلك بموافقتها على طلب إرجاع الأرض لمالكها الأصلي، حيث تخطر الوالي ليصدر قرار الإسترجاع. وإذا تعذر على اللجنة إرجاع الأرض نفسها لمالكها الأصلي بسبب فقدان

¹ - سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق ، ص 42 .

² - سمية بركاهم لنقار، المرجع نفسه ، ص 42-43 .

الأرض لطابعها الفلاحي وذلك بالبناء عليها أو تصنيفها ضمن الأراضي القابلة للتعمير بمقتضى أدوات التعمير أو أنها منحت في إطار القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983 المتعلق بـإستصلاح الأراضي، فإنها تلجأ إلى تعويضه بقطعة أرض أخرى مماثلة، وإن تعذر ذلك أيضا فإنها تمنحه تعويضا عادلا ومنصفا في مقابل ضياع حقوقه العقارية الممنوحة له سابقا من طرف الدولة⁽¹⁾.

* أن يكون قرار اللجنة سلبى: وذلك برفضها طلب إرجاع الأرض لمالكها، وهو ما يفتح المجال أمام صاحب الطلب لتقديم طعن في قرار اللجنة أمام الجهات القضائية المختصة⁽²⁾ والمتمثلة في المحكمة الإدارية محل وجود العقار موضوع النزاع. إلا أنه قد تم تسجيل العديد من الحالات التي يلجا فيها المالكين مباشرة إلى القضاء للمطالبة بإسترجاع أراضيهم دون المرور باللجنة المختصة بالإسترجاع، وهذا يعتبر تداخل في الصلاحيات لكون أن القانون سمح بذلك فقط عند تقديم الطعون⁽³⁾.

ثانيا: إسترجاع العقارات الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة:

لقد وسع المشرع من مجال عملية الإسترجاع للعقارات الفلاحية لتصبح تشمل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، هاته الأخيرة التي وضعت تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم: 63-168 المؤرخ في: 09/05/1963 والمتضمن شروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة، لأنها كانت موضوع معاملات عقارية مع المعمرين والتي منعت التعامل بإبرام المعاملات مع المعمرين لشراء ممتلكاتهم، وقد إعتبر القضاء وضع الأملاك تحت الحماية مجرد حراسة ووضع يد مؤقت وهو ما يجعلها لا تندرج ضمن أملاك الدولة، وبالتالي أمر بإرجاعها كلما طلب أصحابها ذلك، ولا سيما بعد صدور قانون التوجيه العقاري⁽⁴⁾.

لكن الواقع أثبت عكس ذلك لأن هذه الأراضي أدمجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وقد تم التصرف فيها على أنها ملك للدولة حيث منحت في إطار القانون رقم: 87-19 والقانون رقم: 83-18 المذكورين سابقا، كما قد أنجزت عليها الكثير منها مشاريع أفقدتها طابعها الفلاحي.

وعليه فإن هذه العقارات الفلاحية وبموجب الأمر رقم: 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، أصبح من الممكن إرجاعها لملاكها الأصليين بشروط مشابهة للشروط الموضوعة لإعادة الأراضي المؤممة بالرغم من أن هذه الأخيرة ملك للدولة، في حين أن العقارات الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة ليست

¹ - حكيمة كيجل، قسمة لحشم، المرجع السابق، ص 1541 .

² - حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 314 .

³ - سمية بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 43 .

⁴ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2016 في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، دار هومة، الجزائر،

2016، ص 183 .

ملك للدولة بل هي ملك لأصحابها تحت إجراء مؤقت، وعليه فإنه لا يجوز منحها في إطار القانون رقم: 83-18 أو إستعمالها لغرض البناء أو إكتسابها في إطار التقادم المكسب⁽¹⁾.

إلا أنه تم إدراج إستثناءا يحول دون إرجاع الأرض والمتمثل في أن لا تكون الأرض متحصل عليها نتيجة معاملات عقارية مع المعمرين بعد الإستقلال، في حين أنه إشتراط أن لا يكون التعامل فيها قد تم أثناء الثورة التحريرية بالنسبة للأراضي المؤممة⁽²⁾.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن أغلب الأراضي التي تم وضعت تحت الحماية قد كانت موضوع معاملات عقارية مع المعمرين، وهو السبب المباشر لوضعها تحت الحماية، وبالتالي فإن هذا الشرط يصبح فارغ من محتواه ومبدأ الاسترجاع شكليا فقط، مما جعل الإدارة لا تحترم هذا الشرط فتم بذلك إرجاع كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة والتي حافظت على طابعها الفلاحي⁽³⁾.

ثالثا: إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة:

لقد تعرضت الأملاك الوقفية عامة والعقارات الفلاحية الوقفية بالخصوص بعد الإستقلال إلى عدة إنتهاكات وإعتداءات سواء من طرف الدولة أو من طرف الخواص والمؤسسات العمومية و إستمر ذلك إلى غاية صدور القانون رقم: 91-10⁽⁴⁾ المؤرخ في: 27/04/1990 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، ويرجع ذلك لغياب الحماية القانونية لهذا النوع من الأملاك⁽⁵⁾.

حيث أن المرسوم رقم: 64-283⁽⁶⁾ المؤرخ في: 17/09/1964 المتضمن نظام الأملاك الحيسية العامة نص على أسلوب لتسيير الأملاك الوقفية لا تتماشى مع الأحكام الشرعية التي توجب إحترام إرادة المحبس، لتأتي الإنتهاكات الكبرى بموجب الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية من خلال حادثة التأميم وتلحق أغلب العقارات الفلاحية الوقفية بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، وبصدور القانون رقم: 84-16⁽⁷⁾ المؤرخ في: 30/07/1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي أكد في نص المادة 16 منه على تصنيف الأملاك الوقفية على أنها من أملاك الدولة.

¹ - إلا أنه واقعا قد تم إدراجها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وتصرفت فيه الإدارة كأنه ملك للدولة وهو ما جعله يفقد طابعها الفلاحي .

² - القرار رقم: 003121 المؤرخ في: 10/06/2002، مجلة مجلس الدولة ، العدد الثاني، 2022، ص 168 .

³ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 184 .

⁴ - القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27/04/1990 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم(جريدة رسمية عدد 21، 1991).

⁵ - العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 80 .

⁶ - المرسوم رقم: 64-283 المؤرخ في: 17/09/1964 المتضمن نظام الأملاك الحيسية (جريدة رسمية عدد، 1964).

⁷ - القانون رقم: 84-16 المؤرخ في: 30/07/1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 27، 1984).

ومع إنتشار بواذر فشل الثورة الزراعية، فقد تبنى المؤسس الدستوري نهجا جديدا من خلال دستور 1989 المعدل والمتمم سنة 1996⁽¹⁾، والذي تضمن حماية الأملاك الوقفية وتحرير ماتم وضع اليد عليه وإعترف صراحة بوجودها من خلال نص المادة 49 منه ، وقد تم تكريس الوجود القانوني للأوقاف بموجب المادة 23 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي أدرج الأملاك الوقفية ضمن الأصناف القانونية للأملاك العقارية⁽²⁾، ليتم التجسيد الفعلي من خلال صدور القانون رقم: 91-10⁽³⁾ المؤرخ في: 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم الذي فتح باب إرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة⁽⁴⁾ للجهات التي أوقفت عليها أساسا قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية. وقد عنت عملية الإسترجاع بالأساس العقارات الفلاحية الوقفية التي بحوزة الدولة أو جماعاتها المحلية المؤممة بموجب الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، أو تلك المستولى عليها من طرف الخواص، وسنتطرق فيمايلي إلى إجراءات وكيفيات إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة.

1 شروط و إجراءات إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة.

تعتبر المادة 38 من القانون رقم: 91-10 المتضمن قانون الأوقاف الأساس القانوني لعملية إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة من طرف الدولة في إطار الثورة الزراعية، حيث تضمنت شروط واجراءات الإسترجاع.

أ- شروط إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة:

* أن يتم إثبات وجود الوقف بإحدى الطرق القانونية أو الشرعية، وفي هذا الإطار فان قانون الأوقاف قد فتح مجالا واسعا لإثبات الطبيعة الوقفية للعقار المؤمم حيث تنص المادة 35 منه على إمكانية ذلك بكل وسائل الإثبات الشرعية والقانونية، ويقع عبء الإثبات في حالة العقار الوقفي الخاص على عاتق الموقوف عليه المنتفع بالعقار الوقفي وقت التأميم، أما في حالة العقار الوقفي العام فيقع عبء الإثبات على عاتق الجهة الموقوف عليها، كما يقع على عاتق الجهة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة الوصية على الأملاك الوقفية العامة منها والخاصة التي لم يعرف الجهة الموقوف عليها.⁽⁵⁾

¹- دستور 1989 الصادر بموجب الأمر رقم: 89-18 المؤرخ في: 28/02/1989 المصادق عليه في إستفتاء شعبي ليوم 23/02/1989 (جريدة رسمية عدد 09، 1989). المعدل بالتعديل الدستوري لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 96-438 المؤرخ في: 07/12/1996 (جريدة رسمية عدد 76، 1996)، المعدل بموجب القانون رقم : 02-03 المؤرخ في: 10/04/2002 (جريدة رسمية عدد 25، 2002)، المعدل بموجب القانون رقم : 08-19 المؤرخ في: 15/11/2008 (جريدة رسمية عدد 63، 2008) .

²- نورية طرطاق، محمد بن عمار، إدارة وتسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، 2020، ص 396 .

³- القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم .

⁴- سفيان شبيبة، المرجع السابق ص 295 .

⁵- إنتصار مجوح، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص 100 .

* أن لا يكون العقار الفلاحي الوقفي المؤمّم قد تحولت طبيعته الأصلية وذلك بأن يفقد طابعه الفلاحي كأن يستعمل وعائه العقاري للبناء.

ب- إجراءات إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤمّمة

تقدم الجهة الموقوف عليها أصلاً أو السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف طلب الإسترجاع إلى الوالي المختص إقليمياً مرفق بملف يتكون من قرار التأميم وكذلك السند القانوني الذي بثبت أن العقار موقوف وفقاً عاماً أو خاصاً. لتتم دراسة طلب الإسترجاع والملف المرفق به من طرف اللجنة الولائية المكلفة بالتسوية القانونية للملك الوقفي.

* اللجنة الولائية المكلفة بالتسوية القانونية للملك الوقفي:

تشكيلة اللجنة: تتكون من: الوالي أو ممثله، المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، المدير الولائي لأحكام الدولة، المدير الولائي للحفاظ العقاري، المدير الولائي للمصالح الفلاحية.

و يتزأس هذه اللجنة الوالي أو ممثله، أما أمانة اللجنة فتتولاها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف⁽¹⁾، تجتمع في دورتين عاديتين سنوياً، ويمكنها عقد دورات إستثنائية كلما إقتضى الأمر ذلك، بإستدعاء من الوالي أو بطلب من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف.

* **دور اللجنة الولائية في التسوية القانونية لطلبات إسترجاع الملك الوقفي:** وهنا نميز بين وضعية العقارات الفلاحية الوقفية العامة، والعقارات الفلاحية الوقفية الخاصة.

- وضعية العقارات الفلاحية الوقفية العامة:

إذا تبين للجنة بعد الدراسة إمكانية تسوية وضعية العقار الفلاحي الوقفي العام المؤمّم، فإنها تحرر محضراً بذلك يتضمن توقيع كل من الوالي ومدير الشؤون الدينية والأوقاف، ليشرع مدير الشؤون الدينية والأوقاف في إعداد الملف الإداري الخاص بالعقار الفلاحي الوقفي العام المؤمّم الذي تم قبوله للتسوية، ويتضمن هذا الأخير وجوباً الوثائق التالية:

- الوثائق التي تثبت الطبيعة القانونية للعقار الوقفي العام وفقاً للشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما،

- مستخرج مخطط مسح الأراضي، وإن تعذر ذلك يمكن إعداد مخطط مسحي من طرف مهندس خبير عقاري معتمد،

- إضافة إلى البطاقة وصفية للعقار محل التسوية.⁽²⁾

وعليه فإن الوالي يصدر قراره لتسوية وضعية العقار الفلاحي الوقفي العام المتضمن إسترجاعه، ليقيم بعدها المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف بما له من صلاحيات بتحرير عقد إداري تصريحي بعملية

¹ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 01-06 بين وزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير الشؤون الدينية والأوقاف و وزير المالية و وزير الفلاحة والتنمية الريفية و المؤرخة في: 20/03/2006 المتعلقة بتحديد كفيات تسوية الأملك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة.

² - العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 90 .

الإسترجاع، ويخضع هذا العقد لإجرائي التسجيل والشهر العقاري⁽¹⁾، حيث يقوم المحافظ العقاري المختص إقليمياً بشهر عقود الإسترجاع بعد تسجيلها، وذلك عن طريق التأشير الهامشي في البطاقة العقارية⁽²⁾. وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف متى وجدت بعد عمليات البحث والتنقيب عقارات فلاحية عامة مؤمنة أو محازة من طرف الدولة، أن تطالب بإسترجاعها في أي وقت ودون التقيد بالآجال قانونية المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري، وحسن فعل المشرع في ذلك، من أجل ضمان إستكمال عملية الإسترجاع بما يتوافق وأبدية الأملاك الوقفية.

كما أنه ثبت عملياً عدم التجاوب المطلوب من طرف اللجنة الولائية المكلفة بالتسوية القانونية للملك الوقفي مع طلبات المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، بالرغم من أهمية هذا الملف وهو ما يقتضي العمل على تفعيل دور هذه اللجنة لتمكين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف من إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية العامة⁽³⁾.

- وضعية العقارات الفلاحية الوقفية الخاصة:

إن إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية الخاصة تؤول إلى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم، أما المنشآت والأغراس والتجهيزات الثابتة والمحدثة بالعقار الفلاحي موضوع الإسترجاع والتي أنجزت بعد عملية التأميم فلنفا تعتبر جزء من عين الوقف.

2 -كيفية إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤمنة.

تختلف كيفية إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤمنة حسب طبيعة المنطقة التي يقع فيها العقار الفلاحي إن كانت ممسوحة أو غير ممسوحة.

أ- العقارات الفلاحية الوقفية المؤمنة الواقعة في مناطق غير ممسوحة:

بعد إعداد وتسليم القرار الولائي المتضمن إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية العامة التي أمتت سابقاً بموجب قانون الثورة الزراعية، فإن العقارات الفلاحية الوقفية تسترجع بصفة نهائية دون حاجة إلى إشهار القرار الولائي المتضمن الإسترجاع بالمحافظة العقارية على إعتبار أن قرارات التأميم غير مشهورة، وعند إفتتاح عملية المسح العام للأراضي بهذه المناطق، فإنه يتم مسحها مباشرة في حساب الوقف⁽⁴⁾.

¹-لقد أعتفت المادة 353 مكرر 5 / ف 2 من الأمر رقم :76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 81، 1977) العقود والإجراءات المتعلقة بأموال الوقف من رسم الإشهار العقاري .

²- بناء على المادة 2 من القرار الوزاري المشترك بين وزير الشؤون الدينية والأوقاف و وزير المالية، المؤرخ في: 2003/11/15 والمحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية (جريدة رسمية عدد 2003،71)، فإن البطاقات العقارية الخاصة بالأملاك الوقفية تختلف عن البطاقات العقارية لغيرها من الأملاك، حيث أنها تتميز باللون الأزرق، إلا أنه عملياً فلا وجود لهذا النوع من البطاقات العقارية للأملاك الوقفية على مستوى جميع المحافظات العقارية . أنظر:

- العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 90.

³- العياشي سراتي، المرجع نفسه، ص 93 .

⁴- العياشي سراتي، المرجع نفسه، ص 94 .

ب- العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة الواقعة في مناطق ممسوحة:

إذا تم أثناء القيام بأشغال المسح العام للأراضي إكتشاف وجود عقارات فلاحية ووقفية عامة رقت بصفة مؤقتة أو نهائية بإسم الدولة، وأرادت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف إسترجاعها، فإن المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف يقوم بإعداد عقد إداري لإسترجاع العقار الفلاحي الوقفي العام، وذلك بعد الحصول على القرار الولائي المتضمن إسترجاع هذا العقار، ليتم إشهار العقد بالمحافظة العقارية لتحويل ملكية العقار من حساب الدولة إلى حساب الوقف.

3- العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة الغير قابلة للإسترجاع:

هناك بعض العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة التي تصبح غير قابلة للإسترجاع، وذلك عندما تفقد تابعها الفلاحي، أو عندما تمنح في شكل إستقادات بغرض الإستصلاح في إطار القانون رقم: 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية.

ويمكن للدولة في هذه الحالة أن تعوض وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بعقار فلاحي آخر له نفس الخصائص ونفس القيمة التجارية الموجودة في العقار الفلاحي الوقفي الذي أصبح غير قابل للإسترجاع، ويتم ذلك بموجب قرار من الوالي وعقد إداري مسجل ومشهر بمحافظة الشهر العقاري.⁽¹⁾

4- الآثار القانونية لإسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة:

الأصل أن الإسترجاع يشمل العقار الفلاحي الوقفي الذي تم تأميمه سابقا بعينه، إلا أنه ومتى إستحال ذلك فإن التعويض هو الحل الأمثل، ومفاد هذا الأسلوب هو إعتداد التعويض العيني، بأن يتم تعويض الموقوف عليهم الذين يستحيل عليهم إسترجاع عقاراتهم الفلاحية الوقفية المؤممة بعقارات مماثلة بدلا عنها، وذلك من أجل الحفاظ على بقاء وإستمرار الوقف، على أن تكون إستحالة إسترجاع العين الموقوفة ذاتها هو تغيير وظيفتها الفلاحية أو فقدان تابعها الفلاحي.

وعليه فإن العقارات الفلاحية التي تم تعويض الموقوف عليهم بها تصبح وفقا بنفس الشروط التي وقف عليها العقار الفلاحي الوقفي المؤمم سابقا⁽²⁾، كما أن مسألة التعويض تثير عديد الإشكالات بسبب الحالة التي يكون عليها العقار الموقوف عند إسترجاعه والتي نوضحها كمايلي :

- حالة وجود أغراس وإستثمارات تم تشييدها من قبل المستغل للعقار الموقوف بعد عملية التأميم : فالمشرع جعلها جزءا من الوقف وألحقها بالعين الموقوفة مع بقاء الوقف شرعا وهي قاعدة تم تقيدها في قانون الأوقاف رقم: 91-10⁽³⁾، وهو ما يجعل الموقوف عليه يمتلك تلك الأغراس والإستثمارات، وذلك بأن يشتريها من الشخص الذي قام بغيرسها أو تشييدها، سواء كان الدولة أو شخص عام آخر أو المستثمرين الخواص.

¹- العياشي سراتي، المرجع السابق ، ص 93 .

²- المادة 24 من الأمر رقم: 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم المذكور سابقا.

³- المادة 25 من نفس الأمر رقم: 91-10 المذكور سابقا.

- حالة وجود بنايات معدة للسكن أو لممارسة حرف تجارية أو مهنية : وتعتبر هذه الحالة إستثناء من القاعدة المذكورة أعلاه، ذلك أنه على الرغم من تقرير حق الموقوف له في إسترجاع العقار الفلاحي الوقفي، إلا أنه ملزم بتقديمه للتأجير لفائدة الأشخاص الذين يستغلونها.⁽¹⁾

الفرع الثاني: إستبدال حق الإنتفاع الدائم بالإمتياز الفلاحي بموجب القانون رقم: 16-08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والقانون رقم: 10-03.

نظرا لعدم نجاعة أسلوب الإنتفاع الدائم في تحقيق الإستثمار الأمتثل للوعاء العقاري الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، فقد سعى المشرع إلى إرساء سياسة فلاحية جديدة تقوم أسسها على إستقرار وإستمرارية الإستثمار الفلاحي تماشيا مع إقتصاد السوق، وعليه فقد صدر القانون رقم: 16-08⁽²⁾ المؤرخ في: 03/08/2008 والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي، والذي يعتبر القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية⁽³⁾ حيث تم بموجبه تبني الإمتياز الفلاحي كنمط إستغلال جديد للعقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وذلك من خلال المادة 17 منه والتي تنص على أن: "يشكل الإمتياز نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص".

إلا أن القانون رقم: 16-08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي لم يبلغ القانون رقم: 87-19 المتعلق بحق الإنتفاع الدائم، وذلك إلى غاية صدور النص التشريعي الذي أشارت إليه المادة 17 المذكورة أعلاه والمتمثل في القانون رقم: 10-03⁽⁴⁾ الذي جاء ليتم قانون التوجيه الفلاحي، حيث أكد على إعتداد الإمتياز الفلاحي كنمط حصري لإستغلال العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبديل عن حق الانتفاع الدائم، وذلك من خلال إلغائه للقانون رقم: 87-19.

وعليه فقد تم تحويل حق الإنتفاع الدائم الذي لم يعد يتماشى والرؤية الإقتصادية الحالية في ظل عصرنة القطاع الفلاحي إلى حق إمتياز مؤقت⁽⁵⁾ كحل مناسب لإعتباره نظام قانوني جديد عصري ومرن. وسنتطرق إلى نطاق تطبيق الامتياز الفلاحي، ويبقى التفصيل في كل ما يتعلق بحق الإمتياز كأسلوب حصري ووحيد لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة في الفصل الأول من الباب الثاني لهذا البحث، حيث تنص المادة 2 من القانون رقم: 10-03 على أن مجال تطبيق الإمتياز الفلاحي هو

¹- آسيا اوراغ، المرجع السابق، ص 148 .

²- القانون رقم: 16-08 المؤرخ: 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي المذكور سابقا .

³- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 125 .

⁴- القانون رقم: 10-03 المؤرخ: 15/08/2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 2010.46).

⁵- حكيمة كيجل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط 2، 2014، ص 08.

العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. وعليه فإنه وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم: 87-19 في المادة 4 منه نجدها قد إستنتجت بعض العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من مجال تطبيقه وهو ما يجعلها تستثنى أيضا من مجال تطبيق القانون رقم: 10-03 .

أولا: العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مجال تطبيق حق الإمتياز الفلاحي:

وهي مجمل العقارات الفلاحية التي تم النص عليها في قانونين 10-03 و 08-16 والتي نتطرق لها كمايلي:

1- العقارات الفلاحية المتوفرة الداخلة في محيط المستثمرات الفلاحية المنشأة سابقا⁽¹⁾: وهي العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، التي تم دمجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، إضافة إلى تلك التي تم إستبعادها من عملية الإسترجاع فلم تشملها عملية الإسترجاع المنصوص عليها في المواد من 57 إلى 82 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم: 95-26. ويمكن تقسيمها إلى نوعين:

- العقارات المؤممة والمتبرع بها في إطار الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وبشروط حددها قانون التوجيه العقاري، والتي تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة، والأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للولاية أو الدولة وأراضي العرش التي تم إدماجها عن طريق الضم⁽²⁾.

- العقارات الفلاحية المؤممة التي كانت تابعة للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص⁽³⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه تعتبر أيضا من ضمن العقارات الفلاحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية، العقارات التي إسترجعتها الدولة نتيجة لإنقضاء عقد الإمتياز سواء بإنتهاء مدته أو فسخه، إضافة إلى العقارات التي لم يطلب المستفيدون منها تحويل حق إنتفاعهم الدائم إلى عقد إمتياز وكذلك العقارات التي تم إسقاط العضوية عن المستفيدين منها بموجب قرار صادر عن الوالي أو بموجب أحكام قضائية، فتصبح موضوع منح عقد إمتياز جديد عن طريق إعلان الترشيح⁽⁴⁾.

2- العقارات الفلاحية غير المستغلة والمتواجدة خارج محيط المستثمرات الفلاحية :

لقد وسع المشرع من دائرة العقارات الفلاحية التي يمكن إستغلالها بموجب عقد الإمتياز، حيث أصبحت تشمل العقارات الفلاحية غير المستغلة والتي لا تندرج ضمن محيط المستثمرات الفلاحية، والمنصوص عليها

¹ - حكيمة كيجل ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 06.

² - المادة 85 من الأمر رقم: 95-26 المذكور سابقا.

³ - جيلالي بلحاج، عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود

معمرى- تيزي وزو، 2021، ص 88 .

⁴ - جيلالي بلحاج، المرجع نفسه، ص 89.

في المادة 18/ف1 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، والمتمثلة في العقارات التي إستصلحتها الدولة⁽¹⁾ حيث يتم منحه للإستغلال طبقا للمنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم: 108 المؤرخ في: 2011/02/23 المتضمن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات⁽²⁾، وذلك بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة بموجب عقد إمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد⁽³⁾ بناء على دفتر شروط معد طبقا لأحكام الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326⁽⁴⁾.

3- الأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية:

بالرجوع للمادة 04 من القانون رقم: 03-10 نجدها تنص على أن الدولة تمنح الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19 وجميع الأملاك السطحية المتصلة بها عن طريق عقد الامتياز، وقد عرفت المادة 4/ف2 الأملاك السطحية بأنها: "مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني، الأغراس ومنشآت الري". حيث يتم إستغلالها في شكل حق إمتياز وبصفة ترافق نشاط المستثمرة وحسب أدوات التوجيه الفلاحي، وهذا خلافا لما كان معمول به سابقا في القانون رقم: 87-19 الذي يمنح للمستفيدين حق تملكها بعد تنازل الدولة عنها بمقابل تحدده إدارة أملاك الدولة ووفق طرق محاسبية تختلف بإختلاف الأملاك المتنازل عنها⁽⁵⁾.

ثانيا: العقارات الفلاحية المستثناة من مجال تطبيق حق الإمتياز الفلاحي:

لم يتضمن القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي له الإشارة لإستثناء لأي نوع من العقارات الفلاحية من مجال تطبيقه، إلا أنه بالرجوع لأحكام القانون رقم: 87-19 نجد أنه قد إستثنى من مجال تطبيقه بعض أصناف العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

¹- تنص المادة 18/ف1 من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقا على أنه: "لا يمكن إستغلال الأراضي الواجب إستصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا :

-في شكل إمتياز بالنسبة للأراضي التي استصلاحها الدولة
-..."

²- المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في: 2011/02/23 بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية والمتضمن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات .

³- المادة 4 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في: 2010/12/23 المتضمن كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 2010،79).

⁵- جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص90.

وعليه فإنها تستثنى أيضا من مجال تطبيق القانون رقم: 10-03، وذلك لأن مجال تطبيق هذا القانون هي العقارات الفلاحية المستغلة في ظل القانون رقم: 87-19⁽¹⁾، بالإضافة إلى بعض العقارات الأخرى التي تم إستثاؤها من مجال تطبيق القانون رقم: 10-03 بموجب نصوص قانونية أخرى.

1- الأراضي المستثناة بموجب القانون رقم 87-19 : بالرجوع لنص المادة 04 من القانون رقم: 87-19 نجد أنها قد إستثنت من مجال تطبيق حق الانتفاع الدائم العقارات التابعة للأملاك الوطنية الملحقة بالهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها، حيث طبق هذا الإجراء على:

أ- **المزارع النموذجية :** تم تنظيم هذه المزارع بموجب المرسوم رقم: 82-29 المؤرخ في: 16/01/1982 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 89-52 المؤرخ في: 18/04/1989⁽²⁾، وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، يتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير الفلاحة، تختص إنتاج البذور الشتائل والفحول وذلك من أجل تحسين الإنتاج الفلاحي.

ب- العقارات التابعة لمؤسسات التكوين والبحث ومعاهد التنمية:

مؤسسات التكوين والبحث ومعاهد التنمية وهي إما مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أو مؤسسات عمومية ذات طابع إقتصادي أو ذات طابع علمي وتكنولوجي، حيث تمنح لها عقارات فلاحية إما عن طريق التخصيص أو عن طريق الامتياز وبناء على دفتر شروط، وتتولى هذه المؤسسات والمعاهد تطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية، البحث، التكوين والإرشاد الفلاحي.

وقد تم إستغلال هذه العقارات الفلاحية سابقا وفقا لقانون الأملاك الوطنية والنصوص القانونية المنشئة لهذه المعاهد وذلك إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 المؤرخ في: 10/01/2011، الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 19 من القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.⁽³⁾

ت- العقارات المستثناة بموجب قوانين أخرى:

بالإضافة إلى الأراضي المستثناة بموجب نص المادة 04 من القانون رقم: 87-19 فإنه يستثنى من مجال تطبيق القانون رقم: 10-03 :

- الأراضي المستصلحة بموجب القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 23/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بعد إجراء عملية الإستصلاح⁽⁴⁾ في الأراضي التابعة فيما بعد للأملاك العامة للدولة الواقعة

¹ - المادة 2 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 89-52 المؤرخ في: 18/01/1989 المتضمن القانون الأساسي للمزارع النموذجية، (جريدة رسمية عدد 16، 1989).

³ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 91.

⁴ - يعرف الاستصلاح في المادة 8 من القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 34، 1983) على أنه: " كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال،".

في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية⁽¹⁾، والتي أصبحت خاضعة للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15/12/1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 98-372 المؤرخ في: 23/11/1998 المحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية.

- الأراضي الرعوية الخاضعة للأمر رقم: 75-43 المؤرخ في: 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي⁽²⁾، والأراضي الغابية الخاضعة للقانون رقم: 84-12 المؤرخ في: 23/07/1984 المتضمن النظام العام للغابات⁽³⁾.

¹ - المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15/12/1997 (جريدة رسمية عدد 84، 1997) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 98-372 المؤرخ في: 23/11/1998 المحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية 1997 (جريدة رسمية عدد 88، 1998) .

² - الأمر رقم: 75-43 المؤرخ في: 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي (جريدة رسمية 54 لسنة 1975) الملغى بموجب القانون رقم : 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري .

³ - القانون رقم: 84-12 المؤرخ في: 23/07/1984 المتضمن النظام العام للغابات (جريدة رسمية عدد 26، 1984) المعدل والمتمم بالقانون رقم: 91-20 المؤرخ في: 02/12/1991 (جريدة رسمية عدد 62، 1991).

الفصل الثاني:

الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
وطرق إكتساب ملكيته

إن سعي الدولة نحو مواكبة الدول المتطورة في المجال الإقتصادي جعلها تركز إهتمامها على القطاع الفلاحي وذلك من خلال البحث عن أحسن طرق وكيفيات الإستثمار فيه ب إعتباره من أكثر المجالات خصوبة للإستثمار، وبما أن العقار الفلاحي عموما والعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بالخصوص يعتبران ركيزة أساسية من ركائز الإستقرار الإقتصادي للبلاد فقد خصه المشرع بمنظومة قانونية مستقلة تهدف إلى تنظيم وضبط عملية الإستثمار فيه لتحقيق الإنتعاش الفلاحي، وكذلك الطرق القانونية لإقتنائه من أجل توسيع الوعاء العقاري الفلاحي التابع للدولة، إضافة إلى تنظيم طرق إستغلاله. وعليه فسننتظر إليه في المبحثين التاليين كمايلي

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

المبحث الثاني : طرق إكتساب ملكية العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة فوضع نصوص قانونية تنظم كيفية إستغلاله و طرق إقتنائه وقد إعتبره من الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أنه لم يتطرق لتعريفه ولتحديد طبيعته القانونية.

وعليه فإن ضبط الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة يقودنا إلى التطرق لكل من:

مفهوم العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة (المطلب الأول) وخصائصه التي تميزه عن غيره من العقارات المشابهة له (المطلب الثاني) والأخير إلى أصنافه (المطلب الثالث).

المطلب الأول : مفهوم العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة :

إن تحديد مفهوم العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وتحديد طبيعته القانونية يقتضي منا التطرق أولاً لمفهوم كل من أملاك الدولة الخاصة والعقار الفلاحي ومن ثمة بيان تعريفه. وعلى هذا الأساس فقد تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول لتحديد مفهوم أملاك الدولة الخاصة أما الثاني لمفهوم العقار الفلاحي .

الفرع الأول : مفهوم أملاك الدولة الخاصة:

تنقسم الأملاك الوطنية التابعة للدولة إلى أملاك الدولة العامة وأملاك الدولة الخاصة، وعليه فإن توضيح مفهوم أملاك الدولة الخاصة لا يتجلى إلا بتفرقتها وتمييزها عن أملاك الدولة العامة. وعليه فسوف نتطرق في هذا المطلب لتعريف أملاك الدولة الخاصة (الفرع أولاً) خصائصها (ثانياً) وتمييزها عن غيرها من الأملاك المشابهة (ثالثاً).

أولاً: تعريف أملاك الدولة الخاصة:

يتميز الفقه الإداري بين نوعين من أملاك الدولة، الملكية العامة وهي التي تعرف بالدومين العام، وكذا الملكية الخاصة وهي التي تعرف بالدومين الخاص. وفي نفس الصدد نجد بان المشرع العقاري هو الآخر قد ميز بين الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية والتي تدخل في عداد الأملاك الوطنية⁽¹⁾، والتي تتكون من الأملاك التالية: الأملاك الوطنية العمومية والخاصة للدولة، الأملاك الوطنية العمومية والخاصة للولاية، الأملاك الوطنية العمومية والخاصة للبلدية.

وما يهمنا في هذا الإطار هي الأملاك الخاصة للدولة (الدومين الخاص)، وعليه فإنه للإحاطة بتعريف أملاك الدولة الخاصة سنتطرق لتعريفها من الناحية الفقهية (أولاً) ومن الناحية القانونية (ثانياً) كمايلي:

1- التعريف الفقهي لأملاك الدولة الخاصة:

وردت عدة تعريفات لأملاك الدولة الخاصة نذكر منها:

¹ - المادة 2 من القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والمادة 24 من القانون رقم :

90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المذكور سابقاً.

- عرف عبد الرزاق أحمد السنهوري الأملاك الوطنية الخاصة على أنها: "الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، ويمكن أن تنقلب الأموال العامة ذاتها إلى أموال خاصة لينتهاء تخصيصها للمنفعة العامة على الوجه المقرر في القانون، وحق الدولة في الأموال الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية، وتخضع هذه الأموال بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للأفراد"⁽¹⁾.

- كما محمد فاروق أحمد باشا كميل: "تمثل الأملاك الخاصة في مفهوم النظرية التقليدية، الصنف الثاني من الأملاك التي تحوزها الإدارة، وهي أملاك ينظر إليها أساسا على أنها أملاك تتشابه للأملاك الفردية الخاصة وتخضع كقاعدة عامة لأحكام القانون الخاص"⁽²⁾.

- كما يرى جانب من الفقه ومن بينهم الفقيهين "جون ماري أوبي" و"ديكوس أدير" بأن: "العبرة من فكرة التمييز بين الأموال العامة والأموال الخاصة التابعة للدولة تكمن في كون وظيفة الأموال الخاصة وظيفية إمتلاكية ومالية، وهي موجهة لأن تجلب للدولة إيرادات وخدمات، وبالتالي فإن تسيير هذا الصنف من الأموال لا يشكل مرفقا عاما ما دام أن هدفها، ليس تحقيق المنفعة العامة"⁽³⁾.

- و عرفت أيضا على أنها: "الأملاك التي تؤدي وظيفة تمليكية ومالية، وتشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية"⁽⁴⁾.

وعليه فإنه يمكن تعريف أملاك الدولة الخاصة على أنها: الأملاك التي تمتلكها الدولة مثلما يملك الخواص أملاكهم والتي تكون قابلة للتملك الخاص، فتباشر عليها نفس التصرفات والأعمال التي يباشرها الخواص على أملاكهم والتي تخضع إلى أحكام القانون الخاص.

2 التعريف القانوني للأملاك الدولة الخاصة:

بالرجوع إلى القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، نجد بأن المشرع لم يعرف أملاك الدولة الخاصة مباشرة⁽⁵⁾، وإنما اعتمد أسلوب المقارنة والمخالفة.

¹- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء 8، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 154 .

²- محمد فاروق أحمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 159.

³- خالد مقداد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية والصادرة عن جامعة زيان عاشور بالجلفة، عدد 2، ص 46.

⁴- زهية يهوني، المرجع السابق، ص 12، 13.

⁵- عكس المشرع المصري واللبناني اللذان عرفاها كميل:

- تعرف أملاك الدولة الخاصة في المادة 970 من القانون المدني المصري على أنها: "الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، وأموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو الهيئات العامة وشركات القطاع العام أو التابعة لأيهما وأموال الأوقاف الخيرية...".

أما القانون اللبناني فعرفها على أنها: "تتألف من الأموال العائدة لمختلف المجموعات العامة، والتي لا ينطبق عليها التعريف الوارد للأملاك العامة، وهو إعداد المال للاستعمال العام من قبل الجمهور أو تخصيصه لخدمة مرفق عام".

حيث نصت المادة 3/ف2 من القانون رقم: 90-30 السابق الذكر على أن: "... أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

كما أنه تم ذكر مشتملات هذه الأملاك في القسم الثاني من قانون الأملاك الوطنية والذي كان عنوانه الأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾.

من النصوص المذكورة أعلاه يتضح بأن المشرع قد ميز بين الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة باعتبار أن الأملاك العامة هي التي تقبل التخصيص للمنفعة العامة دون غيرها في حين أن الأملاك الخاصة فتعتبر استثناء منها ولا يمكن تخصيصها إلا إذا دعت المنفعة ذلك، كما أنها تؤدي وظيفة تمليلية ومالية، فيكون للدولة الحق في إستغلالها أو التصرف فيها كتصرف الخواص في أموالهم الخاصة، وتخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ويتم الفصل في منازعاتها القضائية أمام القضاء العادي، إلا أن تطبيق هذا المبدأ غير مطلق⁽²⁾ خاصة وأن الكثير من الأحكام تستمد من قواعد القانون العام، مراعاة لطبيعة الدولة بلعتبرها شخصية قانونية عامة.

وأهم ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا دقيق وجامع لأملاك الدولة الخاصة، حيث أنه إعتد أسلوب مقارنتها بالأملاك الوطنية العامة من جهة، وأسلوب الإستثناء والمخالفة من جهة أخرى، وهو ما لا يغني على وضوح الأسلوب المباشر في التعريف.

ثانيا: خصائص أملاك الدولة الخاصة:

من تعريف أملاك الدولة الخاصة يمكننا أن نستخلص أنها تتميز بالخصائص التالية:

1 - الوظيفة الإمتلاكية والمالية:

تنص المادة 3/ف2 من قانون الأملاك الوطنية السابقة الذكر، على أن حق الدولة على أملاكها الخاصة هو حق ملكية مدنية محضة شأنها في ذلك شأن الخواص في تملك الأموال الخاصة، وهو ما يجعلها تتمتع بحق الإستعمال والإستغلال وكذلك التصرف على هذه الأموال، على أن توجه هذه الأموال لجلب إيرادات للدولة وهو ما يجعل إدارتها لا تمثل مرفقا عاما وإنما نشاطا خاصا⁽³⁾، وذلك لأنه متى تم تخصيص المال الخاص للمنفعة العامة فإنه يدخل في نطاق الأموال العامة التي تتميز بنظامها القانوني الخاص بها، إلا أن هذا ليس دائما صحيحا فبعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة⁽⁴⁾.

¹ - المادة 17 ومايليها من القانون رقم: 90-30 السابق الذكر.

² - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 30.

³ - عبد الرحمن عطية، تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي، 2022، ص 29.

⁴ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 116.

2 - الخضوع للقانون الخاص:

تعتبر هذه الخاصية نتيجة للخاصية الأولى، فمادمت الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئياً لأحكام القانون الخاص، غير أنه لا يستتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية من أشخاص القانون العام، وعليه فإن خضوعها للقانون الخاص والقاضي العادي ليس مطلقاً، كما أن خضوعها للقضاء العادي يعتبر إستثناء من المعيار العضوي المعتمد في تحديد طبيعة النزاع.

كما أن الدولة تتصرف بأموالها الخاصة كتصرف الخواص في أموالهم في الحدود التي يسمح بها القانون، إلا أنه ليس بالضرورة خضوع كل تصرفات الدولة على أموالها الخاصة لأحكام القانون المدني، وإنما قد تخضع لأحكام قوانين خاصة، كما تتمتع الدولة بحماية خاصة لا مثيل لها في القواعد المنظمة لتصرف الخواص في أموالهم في القانون الخاص، حيث أنه قد تلجأ الدولة في بعض الأحيان إلى وسائل القانون العام لحماية أموالها والحفاظ عليها دون اللجوء إلى القضاء العادي، ومثال ذلك رقابة جهات أو هيئات حكومية تملك إصدار قرارات ذات طبيعة إدارية لإزالة التعدي على أملاك الدولة الخاصة .

لذلك يمكن القول أن تصرفات الدولة بأموالها الخاصة وإن كانت تخضع في معظمها لقواعد القانون الخاص، إلا أن ذلك لا يعني التماثل بين سلطة الدولة وسلطة الخواص، فغالبا ما تكون سلطة الدولة بالتصرف بأموالها الخاصة مقيدة بنصوص تحد من مكنة التصرف التي يتمتع بها الأفراد العاديون.⁽¹⁾

3 - التكوين المزدوج:

أن تكوين الأملاك الوطنية قد يكون عن طريق التعاقد طبقاً للقانون المدني، كما يمكن أن يتم التعاقد بموجب عقد إداري، أي أن طرق إكتسابها تخضع لقواعد قانونية مزدوجة⁽²⁾ بين العام والخاص، ولقد نص قانون الأملاك الوطنية على طرق تكوين الأملاك الوطنية⁽³⁾.

كما نصت المادة 26 من نفس القانون على مجموعة من الأحكام المشتركة بين جميع أنواع الأملاك الوطنية حيث تنص على أن: "... ويتم إقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

- طرق الإقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد، التبرع، التبادل، التقادم والحيازة.

- طريقتان إستثنائين يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة "

¹ - زهية يهوني، المرجع السابق ، ص 15 .

² - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 117 .

³ - المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم: 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والمذكور سابقاً.

4 عدم القابلية للتقادم ولا للحجز :

لقد تدارك المشرع الفراغ القانوني الذي كان موجودا في نص المادة 04/ف02 من القانون رقم: 90-30، وذلك بموجب القانون رقم: 08-14⁽¹⁾ الم عدل والم تم له والتي نصت صراحة على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز.⁽²⁾

ثالثا: تمييز أملاك الدولة الخاصة عن غيرها من الأملاك المشابهة:

تتشارك أملاك الدولة الخاصة في بعض خصائصها مع غيرها من الأملاك، كأملاك الدولة العامة، الأملاك الخاصة، وهو ما يقتضي البحث في عملية تمييزها عنها وهو ما تناولناه فيما يلي:

1 - تمييز أملاك الدولة الخاصة عن أملاك الدولة العامة:

أوجه التمييز بين هذين النوعين من الأملاك يجدر بنا الإشارة إلى أهم معايير هذا التمييز:

أ - معايير التمييز بين أملاك الدولة الخاصة عن أملاك الدولة العامة:

تعددت المعايير التي إعتمدت للتمييز بين أملاك الدولة الخاصة عن أملاك الدولة العامة، فهناك معايير فقهية وأخرى تشريعية كمايلي:

أ₁ - المعايير الفقهية :

أهم هذه المعايير تتمثل في: معيار طبيعة المال الذاتية، معيار تخصيص المال لمرفق عام، معيار التخصيص للمنفعة العامة:

- معيار طبيعة المال:

يرتكز هذا المعيار على طبيعة المال الذاتية من حيث قابليته للتملك الخاص أم لا، فإذا كان يخضع لقواعد إستثنائية ومتميزة عن قواعد القانون الخاص ولا يقبل التملك فهو مال عام، أما إذا كان يقبل التملك فهو مال خاص، ولقد وجه لهذا المعيار عدة إنتقادات تعود إلى النقاط التالية :

- أن فكرة عدم قابلية التملك الخاص غير منطقية، وذلك لأن كل الأموال مهما كان نوعها فإنها تقبل بطبيعتها التملك الخاص⁽³⁾ إلا إذا تم تصنيفها كملكية عامة.

- معيار تخصيص المال لمرفق عام:

يعتبر هذا المعيار من أقدم المعايير وأكثرها تأثيرا بالقانون الخاص، ويرى أنصار هذا المعيار أن الأموال التي تخصص بطريق مباشر لإدارة وتسيير المرفق العام والتي من دونها يعطل المرفق بصورة كلية فإنها تعتبر أموال عامة، أما الأموال الأخرى غير المستعملة لذلك فهي أموال خاصة تابعة للدولة⁽⁴⁾.

ولقد تعرض هذا المعيار أيضا للإنتقاد والتي من بينها أنه:

¹- القانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 44، 2008) .

²- عبد الرحمن عطية، المرجع السابق ، ص 30 .

³- يوسف حفصي، المرجع السابق ، ص 50 .

⁴- زهية يهوني، المرجع السابق ، ص 17 .

- يعتمد على مفهوم واسع للملكية العامة حيث انه يدخل جميع الأموال المخصصة لخدمة المرفق العام مهما كانت قيمتها ضمن نطاق الملكية العامة، كما أنه يستثني الكثير من الأموال المخصصة لخدمة الجمهور، لأنها ليست موضوعة في خدمة احد المرافق العامة.

- معيار التخصيص للمنفعة العامة:

يقيم هذا المعيار التفرقة بين أملاك الدولة الخاصة وأملاك الدولة العامة على أساس أن أملاك الدولة العامة تكون مخصصة للمنفعة العامة، حيث أن هذا التخصيص يشمل الأموال المعدة للإستعمال المباشر من طرف الجمهور أو المخصصة لخدمة مرفق عمومي سواء كان المال المخصص عقارا أو منقولاً⁽¹⁾، ويشترط أن يكون التخصيص بقرار من الإدارة وأن يكون المال المخصص للمنفعة العامة لازماً و ضرورياً لعمل المرفق وتسييره ، ويعتبر هذا المعيار جامع بين التخصيص للإستعمال المباشر للجمهور والتخصيص للمرفق العام.

أ- المعايير التشريعية:

تتمثل المعايير التشريعية في معياري التحديد الإيجابي والتحديد السلبي.

- معيار التحديد الإيجابي:

يتم التحديد الإيجابي من خلال تعداد المشرع لكل عناصر الأملاك العامة بشكل مفصل بموجب قانون، وما يتبقى من أموال مملوكة للدولة فهي أموال خاصة للدولة.

- معيار التحديد السلبي:

يتم التحديد السلبي من خلال إستبعاد المشرع لبعض الأملاك من طائفة الأملاك العامة، لتصبح في عداد الأملاك الخاصة بموجب نص قانوني.⁽²⁾

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد إعتد في تفرقة بين أملاك الدولة الخاصة عن أملاك الدولة العامة على معيار يجمع بين معيار التخصيص للمنفعة العامة من جهة ومعيار التحديد الإيجابي من جهة أخرى.

ب -أوجه التمييز بين أملاك الدولة الخاصة عن أملاك الدولة العامة:

أهم هذه الأوجه مايلي:

ب1- جميع الأملاك سواء كانت عامة أو خاصة مملوكة للدولة:

تتمتع الدولة بحق الملكية على الأموال الخاصة وكل ما يترتب عليه من سلطات (إستعمال، إستغلال، تصرف) شأنها في ذلك شأن الخواص، وهو ما إختلف فيه الفقه والقضاء الفرنسي في القرن الماضي بالنسبة للأموال العامة، إلا أن الرأي الراجح والمستقر حالياً بقر بحق الدولة في ملكية المال العام.

ب2- الدولة هي المالكة لأموالها العامة والخاصة:

¹- زهية يهوني، المرجع السابق ، ص 17 .

²- زهية يهوني، المرجع نفسه ، ص 18 .

بالرغم من أن الأموال العامة والخاصة تعود ملكيتها للدولة إلا أن كل نوع منهما لها نظامها القانوني الخاص بها، والذي يتناسب مع الهدف الذي رصدت من أجله، فأملاك الدولة العامة تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة وهو ما يقتضي أن تطبق عليها قواعد القانون الإداري ومن ثمة خضوع منازعاتها للقضاء الإداري، في حين أن أملاك الدولة الخاصة فلن وظيفتها مالية وتملكية وهو ما يقتضي أن تطبق عليها قواعد القانون الخاص و خضوع منازعاتها للقضاء العادي.

ب3_ الأملاك الوطنية العامة والخاصة تخضع لحماية قانونية:

تنص المادة 689 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم...".

فأموال الدولة العامة لا تقبل التصرف ولا يجوز الحجز عليها ولا يمكن أن تتقادم أيضا، أما بالنسبة لأموال الدولة الخاصة فهي قابلة للتصرف فيها بنقل الملكية⁽¹⁾، وذلك لأن قاعدة عدم جواز التصرف في المال العام تعود أساسا إلى تخصيصه للمنفعة العامة، وهو ما لا تخصص له الأموال الخاصة للدولة.

أما بالنسبة لقاعدتي عدم القابلية للحجز وعدم إمكانية التملك بالتقادم المكسب فقد أكدت عليهما المادة 4/ف2 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08-14 والتي نصت على أن: "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا الحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى".

حيث أن قاعدة عدم القابلية للحجز تنطبق على الأموال العامة والخاصة للدولة على حد سواء، وذلك لما لذلك من تأثير على تخصيص المال للمنفعة العامة من جهة، وعدم تصور شغور الذمة المالية للدولة والتي يعتبرها القانون دائما مليئة⁽²⁾.

كما أن قاعدة عدم إمكانية التملك بالتقادم المكسب تعتبر نتيجة منطقية لقاعدة عدم إمكانية التصرف في المال العام المخصص للمنفعة العامة، أما الأملاك الخاصة للدولة هي الأخرى فلا يمكن تملكها بالتقادم المكسب.

2 - تمييز أملاك الدولة الخاصة عن الأملاك الخاصة:

الأملاك الخاصة هي ما يملكه الخواص (أشخاص طبيعية ومعنوية)، والتي يحكمها القانون المدني والقوانين الخاصة حسب طبيعته إن كان عقار أو منقولا، في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة فهي ملك للدولة وتؤدي وظيفة مالية وتملكية، وهي الأخرى يحكمها القانون الخاص.

¹ - أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 28 .

² - أعرم يحيوي، المرجع نفسه، ص 26 .

وعليه فإن كلا من الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الخاصة يخضعان للقانون الخاص ويمكن التصرف فيهما، إلا أنهما يختلفان في إجراءات هذا التصرف، حيث أنه بالنسبة للأملاك الخاصة فلن الخواص يلجؤون للموثق لإبرام عقد البيع العقاري وفقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين المقررة في القانون المدني ومع مراعاة الأحكام العامة للعقود. أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة فإن إدارة أملاك الدولة لا تباشر عملية إعداد عقد البيع إلا بعد إستيفاء كل الإجراءات والرخص المحددة قانونا وهو ما يترتب عليه طول وتعقيد الإجراءات ومن ثمة بطئها مقارنة مع العقود التي يعدها الموثقون والتي تكون في آجال معقولة. أما فيما يخص الإستعمال والإستغلال فإن الدولة تمنحها للغير كما هو الحال بالنسبة للعقارات الفلاحية، وهو ما ينطبق على الخواص الذين لهم الخيار في الإستعمال والإستغلال الشخصي والمباشر لأملاكهم أو أن يمنحوها للغير وفقا لأحكام القانون المدني.⁽¹⁾

أما بالنسبة لأهم الفروقات بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الخاصة، والتي نستنبطها من نص المادة 689 من القانون رقم: 75- 58 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني، وكذلك المادة 4/ ف2 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08-14 السابق الذكر، والتي تضي على أملاك الدولة الخاصة حماية قانونية والتي تكمن في النقاط التالية:

- الأصل أنه يجوز تملك الأملاك الخاصة بالتقادم المكسب متى توفرت الشروط القانونية لذلك، وهو مالا ينطبق على الأملاك الوطنية الخاصة التي لا يمكن تملكها بالتقادم.

- كما أنه يجوز حجز الأملاك الخاصة طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي محصنة ضد الحجز، إلا أن عدم قابليتها للحجز لا يحول دون إمكانية بيعها بالمزاد العلني وفقا للإجراءات القانونية اللازمة، والذي يكون بناء على الإرادة الحرة للإدارة وذلك بهدف الحصول على أحسن العروض، والتي تساهم في تسهيل وظائف الإدارة لتحقيق الصالح العام.⁽²⁾

أما فيما يخص المنازعات، فلن المنازعات المتعلقة بالأملاك الخاصة تخضع للقضاء العادي، أما المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة فإنها تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمد من أحكام القانون الخاص، والبعض الآخر مستمد من أحكام القانون العام، وهو ما يجعل منازعاتها مقسومة بين جزء القضاء العادي والقضاء الإداري.⁽³⁾

الفرع الثاني: مفهوم العقار الفلاحي:

سنتطرق في هذا الفرع لتعريف العقار الفلاحي ثم إلى أهميته.

¹ - زهية يهوني، المرجع السابق، ص 18 .

² - أمير يحيوي، المرجع السابق، ص 27 .

³ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 119 .

أولاً: تعريف العقار الفلاحي:

إن ممارسة النشاط الفلاحي تقتضي توفر الوعاء العقاري اللازم لذلك باعتباره العامل الأساسي لنجاح عملية الإستغلال الفلاحي⁽¹⁾، وعليه فإن تحديد التعريف الدقيق للعقار الفلاحي يقودنا بالضرورة إلى توضيح مفهوم العقار أولاً، ثم توضيح مفهوم الفلاحة، وذلك للحصول على تعريف محدد للعقار الفلاحي من خلال ربطه بالأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة والمتمثلة في القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وكذلك القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ومن ثمة الوصول إلى توضيح مفهوم العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة والذي هو محور دراستنا، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

1 تعريف العقار:

إن أهمية العقار طغت في جميع المجالات وهو ما جعله محط إهتمام مختلف التخصصات والتي سلطت عليه الضوء ليصبح محور مهم للعديد من البحوث والدراسات، وهو ما أدى إلى تعدد وتباين تعاريفه الفقهية والقانونية خاصة.

ومن ثمة فإن محاولة ضبط تعريفاً جامعاً ودقيقاً للعقار تقتضي منا الإحاطة قدر الإمكان بمختلف أبعاده اللغوية والاصطلاحية والفقهية وكذلك القانونية.

أ - التعريف اللغوي للعقار:

العقار هو كل ما له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور⁽²⁾ و لمتاع والشجر والنخل، والعقار جمعه عقارات ويقابله المنقول⁽³⁾.

وعليه فإن المفهوم اللغوي للعقار يتجلى في كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض، وقد يكون إما عقاراً أصلياً مرتبطاً بالأرض أو أن يكون عقاراً بالتخصيص يخدم العقار الأصلي⁽⁴⁾.

ب - التعريف الإصطلاحي للعقار:

هو كل ملك ثابت له أصل، وهو ما كان خالص الملكية أي غير مرتبط برهن رسمي أو حيازي أو أية ديون أخرى ويأتي بدخل سنوي دائم الذي يسمى ريعاً⁽⁵⁾.

أهم ما يلاحظ على هذا التعريف انه ربط مصطلح العقار بالثبات في أصله الأرض والملكية الخالصة، والإنتفاع الدائم منه من خلال إستغلاله.

¹ - كريمة حاجي، أحكام العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2018-2019، ص 50 .

² - العلامة على بن محمد السيد الشريف الجرجاني، معجم التعريفات، دار الفضيلة، القاهرة، مصر، ص 129 .

- المنجد في اللغة والإعلام، ط 29، دار المشرق، بيروت، لبنان، 1987، ص 519 .

³ - ابن منظور، لسان العرب، المجلد 09، دار صادر، بيروت، لبنان، 2008، ص 226 .

⁴ - المعجم الوسيط، دار المعارف، القاهرة، مصر، 1972، ص 645 .

⁵ - محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بود واء، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2008-2009، ص 05 .

ت التعريف الفقهي للعقار:

يعتبر مصطلح العقار من المصطلحات التي إهتم بها عامة الفقهاء وبالأخص فقهاء القانون من أجل إعطائه تعريف واضح المعالم لتمييزه عن المنقول.

حيث يتفق الفقه مبدئياً على دخول الأرض مسمى العقار ويقع الخلاف فيما عدا الأرض من دور وغراس وغيرها⁽¹⁾، والرأي الراجح في هذا الأمر يجمع على إعتبار الأبنية والأشجار عقاراً إذا ما إتصلت بالأرض أما جوهر الخلاف الفقهي فيكمن في حالة ما إذا تم بيع الأبنية والأشجار منفصلة عن الأرض⁽²⁾.

وما يهمننا في هذا الإطار هو رأي الفقه القانوني الذي إجتهد في تعريف العقار ولعل من أبرز هذه التعريفات تعريف عبد الرزاق السنهوري: "أن العقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا تهدم أو أقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله من مكانه دون تلف وخير مثال للعقار هي الأرض"⁽³⁾.

من هذا التعريف يتضح بأن الفقه القانوني قد فصل في مس ألة الخلاف المذكور أعلاه وإعتبار العقار غير قابل للنقل من مكان إلى آخر دون تلف، وعليه وبما أن نقل المباني والأشجار يؤدي إلى هدمها وإقتلاعها ومن ثمة تغييرها من حال إلى حال آخر، فإنها لا تعتبر عقار وإنما منقولات بحسب المآل⁽⁴⁾.

- أما بالنسبة للفقه القانوني الجزائري:

عرفه حمدي باشا عمر على أنه: "الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعيته التي تجعله غير قابل للنقل من مكان إلى مكان آخر دون تلف"⁽⁵⁾.

إن هذا التعريف يعتبر من أكثر التعريفات دقة وإختصاراً.

نخلص في الأخير إلى أن مختلف التعريفات السابقة الذكر تتفق وتجمع على أن العقار هو "الشيء الثابت في مكانه بحيث لا يمكن نقله دون تلف" بمعنى أن عدم قابليته للنقل هو المعيار المعتمد لتفرقة عن المنقول⁽⁶⁾.

¹- أحمد عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، ط 01، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2011، ص 37 .

²- للتفصيل أكثر انظر:

- أحمد عبد العزيز العميرة، المرجع نفسه ، ص 38 .

³- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 14.

- وليد ثابتي، الحماية القانونية للملكية العقارية الغائبة في التشريع الجزائري، دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، 2016-2017، ص 25 .

⁴- فهي عقارات في أصلها إلا أنها تتحول إلى منقولات متى تم نقلها من مكانها بسبب البشر كالهدم والاقتراع أو بسبب الطبيعة كالزلازل والإنزلاقات و... .

⁵- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 05.

⁶- وليد ثابتي، المرجع السابق ، ص 26 .

ث التعريف القانوني للعقار:

فعلى غير عادة المشرع الجزائري⁽¹⁾ نجده قد عرف العقار في القانون المدني⁽²⁾ من خلال نص المادة 683/1 على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وهو تعريف في غاية الدقة حيث يركز على خاصيتين أساسيتين هما:

- الإستقرار والثبات.

- عدم إمكانية نقله من مكانه دون تلف.

وعليه فإنه يعتبر من قبيل العقار الأراضي بمختلف أنواعها الحضرية والفلاحية والغابية والصحراوية وغيرها...، وكذلك كل ما هو مشيد فوق الأرض أو تحتها من مباني وسدود أو جسور وطرق وأنفا، إضافة إلى كل ما هو متصل بالأرض ولا يمكن نقله دون تلف كالأشجار والمباني والأعمدة وغيرها...⁽³⁾، وقد توسع المشرع الجزائري في مفهوم العقار في المادة 2/683 وكذلك المادة 684 وهو ما سنتطرق إليه بالتفصيل لاحقا.

2 - تعريف الفلاحة:

تعرف الفلاحة من الناحية اللغوية على أنها : مشتقة من فعل فلح الأرض أي شقها، والفلاحة هي الحراثة، أما الفلاح فجمعه فَلَاحَة وفَلَّاحون : الحراث. ⁽⁴⁾

والفلح : هو الشق و القطع، فلح الشيء يفلحُه فلحًا : شقه و فلح الأرض للزراعة يفلحها فلحًا إذا شقها للزراعة.

أما التعريف الفقهي للفلاحة فتعرف على أنها : عملية إنتاج الغذاء والعلف، الألياف، الوقود وذلك عن طريق تربية الحيوانات والعناية بالنباتات.⁽⁵⁾

كما تعرف أيضا على أنها : العمليات الأساسية والخاصة بتحسين بنية التربة وإستصلاحها في إطار شروط مناخية مناسبة⁽⁶⁾.

3 - تعريف العقار الفلاحي في القانون الجزائري:

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف مصطلح العقار الفلاحي وإنما حاول تحديد المقصود منه بمصطلح أضيق منه نوعا ما وهو الأراضي الفلاحية.

¹ - أما المشرع الفرنسي فلم يتطرق لتعريفه وإنما إكتفى بتقسيم الأشياء إلى عقارات ومنقولات ثم حدد أنواع العقارات في المادتين 516،517 من القانون المدني الفرنسي.

² - الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني السابق الذكر.

³ - وليد ثابتي، المرجع السابق، ص 27.

⁴ - المنجد في اللغة والإعلام، المصدر السابق، ص 593 .

⁵ - العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 49 .

⁶ - العياشي سراتي، المرجع نفسه، نفس الصفحة .

فالعقار الفلاحي يعتبر من أهم أنواع العقارات والأكثر خصوصية، وهو ما جعل المشرع العقاري يفرد بنظام قانوني مميز ومختلف بعيد كل البعد عن تعريف العقار الوارد في القانون المدني والمذكور سابقا وهو ما تضمنه القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري والذي يعتبر كإطار مرجعي في بيان مفهوم العقار الفلاحي⁽¹⁾، حيث تنص المادة 04 منه على أن: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"⁽²⁾.
أهم ما يلاحظ على هذا التعريف:

- أنه ركز على المعيار الاقتصادي التقني وذلك من خلال اعتماده على مصطلحات تقنية محضة متداولة في علم الإقتصاد الزراعي⁽³⁾، وهو ما يجعله محل إنتقاد كونه قد أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي والذي يرتكز أساسا على حق الملكية⁽⁴⁾.
- كما يلاحظ أن المشرع قد حصر مفهوم العقار الفلاحي في مصطلح أضيق منه نوعا ما وهو الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، وفي هذا الإطار تجدر الإشارة إلى أن إدماج الأرض الفلاحية داخل المحيط العمراني لا يفقدها طابعها الفلاحي مباشرة، وعليه فلن تحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير يقتضي أولا إلغاء تصنيفها كأراضي فلاحية وذلك بموجب قانون أو مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء⁽⁵⁾، وذلك حسب طبيعة الأراضي الفلاحية المعنية⁽⁶⁾.
- كما أنه ربط مصطلح الأرض الفلاحية بالإنتاج الذي يحصل منها بتدخل الإنسان دوريا كل سنة أو كل عدة سنوات، على أن يستهلك هذا الإنتاج من طرف الإنسان أو الحيوان أو أن تستغل في المجال الصناعي. في حين أن مجال الأرض الفلاحية أوسع وأشمل من ذلك فإما أن تكون صالحة

¹ - هيفاء بوخاري، القسمة القضائية للعقار الفلاحي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 2012، ص 13.

² - المادة 4 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المذكور سابقا.

³ - الجيلاي عجة، المرجع السابق، ص 238.

⁴ - العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 49.

⁵ - المادة 15 من القانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي المذكور سابقا

⁶ - إن الاستهلاك المفرط واللاعقلاني للعقار الفلاحي جعل المشرع يحرص على تقييد عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال إحاطتها بمجموعة من الضوابط القانونية حيث انه لا يمكن إلغاء تصنيف أرض فلاحية لإنجاز مشروع تجهيز تنموي إلا في حالة عدم وجود أرض غير فلاحية لاستيعاب هذا المشروع، انظر المذكرة رقم 12761 المؤرخة في: 22/12/2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تجهيزات تنموية.

وقد أكد القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي على حرص المشرع الشديد على حماية العقار الفلاحي وبالخصوص الأراضي الفلاحية الخصبة وعالية الجودة والمغروسة بالأشجار، والتي قيدت عملية إلغاء تصنيفها بضرورة اجتماع لجنة وزارية مشتركة مختصة.

- أنظر المذكرة رقم: 09850 المؤرخة في: 19/10/2015 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجيات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

للزراعة أصلا أو تكون موجهة نحو الزراعة عن طريق استصلاحها⁽¹⁾، كما يمكن أن تشمل أيضا الأرض الصالحة للإستغلال الزراعي حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل⁽²⁾،

- تعتبر خارج نطاق الأراضي الفلاحية كل من: الأراضي غير المنتجة والتي لا تصلح للزراعة بطبيعتها كالأراضي الصحراوية والأراضي البور، و كذلك الأراضي التي تنتج بطبيعتها ودون تدخل الإنسان كالأراضي الغابية والرعية والأراضي الحلقوية وهو ما يجعل الأراضي الفلاحية تخضع لنظام قانوني مختلف عن الأنظمة القانونية التي تخضع لها أصناف الأراضي الأخرى.

التحليل والربط بين التعاريف السابقة:

إن تحديد تعريف العقار الفلاحي لا يكون إلا من خلال الربط بين التعاريف التي تطرقنا لها أعلاه و بالأخص القانونية منها (القانون المدني وقانون التوجيه العقاري) والفقهية منها، والتي خلصنا منها إلى أن العقار الفلاحي ينقسم إلى مايلي:

أ- **العقار الفلاحي بالطبيعة**: هو الشيء الثابت في مكانه بحيث لا يمكن نقله دون تلف ومن قبيل ذلك فضاء الأرض الفلاحية وكل الأموال الملتصقة بالأرض والتي أصبحت مندمجة بها مثل: المباني، الأشجار...، فالإستقرار والثبات في الأرض وعدم إمكانية النقل والتحويل هو معيار العقار بالطبيعة⁽³⁾، وعليه فالعقار الفلاحي بالطبيعة صنفين المبني وغير المبني.

فبالنسبة للعقار الفلاحي غير المبني: فيمثل في الأرض العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها أو طبيعتها⁽⁴⁾ وهي التي عرفها المشرع الجزائري في المادة 04 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 على أنها: كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله.

أما العقار الفلاحي المبني: يمثل المباني الملحقة بالأرض الفلاحية وهي العقارات السكنية للفلاح وكذلك العقارات المرتبطة بالإستغلال الفلاحي بمختلف أنواعه سواء كانت منشأة لتربية وحماية الحيوانات أو مخصصة لحفظ العتاد والمحاصيل الزراعية.

ب- **العقار الفلاحي بالتخصيص**: عرفه المشرع في المادة 683/ف02 قانون مدني بأنه منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة العقار أو إستغلاله، ومن قبيل ذلك المعدات الفلاحية كالجرارات والمحارث والحاصدات... الخ.

فأساس فكرة العقار بالتخصيص الذي هو في أصله وطبيعته منقول تعود إلى إفتراض وضعه المشرع بهدف تعزيز الرابطة بين العقار والمنقولات التابعة له، هته الأخيرة التي تلعب دور جد فعال في نجاح

¹ - هيفاء بوخاري، المرجع السابق ، ص 13.

² - فيصل الوافي، المرجع السابق ، ص 13.

- العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 49 .

³ - ناصر لباد، المرجع السابق ، ص 08 .

⁴ - إسماعيل شامة، المرجع السابق، ص 247.

الإستثمار في العقار ومن ثمة فليق إنفصال هذه المنقولات عن العقار يحول دون إستثماره وهو ما يؤدي إلى نقص في قيمة العقار .

وعليه فلكي نعتبر العقار عقار فلاحي بالتخصيص يجب توفر الشروط التالية:

- اتحاد المالك : فمالك العقار والمنقول يجب أن يكون واحدا .
 - التخصيص: ونقصد بأن يكون المنقول مخصص لخدمة وإستغلال العقار .
 - توفر رغبة مالك العقار في خلق رابطة بين المنقول والعقار .⁽¹⁾
 - ت- العقار بالتعلق⁽²⁾ أو بحسب المحل:
- وهي فئة العقارات المعنوية أو غير المادية، والتي عرفها المشرع في المادة 684 من القانون المدني كمايلي: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

وعليه فإن العقارات والتي تدخل ضمن دائرة الأموال العقارية إعتبارا لمحلها⁽³⁾ هي:

- الحقوق العينية الأصلية والتبعية الواقعة على العقار كحق الملكية و حق الإرتفاق وحق الإنتفاع و حق الرهن و التخصيص .
- كما يشمل هذا المفهوم الدعاوى العقارية التي تتعلق بحق عيني عقاري ومثال ذلك المنازعات والدعاوى المتعلقة بالعقار الفلاحي .
- وفي الأخير ومن كل ما سبق فإننا نخلص لتعريف العقار الفلاحي على أنه :يعتبر عقار فلاحي كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف على أن يكون ذو طبيعة فلاحية ، وهو أنواع :
- عقار فلاحي بطبيعته: ويمثل الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وهي الأرض العارية غير المبنية، إضافة إلى مشتملات الأرض الفلاحية سواء كانت عقارات مخصصة للسكن أو مرتبطة بالإستغلال الفلاحي أو منشأة لتربية وحماية الحيوانات أو مخصصة لحفظ العتاد والمحاصيل الزراعية والتي تشكل العقار الفلاحي المبني .
- عقار فلاحي بالتخصيص : وهو المنقول الذي يملكه صاحب العقار الفلاحي و يضعه رسدا لخدمة العقار أو إستغلاله، ومن قبيل ذلك المعدات الفلاحية كالجرارات والمحارث والحاصدات...إلخ .
- العقار بالتعلق أو بحسب المحل: ويتمثل في الحقوق العينية الواقعة على العقار الفلاحي والدعاوى المتعلقة بها

¹- هيفاء بوخاري، المرجع السابق ، ص12 .

²- ناصر لباد، المرجع السابق ، ص10 .

³- لقد ادخل المشرع الحقوق ضمن الأموال العقارية وذلك اعتبارا للمحل الذي يتعلق به، وبذلك فالحق يعتبر حق عقاري عندما يقع على عقار .

أنظر : - ناصر لباد، المرجع السابق ، ص10 .

ثانيا : أهمية العقار الفلاحي:

للعقار الفلاحي أهمية ذات أوجه متعددة تشمل الجانبين الإقتصادي والإجتماعي وكذلك الجانب السياسي.

أ - الجانب الإقتصادي والإجتماعي:

يؤدي العقار الفلاحي وظيفة إقتصادية وأخرى إجتماعية كمايلي:

حيث يعتبر القطاع الفلاحي أحد الركائز الأساسية في إقتصاد البلاد لكونه يعتمد على العقار الفلاحي الذي يشكل ثروة وطنية ممتدة ومستمرة لكل الأجيال ولا يهددها الإستنفاد المحترم لثرواتها كما هو الحال بالنسبة للثروات الطبيعية الأخرى وهذا ما يتفق و يتلائم مع مفهوم التنمية المستدامة، كما أنه المرشح الذي يحتل الصدارة في تحقيق الأمن الغذائي لأنه يهدف أساسا إلى توفير كميات المنتجات الفلاحية ولا سيما الزراعية منها والتي تساعد لا محالة على تحقيق قدر من الإكتفاء الذاتي ومن ثمة التراجع التدريجي للتبعية الإقتصادية مما سيحسن ميزان المدفوعات للذهاب نحو تحقيق الأمن الغذائي⁽¹⁾.

فالإستثمار في العقار الفلاحي له تأثير واسع المدى فرع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية سيمتد إلى تحسين الوضعية الإجتماعية للأفراد ومن ثمة للمجتمع ككل، فوفرة الإنتاج الزراعي له تأثير إيجابا على القدرة الشرائية للأفراد مما يترتب عنه تحسن للمستوى المعيشي ومن ثمة توفير العيش الكريم للشعب وازدهار الحياة الاجتماعية للأفراد.

ب الجانب السياسي:

إن الإستقرار الأمني والعسكري للبلاد لا يمكن أن يبلغ أوجه إلا إذا رافقه إكتفاء ذاتي أو قدر من الأمن الغذائي لكي لا يستعمل الغذاء كسلاح لتهديد الإستقلال والأمن وهو ما نستنبطه من قوله تعالى : " فَلْيَعْبُدُوا رَبَّ هَذَا الْبَيْتِ الَّذِي أَطْعَمَهُمْ مِنْ جُوعٍ وَآمَنَهُمْ مِنْ خَوْفٍ"⁽²⁾.

الفرع لثالث: تعريف العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة:

عرف العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة على أنه : مجموعة الأملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي التي تنحصر ملكيتها للدولة وحدها فقط⁽³⁾ لا تندرج ضمن الأملاك العمومية، والتي تهدف إلى تحقيق منافع مالية وتمليكية إلى جانب تحقيق المنفعة العمومية، والتي تحظى بحماية خاصة فتكون غير قابلة للتقادم ولا للحجز⁽⁴⁾، أما التصرف فيها فيكون في إطار الحدود القانونية التي تحكمها والتي تتميز بالصرامة⁽⁵⁾، حيث أنه لا يمكن للدولة أن تتصرف فيها بالتصرفات الناقله للملكية طيلة فترة سريان عقد

1- هيفاء بوخاري ، المرجع السابق ، ص 17.

2- الآيات:4،3، سورة قريش .

3- رايح بن معمر، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، صادرة عن جامعة الجلفة، المجلد 6، العدد 16، 2015، ص04.

4- المادة 4 ف 2 من القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 1990/12/31 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم السابق الذكر.

5- خاصة بعد صدور القانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي السابق ذكره .

الإمتياز الفلاحي، كما أنها تخضع لنظام قانوني خاص يتمتع بالازدواجية (القانون المدني والقانون العام) ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.⁽¹⁾

وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن القضاء الإداري قد فصل في الطبيعة القانونية لأراضي العرش بأنها تصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾.

وعليه فإن العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة يتمثل في الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي تملكها الدولة⁽³⁾ والتي تستغل حالياً طبقاً لما نص عليه القانون رقم : 10-03 المؤرخ في: 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽⁴⁾، والذي جعل الإمتياز النمط الوحيد لإستغلال هذه الأراضي الفلاحية⁽⁵⁾.

المطلب الثاني: خصائص العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وتمييزه عن غيره من العقارات المشابهة له.

لا يتضح مفهوم العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة إلا بالوقوف عند خصائصه التي تميزه عن غيره من العقارات المشابهة له والتي نستشفها من خصائص العقار الفلاحي وخصائص أملاك الدولة الخاصة مجتمعة وما سنتطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول: خصائص العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة :

بالرجوع إلى تعريف العقار الفلاحي في نص المادة 04 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في : 1990/11/18 والمتضمن قانون التوجيه العقاري نستنتج أن المشرع عرفه من خلال خصائصه والتي تنطبق بدورها على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، بالإضافة الى خصائص أملاك الدولة الخاص والتي نوجزها فيما يلي:

أولاً: الإنتاجية:

لكي يكون العقار فلاحي وجب أن تكون الأرض منتجة أي أن تكون قابلة للزراعة لأن العقار غير المنتج لا يعد فلاحياً، وعليه فصفة الإنتاجية مقرونة به.

ثانياً: تدخل العنصر البشري:⁽⁶⁾

يشترط أن تكون الإنتاجية بتدخل الإنسان بأن يستثمر في الأرض من خلال الحرث، الغرس، الزرع، السقي أو بتوفير ظروف مناسبة للإنتاج مثل البيوت البلاستيكية، الآبار... الخ.

¹ إيمان شعابنة، الإستثمار في العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - فسنطينة، 2016-2017، ص 50 .

² نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 103 .

³ القانون رقم 87-19 المؤرخ في : 1987/12/08 المذكور سابقاً .

⁴ القانون رقم 10-03 المؤرخ في: 2010/08/15 المذكور سابقاً .

⁵ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 22.

⁶ العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 50 .

ومن ثمة فإنه لا يعتبر عقار فلاحي العقار المنتج طبيعياً دون تدخل الإنسان، وإنما يمثل أراضي رعوية أو غابية.

ثالثاً: الإنتاج دوريًا:

أشار المشرع إلى أن يكون الإنتاج سنوياً أو خلال عدة سنوات حسب نوع المحاصيل فمنها ما يكون سنوياً مثل: الحبوب، البقول وأخرى خلال عدة سنوات مثل: الأشجار المثمرة، ولكي يكون الإنتاج دوري يقتضي إستغلال الأرض بصفة دائمة ومستمرة⁽¹⁾.

رابعاً: الدور الإقتصادي:

نص المشرع على أن الهدف الأساسي من إستغلال العقار الفلاحي هو الإنتاج الذي يوجه إما للاستهلاك المباشر للإنسان و/أو الحيوان من خلال إشباع حاجيات الإنسان والحيوان مثل: توفير الخضر والفواكه أو كذلك العلف للحيوان.....إلخ، أو غير مباشرة بتحويل المنتج الزراعي إلى منتج صناعي مثل: الطماطم المعلبة، المربي.... إلخ.⁽²⁾

خامساً: خصائص أملاك الدولة الخاصة مجتمعة:

وهي نفس الخصائص التي تم التطرق إليها في خصائص أملاك الدولة الخاصة والمتمثلة فيمايلي:

- يهدف إلى تحقيق منافع مالية و تمليكية،
- غير قابل للإكتساب بالتقادم ولا للحجز،
- يخضع لنظام قانوني خاص يتمتع بالإزدواجية (القانون المدني والقانون العام) ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

الفرع الثاني: تمييز العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عن غيره من العقارات المشابهة له:

لكي يتجلى ويتضح مفهوم العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة أكثر لابد من تمييزه عن ما يشابهه من عقارات، وبالأخص كل من العقار الصناعي، العقار السياحي، العقار الحضري، العقار الغابي.

أولاً: تمييزه عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة الخاصة.

الاستثمار الصناعي هو منح الدولة الإمتياز في مجال العقار الصناعي على العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة والمخصصة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ذات الطابع التنموي في المجال الصناعي، ولكي نتوصل الى نقاط التمييز بين هذا النوع من العقارات والعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وجب علينا الاحاطة أولاً بمفهوم العقار الصناعي فيمايلي:

¹- العياشي سراتي، المرجع السابق ، ص 51 .

²- فيصل الوافي، المرجع السابق ، ص16.

1 - تعريفه:

يمكن تعريف الوعاء العقاري الصناعي علي أنه تلك القطعة الأرضية التي تتشكل من الأوعية العقارية المخصصة لنشاطات صناعية وخدمانية بموجب التنظيم والتي تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية والتي يمكن منحها والإستفادة منها عن طريق الإمتياز⁽¹⁾.

2 شروط وعناصر العقار الصناعي :

لكي يخصص العقار كوعاء عقاري صناعي يجب أن يكون :

- أرض تابعة للملكية الخاصة للدولة .
- غير مخصص لتسيير مرفق عام .
- مصنف كمنطقة نشاط بموجب التنظيم.
- غير قابل للتنازل أو التملك.⁽²⁾

3 أوجه التشابه والإختلاف بين العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والعقار الصناعي:

- كل من العقار الصناعي والعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة يدخلان في عداد الأملاك الوطنية الخاصة، فالأول يدخل في صنف الأراضي العمرة وتشغل مساحته بالبنائيات في مجالاته الفضائية، أما الثاني فإنه حسب نص المادة 36 من قانون رقم: 90-25 يستبعد تماما من أشغال التهيئة والتعمير والقانون هو الوحيد الذي أن يرخص إمكانية تحويله عكس العقار الصناعي.
- كلاهما يستغل بموجب عقد الإمتياز محدد المدة، فالعقار الصناعي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة يستغل عن طريق حق امتياز تمنحه الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلا أنه يكون بموجب عقد محدد ب 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة سنوية على أن يكون مشهر في المحافظة العقارية، مع قابلية هذا الحق للتنازل والتوريث والحجز⁽³⁾.
- عدم إستغلال العقار الفلاحي عموما يعتبر تعسفا في إستعمال الحق يترتب عليه توقيع مجموعة من الجزاءات القانونية الصارمة التي قد تصل إلى التجريد من الملكية، أما عدم إستغلال العقار الصناعي فيترتب عليه رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد الإستغلال.
- فتح المشرع باب الإستثمار الأجنبي في مجال الصناعة على مصرعيه بما في ذلك الإستثمار في العقار الصناعي لما له من فوائد جد مهمة للدولة كجلب رؤوس الأموال الأجنبية وجلب التكنولوجيا الحديثة والمتطورة، وهو ماتم حظره بالنسبة للعقار الفلاحي حيث تم إستبعاد فكرة الإستثمار الأجنبي كليا.

¹ - محمد العميري، النظام القانوني للعقار الصناعي والآليات المستحدثة لترقيته "العقار الوقفي العام نموذجا"، مجلة الاجتهاد القضائي، صادرة عن مخبر أثر الإجتهد القضائي على حركة التشريع، العدد 17، 2018، ص 313.

² - محمد العميري، المرجع نفسه ، نفس الصفحة .

³ - المادة 13 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

ثانيا: تمييزه عن العقار السياحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.

1 -تعريفه:

العقار السياحي يعرف على أنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي.

أما العقار السياحي التابع لأملاك الدولة فيتمثل في الأراضي والمباني المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، أما القانون: 03-03 المؤرخ في: 200/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁽¹⁾ فلم يعرف العقار السياحي و تطرق فقط في المادة 20 منه إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء، دون ذكر العقار السياحي غير المبني كالشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية والتي تعتبر أيضا من مكونات العقار السياحي.

وتجدر الإشارة إلى أن الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية والتي تصلح لإستقطاب السياح إليها، حيث تزخر بوعاء عقاري سياحي متنوع بتنوع موارده فمنها الطبيعية⁽²⁾ وأخرى ثقافية تاريخية⁽³⁾.

2 شروط العقار السياحي التابع لأملاك الدولة:

- لكي يخصص العقار كوعاء عقاري سياحي يجب أن يكون :
- أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة.
- غير مخصص لتسيير مرفق عام .
- مصنف كمنطقة نشاط بموجب التنظيم.

3 -أوجه الاختلاف:

يختلف العقار السياحي عن العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة في النقاط التالية:

- العقار السياحي التابع لأملاك الدولة يتوسع إلى أراضي الأملاك الوطنية العمومية والخاصة وهو ما يمكن إستخلاصه من نص المادة 20 من قانون رقم: 03-03، في حين أن العقار الفلاحي يقتصر على الأملاك الوطنية الخاصة.
- العقار السياحي يوجه أساسا للنشاطات السياحية التي تدخل في نطاق قطاع الخدمات، في حين العقار الفلاحي يوجه للنشاطات الفلاحية⁽⁴⁾ والإستهلاكية.

¹- القانون رقم: 03-03 المؤرخ في: 17 / 02 / 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (جريدة رسمية عدد 11، 2003).

²- مناخ متنوع ما بين المتوسطي وشبه القاري والصحراوي، السواحل المتنوعة، المناطق الجبلية، المناطق الصحراوية، المحطات المعدنية .

³- تيمقاد، القصبية، قصر ميزاب، الطاسيلي الخ .

⁴- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-63 المؤرخ في: 27/01/1996 والذي يعرف النشاطات الفلاحية و يحدد بشروط الإعتراف بصفة الفلاح وكيفية (جريدة رسمية رقم: 07، 1996).

ثالثا: تمييزه عن العقار الحضري التابع لأملاك الدولة الخاصة.

بعد صدور دستور 1989 تبنى المشرع الجزائري سياسة لتنظيم حركة التوسع العمراني، وذلك من خلال صدور مجموعة من النصوص القانونية من أهمها القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري في مواده من 66 إلى 74 التي كرست أدوات للتهيئة والتعمير كآليات قانونية تحكم تحديد قواعد شغل الأراضي شغلا منظما في إطار الحفاظ على باقي أنواع العقارات الأخرى⁽¹⁾، ليصدر بعده القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 11/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، إضافة إلى مجموعة من المراسيم التنفيذية لتنظيم استغلال الأوعية العقارية من خلال فرض رقابة على حركة البناء وعملية تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضي صالحة للبناء لاستغلالها في عمليات التشييد، وذلك قصد حماية العقار الفلاحي وضبط الاستهلاك اللاعقلاني لهذه الأراضي ووضع حد للتجاوزات في حركة البناء⁽²⁾.

1 تعريفه:

يعرف العقار الحضري في القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه عبارة عن الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير⁽³⁾.

فالأراضي العامرة هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.⁽⁴⁾ أما الأراضي القابلة للتعمير هي قطع أرضية مخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.⁽⁵⁾

2- أوجه التداخل والاختلاف بين العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والعقار الحضري:

نظرا لأهمية إستغلال العقار الفلاحي الإستغلال الأمثل وفي إطار المحافظة على طابعه الفلاحي⁽⁶⁾، فقد أحاطه المشرع بمجموعة من الضمانات القانونية لحمايته من أي تجاوزات أو إنتهاكات فأعطى للإدارة صلاحيات جد واسعة تخولها التدخل للحفاظ على الوجهة الفلاحية للعقار وعدم السماح بالبناء عليه⁽⁷⁾، وذلك

¹- كريمة حاجي، المرجع السابق، ص 58 .

²- صافية إقلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2016-2017، ص 21 .

³- عبد الغني بوشلوش، آلية إنتاج العقار الحضري ضمن البنية العقارية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 48، 2017، ص 354 .

⁴- المادة 20 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم المذكور سابقا .

⁵- المادة 21 من نفس القانون .

⁶- تنص المادة 36 / ف 01 من المتضمن القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم المذكور سابقا على أن: " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، ويحدد

القانون القيود التقنية والمالية التي يجب ان تترافق انجاز عملية التحويل حتما" .

⁷- كريمة حاجي، المرجع السابق، ص 64 .

من خلال منع تحويل هذا النوع من العقارات عن وجهته الفلاحية وهو ما نصت عليه المادة 48 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي حظرت إقامة أية منشأة أو بناية على الأراضي الفلاحي الخصبة جدا والخصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة بذلك وفقا للتشريع المعمول به.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن المشرع لم يستثن من هذا الحظر البنائات الموجهة للإستعمال السكني⁽¹⁾، كما أنه لم يستثن أيضا العقارات الفلاحية المملوكة للخواص وذلك نظرا للوظيفة الإجتماعية والإقتصادية للعقار الفلاحي، كما أنه منع إبرام كل معاملة عقارية من شأنها أن تسبب ضرر بقابلية العقار الفلاحي للإستغلال أو تؤدي إلى تغيير وجهته الفلاحية، وهو ما يجعل كل معاملة مخالفة لهذا الحكم باطلة وعتيمة الأثر⁽²⁾.

وعليه فإن إنتاج العقار الحضري يبدأ من تحديد وجهة الأراضي من خلال تخصيصها⁽³⁾، حيث أن عملية تحويل العقار الفلاحي إلى عقار حضري تقتضي إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بموجب قانون أو مرسوم وهذا حسب طبيعة الأرض الفلاحية المعنية مع ضرورة مراعاة القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة⁽⁴⁾ ذات المردود الفلاحي، والتي نصت المواد 48 و 49 من القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 1990/12/21 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁵⁾ على أن البناء فيها ينحصر في البنائات الضرورية للنشاط الفلاحي أو ذات المنفعة العمومية.

رابعا: تمييزه عن العقار الغابي:

يعد العقار الغابي من أكثر العقارات التي تتشابه في ظاهرها مع العقار الفلاحي، وهو ما يقودنا إلى توضيح النظام القانوني الخاص به، وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

1- تعريف العقار الغابي:

لقد إعتبر المشرع الجزائري الأملاك والثروات الغابية من ضمن القوام التقني للأملاك العقارية⁽⁶⁾ وعرف العقار الغابي أو الأراضي الغابية كمايلي: "الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة ، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة"⁽⁷⁾.

¹ - المادة 35 من القانون رقم: 90-29 .

² - المادتين 55 و 56 من القانون رقم: 90-25 السابق الذكر .

³ - عبد الغني بوشلوش، المرجع السابق ، ص 362 .

⁴ - المادة 36 من القانون رقم: 90-25 السابق الذكر .

⁵ - جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990 .

⁶ - المادة 03 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المذكور سابقا .

⁷ - المادة 13 من نفس القانون .

أما القانون رقم: 84-12 المؤرخ في: 23/07/1984 المتضمن النظام العام للغابات⁽¹⁾، فقد عرف الغابات على أنها: " جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية بحيث يحتوي كل تجمع على الأقل 100 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة و300 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة"⁽²⁾.

ليصدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم: 2000-115 المؤرخ في: 28/05/2000⁽³⁾ من أجل توضيح الأحكام الواردة في المواد 8، 9 من القانون رقم: 84-12 والمادة 13 من القانون رقم: 90-25 المذكورين أعلاه، وذلك للإحاطة بالجانب القانوني للأملاك الغابية⁽⁴⁾.

يلاحظ أن المشرع إعتد في تعريفه للعقار الغابي على عدة معايير منها الكمية والجغرافية وأخرى عديدة⁽⁵⁾، حيث حدد القوام التقني الذي تتطلبها الأراضي الغابية من خلال الكثافة الغابية التي تكون على إمتداد جغرافي معين حسب الخصائص الجغرافي لكل منطقة⁽⁶⁾، والمتمثلة في المناطق التي تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة، و100 شجرة على الأقل في الهكتار الواحد في المناطق القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد على مساحة تفوق 10 هكتارات متصلة، سواء كانت في حالتها الطبيعية أو بفعل التشجير أو إعادة التشجير.

2- أوجه الاختلاف بين العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والعقار الغابي:

إن التمييز بين العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والعقار الغابي يكون في النقاط التالية:

- يعتبر العقار الغابي من الأملاك الوطنية الطبيعية العمومية التابعة للدولة، في حين أن العقار الفلاحي موضوع الدراسة فهو يندرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.
- يحظى العقار الغابي بالحماية العامة المكرسة قانونا للأملاك الوطنية العمومية من القابلية للإكتساب بالتقادم، وعدم قابلية التصرف فيها، وعدم قابلية الحجز عليها⁽⁷⁾، هذا بالإضافة إلى الحماية الخاصة من خلال منع أي فعل من شأنها تعرية الأراضي الغابية أو تقليص مساحتها كقطع أو إتلاف الثروة الغابية أو

¹ - جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1984 .

² - المواد 8، 9 من القانون رقم: 84-12 المؤرخ في: 23/07/1984 المتضمن النظام العام للغابات المذكور سابقا .

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 2000-115 المؤرخ في: 28/05/2000 المتعلق بتحديد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية (جريدة رسمية عدد 26، 1984) .

⁴ - حيث تنص المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي على مايلي: " يقصد وفقا أحكام المادتين 13 و14 من القانون رقم: 90-25 وأحكام المادة 11 من القانون رقم: 84-12 ما يأتي:

الغابة كل أرض تغطيها أحراج تتشكل من غابة أو أكثر إما في حالتها الطبيعية وإما بفعل التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق 10 هكتارات متصلة على الأقل على ما يأتي:

- 100 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة،

- 300 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة...." .

⁵ - وليد ثابتي، المرجع السابق ، ص 51 .

⁶ - كريمة حاجي، المرجع السابق ، ص 65 .

⁷ - المادة 14 من القانون رقم: 84-12

حرق الأشجار أو بالبناء عليها أو حرثها خارج الحالات المقررة قانونا، وفي هذا الإطار فإن كل من الإدارة المسيرة للغابات والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تتمتع بصلاحيات وإمكانيات السلطة العامة لترقية الأملاك الغابية والحفاظ عليها ومنع كل ما يضر بها ومن قبيل ذلك إصدار القرارات واللوائح التنظيمية وتوقيع جزاءات⁽¹⁾ على الأفراد والمؤسسات كل في حدود اختصاصه⁽²⁾. في حين نجد العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وبالرغم من أنه يتمتع بنفس الحماية المكرسة للأملاك الغابية والمتعلقة بعدم قابلية الإكتساب بالتقادم أو الحجز عليه إلا أنه يجوز التصرف فيها بلعتبرها من أملاك الدولة الخاصة وهذا وفقا للأطر والضوابط المحددة قانونا⁽³⁾.

المطلب الثالث : أصناف العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.

لقد إعتد المشرع على التصنيف الطبوغرافي أو التقني للعقار الفلاحي عموما، وهو ما ينطبق على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة ويرتكز هذا التصنيف على معيارين أساسيين، الأول على أساس نوعية التربة وفقا لقانون التوجيه العقاري، والثاني على أساس نظام الري وحساب إتاحة أملاك الدولة على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا لقانوني المالية لسنتي 1989، 2010 على التوالي.

الفرع الأول: تصنيف العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وفقا لقانون التوجيه العقاري:

إعتد المشرع على المعيار التقني القائم على أساس التركيبية الجيولوجية للتربة لتحديد طبيعة الأرض الفلاحية ، وعليه يصنف العقار الفلاحي إلى أربعة أصناف⁽⁴⁾ تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي⁽⁵⁾ وتتمثل هذه الأصناف فيمايلي:

أولا: العقار الفلاحي ذو التربة الخصبة جدا:

وهي أراضي عميقة و حسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي والتي تكون لها طاقة إنتاجية عالية.⁽⁶⁾

ثانيا: العقار الفلاحي ذو التربة الخصبة:

وهي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي حسنة العمق غير المسقية والواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عوائق طبوغرافية.⁽⁷⁾

¹- يكتسب موظفو إدارة الغابات صفة الضبطية القضائية لمعاينة المخالفات المرتكبة في الأملاك العقارية ويمكنهم متابعة مرتكبيها جزائيا

²- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 196-197 .

³- كريمة حاجي، المرجع السابق ، ص 69 .

⁴- المادة 05 من القانون رقم: 90-25 السابق الذكر.

⁵- فيصل الوافي، المرجع السابق ، ص 27 .

⁶- المادة 06 من القانون رقم: 90-25 السابق الذكر.

⁷- المادة 07 من نفس القانون.

ثالثا: العقار الفلاحي ذو التربة المتوسطة الخصوبة:

ويتمثل في:

- أ- الأراضي المسقية التي تحتوي عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق.
- ب- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- ت- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- ث- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.⁽¹⁾

رابعا: العقار الفلاحي ذو التربة ضعيفة الخصوبة:

- وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة (البنية، العمق، الملوحة الإنجراف)، و عوائق أخرى في نسبة الأمطار التي تكون متغيرة وضئيلة.⁽²⁾
- يلاحظ على التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري أن المشرع العقاري إعتد معايير تتأثر بعدة عوامل منها نوعية التربة، قابليتها للسقي من عدمه، الانحدار، المناخ.
- فبالنسبة لنوعية التربة وتركيباتها الجيولوجية بمكوناتها الفيزيائية فلنّه كلما كانت الأرض غنية بالمواد العضوية المتحللة (التربة ذات التكوين الدبالي) فإين خصوبة التربة تكون جد عالية، كما أن سمك القشرة الترابية للأرضية يزيد أيضا من خصوبتها.
 - أما بالنسبة للمناخ فإين تأثيره يكون مرتبط بكمية تساقط الأمطار والثلوج فكلما زادت أدى ذلك إلى زيادة خصوبة التربة.
 - كما أن للإنحدار دور في زيادة خصوبة التربة فكلما كانت الأرض منحدره زادت نسبة خصوبتها والعكس صحيح في أغلب الحالات.⁽³⁾

الفرع الثاني: تصنيف العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وفقا لقانوني المالية**لسنتي 1989، 2010.**

بالرغم من أن هذين التصنيفين وردا في قانوني المالية لسنتي 1989، 2010 إلا أنهما مختلفان تماما نظرا لإختلاف المعيار المعتمد في التصنيف وهو ما سنتناوله في مايلي :

¹ - المادة 08 من القانون رقم: 90-25 السابق الذكر.

² - المادة 09 من نفس القانون .

³ - رايح بن معمر، تصنيف الأراضي الفلاحية، المرجع السابق ، ص 22.

أولاً: تصنيف العقار الفلاحي وفقاً لقانون المالية لسنة 1989. (1)

يعتبر هذا التصنيف مرتبط بالتصنيف السابق، حيث تم تخصيص أربعة مناطق التي يتم تقسيمها إلى صنفين حسب معيار التصنيف المعتمد وهو مدى الاستفادة من نظام الري من عدمه⁽²⁾، وهما الأراضي المسقية والأراضي الجافة.

1 - الأراضي المسقية:

4 المنطقة أ: هي المنطقة التي تضم أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل حيث كميات الأمطار فيها تتجاوز 600 ملم.

5 المنطقة ب: وهي المنطقة التي تضم أراضي السهول حيث كميات الأمطار فيها تتراوح فيها ما بين 450 ملم إلى 600 ملم .

2 - الأراضي الجافة:

6 المنطقة ج: وهي المنطقة التي تضم أراضي السهول و التي كميات الأمطار فيها تتراوح فيها ما بين 350 ملم إلى 450 ملم.

7 المنطقة د: هذه المنطقة تضم كل الأراضي الفلاحية الأخرى التي نسبة الأمطار فيها تقل عن 350 ملم وكذا الواقعة منها بالجبال.

ثانياً: تصنيف العقار الفلاحي وفقاً لقانون المالية لسنة 2010⁽³⁾.

تم الإعتماد على هذا التصنيف بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم : 12-124⁽⁴⁾ المؤرخ في: 2012/03/19 المجلس لقانون المالية لسنة 2010 والذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية والتي يعتمد عليها لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

حيث حددت المادة 02 من هذا المرسوم التنفيذي المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وهي:

- **المنطقة أ:** هي المنطقة التي تضم أراضي السهول الساحلية و شبه الساحلية التي تكون نسبة الأمطار فيها تتجاوز أو تساوي 600 ملم.

- **المنطقة ب:** و هي المنطقة التي تضم أراضي السهول التي تكون كميات الأمطار فيها ما بين 450 ملم إلى 600 ملم .

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

² - حسناء، بوشريط، المرجع السابق ، ص 245 .

³ - القانون رقم: 09-09 المؤرخ في: 30/12/2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 (جريدة رسمية عدد 78، 2009) .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المؤرخ في: 2012/03/19 المتضمن تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 17،

- المنطقة ج: و هي المنطقة التي تضم أراضي السهول و التي كميات الأمطار فيها تتراوح فيها ما بين **350 ملم إلى 450 ملم**.

- المنطقة د: هذه المنطقة تضم كل الأراضي الفلاحية بما في ذلك التي تقع في المناطق الجبلية، و التي تكون كميات الأمطار فيها تقل عن **350 ملم**، وإعتبر هذا القانون الأراضي التي يقل إنحدارها عن نسبة **12.5** أراضي سهول .

غير أن هذه المناطق قد تكون كلها في بلدية واحدة أو منطقة كبيرة واحدة ولذلك وجب تصنيف الأراضي الفلاحية محل الإمتياز على مستوى محلي (غير ممرکز) عن طريق تأسيس لجنة ولائية مختصة بذلك، تتشكل هذه الأخيرة من رئيسها وهو ممثل مديريةية المصالح الفلاحية، و ثلاثة أعضاء آخرين وهم ممثلي كل من :

- المديرية الولائية للموارد المائية.

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية..

- المجلس الشعبي الولائي.⁽¹⁾

فأعضاء هذه اللجنة لهم الدراية الكافية بالمنطقة وخصائصها وهو ما يساعدهم في التحديد العادل للإتاوة التي تخضع لها الأراضي الفلاحية المستغلة.⁽²⁾

المبحث الثاني: طرق إكتساب ملكية العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة :

تسعى الدولة جاهدة للحفاظ على ثروتها لتتمين ذمتها المالية حيث تتنوع مصادر تكوين ملكية الوعاء العقاري الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بإختلاف طرق إكتسابها، إذ تلجا الدولة في إقتنائها للأملاك العقارية الفلاحية إلى وسائل القانون الخاص بعض الأحيان و إلى وسائل القانون العام في بعض الأحيان الأخرى والتي تعتبر وسائل إستثنائية لإكتساب الملكية الخاصة للدولة⁽³⁾، حيث تكتسب الدولة أملاكها الخاصة بوسائل القانون الخاص عن طريق الشراء أو التبادل أو التبرعات طبقا لما تنص عليه المادة **26** من القانون **90-30** المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، أما بالنسبة لوسائل القانون العام فتكون بممارسة الدولة لحقها في الشفعة الإدارية⁽⁴⁾ وبصفة إستثنائية، كما يمكن للدولة أن تكتسب ملكية

¹ - المادة **04** من المرسوم التنفيذي رقم: **12-124** السابق الذكر.

² - رايح بن معمر، تصنيف الأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص **15** .

³ - أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد **05** العدد **01**، **2021**، ص **03**.

⁴ - بالرغم من أن نزع الملكية للمنفعة العامة الذي ينص عليه القانون رقم: **91 - 11** المؤرخ في: **1991/04/27** المعدل والمتمم (جريدة رسمية رقم **19**، سنة **1991**) يعتبر من أهم مظاهر اكتساب الدولة لأملكها الخاصة إلا انه لا يمكن الحديث عليه متى تعلق الأمر بالعقارات الفلاحية إلا إذا جاء تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية كالتهجير والتهيئة العمرانية و التخطيط بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية، وعليه فلا يمكن نزع ملكية عقار فلاحي تابع للخواص من أجل إعادة توزيعه لينتفع به أشخاص آخرين عن طريق إستغلاله بموجب عقد إمتياز.

أنظر : - حكيمة كيجل ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص **17**.

العقارات الفلاحية الشاغرة والتي لا مالك لها وذلك طبقا لما تنص عليه المادة 39 من القانون 90-30 السالف ذكره، وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

المطلب الأول: إكتساب ملكية العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بوسائل القانون الخاص:

إن تمتع الدولة بلمتيازات السلطة العامة لا يمنعها من الخضوع لقواعد القانون الخاص من أجل القيام بتصرفات قانونية مع أشخاص القانون الخاص هدفها تحقيق المصلحة العامة من خلال توسيع وعاء عقارها الفلاحي، إلا أن هذه التصرفات القانونية تخضع لأحكام قانونية وتنظيمية تجعلها تتميز بمراحل وإجراءات خاصة.

فالتصرفات القانونية التي نصت عليها المادة 26 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي تكتسب بها الدولة أملاكها العقارية الخاصة عامة وأملاكها العقارية الفلاحية الخاصة بوسائل القانون الخاص متنوعة، فمنها ما يكون بمقابل مثل عقد الشراء والتبادل (الفرع الأول)، ومنها ما يكون بدون مقابل عقد الهبة والوصية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التصرفات القانونية بمقابل :

التصرفات القانونية بمقابل وهي المتمثلة في تبادل الأطراف للالتزامات وذلك بأن يأخذ أحد الطرفين مقابلا لما أعطاه للطرف الآخر، وقد يكون هذا المقابل نقدي أو غير نقدي حسب طبيعة التصرف المبرم، أما بالنسبة لأهم التصرفات القانونية بمقابل والتي تساهم في إكتساب الدولة لعقارات فلاحية هي الشراء (الفرع الأول) وعقد التبادل (الفرع الثاني) والتي سنتطرق إليها فيما يلي:

أولا: الشراء

تعتبر عملية الشراء من أهم أسباب إكتساب الدولة لأملاكها الخاصة ومن بينها العقارات الفلاحية، وهو ما نصت عليه المادة 26 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم السالفة الذكر أعلاه، والمرسوم التنفيذي له رقم: 12-427 المؤرخ في: 16/12/2012 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁽¹⁾.

فعملية الشراء هو الوجه الثاني لعقد البيع لأن كلاهما يمثلان تصرف قانوني واحد⁽²⁾ يجمع بين عمليتين قانونيتين في آن واحد هما البيع والشراء، وعليه فسنتطرق في هذا الفرع لدراسة لتعريف عقد البيع أو الشراء العقاري وما ينطوي عليه من خصوصية من جهة (أولا) وإلى الضوابط القانونية التي تحكم عملية شراء أو بيع العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة من جهة أخرى (ثانيا).

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 16/12/2012 المحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (جريدة رسمية عدد 69، 2012).

² - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 01 .

- آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 70.

1: تعريف عملية الشراء :

عرف "الأستاذ السنهوري" عقد البيع على أنه:

" عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر، ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمنًا نقدياً" (1).

أما المشرع الجزائري فلم يتطرق لتعريفه تعريفاً مباشراً، وإنما إكتفى بذكر آثاره فقط وذلك في نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم التي تنص على أن :

" البيع عقد يلتزم بمقتضاه، البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

وعليه فإنه ومادامت عملية الشراء أو البيع عقد فإنه يقتضي تبادل طرفيه التعبير عن إرادتهما المتطابقتان، كما أن صحة عقد البيع أو الشراء طبقا للقواعد العامة تقتضي توفر ثلاثة أركان أساسية تحت طائلة البطلان المطلق وهي الرضاء، المحل، السبب، وإن تخلف أحدها فلا وجود للعقد أصلا. هذا بالإضافة إلى ركن الشكلية تحت طائلة البطلان أيضا فمتى كان عقد البيع أو الشراء واقع على عقار فإن إرادة طرفي العقد يجب أن تصدر بالشكل الذي يطلبه القانون، وهو ما نصت عليه كل من المادة 12 من الأمر رقم: 70-91 المتضمن قانون التوثيق المعدل والمتمم المذكور سابقا والمادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على أن يحرر عقد بيع العقار في شكل رسمي تحت طائلة البطلان.

وما تجدر الإشارة إليه في هذا الإطار أنه وكأصل عام فإن الأثر العيني للعقد لا يتحقق إلا بعد إستيفاء عمليتي تسجيله وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁽²⁾، حيث تعفى عقود البيع أو الشراء المنصبة على عقار وأحد أطرافها الدولة من عملية التسجيل وهو ما تنص عليه المواد 271 من الأمر رقم: 76-105 المؤرخ في: 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل والمادة 161 من القانون رقم: 82-14 المؤرخ في: 03/12/1982 المتضمن قانون المالية⁽³⁾، لأن العقد المبرم من طرف مصالح أملاك الدولة يسجل مباشرة في سجلاتها الخاصة، أما بالنسبة لعملية الشهر فلا تعفى منها وهو ما سيتم التطرق إليه لاحقا. وبناء على ما سبق فإن عقد شراء أو بيع العقار الفلاحي والذي هو موضوع دراستنا هو : تصرف قانوني يجمع بين الدولة كطرف مشتري وبين مالك العقار الفلاحي كطرف بائع، والذي يشترط القانون توفر صحة أركانها والمتمثلة في الرضاء، المحل، السبب والشكلية وذلك تحت طائلة البطلان المطلق.

¹- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص21.

²- حميدوش آسيا، المرجع السابق ، ص71.

³- القانون 82-14 المؤرخ في: 03/12/1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 (جريدة رسمية عدد 57، 1983) والمعدل بالمادة 10 من القانون رقم: 88-33 المؤرخ في: 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 (جريدة رسمية عدد 54، 1989) .

ثانيا: الضوابط القانونية لعملية شراء عقار فلاحي تابع لأملاك الدولة الخاصة

تتكفل مديرية أملاك الدولة بعملية شراء الدولة للعقارات الفلاحية والتي تكون مقيدة بمجموعة من الضوابط القانونية والإجرائية السابقة واللاحقة للعملية والتي تم النص عليها في قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 16/12/2012 المذكور سابقا.

أ - الضوابط القانونية السابقة لعملية الشراء:

تخضع عملية شراء العقارات الفلاحية من طرف الدولة إلى مجموعة من النصوص القانونية التي تمت الإحالة إليها بموجب نص المادة 91/ ف1 من قانون الأملاك الوطنية والمتمثلة فيما يلي:

- القانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 20/07/2008 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30.

- القانون رقم: 82-14 المؤرخ في: 03/12/1983 المتضمن قانون المالية لسنة 1983،

- المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 16/12/2012 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

والتي تفيد بأن مسألة تقدير سعر العقار الفلاحي لا تخضع للسلطة التقديرية للإدارة كما كان معمول به سابقا⁽¹⁾ وإنما تخضع لمعرفة القيمة التجارية كقيمة حقيقية للمعاملات العقارية والتي تتحكم فيها قاعدة العرض والطلب في السوق العقارية، وعليه فالوزير المكلف بالمالية لا يمكنه شراء عقار فلاحي تابع للخواص إلا بعد أخذ رأي إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا كجهة تقنية مختصة والتي تعتمد في تقييمها على طرق معينة تبعا لعدة عوامل مؤثرة في قيمة العقار الفلاحي والتي سنتناولها فيما يلي:

- تحديد القيمة التجارية للعقار الفلاحي:

تختص إدارة أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية للعقار الفلاحي عن طريق مصالحها المؤهلة للقيام بهذه العملية التقنية، وذلك بالإعتماد على مجموعة من الطرق والمناهج المحددة التي يستلزم تطبيقها الإحاطة الكافية بمعاملات السوق العقارية، وهو ما يتم تحضيره مسبقا من خلال الإحصاء المنظم للمعاملات العقارية من طرف فريق من الأعوان المؤهلين والمختصين وتسجيل تلك المعاملات في سجل خاص يسمى فهرس المعاملات مع إلزامية تحيينها حسب مستجدات ومتطلبات السوق العقارية من أجل ضمان دقة معلوماته، ومن ثمة تسهل عملية الرجوع إليه كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

كما تتحكم في عملية تقدير القيمة التجارية للعقار الفلاحي مجموعة من العوامل والتي لها تأثير كبير على قيمته والمتمثلة فيما يلي:

أ₁ - العامل المادي:

يشتمل على عدة عناصر كما يلي:

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 89 .

*** طبيعة ونوعية التربة :**

وهو من أهم العناصر الأساسية في تقييم سعر العقار الفلاحي في السوق العقارية ويتم تحديده بناء على الفيزيوكيميائية للتربة وسمك الطبقة الصالحة للزراعة، قابلية التربة لنفوذ الماء، إضافة إلى نوعية النباتات التي على سطحها (1) فكلما كان العقار الفلاحي ذو تربة خصبة وجودة عالية زاد عليه الطلب في السوق العقارية ومن ثمة ترتفع قيمته (2) مثل : الحرث والتسميد وصيانة قنوات صرف المياه وقنوات السقي..... إلخ.

*** الظروف المناخية:** تتمثل في العناصر المناخية الأساسية لحياة النبات من ضوء وحرارة وماء وهواء، فالمنطقة التي يتواجد بها العقار الفلاحي هي التي تحدد طبيعة الظروف المناخية من خلال منسوب تساقط الأمطار، مدى تعرض التربة لكل من أشعة الشمس والرياح.

*** الخصائص المادية للتربة:** ونقصد بها كل ما يميز العقار من حيث الشكل ودرجة إنحداره و إحتوائه على تضاريس صعبة وكذلك مدى إحتوائها على المنافذ والممرات، فكل هذه الخصائص مجتمعة كانت أو فردية تؤثر على سعر العقار الفلاحي في السوق العقارية، فالشكل المنتظم لقطعة الأرض يعطيها إمتياز الإستغلال الكلي لمساحتها ملا توفره قطعة الأرض غير منتظمة الشكل وهو ما يزيد من قيمتها، أما بالنسبة للتضاريس ودرجة الإنحدار فإنها تؤثر سلبا على نوعية التربة فتفقدما خصوبتها وتزيد من خطورة إنجرافها عكس الأرضية السهلية المستوية، كما أن المنافذ والممرات والقرب من الطرق العمومية تعتبر امتيازاً يزيد من قيمة العقار الفلاحي لما لها من دور في تسهيل عملية الدخول إليها والخروج منها خاصة في نقل وتسويق المحاصيل عكس العقار الفلاحي المحصور.

كما أن الأشغال المنجزة على العقار الفلاحي وكذا نوعية النباتات الموجودة به لها هي الأخرى دور في تحديد قيمته.

*** أعمال صيانة التربة:** وهي كل الأعمال الهادفة إلى تحسين نوعية التربة والمحافظة على خصوبتها أو للرفع من إنتاجيتها (3).

أ2- العامل الإقتصادي:

يشتمل على العناصر التالية :

*** درجة التطور المنطقة التي يقع فيها العقار الفلاحي :**

يقاس تطور المنطقة من الناحية الإقتصادية والكثافة السكانية.

¹ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 93 .

² - كريم حرز الله، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية، الصادرة عن مخبر السيادة والسعادة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، المجلد 2 العدد 2، 2016، ص 55 .

³ - كريم حرز الله، المرجع نفسه، ص 54 .

* موقع العقار الفلاحي :

فقرّب العقار الفلاحي من المواصلات والتجمعات الكبرى للمراكز التجارية والأسواق الفلاحية يساهم بشكل كبير في التقليل من تكاليف نقل المنتوجات الزراعية ومن ثمة التسهيل في تسويق المنتوج وهو ما يزيد من قيمة العقار في السوق العقارية⁽¹⁾.

أ3- العامل القانوني:

ويتمثل في الإرتفاقات القانونية والمتمثلة في إرتفاقات القانون العام و المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو بعض النصوص الخاصة و إرتفاقات القانون الخاص كحق المرور المخول قانونا للأشخاص الذين يملكون عقارات فلاحية محصورة⁽²⁾، والتي من شأنها التأثير سلبا على القيمة التجارية للعقار الفلاحي في السوق العقارية⁽³⁾.

ب طرق تقييم العقار الفلاحي:

إن تقييم العقارات الفلاحية يختلف باختلاف نوعية وخصائص العقار الفلاحي وقيمه التجارية التي يتم تحديدها حسب سعر العقار في السوق، ولتحديد قيمة العقارات الفلاحية يتم اللجوء إلى عملية التقييم أو التثمين العقاري والتي يقصد بها تقدير قيمة العقار الفلاحي موضوع التقييم وفقا لقيمه أو ثمنه في السوق العقارية، فهي عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة وفقا ل طرق محددة للوصول إلى الثمن الحقيقي الأقرب للعقار الفلاحي ، يمكن حصرها في الطرق الأربعة المنصوص عليهم في التعليمات التقنية المتعلقة بتقييم الأراضي الفلاحية الملحقه بالذكرة رقم: 2810 المؤرخة في: 1991/07/23 والمتمثلة فيمايلي:

ب1- التقييم بطريقة المقارنة المباشرة:

يتم اللجوء إلى هذه الطريقة في حالة نشاط السوق العقارية حيث يتم تحديد القيمة التجارية للأرض بناءا على معيار نوعية الأرض وذلك بالإعتماد على المعلومات المسجلة بفهرس المعاملات (البطاقة العقارية)، فعندما يكلف الخبير العقاري بتحديد القيمة التجارية لعقار فلاحى معين فله يجب عليه أن يتبع مجموعة من الخطوات تتمثل في جمع كل مواصفات العقار (المساحة، الشكل، التضاريس، الموقع، نوعية التربة، طبيعة المناخ.... الخ) مع ضرورة الرجوع إلى فهرس المعاملات للبحث عن جميع المعاملات العقارية حديثة العهد والتي تمت على العقارات الفلاحية التي لها نفس المواصفات والخصائص المشابهة والتي تقع بنفس المنطقة⁽⁴⁾.

لا يقتصر دور الخبير العقاري في إطلاع على المعاملات العقارية وإنما يتخطى ذلك إلى مرحلة التحليل والدراسة ثم المقارنة وذلك قصد التأكد من مدى مصداقيتها وإستبعاد الأسعار غير الحقيقية والتي لا

¹ - حكيمة كيجل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 23 .

² - كريم حرز الله، المرجع السابق ، ص 56- 57 .

³ - يهوني زهية، المرجع السابق ، ص 263.

⁴ - سماعيل شامة، المرجع السابق ، ص 95 .

تعكس الأسعار المعمول بها في السوق العقارية، ليصل في الأخير إلى إستنتاج القيمة المرجعية للتقييم من عناصر المقارنة، ويطبق القيمة المستخرجة مباشرة على العقار الفلاحي المراد تقييمه⁽¹⁾.

ب2- التقييم على أساس الثمن المتوسط للهكتار:

تعد هذه الطريقة من أحسن الطرق التي تمكن من التوصل إلى نتائج أفضل⁽²⁾ مقارنة مع طريقة المقارنة المباشرة حيث تقوم على تحديد الثمن المتوسط للهكتار انطلاقاً من تحديد جميع مواصفات العقار الفلاحي موضوع عملية التقييم (المساحة، التضاريس، الموقع، حالة الصيانة، نوعية التربة... الخ)، ثم القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق عن التصرفات العقارية الحديثة والأكثر تشابهاً مع العقار الفلاحي المراد تحديد قيمته التجارية، ثم يتم القيام بتحليل جميع المعاملات والإعتماد على الأسعار التي لها نفس المواصفات وإستبعاد الأسعار التي لا تعكس السعر المتداول في السوق العقارية، وفي الأخير يقوم الخبير العقاري بحساب السعر المتوسط للهكتار لمجموع العقارات التي تحمل نفس المواصفات وتطبيقه على مساحة العقار الفلاحي موضوع عملية التقييم⁽³⁾.

ب3- التقييم بطريقة المنتج (المردودية):

تستعمل هذه الطريقة في المناطق التي يعيش معظم أفرادها من الفلاحة مما يجعلها النشاط الرئيسي⁽⁴⁾ للمنطقة، ويتم تقييم العقار الفلاحي بناءً على مردوبيته فكلما كانت مردودية العقار كبيرة زاد عليه الطلب ومن ثمة ترتفع قيمته في السوق العقاري أكثر.

تحسب القيمة التجارية للعقار الفلاحي وفقاً لهذه الطريقة بقسمة الناتج الصافي المتوسط على نسبة المردودية، حيث تكلف المصالح المختصة في أملاك الدولة يتم بتحديد العناصر التالية:

* الإنتاج الصافي المتوسط للعقار الفلاحي :

وذلك من خلال القيام بدراسة معمقة قصد معرفة حجم الإنتاج الصافي المتوسط للعقارات الفلاحية المماثلة للعقار موضوع التقييم وذلك بالرجوع إلى المعلومات المتوفرة في فهرس المعاملات، والبحث كذلك عن سعر الوحدة كم هذا المنتج في السوق الفلاحية و، وبذلك يتم الحصول على قيمة الإنتاج الصافي المتوسط للعقار الفلاحي بضرب حجم الإنتاج الصافي المتوسط للعقارات الفلاحية المماثلة في سعر تسويق الوحدة من هذا المنتج.

* نسبة المردودية:

يتم تحديدها من خلال البحث في السوق العقارية عن المعاملات العقارية الخاصة بالعقارات الفلاحية المماثلة للعقار موضوع التقييم وذلك بالرجوع إلى المعلومات المتوفرة في فهرس المعاملات لتحديد قيمة كل عنصر من عناصر المقارنة في السوق العقارية، ثم يتم حساب معدل المردودية لكل عنصر من عناصر

¹ - كريم حرز الله، المرجع السابق ، ص 57 .

² - أمير يحيوي ، المرجع السابق، ص 102.

³ - كريم حرز الله، المقال السابق، ص 58 .

⁴ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 96 .

المقارنة على حدى بقسمة قيمة عنصر المقارنة على الناتج الإجمالي ليتم الحصول على معدلات مردودية متقاربة خاصة بالعقارات الفلاحية المماثلة للعقار موضوع التقييم، ليتم حساب المعدل المتوسط لها. وعليه فلقيمة التجارية للعقار الفلاحي موضوع التقييم = قيمة الإنتاج الصافي للمتوسط للعقار الفلاحي / المعدل المتوسط للمردودية⁽¹⁾.

ب4- التقييم بواسطة الدخل:

تستند هذه الطريقة أساسا على الدخل الذي يمكن أن يوفره العقار الفلاحي لصاحبه، وعليه فله لا يمكن تطبيق هذه الطريقة إلا على العقار الفلاحي المستغل عن طريق الإيجار ولا يهتم إن كان بدل الإيجار نقدي أو قسط من المنتج⁽²⁾، فالقيمة التجارية للعقار الفلاحي تساوي مبلغ الدخل الصافي للعقار الفلاحي على نسبة الرسملة، هذه الأخيرة التي تكون محل تحديد دوري من قبل مصالح الفلاحة وأملاك الدولة⁽³⁾.

2- الضوابط القانونية اللاحقة لعملية الشراء:

تتمثل هذه الإجراءات في مراقبة وفحص جميع الوثائق المتعلقة بعملية الشراء ومدى تطابقها مع الأحكام المقررة قانونا والتي يقوم بها المراقبين الماليين والمحاسبين العموميين الرئيسيين⁽⁴⁾.

و بما أن البيوع العقارية لا تنتج أثرها العيني في مواجهة الغير إلا بعد تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية وعليه فإن الدولة كطرف في هذا العقد ممثلة في مصالح أملاك الدولة للولاية وبمجرد إنتهائها من عملية تحرير عقد الشراء تقوم بتسجيله في السجلات الخاصة بالأملاك الوطنية الخاصة ثم ترسله إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لإستكمال إجراءات الشهر العقاري، وذلك لكي تنتقل ملكية العقار الفلاحي إلى ذمة الأملاك الخاصة للدولة والتي ترصد لإستغلالها عن طريق الإمتياز الفلاحي.

ثانيا: عملية التبادل.

نصت المادة 26 من القانون رقم: 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم السالف ذكره على عملية التبادل كأحد مصادر إكتساب الدولة للعقارات الفلاحية التابعة للغير، وعليه فسناول تعريف عقد التبادل و كذلك الإجراءات المتبعة في عملية التبادل.

1: تعريف التبادل.

بالرجوع إلى نص المادة 413 من القانون المدني الجزائري فإن عقد التبادل أو المقايضة كما ورد في النص يعرف على أنه:

" عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينتقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود".

يلاحظ ان هذا التعريف جاء عاما لأن محل التبادل بين الخواص يشمل الأموال العقارية وكذلك المنقولة بإستثناء النقود، في حين أن عملية التبادل في قانون الأملاك الوطنية والتي تكون بين الدولة

¹- كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 58.

²- حكيمة كيجل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 27.

³- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 98.

⁴- حكيمة كيجل، المرجع السابق، ص 29.

والخواص فتقتصر على العقارات فقط⁽¹⁾، ومن ثمة فالتبادل المقصود هنا هو التصرف القانوني الذي تلتزم بمقتضاه الدولة أن تنقل أو توفر لشخص آخر ملكا عقاريا مقابل ملك عقاري آخر تحصلت عليه⁽²⁾ بما فيه من عقارات فلاحية.

وعليه فإن عقد تبادل العقار الفلاحي يعرف على أنه:

" التصرف القانوني تلتزم بمقتضاه الدولة بأن تنقل أو توفر لشخص آخر ملكا عقاريا مقابل ملك عقاري فلاحي تحصلت عليه وفقا للشروط والإجراءات المحددة قانونا".
ثانيا: الإجراءات المتبعة في عملية التبادل.

إن تحديد الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تبادل الأملاك العقارية بصفة عامة والعقار الفلاحي بالخصوص بين الدولة والخواص تقتضي الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الذي أحالت عليه المادة 92/ف2 من قانون الأملاك الوطنية في نصها الآتي:

" كما يتم التبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري العمل به لا سيما القانون المدني"

وعليه فإنه يمكن للدولة أن تتبادل ملكية عقار غير فلاحي مع الغير مقابل عقار فلاحي حسب الشروط والإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني والمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور سابقا⁽³⁾.

أ- ملف طلب الترخيص بالتبادل:

تبدأ إجراءات عملية التبادل برفع ملف طلب الترخيص بالتبادل للوزير المكلف بالمالية ويكون الطلب إما بمبادرة من الدولة إذا كانت عملية التبادل تعود بفائدة للمصلحة العامة⁽⁴⁾ وإما بمبادرة من مالك العقار الفلاحي، وفي كلا الحالتين يجب أن يحتوي الملف على مايلي⁽⁵⁾:

- طلب المبادلة والذي قد يكون بمبادرة من الدولة أو بمبادرة من مالك العقار الفلاحي.
- المستندات والعقود التي تثبت الملكية المتعلقة بأموال الغير.
- المخططات الطبوغرافية للأملاك العقارية المراد تبادلها.
- مقترحات خاصة بالعقار موضوع المبادلة.

أما إذا كان طلب المبادلة من الدولة فيجب أن تكون عملية التبادل من أجل تحقيق المصلحة العامة، حيث يقدم الجهاز المختص طلب المبادلة إلى السلطة الوصية مرفوقا بالوثائق الثبوتية، وما يفيد بوصف

¹- أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 49 .

²- المذكرة رقم 03439 المؤرخة في: 1998/08/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعمليات التقليدية للأملاك الدولة، الترخيص المسبق، ص 4 .

³- المواد من 117 إلى 120 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور سابقا.

⁴- المذكرة رقم 03439 المؤرخة في: 1998/08/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعمليات التقليدية للأملاك الدولة، المذكرة السابقة، ص 4 .

⁵- المادة 118 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور سابقا.

الأملاك العقارية موضوع التبادل مع التبريرات الموضوعية التي أدت إلى عملية التبادل⁽¹⁾، وبعد الحصول على موافقة السلطة الوصية⁽²⁾ يرسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية.

ب- تقرير أملاك الدولة:

لا يمكن للوزير المكلف بالمالية اتخاذ قراره بشأن عملية التبادل إلا بعد إطلاعه على التقرير المفصل الذي يتم تكليف مصالح أملاك الدولة المختصة محليا للقيام به من أجل التحقق من وضعية العقار الفلاحي موضوع المبادلة من خلال إعداد تقرير تقويمي لتحديد القيمة الحقيقية ومعدل فارق القيمة للعقارات موضوع المبادلة، وإذا تبين من خلال التحقيق وجود رهون تثقل العقار الفلاحي موضوع المبادلة فإنه يتم إشعار مالكة بضرورة شطب تسجيلات الرهون⁽³⁾ في أجل أقصاه 3 أشهر من تاريخ الإشعار وذلك قبل الشروع في تحرير عقد التبادل⁽⁴⁾.

2- قرار المبادلة:

يصدر الوزير المكلف بالمالية قرار المبادلة الذي يجب أن يتضمن النقاط مايلي:

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منها.
- معدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الأطراف للطرف الآخر.
- الأجل الذي يمكن أن تتحقق خلاله عملية التبادل.
- أجل تصفية الرهون المحتملة التي قد تثقل العقار الفلاحي التابع للخواص.

أ - عقد المبادلة:

بناء على قرار المبادلة الصادر من طرف الوزير المكلف بالمالية فإن عملية التبادل تتجسد من خلال تحرير عقد المبادلة الذي يكون يأخذ أحد الشكلين:

• عقد إداري إذا كانت مبادرة المبادلة من طرف الدولة:

تقوم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحرير عقد إداري بين مالك العقار الفلاحي والوزير المكلف بالمالية ممثل بأحد مسؤولي إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا المعين لهذا الغرض، موقع من طرف والي الولاية التي يوجد فيها العقار الفلاحي التابع للخواص.

¹ - المذكرة رقم 03439 المؤرخة في: 1998/08/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعمليات التقليدية للأملاك الدولة، المذكرة السابقة، ص 5 .

² - أمر يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع سابق، ص 50 .

³ - أمر يحيياوي، المرجع نفسه ، ص 51 .

⁴ - المادة 118 من المرسوم التنفيذي رقم : 12-427 والمادة 33 من المرسوم رقم : 91-454 المؤرخ في: 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها (جريدة رسمية عدد 60 لسنة 1991).

• **عقد توثيقي إذا كانت مبادرة المبادلة من طرف مالك العقار الفلاحي:**

يتم تحرير عقد توثيقي بين مالك العقار الفلاحي والوزير المكلف بالمالية ممثل بأحد مسؤولي إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا المعين لهذا الغرض، وفقا للأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وتقع مصاريف التوثيق على عاتق مالك العقار الفلاحي.⁽¹⁾

وفي كلتا الحالتين فإن عقد التبادل يجب أن يخضع لإجراءات التسجيل ثم الشهر في المحافظة العقارية وذلك لكي ينتج آثاره القانونية، وبذلك يدرج العقار الفلاحي بصفة قانونية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة.⁽²⁾

وتجدر الإشارة إلى أنه متى تبين من عملية التبادل أن قيمة العقار الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة العقار الفلاحي المتبادل معه فإن يحق للدولة تحصيل الفارق من الطرف الآخر، أما إذا تبين العكس أي أن قيمة العقار الفلاحي التابع للخواص تفوق قيمة العقار الذي تعرضه الدولة للتبادل فلين الدولة هي التي تتكفل بدفع الفارق إلى مالك العقار الفلاحي وفقا للشروط والأشكال والإجراءات المحددة في قوانين المالية⁽³⁾.

الفرع الثاني: التصرفات القانونية بدون مقابل.

لقد فتح المشرع طرق أخرى لاكتساب الدولة لملكية العقارات الفلاحية ولكن بدون مقابل والمتمثلة في كل من الهبات والوصايا والتي تخضع لأحكام القانون الخاص⁽⁴⁾ والتي تم النص عليها في عدة مواد من قانون الأملاك الوطنية في كل من :

المادة 18 ف 8 : "تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على مايلي:

" -....."

1 الأملاك التي تعود الى الدولة عن طريق الهبات والوصايا و.....".

والمادة 39/ ف 1 :

يمكن أيضا أن تتشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه مما يأتي:

- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو..... "

إضافة إلى المواد 43 و 44 من نفس القانون.

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 60 .

- المادة 93 / ف 2 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والمادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور سابقا.

² - المادة 120 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 .

³ - المادة 94 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والمادة 121 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور سابقا .

⁴ - حميدوش آسيا، المرجع السابق ، ص 100 .

وعليه فيمكن للدولة أن تكتسب ملكية العقارات الفلاحية بواسطة التبرعات المقدمة لها من طرف الخواص⁽¹⁾، والتي تتمثل في كل من عقد الهبة (الفرع الأول) وعقد الوصية (الفرع الثاني) اللذان يتميزان بإجراءات قانونية خاصة لنفاذهما في مواجهة الدولة (الفرع الثالث).

أولاً: عقد الهبة.

بالرغم من أن كل من الهبة والوصية من عقود التبرع إلا أنهما يختلفان تماماً من حيث الطبيعة القانونية لكل منهما ولذلك وجب التطرق إلى تعريف وأركان كل منهما.

1: تعريف عقد الهبة.

يعرفه عقد الهبة في قانون الأسرة الجزائري على أنه:

" تملك مضاف بلا عوض"⁽²⁾ أي أنه من التصرفات القانونية الناقلة للملكية.

وعليه فإن عقد الهبة كطريق لإكتساب الدولة ملكية العقار الفلاحي هي:

" تصرف قانوني يبرم بين شخصين تنتقل به ملكية العقار الفلاحي موضوع الهبة من ذمة الواهب وهو مالك العقار الفلاحي إلى ذمة الموهوب له وهو الشخص المتلقي للعقار الفلاحي و المتمثل في الدولة، وذلك دون أي مقابل "

2: أركان عقد الهبة.

عقد الهبة كغيره من العقود الواردة على العقارات فلا يمكن أن ينعقد ويرتب آثاره إلا بتوافر أركانه العامة والخاصة⁽³⁾ وذلك تحت طائلة البطلان⁽⁴⁾.

أ - الأركان العامة لعقد الهبة:

بما أن عقد الهبة من العقود الرضائية التي تستوجب تطابق الإيجاب والقبول، فإن أركانه العامة تتمثل في الرضاء والمحل والسبب.

- الرضاء:

يتم الرضاء في عقد الهبة بتطابق الإيجاب الصادر عن الواهب (صاحب العقار الفلاحي) وقبول

الموهوب له (الدولة) فتتعد الهبة من تاريخ العلم بالقبول ويجوز للواهب الرجوع في إيجابه ما لم يصل إلى علمه قبول الموهوب له.

ولكي يكون ركن الرضاء في عقد الهبة صحيحاً يجب توفر أهلية التبرع للواهب وأن تخلو إرادته من

عيوب الرضاء.

¹ - حكيمة كيجل ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 33 .

² - المادة 202 من القانون رقم: 84-11 المؤرخ في: 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة (جريدة رسمية عدد 24، 1984) المعدل والمتمم بالأمر رقم: 05-02 المؤرخ في: 27/02/2005 (جريدة رسمية عدد 15، 2005).

³ - حكيمة كيجل ، المرجع السابق، ص 34 .

⁴ - المادة 206 ف2 من القانون رقم: 84-11 المعدل والمتمم المذكور سابقاً.

- وجود أهلية التبرع لدى الواهب: نصت عليها المادة 203 من القانون رقم: 84-11 المؤرخ في: 1984/06/09 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، حيث أن وجود أهلية التبرع لدى الواهب تقتضي مايلي:

* بلوغه سن الرشد القانوني: وهو تسع عشرة (19) سنة فالهبة فيما دون ذلك تعتبر باطلة.

* سلامة العقل : لأن هبة المجنون أو المعتوه تعتبر باطلة، ولا يمكن إثبات المرض العقلي المبطل لعقد الهبة إلا بالخبرة الطبية الصادرة عن طبيب مختص⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز لمن يقوم بمهام النيابة (الولي أو الوصي أو المقدم) أن يتصرف عن طريق الهبة في الأملاك العقارية لمن ينوبه لما يعود به هذا التصرف من ضرر محض عليه، كما أن هبة المريض مرض الموت تأخذ حكم الوصية ولا تنفذ إلا في حدود ثلث التركة فقط في حالة هلاك الواهب.

- خلو إرادة الواهب من عيوب الرضاء :

يجب أن تكون إرادة الواهب خالية من كل عيوب الرضا⁽²⁾ من غلط وتدليس وإكراه وإستغلال وذلك تحت طائلة البطلان، والغلط المعيب لإرادة الواهب يجب أن يكون جوهريا بأن يقع في أحد الصور الثلاثة التالية: غلط في الشيء الموهوب، غلط في شخص الموهوب له أو صفته، غلط في الباعث، فبالنسبة للغلط في الشيء الموهوب كأن يهب شخص عقار على أنه فلاحي ويتضح فيما بعد بأنه سكني، أما الغلط في شخص الموهوب له أو صفته كأن يقوم الواهب بهبة عقار فلاحي لشخص معنوي عام إعتقادا منه أنه الدولة، والصورة الثالثة الغلط في الباعث عندما يقوم الواهب بهبة عقاره الفلاحي للدولة إعتقادا بأنه مريض مرض مميت ثم يشفى منه، فمتى ثبت الغلط في إحدى الصور المذكورة أعلاه جاز إبطال عقد الهبة لمصلحة الواهب.

وما عدا ذلك لا يمكن أن نتصور أن تعاب إرادة الواهب عن طريق التدليس الذي يتطلب وجود طرق احتمالية من شأنها دفع الواهب إلى التبرع بعقاره الفلاحي وهو ما لا يمكن تصوره عمليا إذا ما كان الموهوب له بالدولة، ونفس الشيء ينطبق على كل من الإكراه و الإستغلال.⁽³⁾

وعليه فلين ركن الرضاء في عقد الهبة الذي تكون فيه الدولة في مركز الموهوب لها لا يتصور أن يعاب إلا بعيب الغلط دون سواه.

- المحل :

نقصد بمحل عقد الهبة الأموال التي ينصب عليها العقد، فللواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها والتي يمكن أن تكون منقولة أو عقارية أو منفعة أو دينا لدى الغير⁽⁴⁾.

¹ - القرار القضائي رقم: 279529 الصادر بتاريخ: 2002/02/13، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2003.

² - المواد 81-90 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المذكور سابقا.

³ - حكيمة كيجل ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص37.

⁴ - المادة 205 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم المذكور سابقا.

وبما أننا بصدد دراسة طرق إكتساب الدولة لأحكامها العقارية الفلاحية فإننا نحصر الدراسة في عقد الهبة الذي يكون محله عقار فلاحي مملوك للواهب وموجه لفائدة الدولة، والذي يجب أن تتوفر في محله عدة شروط كمايلي:

- أن يكون العقار الفلاحي موجود أثناء التعاقد ومعينا تعيينا دقيقا نافيا للجهالة: ويكون ذلك بتحديد الموقع ومشمولاته، الحدود، المساحة، أسماء المالكين السابقين،...⁽¹⁾

- أن يكون العقار الفلاحي مما يصح التعامل فيه :

حيث أنه لا يجوز هبة العقار الفلاحي الوقفي لأن القانون رقم : 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم المذكور سابقا يمنع التصرف في الوقف بأية طريقة كانت بيع، هبة، تنازل،...⁽²⁾.

- يجب أن يكون العقار الفلاحي ملكا خالصا للواهب بموجب وثائق وسندات رسمية:

حيث أنه وفقا لنص المادة 19 من الأمر رقم : 75-74 المؤرخ في : 12/11/1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ' فإن جميع الحقوق الموجودة على العقار تسجل أثناء عملية الإشهار في السجل العقاري وعلى دفتر العقاري الذي يشكل سند للملكية.

- السبب:

بما أن عقد الهبة من عقود التبرع فإن إبرامه يقتضي أن تتجه نية مالك العقار الفلاحي إلى التبرع للدولة، والتي يجب أن تكون مشروعة وغير مخالفة للنظام العام والآداب العامة تحت طائلة البطلان⁽³⁾.

ب الأركان الخاصة لعقد الهبة:

نظرا لخصوصية عقد الهبة فقد اشترط المشرع الجزائري في نص المادة 206 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم الأركان التالية والمتمثلة في : تطابق الإيجاب والقبول، الشكلية وحيازة الشيء الموهوب والمتمثل في العقار الفلاحي.

- تطابق الإيجاب والقبول:

كما سبق الذكر فإن انعقاد الهبة يقتضي صدور الإيجاب من الوالي والقبول من الموهوب له، وهذا عكس الوصية التي تتعقد بصور الإيجاب فقط باعتبارها تصرف صادر من جانب واحد⁽⁴⁾.

- الشكلية:

بما أن عقد الهبة ينصب على عقار فلاحي فإنه يخضع للأحكام العامة في القانون المدني والتي تقضي إفراغ العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان⁽⁵⁾، وهو ما تضمنه القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم في نص المادة 206 منه.

¹- المادة 324 مكرر 4 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المذكور سابقا.

²- المادة 23 من القانون رقم: 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم لمذكور سابقا.

³- المادة 97 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المذكور سابقا.

⁴- عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة- الوصية- الوقف)، دار هومة، 2004، ص 08.

⁵- المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المذكور سابقا.

وعليه فإن عقد هبة العقار الفلاحي للدولة يجب أن يفرغ في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، وذلك بان يحرره مدير إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً مع ضرورة شهره في المحافظة العقارية (1) التي يتواجد فيها العقار الفلاحي الموهوب وذلك لكي ينتج العقد آثاره القانونية الناقلة لملكية العقار إلى ذمة الدولة.

- حيازة الشيء الموهوب :

تعتبر حيازة الموهوب له للعقار الفلاحي من الأركان الأساسية في عقد الهبة، والتي لا تتم إلا بثبوت التسليم الفعلي للعقار الفلاحي للموهوب له، وذلك قصد السيطرة المادية عليه بغية الظهور بمظهر صاحب الحق (2) ووضعه تحت تصرفه و ذلك بأن يمكنه الواهب من وضع يده عليه ومن ثمة إستغلاله، فيقوم بإخلاء العقار من كل مستلزماته وفي حالة ما إذا كان العقار الفلاحي بحوزة الغير وجب عليه إخباره بعقد الهبة مسبقاً.

3: الرجوع في الهبة:

نظم المشرع أحكام الرجوع في الهبة في نصوص المواد 211 و 212 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم وقد ميز في هذا الإطار بين الهبة الصادرة من الوالدين والهبة الصادرة من غيرهما، والهبة للمنفعة العامة.

فالأصل العام أنه لا يمكن الرجوع في الهبة أبداً ولأي شخص كان (3)، وذلك لأنها تصرف قانوني صادر من جانبيين والرجوع فيها يقتضي تطابق الإيجاب والقبول مرة أخرى عن طريق عقد التقايل (4) والإستثناء الوارد في نص المادة 211 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، والذي يقضي بإمكانية الرجوع في الهبة كحق إستثنائي للوالدين دون سواهما مهما كان سنهما في الهبات التي رتبها لأبنائهما وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في المادة المذكورة أعلاه.

أما بالنسبة للمادة 212 من نفس القانون والتي تنص على أن: "الهبة بقصد المنفعة العامة لا يمكن الرجوع فيها"، فإذا تعلق الأمر بهدف تحقيق المنفعة العامة فإنه لا يجوز الرجوع في الهبة بأية حالة من الأحوال.

وعليه فإن عقد هبة العقار الفلاحي للدولة من التصرفات التي تهدف قطعاً إلى تحقيق المنفعة العامة، وطالما دخل العقار الفلاحي في ذمة الدولة وفقاً لما ينص عليه القانون فلا يمكن تجريد الدولة من هذه الملكية التي إكتسبتها لما في ذلك من مساس بطابع السلطة والسيادة اللذان تتمتع بهما (5).

1- المادة 793 من من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المذكور سابقاً.

2- عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة- الوصية- الوقف)، المرجع السابق، ص 08.

3- عكس الوصية التي تكون بالإرادة المنفردة فأجاز القانون الرجوع فيها نص المادة 192 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم المذكور سابقاً .

4- آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 102 .

5- آسيا حميدوش، المرجع نفسه، نفس الصفحة .

ثانياً: الوصية.

تعد الوصية من التصرفات القانونية الهامة التي تكسب بها الدولة أملاكها الخاصة ونجد أحكامها في العديد من النصوص القانونية منها المواد من 184 إلى 201 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم والمواد 43، 44، 47 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وكذلك المواد من 169 إلى 171 من المرسوم رقم: 12-427، وعليه فسوف نتطرق إلى تعريف الوصية (أولاً) من جهة والى أركانها وشروط نفاذها من جهة أخرى (ثانياً).

1: تعريف الوصية .

عرف المشرع الوصية في المادة 184 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم على أنها: " تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع "

وأهم ما يميزها عن عقد الهبة أنها تصرف قانوني يتم بالإرادة المنفردة للموصي و تتعلق بتركة مستقبلية وهو الإستثناء الوارد عن الأصل العام الذي يقضي ببطلان التعامل في مال التركة المستقبلية، فالوصية قائمة في الحال ولكن حكمها لا يتحقق إلا في المستقبل وذلك بعد وفاة الموصي وقبول الموصى له للوصية⁽¹⁾. كما تكون عن طريق التبرع أي أنها تتم بدون عوض بإعتبارها مال أوجب الموصي في ماله تطوعاً بعد موته⁽²⁾.

وعليه فالوصية هي: تصرف قانوني يصدر بالإرادة المنفردة للموصي (مالك العقار الفلاحي) لصالح الموصى له (الدولة) و يكون بدون مقابل و لا يرتب آثاره إلا بعد موت الموصي، وبذلك يبقى العقار الفلاحي الموصى به تحت حيازة الموصي لينتفع به إلى غاية وفاته، كما يجوز له الرجوع في الوصية⁽³⁾. ثانياً: أركان الوصية وشروط نفاذها.

هناك إخلاف بين الفقهاء حول ما يعد ركناً من أركان الوصية وما يعد شرطاً من شروط نفاذها، فمنهم من يرى أن قيام الوصية يقتضي توفر الصيغة وحدها كركن وحيد وجوهري لها، ومنهم من يرى عدم كفاية الصيغة وحدها لنشوء الوصية وأقر لها أربعة أركان: الصيغة، الموصي، الموصى له، الموصى به. إلا أنه ومادامت الوصية تصرف قانوني بالإرادة المنفردة للموصي والتي تعتبر كافية لإنشاء آثار قانونية⁽⁴⁾ أي أن الإيجاب والمتمثل في التعبير البات والنهائي الصادر عن الموصي وحده كافياً لنشوء الوصية، وعليه فلين الصيغة هي الركن الوحيد لقيام الوصية وما عدا ذلك فهي شروط لنفاذها.

أ - ركن الصيغة:

¹ - عمر حمدي باشا، عقود التبرعات، المرجع السابق، ص 47.

² - عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 45 .

³ - المادة 192 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم المذكور سابقاً.

⁴ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري -النظرية العامة للالتزامات (مصادر الالتزام) العقد والإرادة المنفردة، ط4، دار الهدى، عين مليلة، 2008، ص 366.

تنشأ الوصية بالإرادة المنفردة للموصي وهو ما يجعل الإيجاب الركن الأساسي والوحيد للوصية حيث يكون في عدة أشكال : اللفظ، الإشارة، الكتابة⁽¹⁾ التي تفيد في إثبات الملكية ما بعد الموت، أما قبول الموصى له للوصية فقد يكون صريحا كما يمكن أن يكون ضمنيا بعد وفاة الموصي⁽²⁾.
أما فيما يخص الوصية التي يكون الشيء الموصى به عقار فلاحي لمصلحة الموصى له (الدولة) فإنها يجب أن تكون مكتوبة.
ب شروط نفاذ الوصية :

إن نفاذ الوصية و ترتيبها لآثارها القانونية يبقى متوقفا على توفر مجموعة من الشروط التي تتعلق بكل من الموصي و الموصى له والشيء الموصى به، والتي نظمها المشرع في المواد من 185-190 من قانون الأسرة الجزائري.
- الموصي:

يشترط القانون أن يكون الموصي سليم العقل وبالغا من العمر تسع عشرة (19) سنة على الأقل.⁽³⁾
فالوصية إذا لا تصح من غير العاقل كالمجنون ومن في حكمه، كما لا تصح أيضا من الذي لم يبلغ سن الرشد القانوني إلا بإذن من المحكمة.
أما إذا كان الموصي لا يستطيع التعبير عن إرادته لاجتماع عاهتين ف إنه يجوز أن تعين له المحكمة مساعدا قضائيا لمساعدته للقيام بالتصرفات التي تقتضيها مصلحته بما فيها الوصية⁽⁴⁾. كما أنه لا يوجد مانع من أن يكون الموصي مسلما أو بديانة أخرى، فالوصية صحيحة حتى ولو اختلفت الديانات⁽⁵⁾.
- الموصى به:

من أهم الشروط التي يجب أن تتوفر في الشيء الموصى به مايلي:
- أن يكون مما يصح التعامل فيه وذلك أثناء حياة الموصي.
- أن يكون موجود عند إنشاء الوصية ومعينا تعيينا دقيقا نافيا للجهالة ، وذلك لأن الوصية التي تتعلق بمال مستقبلي للموصي أو يحتمل دخوله إلى ذمته لا تعتبر صحيحة⁽⁶⁾.
- نفاذ الوصية يقتضي أن تكون بقدر معين وهو ثلث التركة، وما زاد عن ذلك فانه يتوقف على إجازة الورثة⁽⁷⁾، وإذا كانت الإجازة من البعض دون الآخر فإنها تنفذ في من نصيب من أجاز فقط، فالإجازة لا تنتج آثارها القانونية إلا بعد موت الموصي لأن الوصية تصرف قانوني مؤجلة إلى ذلك الوقت.

¹ - المادة 60 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المذكور سابقا .
² - المادة 197 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.
³ - المادة 186 من نفس القانون.
⁴ - حكيمة كيجل ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 45.
⁵ - المادة 200 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.
- القرار القضائي رقم: 0725847 الصادر بتاريخ: 2013/05/09، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2014.
⁶ - المادة 190 القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم المذكور سابقا.
⁷ - المادة 189 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم المذكور سابقا.

- يخول القانون إمكانية الرجوع في الوصية⁽¹⁾، إلا أنه فيما يتعلق بموضوع دراستنا فالشيء الموصى به هو العقار الفلاحي والشخص الموصى له هو الدولة فهل تطبق نفس أحكام إمكانية الرجوع في الوصية في هذه الحالة؟

بما أن الشيء الموصى به عقار فلاحي فإن إنتقال ملكيته للدولة تقتضي إستيفاء إجراءات الشهر العقاري في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁽²⁾، وبما أن القانون أقر صحة الوصية التي تحرر أمام الموثق في شكل مكتوب ورسمي⁽³⁾ فإن الوصية التي يكون محلها عقار فلاحي وتصرح بحق عيني عقاري لا تنتج آثارها حتى بين الأطراف إلا من تاريخ إشهارها في المحافظة العقارية وهو الشيء الذي لا يمكن القيام به إلا بعد وفاة الموصي لأن الوصية تصرف مضاف إلى ما بعد الوفاة. وعليه فإن الموصي يمكنه الرجوع في وصيته للدولة كطرف موصى لأن ملكية العقار الفلاحي لم تنتقل لها مادام الموصي على قيد الحياة.

2: إجراءات قبول الدولة لعقد الهبة الوصية.

لقد نص قانون الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 على الإجراءات المتبعة لقبول الدولة للهبات والوصايا المقدمة لها.

أ - قرار الموافقة على الهبات والوصايا المقدمة للدولة:

بما أن الهبة أو الوصية تصرف قانوني لصالح الدولة مفاده التملك بدون مقابل أو عوض فان نفاذها في مواجهة الواهب أو الموصي يبقى متوقف على قبول الطرف الموهوب له أو الموصى له وهو الدولة، وقد نصت المادة 43 من قانون الأملاك الوطنية على أن:

" تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية "

وعليه فإن الموافقة على الهبات والوصايا المقدمة للدولة تكون بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية بلعتبره ممثلاً للدولة، وعليه فإن إتخاذ الوزير المكلف بالمالية قراره بالموافقة على الهبات والوصايا المقدمة للدولة في شكل عقارات فلاحية لا يمكن أن يتم إلا بعد القيام ببعض الإجراءات السابقة لإتخاذ القرار والتي تختلف في كل من الوصية والهبة والتمثلة فيمايلي :

-إعلام الوزير المكلف بالمالية:

يتعين على كل موثق أو تمن على تصرف قانوني مفاده التبرع بعقار أو عقارات فلاحية للدولة سواء كان عقد هبة أو وصية أن يعلم الوزير المكلف بالمالية مباشرة⁽⁴⁾، حيث يرفق الإعلام الموجه للوزير في حالة الوصية بملف خاص يحتوي على نسخة حرفية من الوصية وقائمة الورثة المعلومين والمتواجدين وصلة

¹ - المادة 192 من نفس القانون.

² - المادة 793 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والمادة 16 من الأمر رقم: رقم: 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (جريدة رسمية عدد 92 ، 1975) .

³ - المادة 192 / ف 1 من القانون رقم: 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم المذكور سابقا.

⁴ - المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور سابقا.

قرابتهم للموصي تتضمن أسماءهم وألقابهم ومهنتهم وعناوينهم وذلك نظرا لأهمية رأي الورثة في الوصية خاصة في حالة تجاوزها لثلث التركة، في حين أن الهبة الموجهة للدولة لا تقتضي إرفاق أي ملف.

- إجراء البحث الأولي:

على إثر الإعلام الذي تلقاه الوزير المكلف بالمالية يأمر هذا الأخير مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإجراء بحث قبلي حول العقارات الفلاحية المتبرع بها لتقدير مدى أهميتها وملاءمتها والشروط المحتملة لتخصيصها⁽¹⁾.

في إطار قيام إدارة أملاك الدولة بإجراء البحث الأولي تقوم بإجراء بيان لتقصي موقف الورثة من حيث قبولهم لتنفيذ الوصية أو معارضة لذلك حيث يقتصر هذا البيان على الوصية دون عقد الهبة التي تتعد وترتب آثارها في حياة الواهب ولا علاقة للورثة بذلك.

وعليه وبناء على النتائج المتحصل عليها من طرف إدارة أملاك الدولة يقرر الوزير المكلف بالمالية قبول أو رفض التبرعات الموجهة للدولة وصية كانت أو هبة وذلك في أجل أقصاه **ثلاثة (3) أشهر** ابتداء من تاريخ إعلامه بذلك⁽²⁾.

ب عقد تسليم العقار الفلاحي لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا:

تقوم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا وبتفويض من الوزير المكلف بالمالية بإعداد عقد إداري لإثبات التبرعات المقدمة للدولة⁽³⁾ يتم بموجبه تسليم العقار الفلاحي لإدارة أملاك الدولة وذلك لإدماجها ضمن أملاك الدولة الخاصة.

المطلب الثاني : إكتساب ملكية العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بوسائل القانون العام.

زيادة على وسائل القانون الخاص والمتمثلة في التصرفات القانونية ودورها في إثراء الوعاء العقاري التابع للدولة والمذكورة في المبحث الأول من هذا الفصل، فإن المشرع قد اعتمد أيضا على وسائل القانون العام والتي تعتبر كوسائل إستثنائية في إكتساب الملكية.

ومن أهم هذه الوسائل الإستثنائية التي أقرها المشرع لإكتساب الدولة لأملاكها الخاصة نجد ممارستها لحقها في الشفعة الإدارية (**الفرع الأول**)، و إسترجاعها لحقوقها العقارية (**الفرع الثاني**)، إضافة إلى إدماجها للأراضي الفلاحية الشاغرة ضمن أملاك الخاصة (**الفرع الثالث**) وهو ماسنتطرق إليه فيمايلي:

الفرع الأول: الشفعة الإدارية.

إن ممارسة الدولة للشفعة الإدارية يكون في إطار خاص يختلف عن الشفعة في القانون المدني التي يكون الهدف الأساسي منها هو القضاء على الشيوع للمساهمة في الحفاظ على العقار الفلاحي من التجزئة،

¹ - المادة 170 / ف1 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 170 / ف3 من المرسوم التنفيذي نفسه .

³ - المادة 47 من القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم.

في حين أن الهدف من الشفعة الإدارية هو تحقيق أهداف إقتصادية وذلك من خلال تدخل الدولة لضبط السوق العقارية الفلاحية حماية للعقار الفلاحي وتقاديا للمضاربة فيه بأي شكل من الأشكال. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق للأحكام الخاصة بحق الدولة في ممارسة الشفعة الإدارية كإمتياز من إمتيازات السلطة العامة لإكتساب الدولة للأملاك العقارية في قانون مستقل كما هو الحال بالنسبة لإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة⁽¹⁾. وهو ما يحيلنا لتطبيق النص العام المتمثل في القانون المدني وبعض الأحكام الخاصة والمستتبطة من مجموعة من القوانين المنفرقة والمتمثلة في النصوص القانونية التالية:

- قانون التسجيل، المتمثل في الأمر رقم: 76-105 في المادة 118 منه،
- قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 في المادتين 62 و 71 منه.
- قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30 في المادة 26 منه والتي تنص على المادة 15.
- القانون رقم: 10-03 المتضمن شروط و كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ولنتضح معالم الشفعة الإدارية كمصدر إستثنائي لإكتساب الدولة لممتلكاتها العقارية الفلاحية فسننظر في هذا المطلب إلى مفهوم الشفعة الإدارية (الفرع الأول) ونطاق ممارسة الدولة لحقها في الشفعة الإدارية (الفرع الثاني).

أولاً: مفهوم الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي.

إن الإحاطة بمفهوم الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، تقتضي منا التطرق إلى تعريف الشفعة الإدارية (أولاً) وبيان خصائص الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي وأهميتها (ثانياً)، وهو ما سنتناوله فيمايلي:

1- تعريف الشفعة الإدارية:

لم يعرف المشرع الجزائري حق الشفعة الإدارية في قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 ولكنه وبالرجوع لنص المادة 794 من القانون المدني الجزائري نجدها قد عرفت حق الشفعة بصفة عامة على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص المحددة قانوناً. أي أن الشفعة تمكن الشفيع من أخذ العقار المبيع رغماً عن كل من البائع والمشتري وذلك بأن يحل محل المشتري مباشرة شريطة أن تكون الشفعة متعلقة بتصرف قانوني يتمثل في عقد البيع المنصب على عقار دون المنقول.

¹- القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27/04/1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 21، 1991).

فالشفعة باعتبارها سبب من أسباب إكتساب ملكية العقار تكيف قانونا على أنها رخصة⁽¹⁾ يمنحها القانون لأشخاص معينين يحددهم القانون، يترتب عليها حرية الشفيع في إستعمالها من عدمه، ومن ثمة فالشفعة تقوم على واقعة مركبة بين واقعة مادية (علاقة الشفيع بالعقار المشفوع فيه) وتصرف قانوني (عقد بيع العقار المشفوع فيه) يتولد عنها مركز قانوني (حق الشفيع في إستعمالها من عدمه) متى إستعمله الشفيع يعطيه الحق في تملك العقار المبيع المشفوع فيه حتى ولو لم يكن ذلك برضاء المشتري⁽²⁾.

ولقد وردت عدة تعريفات للشفعة الإدارية نذكر أهمها :

تعرف الشفعة الإدارية على أنها: "رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية التابعة لها الحلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان أو عمرانيا، وذلك بواسطة هيئات خاصة حددها القانون ولقد اعتمد المشرع الجزائري هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية"⁽³⁾

أما الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي فتعرف على أنها:

" رخصة تجيز للدولة الحلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على عقار فلاحيا، بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يمارس حق الشفعة كجزء قانوني في حالتين على سبيل الحصر، حالة ثبوت عدم إستغلال العقار الفلاحي و حالة عدم الالتزام بشروط المعاملات العقارية المنصبة على العقارات الفلاحية، ولقد إعتمد المشرع الجزائري هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية".

2- خصائص الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي.

من تعريف الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي نستنتج خصائصها في النقاط التالية:

- الشفعة عموما لا تزد إلا في البيع، فلا يمكن أن نتصورها في غيره كالهبة والوصية و....⁽⁴⁾
- الشفعة الإدارية هي رخصة وليست حق، حيث تجيز لمن تقررت لمصلحته وهو الدولة الحلول محل المشتري أي أنه عندما يضع احد الخواص عقاره الفلاحي للبيع فإنه يحق للدولة أن ترشح نفسها

¹ - إختلف الفقه حول تكيف حق الشفعة إن كانت حق أو رخصة، فالحق حسب النظرية الحديثة والتي حمل لواءها الفقيه البلجيكي "جان دابان" يعرفه "الحق استثنائي بقيمة معينة يمنحه القانون لشخص ويحميه".

أما الرخصة "فهي مكنة واقعية لاستعمال حرية من الحريات العامة، أو هي إباحة يسمح بها القانون في شأن حرية من الحريات العامة"، ويضرب فقهاء القنون مثلا للفرقة بين الرخصة والحق : فحرية التملك هي رخصة أما الملكية فهي حق. أنظر :

- مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25-90، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن خدة، 2011-2012، ص 9 .

² - خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري جامعة الجزائر، 2014، ص 38 .

³ - أوكد نبيل، المرجع السابق، ص 53.

⁴ - المادة 52/ ف 3 من القانون رقم: 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

- مشتريا بالأولوية وهذا بهدف تحقيق المصلحة العامة⁽¹⁾.
- حق الدولة في ممارسة الشفعة الإدارية هو حق اختياري⁽²⁾.
- المستفيد من الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي هي الدولة على سبيل الحصر ، في حين تقرر الشفعة الإدارية على الأملاك العقارية عموما لفائدة الدولة والجماعات المحلية.
- **التسبيب:** إن ممارسه الدولة للشفعة الإدارية على العقار الفلاحي يقتضي تبرير وتعليل قرارها وذلك بأن يكون من أجل المنفعة العامة.
- **الهدف:** تم تقرير الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي تحقيقا للأهداف التالية:
- تفاديا للإرتفاع غير الطبيعي في أسعار العقار الفلاحي ومحاربة للمضاربة غير المشروعة في السوق العقارية⁽³⁾.
- حماية المستثمرة الفلاحية من خطر توسع المنشآت القاعدية⁽⁴⁾.
- دعما لخدمة الأرض وضمانا لإستغلالها والحفاظ على وجهتها الفلاحية⁽⁵⁾.

ثانيا: حالات ممارسة الدولة لحق الشفعة على العقار الفلاحي

إن الأهمية الاقتصادية والوظيفية للعقار الفلاحي تقتضي إستغلاله للإستغلال الأمثل والفعال لما لذلك من دور في تحسين مردوده وهو ما جعل المشرع الجزائري يعطي الأولوية المطلقة لإستغلاله حتى ولو على حساب ملكيته لتصبح الملكية مسخرة للإستغلال، فالمالك لم يعد حرا في كيفية الانتفاع بملكه كما يشاء وإنما هو ملزم بليستثماره وإستغلاله إستغلالا أمثل، وعليه فإني أي إهمال أو تقصير منه يعتبر حالة عدم إستغلال العقار الفلاحي تجعله محل توقيع جزاءات قانونية صارمة قد تمس أساسا بأصل الحق (الملكية)، وتصبح الدولة بذلك صاحبة حق في ممارسة الشفعة إلى جانب الشفعاء المنصوص عليهم في نص المادة 15 من القانون رقم: 10-03.

كما يمكن للدولة أيضا ممارسة الشفعة في حالة ما إذا تم الإخلال بشروط إنجاز المعاملات القانونية المتعلقة بملكية العقار الفلاحي وهوما سنتفصل فيه كمايلي:

¹- ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 107 .
²- تجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن الدولة كانت مجبرة على أن تمارس حق الشفعة الإدارية تلقائيا على تصرفات الأجانب في ملكياتهم العقارية لفائدة المواطنين الجزائريين، لتكون الدولة همزة وصل في مثل هذه المعاملات، إلا أن المشرع تراجع عن ذلك في إطار الإصلاحات المعلن عليها في القانون رقم: 90-25 ليصبح من حق الأجانب التصرف في ملكيتهم مع ضرورة طلب الترخيص المسبق من الوالي .

للتفصيل أكثر أنظر: - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 68-69 .

³- مريم بورابة، المرجع السابق ص 13 .

⁴- نبيل أوكيد ، المرجع السابق ، ص 54.

⁵- زهية يهوني ، المرجع السابق ، ص 39 .

1- ممارسة الدولة لحق الشفعة في حالة عدم إستغلال العقار الفلاحي.

بالرجوع إلى نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري ، وكذا نصوص المواد 33، 36، من 48 إلى 57 من نفس القانون، فإن المشرع قرر إلزامية إستغلال العقارات الفلاحية سواء كانت خاصة أو تابعة للدولة وذلك تحت طائلة الجزاء القانوني المناسب نظرا لما لها من وظيفة إقتصادية وإجتماعية، حيث تعتمد الدولة في تنظيمها ومراقبتها لعملية إستغلال العقار الفلاحي على جهازين إداريين هما : اللجنة المختصة بإثبات عدم إستغلال العقار الفلاحي و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، اللذان تختلف أدوارهما حسب نوعية العقار إن كان تابع للدولة أو تابع للخواص.

أ - الأساس القانوني لممارسة الدولة لحق الشفعة في حالة عدم إستغلال العقار الفلاحي:

كما سبق الذكر فقد أضفى المشرع الصبغة الإلزامية على واجب إستغلال العقار الفلاحي وهو ما نصت عليه المادة 48 ف02 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري كمايلي: "... يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل....."، وقد تم التأكيد على هذا الالتزام بموجب المادة 20 من القانون رقم 08/16⁽¹⁾ المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على أن: "... يكون الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا".

وقد ذهب المشرع إلى أبعد من ذلك حيث إعتبر الإخلال بهذا الواجب تعسفا في إستعمال الحق من نوع خاص ناتج عن تقصير المدينين به لأن ترك وإهمال العقار الفلاحي وعدم إنتاجه سيؤثر سلبا على وظيفته الإقتصادية والإجتماعية ومن ثمة المساس والإضرار بالمصلحة والمنفعة العامة⁽²⁾ وهو ما نصت عليه المادة 48 ف01 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه:

"يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا لأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي". ومتى ثبت عدم إستغلال العقار الفلاحي كتعسف في إستعمال الحق فإل الضرر الناتج عنه لا يتم جبره الضرر عن طريق التعويض كما هو متعارف عليه في القانون المدني وإنما يكون بتسليط جزاءات قانونية جد صارمة تصل إلى درجة المساس بأصل ملكية العقار.

ب - الأجهزة المكلفة بمراقبة استغلال العقار الفلاحي:

إن عبء إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي على عاتق هيئة إدارية تسمى اللجنة المختصة بإثبات عدم إستغلال العقار الفلاحي التي يقتصر عملها فقط على معاينة حالة عدم الإستغلال للعقار الفلاحي التابع الخواص دون العقار الفلاحي التابع للدولة الذي أصبح يحكمه القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي ألغى القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وألغى بذلك كل

¹ القانون: 08-16 المؤرخ في: 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي المذكور سابقا.

² - أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 01، العدد 03، جامعة باتنة، سبتمبر 2014، ص 94 .

المراسيم التنظيمية المطبقة له⁽¹⁾، أما صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة فهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . وعليه فإن هذه الأجهزة تتمثل في كل من :

- اللجنة المختصة بإثبات عدم إستغلال العقار الفلاحي.

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ت- مرتبة الدولة في ممارسة حقها في الشفعة على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والذي ثبت عدم إستغلاله:

بالرجوع لنص المادتين 13، 14 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ف إن حق الإمتياز على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة قابل للتنازل عنه، إلا أن هذا التنازل لا يكون إلا لصالح الأشخاص المحددين على سبيل الحصر في المادة 15 من نفس القانون⁽²⁾.

وعليه فإن ممارسة حق الشفعة لا يجوز إلا للشركاء المستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمثل للدولة بلعتبرها صاحبة حق الرقبة⁽³⁾.

وفي هذا الإطار فإن مرتبة الدولة في ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة تختلف باختلاف طبيعة إستغلال العقار الفلاحي، فإذا كان الإستغلال جماعي في شكل مستثمرة فلاحية جماعية فإنه لا يمكن للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة إلا بعد الرد السلبي أو عدم رد الشركاء المستثمرين الآخرين أصحاب الإمتياز في نفس المستثمرة الفلاحية على الأخطار الموجهة إليهم من قبل مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال القانونية، والذين خولهم القانون أولوية ممارسة حق الشفعة، أما إذا كان الإستغلال فردي في شكل مستثمرة فلاحية فردية فإن الدولة تحتكر على ممارسة حق الشفعة دون أن يتزاحم معها أي طرف آخر⁽⁴⁾

ونظرا لإعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليس واحدا من الأشخاص المنصوص عليهم في هذا الترتيب، فإنه يأتي بالضرورة في المرتبة الأخيرة بعد تنازل الشفعاء الثلاثة المذكورين أعلاه.⁽⁵⁾

2 - حالة الإخلال بشروط إنجاز المعاملات القانونية المتعلقة بملكية العقار الفلاحي:

تنص المادتين 55، 56 على التوالي من القانون رقم: 90-25 على مايلي:

المادة 55: " تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأرض للإستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب

¹- أحمد دغيش ، المرجع السابق ، ص 95.

²- حكيمة كيجل ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص60.

³- وهو عكس ما كان معمول به في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى، حيث كانت الدولة وحدها من تحتكر على ممارسة حق الشفعة باعتبارها صاحبة حق الرقبة .

⁴- حكيمة كيجل ، المرجع السابق، ص60.

⁵- أحمد خالدي ، المرجع السابق ، ص42 .

في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه".
من نص المادة فليق حالات حصول مخالفة للشروط القانونية المطلوبة في المعاملات العقارية المتعلقة بالعقار الفلاحي⁽¹⁾.

أ - الشروط الواجب توفرها في المعاملات العقارية التي تخول للدولة ممارسة الشفعة:

إن المعاملات العقارية التي تنصب على العقار الفلاحي سواء كان تابعة للخواص أو تابع للدولة المقصودة هي تلك المعاملات التي تكون مخالفة لنص المادة 55، والتي تتمثل فيما يلي:

1- المعاملات التي تغيب فيها الشكلية كشرط أساسي في المعاملات العقارية:

كأصل عام فإن المعاملات التي يكون محلها عقار يجب أن تكون في شكل رسمي تحت طائلة البطلان وذلك بلقن تفرغ إرادة المتعاقدين في محرر رسمي أمام ضابط عمومي⁽²⁾، إضافة إلى بقية الإجراءات الشكلية الأخرى⁽³⁾ والمتمثلة في الشهر في المحافظة العقارية والتسجيل الضريبي.

2- المعاملات التي تلحق ضرراً بقابلية الأرض للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية:

وتتمثل في المعاملات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية والتي تمس بوحدة عضويتها أو التي تؤدي إلى تجزئتها دون مراعاة حدود المساحة المرجعية للمستثمرة المحددة في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي أو التي من شأنها تغيير الوجهة الفلاحية للمستثمرة حيث لا يمكن إنجاز أية منشأة أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في هذه الأراضي إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم وفقاً للشروط والأشكال القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير⁽⁴⁾ وإلا اعتبر ذلك إخلالاً بالتزامات⁽⁵⁾ المستثمر صاحب الإمتياز، كما لا يجوز التصرف في الأملاك السطحية⁽⁶⁾ الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ببيعها أو بتعديلها بالزيادة في مساحتها ولا حتى زيادة حجمها وارتفاعها.

3- المعاملات المتسببة في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس وبرامج التوجيه العقاري:

بما أن قانون التوجيه العقاري يهدف إلى تحقيق الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وتحسين هيكل المستثمرة الفلاحية الذي لا يمكن تحقيقه إلا بالمحافظة على وحدة عضوية المستثمرة ومنع تجزئتها أو بتجميع العقارات الفلاحية المجزأة تجنباً لزيادة الارتفاقات والأعباء عليها وهو ما يؤثر سلباً على حسن إستغلالها وإنتاجها، وهو ما يقتضي مراعاة المساحات المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المذكور سابقاً.

1- أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 98.

2- المادة 124 مكرر 1 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

3- أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 99.

4- المادة 34 من القانون رقم: 90-25.

5- المادة 04 ف07 من القانون رقم: 08-16 والمادة 29 من القانون رقم: 10-03 المذكورين سابقاً.

6- حسب نص المادة 04 من القانون رقم: 10-03 الأملاك السطحية: هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة وبالأخص المباني والغريس وآلات الري.

وبممارسة الدولة لحق الشفعة فإنها توفر عقارات فلاحية داخل محيط المستثمرات الفلاحية، يمكن أن يمنح إمتيازها وفقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم: 10-03 والشروط المحددة في القرار الوزاري الصادر بتاريخ: 2012/11/11 المتضمن تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة⁽¹⁾.

ثالثا: إجراءات ممارسة الدولة للشفعة الإدارية وآثار مخالفتها:

الأصل العام هو حرية التصرفات الواردة على الملكية العقارية الا في حدود القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، إلا أن قانون التوجيه العقاري أورد بعض الإستثناءات على هذه القاعدة ومن أهمها حق الشفعة الإدارية المقرر للدولة، وما دام المشرع لم يحدد الإجراءات القانونية المتبعة لممارسة حق الشفعة الإدارية فإنه وجب علينا الرجوع إلى الإجراءات المنصوص عليها في المادة 794 وما بعدها من القانون المدني.

1 - إجراءات ممارسة الدولة للشفعة الإدارية: وتتمثل هذه الإجراءات فيمايلي:

أ - التصريح بنية التصرف :

يستنتج من نص المادتين 799، 800 من القانون المدني أنه يجب على كل من البائع والمشتري توجيه إنذار رسمي⁽²⁾ إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلامه بحصول البيع وحقه في الشفعة إذا كان لديه رغبة في ذلك، وذلك تحت طائلة سقوط حقه⁽³⁾.

ب - موقف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من التصريح بنية التصرف :

يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يحدد موقفه ويبلغه لطرفي العقد، وذلك خلال الأجل المحدد قانونا والذي يكون إما بالقبول أو بالرفض.

ب1- حالة قبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة:

وفي هذه الحالة نتصور إحتمالين:

- قبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالثمن المحدد في التصريح بنية التصرف: وهو ما يترتب عنه إنعقاد العقد بعد استيفاء الشروط اللازمة بانقاده.

- عدم قبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالثمن المحدد في التصريح بنية التصرف: وفي هذه الحالة يعرض الديوان ثمن أقل من المصرح به، وبذلك نتصور إحتمالين:

¹- القرار الوزاري المؤرخ في: 2012/11/11 المتضمن كفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة (جريدة رسمية عدد 2013.44) المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري رقم: 849 المؤرخ في: 2015/11/11 (جريدة رسمية عدد 2015.62).

²- يتضمن الإنذار الموجه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية البيانات المنصوص عليها في المادة 800 من القانون المدني وذلك تحت طائلة البطلان، وهي كمايلي:- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا، - بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع، - اسم ولقب البائع والمشتري والمهنة والعنوان، - الأجل الذي قدره 30 يوما إبتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.

³- آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 180.

* قبول البائع بالثمن الذي عرضته عليه الإدارة، ويتعين فقط على الأطراف إفراغه في شكل رسمي.

* رفض البائع للثمن الذي عرضته عليه الإدارة وتغيير الثمن المصرح به، وفي هذه الحالة يمكن للهيئة اللجوء إلى القضاء وذلك لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع.

ب2- حالة رفض الديوان الوطني للاراضي الفلاحية لممارسة حق الشفعة:

ويأخذ الرفض شكلين إما أن يكون صريحا في شكل قرار يبلغ لطرفي العقد والموثق المكلف تحرير العقد، أو أن يكون ضمنيا وذلك عند سكوت الديوان الوطني للاراضي الفلاحية عن الرد في الأجل المحدد قانونا، وهو ما ينتب عنه إتمام إجراءات العقد الأصلي.⁽¹⁾

2 آثار مخالفة إجراءات ممارسة الدولة للشفعة الإدارية:

إن مخالفة الإجراءات يمكن أن يرتكبها أطراف العقد الأصليين أو الموثق، كما يمكن أن يرتكبها من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية .

أ- مخالفة الإجراءات من طرف البائع والمشتري والموثق:

عندما يقوم طرفي العقد الأصليين بالتصرف في ملكية عقار فلاحي دون إحتمام إجراء التصريح بنية التصرف، فإن العقد لا يرتب آثاره إتجاه الديوان الوطني للاراضي الفلاحية وهو ما يخول له طلب إبطال البيع والحلول محل المشتري بأثر رجعي مقابل دفعه ثمن عادل، إلا أن الوضع يختلف إذا كانت مخالفة الإجراءات القانونية من طرف الموثق فإن هو الذي يتحمل مسؤولية ذلك، ولا علاقة للعقد بذلك.

ب- مخالفة الإجراءات من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية:

إن مخالفة الديوان إما تكون متعلقة بالإجراءات المنصوص عليها قانونا لممارسة الشفعة أو تكون متعلقة بالموضوع كمخالفة السبب المصرح به لممارسة حق الشفعة، ففي الحالة الأولى فإن قراراته تبطل بقوة القانون أما في الحالة الثانية فانه يجوز لكل من البائع والمشتري الأصليين طلب تعويض على ما لحقهما من ضرر جراء حرمانهما من التعاقد.⁽²⁾

الفرع الثاني: إسترجاع الحقوق العقارية التابعة للدولة

إضافة إلى المصادر التي تعتمد عليها الدولة لإكتساب عقاراتها الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة السالفة الذكر فإن عملية إسترجاع العقارات الفلاحية والحقوق العينية التابعة للدولة تعد هي الأخرى مصدرا ذو أهمية.

إن عملية إسترجاع العقارات الفلاحية والحقوق العقارية التابعة للدولة تكون من خلال إسقاط الحقوق العينية العقارية المنصبة على العقار الفلاحي التابع للدولة للمستفيد أو المستثمر صاحب الإمتياز وذلك كجزاء لما صدر عنهم من مخالفات أو لعدم إمتثالهم بالإلتزامات القانونية أو العقدية الواقعة على عاتقهم أتجاه الدولة والتي إما تكون بموجب عقد إداري أو بموجب قرار من الوالي، بذلك يتم تجريد المستفيد أو

¹ - عبد الرحمن عطية، المرجع السابق ، ص 217 .

² - عبد الرحمن عطية، المرجع نفسه ، ص 218 .

صاحب الإمتياز من حقوقهم العقارية على العقار الفلاحي التابع للدولة وبصفة نهائية ليعود من جديد ضمن محيط المستثمرات الفلاحية لكي تتمكن الدولة من منحه بأسلوب الإمتياز طبقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم: 10-03.

ولكي تتمكن الدولة من إسترجاع العقارات الفلاحية والحقوق العقارية التابعة لها وجب عليها إتباع الشروط والإجراءات المنصوص عليها، ولذلك سنتطرق لإجراءات إسترجاع الحقوق العينية التابعة للدولة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم: 87-19 الملغى، ثم لإجراءات إسترجاع الحقوق العينية التابعة للدولة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم: 10-03.

أولا: إسترجاع الحقوق العينية التابعة للدولة في إطار تطبيق أحكام القانون: 87-19.

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم: 87-19 الملغى والمتضمن فإن إسقاط الحقوق العينية العقارية المنسوبة على العقار الفلاحي التابع للدولة للمنتجين المنتفعين في إطار عملية إسترجاعها لممتلكاتها يكون بطريقتين تبعا لإختلاف السندات التي بحوزتهم والتي إما تكون عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية وإما أن تكون قرار من الوالي، كما تختلف إجراءات إسترجاع الحقوق العينية التابعة للدولة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم: 87-19 هي الأخرى تختلف حسب الطرف الذي المخل بالإلتزامات وهنا نميز بين حالة ما إذا كان الإخلال بالإلتزامات صادر عن الجماعة المكونة للمستثمرة وحالة ما إذا كان الإخلال بالإلتزامات صادر عن عضو أو مجموعة من الأعضاء فقط.

1 - إجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم للجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية.

إن إسقاط الحقوق العقارية للجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية يكون من خلال تجريد المستفيدين (لمنتجين المنتفعين) من الحقوق العقارية التي منحتها الدولة لهم على عقاراتها الفلاحية و حرمانهم من صفة المنتج الفلاحي وذلك في حالة ثبوت إرتكابهم لأحد المخالفات المنصوص عليها قانونا⁽¹⁾، أما بالنسبة للإجراءات المتبعة في هذه العملية فتختلف كما سبق الذكر حسب طبيعة السند الذي منحت به الدولة حق الإنتفاع الدائم للمنتجين المنتفعين وهوما سنتطرق له فيمايلي:

أ - حق الإنتفاع الدائم الممنوح للجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية بموجب عقد إداري:

تنص المادة 28 من القانون رقم: 87-19 على أنه : "يمكن أن يترتب عن عدم إحترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لإلتزاماتها فقدان الحقوق و دفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، وذلك تطبيقا للطرق القانونية "

من نص المادة أعلاه فإنه يتم إسقاط حق الإنتفاع الدائم الممنوح للجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية بموجب عقد إداري بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 المؤرخ في:

¹ - حكيمة لعجل ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 62 .

1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 السالفة الذكر⁽¹⁾، والمنشور الوزاري المشترك رقم: 329 المؤرخ في: 1990/06/17 المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق العقارية، حيث أنه وبالنظر لخطورة الآثار المترتبة عن إجراء إسقاط حق الإنتفاع الدائم فقد أوجب القانون على الإدارة القيام ببعض الإجراءات قبل اللجوء إلى القضاء وطلب إسقاط الحقوق، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

أ1- تقرير المصالح التقنية الفلاحية:

يقوم الوالي المختص إقليمياً بتعيين أعوان المصالح التقنية الفلاحية والمتمثلين في كل من: رئيس مصلحة مكلف بالفلاحة، رؤساء المكاتب بالمصالح المكلفة بالفلاحة، مندوبي الدوائر للفلاحة، مندوبي البلديات للفلاحة، الذين لهم صلاحيات البحث والتفتيش عن المخالفات وحالات الإخلال بالالتزامات المذكورة في نص المادة 4⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 السابق الذكر، وذلك من خلال قيامهم بالزيارات والتحقق الميدانية لتحريّر محضر تسجل فيه المخالفات المرتكبة في كل مستثمرة جماعية أو فردية وبناء عليه يتم رفع تقرير مفصل للوالي⁽³⁾ لإتخاذ التدابير اللازمة متى تطلب الأمر ذلك.

أ2- دور اللجنة الولائية للاستشارة والمصالحة:

بناء على التقرير المنجز من طرف المصالح التقنية الفلاحية يعين الوالي لجنة ولائية⁽⁴⁾ تقوم بإستدعاء المنتج الفلاحي المعني أو المنتجين الفلاحين المعنيين بالمخالفات حسب طبيعة المستثمرة الفلاحية لسماعهم، ليقوم الوالي بإنذارهم متى تطلب الأمر ذلك من أجل رفع المخالفات المرتكبة والامتثال لأحكام القانون خلال الآجال القانونية التي تتفق مع طبيعة المخالفة⁽⁵⁾، وإذا لم يتدارك المعني أو المعنيين المخالفات المرتكبة من طرفهم خلال الآجال التي منحت لهم في الإنذار، يخطر الوالي الجهات القضائية المختصة إقليمياً من أجل إستصدار أمر بتعيين محضر قضائي للقيام بمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف والمنتجين الفلاحين والذي

¹ - في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 المؤرخ في: 1990/02/06 المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحدد لحقوق المنتجين وواجباتهم، (جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1990).

² - تنص المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 على أن: "يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ماياتي:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفة وشروطها، - تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية،
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير، - تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة،
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة، - تعمد عدم إستغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

³ - المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 90-51.

⁴ - تنص المادة 6 ف1 من المرسوم التنفيذي على أنه: تتكون اللجنة من:

- رئيس قسم تنمية نشاطات الري والفلاحة رئيساً، - مدير المصالح الفلاحية، - مفتش فرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية،
- عضو من المجلس الشعبي البلدي المعني، - ثلاثة ممثلين للفلاحين.

- كما يمكن للجنة أن تستدعي أي شخص أو مصلحة مختصة تساعد في الحصول على المعلومات التي تحتاجها.

⁵ - المادة 6 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51.

يقوم بدوره بتبليغ كل من الوالي والمعنيين الذين يمهلهم الوالي مدة خمسة عشرة (15) يوما للرد عليه بما يفيد عن أسباب واقع المخالفة.

وتجدر الإشارة في هذا الشأن بأن الوالي ملزم بهذا الإجراء المتمثل في إعدار المنتج أو المنتجين المعنيين الذين أخلوا بالتزاماتهم وإلا أعتبر تصرفه مخالفا للقانون⁽¹⁾، أي أن الإعدار يعتبر قيد على رفع الدعوى أمام القضاء.

أ3- اللجوء للجهة القضائية المختصة:

إذا لم يصل جواب المنتجين الفلاحين المعنيين بالمخالفات إلى الوالي أو كانت أسبابهم غير وجيهة فإن الوالي يرفع القضية للجهة القضائية المختصة المتمثلة في القاضي الإداري⁽²⁾ وذلك حسب ما جاء به تفسير نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 بموجب المنشور الوزاري رقم: 482 المؤرخ في: 13/10/1992 وذلك بموجب عريضة مسببة ومدعمة بكل الوثائق اللازمة لطلب إسقاط حقوق المنتج أو المنتجين المعنيين مع طلب التعويضات اللازمة في تلف أو إلحاق أضرار أو نقص في قيمة المستثمرة الفلاحية، إضافة إلى طلب طردهم وطرد كل من يحل محلهم بعد إسقاط حقوقهم بطريقة قانونية. وعليه فالقاضي هو المختص الوحيد بإسقاط الحقوق العينية المكرسة بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية وذلك بموجب حكم قضائي.

أ4- ممارسة الدولة لحق الشفاعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

بعد إسقاط حقوق المنتج أو المنتجين الفلاحين المعنيين بالمخالفات بموجب حكم قضائي نهائي فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحل محلهم وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 62 من قانون التوجيه العقاري الذي يقوم بمنح حق إمتياز على العقارات الفلاحية التي أصبحت من ضمن الوعاء العقاري الفلاحي الداخل في محيط المستثمرات الفلاحية، وهو ما نصت عليه المادة 17 من القانون 10-03 والمادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، وهو خلاف ما تنص عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 التي تقضي بالتصفية والبيع الإلزامي للحقوق العقارية لفائدة البلاء والتي لم يعد هناك مجال لتطبيقها⁽³⁾.

ب - إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة من طرف جماعة منتجين بموجب قرار ولائي

إن إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة بموجب قرار من الوالي لا يترتب عليه حق الإنتفاع الدائم أصلا وذلك لأن حق الانتفاع الدائم لا ينتج إلا بموجب عقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية بين الدولة والمنتجين المنتفعين ينتقل بموجبه حق الإنتفاع الدائم للمنتجين المنتفعين بينما تبقى الدولة مالكة لحق الرقبة،

¹ - القرار القضائي رقم: 117969 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 06/07/1997، المجلة القضائية، عدد 2، 1999، ص 148.

² - تفسير نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 بموجب المنشور الوزاري رقم: 482 المؤرخ في: 13/10/1992، ص 02.

- القرار القضائي رقم: 348216 الصادر بتاريخ: 17/05/2006 الصادر عن مجلس الدولة، انظر:

- نبيل صقر، العقار الفلاحي نص وتطبيقا، 2008، الجزائر، ص 208.

³ - حكيمة كيجل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 64.

وعليه فإن قرار الوالي لا يتعدى أن يكون رخصة إستغلال فقط وهو ما يعطي للوالي الحق في إسقاط حقوق المنتجين المخلين بواجباتهم بأن يسحب القرار في أي وقت⁽¹⁾، أو بموجب قرار جديد يلغي إستفادة المنتجين، حيث نص المنشور الوزاري رقم 482 السالف الذكر على أن مديرية الإصلاح الزراعي للولاية سابقا هي التي تقدر درجة الخطأ والعقوبة التي قد تصل إلى إسقاط الحق وكذلك توجيه إنذارين متتاليين للمعنيين خلال 15 يوما.

وعليه فلن إسقاط الحق في حالة عدم وجود عقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية يكون بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا دون اللجوء إلى القضاء⁽²⁾.

2 - إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم لأحد أعضاء المستثمرة الفلاحية.

تنص المادة 29 من القانون رقم: 87-19 الملغى بموجب المادة 34 من القانون رقم: 10-03 على أنه :

"يترتب عن عدم الوفاء بالالتزامات من قبل عضو في المستثمرة الفلاحية فقدان حقوقه ودفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين عن الضرر المتسبب فيه".

وقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 89-51 المؤرخ في: 18/04/1989 المتضمن تطبيق نص المادة 29 القانون رقم: 87-19 المذكورة أعلاه على أن كل إخلال بالالتزامات المنصوص عليها في المادة 29 وكذلك الإلتزامات العقدية المترتبة على اتفاق أعضاء المستثمرة الفلاحية يرتكبه عضو أو مجموعة أعضاء من الجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية يترتب عليه إسقاط الحق العيني العقاري قضائيا⁽³⁾. حيث يتم رفع الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرتها المستثمرة الفلاحية من طرف أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو عدد منهم، وبما أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية فإن هذه المهمة توكل إلى المنتدب المكلف بإدارتها⁽⁴⁾ الذي يرفع الدعوى ضد العضو أو الأعضاء الذين أخلوا بالالتزامات المذكورة سابقا.

¹ - بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 42، رقم 02، سنة 2000، ص 29.

² - أنظر :

- القرار القضائي رقم: 3535 الصادر بتاريخ: 09/07/2001، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، 2002، ص 128-130 .

- القرار القضائي رقم: 7764 الصادر بتاريخ: 04/2/2003، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، 2003، ص 141-143 .

- القرار القضائي رقم: 7260 الصادر بتاريخ: 10/02/2004، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004، ص 221-223.

³ - حكيمة كيجل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 66 .

⁴ - بن رقية بن يوسف و بن عيسى سعيدة، أهلية التناضى للمستثمرة الفلاحية الجماعية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثالث، 2016، ص 82 .

إلا أنه وقبل رفع الدعوى أمام القضاء لابد من القيام بإجراء مهم وهو الإشعار المسبق للوالي بصفته ممثل للدولة⁽¹⁾ وذلك لحضور الجلسات أو لتلقي التوضيحات اللازمة حول القضايا التي تهم المستفيدين أو لتقديم الإستفسارات التي يطلبها القاضي، فحضوره في هذه الحالة ليس بصفته طرفاً في الخصومة⁽²⁾.

وبعد الفصل في الدعوى بصدور حكم يقضي بإسقاط حق الإنتفاع الدائم للعضو أو الأعضاء الذين أخلوا ببلتزاماتهم إتجاه المستثمرة الفلاحية وتعويض الأضرار التي تسبب أو تسببوا فيها، مع بقاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مستمرة بمشاركة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يحل محل العضو أو الأعضاء الذين سقط حقهم ويكلف في هذا الإطار بـإستغلال العقارات الفلاحية الداخلة في محيط المستثمرة الفلاحية⁽³⁾ إلى غاية منح إمتيازها وفقاً لأحكام المادة 17 من القانون رقم: 10-03 والشروط المحددة في القرار الوزاري الصادر بتاريخ: 11/11/2012 المتضمن تحديد كفاءات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.

ثانياً: إسترجاع الحقوق العينية العقارية التابعة للدولة في إطار تطبيق أحكام القانون: 10-03.

تنص المواد 26 و30 من القانون رقم: 10-03 والمادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 على أنه يمكن أن تسترجع الأملاك والحقوق العينية العقارية التابعة للدولة في الحالات التالية: نهاية عقد الإمتياز، سقوط أجل المطالبة بالحقوق، رفض منح الإمتياز.

1 - نهاية عقد الإمتياز.

تنص المادة 26 من القانون رقم: 10-03 على الحالات التي ينتهي فيها عقد الإمتياز والمنتزعة في نهاية مدته القانونية دون تجديد، نهايته قبل إنقضاء مدته الكاملة، نهايته بالفسخ وهو ماسنبيته فيمايلي:

أ - نهاية عقد الإمتياز بإنقضاء مدته القانونية:

يحدد تنفيذ عقد الإمتياز بـمدة زمنية معينة ومتى إنتهت هذه المدة فإنها تعني بالضرورة نهاية العقد، إلا أن المشرع ربط نهاية مدة العقد برغبة صاحب الإمتياز في تجديده، فحسب نص المادة 2 ف5 من دفتر الشروط فإن المستفيد صاحب الإمتياز ملزم بتقديم طلبه لتجديد العقد أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك قبل إنتهاء مدة العقد الأولى بسنة، أما في حالة عدم قيامه بهذا الإجراء ولم يقدم طلبه لتجديد العقد فلنعتبر قد أعلن عن رغبته في عدم مواصلة إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة وهو ماينتج عنه نهاية عقد الإمتياز بمجرد إنتهاء مدته القانونية.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع كما سالف الذكر تطرق لمسألة تجديد عقد الإمتياز فقط دون تطرقه لمسألة عدم تجديده بالرغم من أهمية ذلك من الناحية العملية، فكان من الأخرى أن يلزم المستفيد صاحب الإمتياز بلأن يفصح أيضاً عن رغبته في عدم تجديد عقد الإمتياز من خلال إعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك قبل إنتهاء مدة العقد بسنة وذلك لكي يمكن إدارة الديوان من تنظيم مسألة منح حق

¹ - المادة 3/ ف أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم: 89-51 .

² - بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 30 .

³ - المادة 62 من القانون رقم: 90-25 و المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكورين سابقاً.

الإمتياز لمستفيد آخر حسب مقتضيات المادة 17 من القانون رقم: 10-03⁽¹⁾ والشروط المحددة في القرار الوزاري الصادر بتاريخ: 2012/11/11 المتضمن تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة .

ب - نهاية عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدته القانونية:

نصت المادة 2 ف 6 من دفتر الشروط على إمكانية الفسخ المسبق للإمتياز وذلك من خلال طلب المستفيد صاحب الإمتياز إنهاء عقد الإمتياز على أن يكون ذلك بموجب إشعار بسنة واحدة على الأقل، إلا انه يلاحظ وجود فراغ قانوني من خلال عدم تحديد الجهة التي يرسل إليها الإشعار⁽²⁾ كما أنه لم يتم تحديد المقصود بمدة السنة واحدة على الأقل أي أنه يمكن تأويلها إلى فرضيتين الأولى إمكانية طلب الفسخ المسبق للإمتياز بعد فوات مدة سنة واحدة على الأقل من بداية العقد بمعنى أنه لا يجوز طلب الفسخ المسبق للإمتياز قبل ذلك، وإما أن يتم تقديم طلب الفسخ المسبق للإمتياز قبل إنتهاء مدة العقد بسنة واحدة على الأقل.

وعليه فإلنه وجب على المشرع تدارك إغفال الجهة التي يرسل إليها الإشعار والتي من المفروض أن تكون المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يخطر بدوره مديرية أملاك الدولة كتمثل للطرف الثاني من عقد الإمتياز خاصة وأن مسألة الفسخ المسبق للإمتياز يجب أن تتم ب إتفاق طرفي العقد على نقض العقد والتحلل من إلتزاماته بإرادتهما المشتركة.

وعليه فإن صفة المستثمر صاحب الإمتياز تزول بمجرد إتمام إجراءات الفسخ المسبق للعقد ويعود العقار الفلاحي من ضمن محيط المستثمرات الفلاحية ليتم منح حق إمتياز مجددا لمستفيد آخر وذلك حسب مقتضيات المادة 17 من القانون رقم: 10-03 والشروط المحددة في القرار الوزاري الصادر بتاريخ: 2012/11/11 المتضمن تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة .

ت نهاية عقد الإمتياز بالفسخ :

تنص المادة 28 من القانون رقم: 10-03 على انه متى ثبت وجود إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والعقدية فإن إدارة أملاك الدولة لها الحق في فسخ عقد الإمتياز بإرادتها المنفردة. وعليه فإلنه إذا أخل المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته المتمثلة في تحويل الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي و/أو الأملاك السطحية، عدم إستغلال العقار الفلاحي خلال فترة سنة واحدة، تأجير العقار الفلاحي من الباطن، عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.⁽³⁾ وتم إثبات ذلك الإخلال بموجب محضر معاينة فيجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يوجه إعدرا للمستثمر صاحب الإمتياز كفرصة لتمكينه من تدارك وتصحيح إخلاله بإلتزاماته خلال المدة المحددة في الإعدار، وفي حالة عدم إمتثاله بعد إنقضاء المدة

¹ - حكمة كحيل ،إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 68 .

² - حكمة كحيل ، المرجع نفسه ، نفس الصفحة .

³ - المادة 29 من القانون رقم: 10-03 .

المحددة يتم فسخ عقد الإمتياز مباشرة بموجب قرار قابل للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال مدة شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ قرار فسخ العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾.
وعليه فإن صفة المستثمر صاحب الإمتياز تزول بمجرد إنتهاء آجال الطعن في قرار الفسخ الإداري لعقد الإمتياز أو بعد صدور حكم قضائي نهائي مؤيد لقرار الفسخ ليعود بذلك العقار الفلاحي من ضمن محيط المستثمرات الفلاحية ليتم منح حق إمتياز مجددا لمستفيد آخر وذلك حسب مقتضيات المادة 17 من القانون رقم: 10-03 والشروط المحددة في القرار الوزاري الصادر بتاريخ: 11/11/2012 المتضمن تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة .

2 - سقوط أجل المطالبة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز :

لقد حدد المشرع أجل 18 شهرا⁽²⁾ لكل أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين إستفادوا من حق الإنتفاع الدائم في إطار القانون الملغى رقم: 87-19 سواء كانوا حائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو على قرار من الوالي شريطة أن يكونوا قد وفوا بكل إلتزاماتهم القانونية، من أجل إستفادتهم من عملية تحويل حقوقهم في الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وذلك ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم: 10-03 في الجريدة الرسمية.

وفي حالة عدم إيداع طلبات تحويل حقوقهم في الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز مرفوقة بملفاتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الأجل المحدد أعلاه فإنه سيجري إجراء قانوني خطير يتمثل في إسقاط حقوقهم العينية العقارية، إلا أن هذا الإجراء لا يطبق إلا بعد إستيفاء إجراء إعدار أعضاء المستثمرات الفلاحية أو ورثتهم بإيداع ملفات تحويل حقوقهم إلى حق إمتياز لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بموجب إعدارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من المدير الولائي للديوان ضمنا لتبليغهم تبليغا صحيحا⁽³⁾، وعليه فإن المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية أو ورثتهم يعتبرون متخلين عن حقوقهم⁽⁴⁾ التي يتم التصريح بإسقاطها بقرار من الوالي يتم نشره في المحافظة العقارية⁽⁵⁾ ليتم إسترجاع العقارات الفلاحية والأملاك السطحية لتدرج ضمن محيط المستثمرات الفلاحية ليتم منح حق الإمتياز مجددا لمستفيد آخر وذلك حسب مقتضيات المادة 17 من القانون رقم: 10-03 والشروط

¹ - المادة 28 ف3 من القانون رقم: 10-03 ..

² - المادة 30 ف1 من نفس القانون .

³ - بوعافية رضا، إجراءات منح الإمتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم، العدد 8، ج 1، 2017، ص 296.

⁴ - المادة 30 ف2 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا .

⁵ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا .

المحددة في القرار الوزاري الصادر بتاريخ: 2012/11/11 المتضمن تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة (1).

3 - تخلي ورثة صاحب الإمتياز عن حق مورثهم في الإمتياز:

نصت المادة 13 من القانون رقم: 10-03 على أن حق الإمتياز على العقارات الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها يعتبر حقا عينيا عقاريا قابلا للتوريث، وعليه فعند وفاة المستثمر صاحب الإمتياز فان حقه في الإمتياز الفلاحي ينتقل لورثته (2) وذلك للمدة المتبقية من عقد الإمتياز، حيث يمنحهم القانون أجل سنة واحدة من تاريخ وفاته لإختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم: 10-03 كمايلي:

أ- إختيار أحد الورثة لتمثيل البقية في حقوق وأعباء مورثهم المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية:

يترتب على وفاة المستثمر صاحب الإمتياز إنتقال حصته إلى ورثته ذكورا وإناثا على حد سواء، وهو ما يقتضي إختيارهم واحدا منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر (3).

ب التنازل عن حق الإمتياز الفلاحي لأحد الورثة:

يجوز لورثة المستثمر صاحب الإمتياز المتوفي أن يتفقوا فيما بينهم على التنازل عن حق الإمتياز على العقار الفلاحي التابع للدولة لأحد الورثة سواء بمقابل مادي عن طريق بيع الحصة الموروثة بالتفاهم فيما بينهم أو مجانا عن طريق الهبة، حيث يجب على متلقي الحق أن يقدم طلب خطي للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بملف يتضمن عقد التنازل المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية، عقد الفريضة والشهادة التوثيقية ليتم بعدها توقيع دفتر الشروط من طرف المتنازل له والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم يرسل الملف لإدارة أملاك الدولة لتغيير عقد الإمتياز الأول بعقد إمتياز ثاني بلسم المتنازل له الذي يقع عليه عبء دفع رسوم التسجيل في البطايقية المستثمرات الفلاحية (4) ولا يبقى الإمتياز الجديد إلا لمدة حق الإمتياز المتبقية في عقد الإمتياز الأول.

¹ - القرار الوزاري الصادر بتاريخ: 2012/11/11 المتضمن تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة المذكور سابقا .

² - قرار المحكمة العليا رقم: 240468 الصادر بتاريخ: 2003/01/19 عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 2003، ص 227 .

³ - نظم المشرع حماية مال الوريث القاصر في المواد 87 وما بعدها وخاصة المواد 93،92 من قانون رقم: 84-11 المؤرخ في: 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم وكذلك المواد من 464 الى 478 من القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 23/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008) .

⁴ - حكيمة كحيل ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 152 .

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمثل للدولة ولا حتى لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة ⁽¹⁾ مادام التنازل متعلق بحصص الورثة المشاعة في حصة مورثهم وذلك لكي يبقى الإستغلال في إطار عائلي ⁽²⁾.

ت التنازل عن حق الإمتياز الموروث للغير:

يجوز لورثة المستثمر صاحب الإمتياز المتوفي أن يتفقوا فيما بينهم على التنازل عن حق الإمتياز العائد إليهم بطريق الميراث إلى شخص آخر غير الورثة حسب الشروط المحددة قانونا ⁽³⁾ وذلك بان يقوموا بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حقهم في الشفعة وفي حالة رفضهم إقتناء حق الإمتياز المعروض للبيع فيمكن للمشتري تقديم طلبه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بملف يتضمن عقد التنازل المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية، عقد الفريضة. ليتم بعدها توقيع دفتر الشروط من طرف المشتري والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم يرسل الملف لإدارة أملاك الدولة لإعداد عقد إمتياز جديد بعقد يلسم المشتري الذي يقع عليه عبء دفع رسوم التسجيل في البطايقية المستثمرات الفلاحية على أن لا يبقى الإمتياز الجديد إلا لمدة حق الإمتياز المتبقية في عقد الإمتياز الأول.

وعليه فانه إذا إنقضى الأجل الممنوح للورثة ⁽⁴⁾ والمقدر بسنة واحدة تبدأ من تاريخ وفاة موثهم، دون تحديد موقفهم من الحالات المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم: 10-03، فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرفع دعوى قضائية يلسم وزير المالية أمام الجهة القضائية المختصة (القضاء العقاري) ⁽⁵⁾ بهدف إثبات تخلي الورثة عن حصتهم في المستثمرة الفلاحية الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية على إعتبار أن هذه الحصة لا وارث لها تطبيقا لنص المواد 51، 53 من قانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. ليتم إدراجها ضمن محيط المستثمرات الفلاحية ليتم منح حق إمتياز مجددا لمستفيد آخر وذلك حسب مقتضيات المادة 17 من القانون رقم: 10-03 والشروط المحددة في القرار الوزاري

¹ - تنص المادة 798 ف2 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: "لا شفعة: -.....

- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.

² - زكرياء شيخ محمد ، أثار عقد إمتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الإمتياز " دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والإجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 5، 2018، ص 59 .

³ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا.

⁴ - قد يواجه الورثة بعض الصعوبات التي تساهم في تعطيل ملفاتهم والتي تحول دون إتمامهم إجراءات إختيار احد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم: 10-03 والمتمثلة في نقص الوكالة كإجراء جوهري للأخذ بأحد الحلول السالفة الذكر، وهو ما تم تداركه بموجب التعليم رقم: 11413 الصادرة بتاريخ: 20/11/2013 عن المدير العام للأملاك الوطنية والتي أجازت الأخذ بمبدأ الأغلبية في الوكالة بمعنى انه متى تم توكيل أغلب الورثة لأحدهم مع حفظ حقوق جميع الورثة الغائبين وعدم تمكنهم من توقيع الوكالة لأي سبب كان، وهذا لمساعدة الورثة في الحفاظ على حق الإمتياز الموروث من طرف مورثهم .

⁵ - يلاحظ أن المشرع لم يحدد مصير العقار الفلاحي الذي يمثل الحصة موضوع النزاع من المستثمرة الفلاحية إن كان سيتم إستغلالها من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية أو من طرف المستثمرين المجاورين في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية أنظر: - حكيمة كيجل ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 153.

الصادر بتاريخ: 2012/11/11 المتضمن تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة .

4 - رفض منح الإمتياز.

لا يتم منح حق الإمتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين إستفادوا من أحكام القانون رقم: 87-19 والحائزين على عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرارات من الوالي إلا إذا توفرت فيهم الشروط القانونية لتحويل حقهم في الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز مع إحترام الإجراءات القانونية اللازمة لذلك⁽¹⁾ وذلك تحت طائلة الرفض.

حيث يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة ملفات الراغبين في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز⁽²⁾، فإذا إستوفت الملفات الشروط والإجراءات القانونية يقوم كل من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذلك المستثمر صاحب الإمتياز بإمضاء دفاتر الشروط التي ترسل بعد ذلك مرفوقة بالملفات إلى إدارة أملاك الدولة لإنجاز عقد الإمتياز بإسم المستثمر⁽³⁾.

أما بالنسبة للملفات الناقصة والتي تحتاج إلى وثائق تكميلية أو تقتضي التحقق من صحة الوثائق أو الوقائع المصرح بها فيقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإحالتها على اللجنة الولائية المنشأة والمسيرة بموجب المواد 6 و7 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، حيث تقوم اللجنة بمالها من صلاحيات بمناقشة الوثائق ومدى مطابقتها لتصريحات المستفيدين المعنيين، كما خول لها القانون إمكانية الإستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها⁽⁴⁾ في إنجاز المحضر الذي تدون فيه كل النتائج المتوصل إليها والذي يتخذ الوالي قراره بناء عليه إما بقبول منح الإمتياز أو بالرفض، ففي حالة القبول ف إن الوالي يقوم بإرسال المحضر إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفوقا بقراره المتضمن قبول منح الإمتياز ليقوم الديوان بإمضاء دفاتر الشروط وإرسالها مرفوقة بالملفات إلى إدارة أملاك الدولة لإنجاز عقد الإمتياز بإسم المستثمر⁽⁵⁾، أما في رفض الوالي منح الإمتياز فإنه يرسل نسخة من قراره إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما يعلم المعني بقراره عن طريق رسالة معللة ولهذا الأخير الحق في الطعن أمام الوالي بليعتبره رئيس اللجنة الولائية المكلفة بدراسة الملفات، مع إمكانية لجوئه للجهات القضائية المختصة لطلب إلغاء قرار الوالي المتضمن رفض منحه حق الإمتياز⁽⁶⁾.

وبعد فصل الجهات القضائية نهائيا في دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن رفض منح حق الإمتياز لصالح الوالي فإن إدارة أملاك الدولة تستعين بكل الطرق القانونية من أجل إسترجاع العقارات الفلاحية

¹ - المادة 05 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-339 المؤرخ في: 2009/10/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 /02/ 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (جريدة رسمية عدد 61، 2009) .

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا .

⁴ - حكيمة كحيل ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، المرجع السابق، ص 95 .

⁵ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا.

⁶ - المادة 8 ف 2 من نفس المرسوم التنفيذي .

والأملاك السطحية⁽¹⁾ لتدرج ضمن محيط المستثمرات الفلاحية ليتم منح حق إمتياز مجددا لمستفيد آخر وذلك حسب مقتضيات المادة 17 من القانون رقم: 10-03 والشروط المحددة في القرار الوزاري الصادر بتاريخ: 2012/11/11 المتضمن تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة .

الفرع الثالث: إدماج العقارات الفلاحية الشاغرة ضمن أملاك الدولة.

نصت المادة 773 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم:

" تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

وعليه فإن العقارات الفلاحية التي لا مالك لها، والتي تدخل ضمن التركات التي لا وارث لها أو ضمن التركات المهملة تعتبر عقارات فلاحية شاغرة تؤول ملكيتها للدولة وهو ما أكدته المادة 39/3ف من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدلة بالمادة 12 من القانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 2008/07/20 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-30 السابق ذكره والتي تنص على أن: " يمكن أن تتشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة زيادة على مانصت عليه المادة 26 أعلاه مايلي:

-.....

- أيلولة الأملاك الشاغرة، الأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها إلى الدولة."

وتختلف الإجراءات القانونية لإدماج الدولة للعقارات الفلاحية الشاغرة ضمن أملاكها الخاصة حسب اختلاف مكان تواجدها وهنا نميز بين العقارات الفلاحية الشاغرة المتواجدة في مناطق غير ممسوحة والعقارات الفلاحية الشاغرة المتواجدة في مناطق ممسوحة.

أولا: إدماج العقارات الفلاحية الشاغرة المتواجدة في المناطق غير الممسوحة.

نقصد بالعقارات الفلاحية الشاغرة المتواجدة في المناطق غير الممسوحة هي تلك الأراضي الفلاحية التي لا مالك ولا وريث لها إضافة إلى تلك التي تكون في حكم التركات المهملة، والتي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي المنظمة بموجب الأمر رقم: 75-74 والمرسوم رقم: 76-62⁽²⁾، ولقد تم تنظيم عملية إدماج العقارات الفلاحية الشاغرة المتواجدة في المناطق غير الممسوحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12-

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا.

² - الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المذكور سابقا والمرسومين المطبقين له:

- المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 12/11/1975 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (جريدة رسمية عدد 30، 1976) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 80-210 المؤرخ في: 13/09/1980 (جريدة رسمية عدد 38، 1980) و بالمرسوم التنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في: 19/05/1993 (جريدة رسمية عدد 34، 1993).

427 الذي سنعمل عليه في دراسة إدماج التركات الشاغرة (أولا) وإدماج العقارات الفلاحية التي لا مالك (ثانيا).

1 - إدماج العقارات الفلاحية المتواجدة ضمن التركات الشاغرة.

لقد اعتبر المشرع الأملاك العقارية أو المنقولة التي يتركها الشخص المتوفي والتي لا وارث لها، أو التي تؤول ملكيتها لأشخاص لا يمكنهم ممارسة سلطاتهم عليها بسبب الغياب أو الفقد، أو التي تم التخلي عنها من طرف الورثة في حكم التركات الشاغرة والتي تؤول ملكيتها للخزينة العامة⁽¹⁾.

وعليه فإن العقارات الفلاحية التي لا وارث لها، أو التابعة للمفقدين أو الغائبين من غير وارث، أو التي يتخلى عنها الورثة تعتبر تركات شاغرة تؤول ملكيتها للدولة متى ثبت ذلك بموجب تصريح بشغور التركة، إلا أن تملك الدولة لهذه التركات الشاغرة لا يكون بالميراث وإنما يكون في إطار القانون طبقا لأحكام المادتين 115 و 180/ف2 من قانون الأسرة، فالدولة لا تعتبر وارثة لمن لا وارث له وذلك لأنه متى توفي الهالك من غير وارث تاركا وصية فإنها تنفذ بقوة القانون ولا تتوقف على إجازة الدولة حتى ولو كانت شاملة لكل أجزاء التركة، كما أن حق الدولة في هذه التركات لا يسقط بالتقادم خلافا للقاعدة العامة التي تقضي بسقوط حق الإرث بعد مضي ثلاثة وثلاثون (33) سنة⁽²⁾.

غير أن انتقال ملكية العقارات الفلاحية التابعة للتركات الشاغرة للأملاك الخاصة للدولة في الحالات المحددة قانونا لا يكون بطريقة مباشرة وإنما يجب أن يكون بإتباع إجراءات قانونية خاصة حسب كل حالة وهو ما سنتطرق له فيما يلي:

أ - حالة إنعدام الوارث :

تنص المادة 51 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على انه: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون ان يترك وارثا، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بإنعدام الوارث، يصدر حسب الأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة".

من نص المادة أعلاه يتضح بأنه يحق للدولة اللجوء للقضاء للمطالبة بالعقارات الفلاحية التي يتم اكتشاف شغورها بعد وفاة ملاكها دون ترك ورثة من خلال ممارسة الموثقين و ضباط الشرطة القضائية والولاية وكذلك القضاء لمهامهم العادية، حيث ألزمهم القانون بضرورة إعلام مصالح أملاك الدولة للولاية بوجود أملاك من غير وارث⁽³⁾ بما فيها العقارات الفلاحية، وعليه فإن مطالبة الدولة بهذه العقارات لإدماجها ضمن أملاكها العقارية الخاصة يقتضي إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 والمادة 50 و 51 من القانون رقم: 90-30 المذكور أعلاه والتي نلخصها فيما يلي:

¹ - المادة 180 ف أخيرة من القانون رقم : 84-11 المؤرخ في: 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم

² - حكيمة كيجل ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأحكام الدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 74 .

³ - حكيمة كيجل ، المرجع نفسه ، ص 75 .

أ1- فتح تحقيق للبحث عن الورثة المحتملين:

لم تحدد المادة 51 من القانون رقم: 90-30 المذكورة أعلاه الجهة المختصة للقيام بهذا الإجراء، ولذلك تتصدى إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً للقيام به من خلال البحث والتحري في أصل ملكية العقار أو العقارات الفلاحية للوصول إلى انعدام وجود ورثة محتملين⁽¹⁾.

أ2- الحكم بانعدام الوارث وتعيين إدارة أملاك الدولة كحارس قضائي:

إذا أكدت نتائج التحقيق عدم وجود ورثة محتملين للمتوفي فإنه يحق لمدير أملاك الدولة للولاية⁽²⁾ بناءً على محضر التحقيق أن يتقدم باسم وزير المالية بطلب للجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القسم العقاري⁽³⁾ للمحكمة التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار أو العقارات الفلاحية الشاغرة للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث.

ومتى أصبح الحكم المثبت لإنعدام الوارث نهائياً يتم تطبيق نظام الحراسة القضائية على العقارات الفلاحية من طرف إدارة أملاك الدولة للولاية التي يرخص لها بتسييرها مؤقتاً والى غاية انتهاء الآجال القانونية المقررة والمحددة في نفس الحكم.

أ3- إعلان الشغور والتصريح بالتسليم:

بعد انقضاء الآجال القانونية المقررة والمحددة في الحكم المثبت لإنعدام الوارث ترفع الدولة ممثلة في وزير المالية دعوى قضائية أخرى للحصول على حكم يتم بموجبه إعلان الشغور والتصريح بتسليم العقارات الفلاحية لإلحاقها وإدماجها في الأملاك الخاصة للدولة.

تجدر الإشارة إلى أن سبب اكتساب الدولة للعقارات الفلاحية الشاغرة في هذه الحالة هو الحكم القضائي المتضمن إعلان الشغور والذي يجب أن يتم شهره بالمحافظة العقارية، وعليه فإن مجرد وضع اليد أو الحياة من طرف الدولة لهذه العقارات الفلاحية الشاغرة دون إتباعها للإجراءات القانونية السالفة الذكر لا ينقل ملكيتها للدولة إلا بعد مضي مدة تقادم الحقوق الميراثية المقدرة ب(33) ثلاثة وثلاثين سنة كاملة⁽⁴⁾.

ب حالة تخلي الورثة عن حصصهم:

قد يتخلى أحد الورثة أو جميعهم بعد فتح التركة عن حقوقهم العينية في تركة مورثهم شريطة أن لا يكون التنازل عن حصصهم في التركة أمام الموثق لأنه سيخضع لأحكام الهبة أو الوصية⁽⁵⁾، وعليه فإنه يحق للدولة ممثلة في وزير المالية التدخل للمطالبة أمام القضاء المختص في الدعاوى المدنية بإثبات حالة التخلي

¹ - حكيمة كيجل ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأحكام الدولة طبقاً للتشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 74 .

² - تجدر الإشارة إلى أنه سابقاً قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المؤرخ في: 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة (جريدة رسمية عدد 44، 2008) كانت ترفع الدعوى القضائية من طرف الوالي بإعتباره ممثل للدولة .

³ - إن الاختصاص القضائي الذي نصت عليه المادة 51 من القانون رقم: 90-30 كنص خاص يعتبر إستثناء على القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 800 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

⁴ - المادة 829 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المذكور سابقاً .

⁵ - المواد 169-170 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور سابقاً .

بحكم قضائي، وذلك بعد استيفاء إجراء التحقيق من خلال البحث والتحري وإعطاء الفرص الممكنة لتمسك الورثة بحقوقهم، ومتى تم ذلك دون استجابة الورثة لأنه يعتبر اثبات للطابع القطعي لإرادة الورثة في إهمالهم وتخليهم عن حقهم في العقارات الفلاحية المتخلى عنها⁽¹⁾، ليصدر القاضي حكمه بتطبيق نظام الحراسة القضائية على العقارات الفلاحية المتخلى عنها بتكليف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بذلك طبقاً لأحكام المواد من 827 إلى 829 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني.

وبعد انقضاء الآجال القانونية المقررة في الحكم السابق يحكم القاضي بالإعلان عن الشغور والتصريح بتسليم العقارات الفلاحية ليتم دمجها ضمن العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك بعد شهر الحكم القضائي بالمحافظة العقارية.⁽²⁾

ت حالة أملاك المفقود أو الغائب من غير وارث:

قبل التطرق إلى الإجراءات القانونية التي تتبعها الدولة في دمج العقارات الفلاحية التي يملكها المفقود أو الغائب من غير وارث ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

2 - إدماج العقارات الفلاحية الشاغرة التي لا مالك لها.

العقارات الفلاحية التي لا مالك لها والتي توول ملكيتها للأملاك الدولة الخاصة في مفهوم نص المادة 773 من القانون المدني، والمادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم : 12-427 هي العقارات الفلاحية التي يكون مالكوها مجهول وغير معلوم.

وعليه فإنه ولكي يتم إدماج هذه العقارات الفلاحية ضمن الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة للدولة وجب على إدارة أملاك الدولة إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية الخاصة كمايلي:

أ -فتح تحقيق ونشر إعلان بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة :

يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً فتح تحقيقاً لدى المحافظات العقارية ومديرية الضرائب وإن اقتضى الأمر لدى المصالح القنصلية متى ثبت بأن العقار الفلاحي كان بحيارة شخص أجنبي، وفي نفس الوقت يتم نشر إعلان بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة في صحيفتين وطنيتين على الأقل مع تعليق الإعلان بمقرات البلديات التابعة للولاية مكان تواجد العقارات الفلاحية لمدة أربعة (4) أشهر، وتبليغ الإشعار للمالك في آخر محل سكن أو إقامة معروفة له⁽³⁾.

يلاحظ أن المشرع لم يحدد إجراءات معينة للتحقيق والبحث عن المالك المحتمل أو ورثته وإنما ترك ذلك تحت تصرف السلطة التقديرية الواسعة لإدارة أملاك الدولة والتي تستطيع أن تكتفي بمجرد نشر الإعلان في الصحف الوطنية وتعليقه في مقر البلديات التابعة لولاية مكان تواجد العقار أو العقارات الفلاحية.

¹ - المادة 53/ف2 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

² - المادة 51 من نفس القانون .

³ - المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 .

ب تعيين إدارة أملاك الدولة كحارس قضائي:

إذا لم يظهر المالك المحتمل أو أحد ورثته خلال أجل سنة من تاريخ نهاية المدة القانونية للإعلان، يصبح لمدير أملاك الدولة الحق في أن يتقدم بإسم وزير المالية للجهة القضائية المختصة بطلب للحصول على أمر على ذيل عريضة بموجبه يتم تعيين إدارة أملاك الدولة كحارس قضائي ومسير مؤقتة⁽¹⁾ للعقارات الفلاحية مع ضمان صيانتها وتأمينها وبذلك تصبح الدولة بمثابة الحائز القانوني الى غاية انقضاء مدة التقادم المكسب المحددة في المادة 827 من القانون رقم: 74-58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني⁽²⁾،

ت إعلان الشغور والتصريح بالتسليم:

يمكن لمدير إدارة أملاك الدولة عند انتهاء آجال التقادم المكسب أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة باسم وزير المالية ليصدر القاضي حكم بالإعلان عن الشغور والتصريح بتسليم العقارات الفلاحية يتم دمجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة بعد شهر الحكم القضائي بالمحافظة العقارية طبقاً لأحكام المواد 739 من الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني، 14، 16، 15 من الأمر رقم: 75-74 والمرسومين المطبقين له رقم: 76-62 و 76-63، والتي تعتبر أراضي فلاحية متوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية يتم منحها لتشكيل مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في إطار تطبيق المنشور الوزاري رقم: 108⁽³⁾ المؤرخ في: 2011/2/23.

وتجدر الإشارة إلى أنه متى ظهر صاحب أو أصحاب التركة و تمت المطالبة بها فتطبق عليهم أحكام المادة 54 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية حيث مكنهم القانون اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بلمسترداد العقار أو العقارات الفلاحية عينا إذا أمكن ذلك أو بالتعويض بما يساوي قيمة العقارات الفلاحية من يوم الإقرار بصفة المالك، كما يمكن المطالبة بتعويض إضافي يشمل الفوائد التي قد تكون حققتها الدولة⁽⁴⁾ وإذا لم يتفق الطرفان للقاضي السلطة التقديرية في ذلك.⁽⁵⁾

ثانيا: إدماج العقارات الفلاحية الشاغرة المتواجدة في المناطق الممسوحة.

إن الهدف الأساسي الذي طمح إليه المشرع من خلال تبنيه لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين المطبقين له رقمي: 76/62 و 76/63 المؤرخين في: 25/03/1976 المعدلان والمتممان، هو الوصول إلى تطهير الملكية العقارية من خلال مسح كل عقارات القطر الوطني حضرية

¹ - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 93 .

² - المادة 181/ف 2، 1 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور سابقا .

³ - المنشور الوزاري رقم: 108 المؤرخ في: 2011/2/23 المذكور سابقا .

⁴ - آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 93 .

⁵ - المادة 182 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المذكور سابقا .

كانت أو فلاحية لتصبح جميعها معلومة المالك ويتسلم أصحابها سندات ملكية أو حيازة وذلك لغلق مجال الحديث عن العقارات مجهولة المالك⁽¹⁾.

إلا أن التأخر الكبير الذي عرفته عملية مسح الأراضي العام والذي كان نتيجة للعديد من العراقيل التي واجهتها، كقلة الإمكانيات المادية ونقص الإطارات التقنية المؤهلة، إضافة إلى الأزمات الأمنية التي مرت بها البلاد خلال تسعينيات القرن الماضي⁽²⁾ مما ساهم في عدم دقة وفعالية نتائج عمليات المسح العقاري وهو ما أدى إلى ظهور عقارات شاغرة سميت بالعقارات في حساب المجهول كحالة واقعية دخيلة على الحالات القانونية التي نص عليها المشرع، خاصة وأن الأصل في عمليات الترقيم أنها تكون لحساب شخص معين طبيعياً أو معنوياً ولا يمكن تصورها بإسم المجهول، ورغم محاولات إدارة أملاك الدولة إصدار العديد من النصوص التنظيمية⁽³⁾ لتسوية وضعية هذه العقارات إلا أن الإشكال بقي مطروح إلى غاية صدور القانون رقمي: 10-14، 11-17 المتضمنين على التوالي قانون المالية لسنة 2015 وقانون المالية لسنة 2018⁽⁴⁾ كمحاولة لسد الثغرات التي خلفها الفراغ القانوني واللذان جاء بحلول لتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي أصبحت حالياً تسجل في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وما يهمننا في هذا الإطار هو وضعية العقارات الفلاحية الشاغرة وغير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي والتي ستؤول ملكيتها للدولة إذا ما توفرت الشروط القانونية لذلك، ليتم إدماجها ضمن أملاك الدولة الخاصة باعتبارها عقارات فلاحية خارج محيط المستثمرات الفلاحية وهو الموضوع الذي نحن بصدد دراسته في هذا الفرع، وعليه فسننتقل إلى تعريف العقار الفلاحي في حساب المجهول أو غير المطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي (أولاً) وشروط التسوية الإدارية لوضعيته باسم الدولة (ثانياً).

¹ - شهيناز بن بوعيشة، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة القانون العقاري، الصادرة عن مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، العدد 11، جوان 2019، ص 86 .

² - عثمان حويذق، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، المجلد 09، العدد 02، 2018، ص 752 .

³ - وذلك من خلال التعليمات الوزارية والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي من أهمها:

- التعليم رقم 16 المؤرخة في: 24 / 05 / 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في: 03 / 05 / 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة- المسجلة في حساب المجهول- حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في: 04 / 09 / 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة- المسجلة في حساب المجهول- حالة العقارات التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

- المذكرة رقم 9642 المؤرخة في: 22 / 10 / 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول- تذكير.

- المذكرة رقم 7049 المؤرخة في: 10 / 07 / 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

⁴ - القانون رقم: 10-14 المؤرخ في: 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 (جريدة رسمية عدد 78 لسنة 2014).

- القانون رقم: 11-17 المؤرخ في: 23/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 (جريدة رسمية عدد 76 لسنة 2017).

1 - تعريف العقار الفلاحي غير المطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي:

نقصد به القطعة أو القطع الأرضية الفلاحية التي تبين بعد إنتهاء مصالح مسح الأراضي من عمليات التحقيق العقاري على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني مع إستنفاد كل طرق الطعن بأن مالكة غير معروف والتي تخضع للترقيم المؤقت لمدة سنتين ليتم ترقيمها نهائيا ب إسم الدولة بعد انقضاء المدة التي تحسب من تاريخ استلام وثائق المسح، حيث لا يجوز إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء وذلك وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 75-63 المذكور سابقا (1).

2 - إجراءات تطهير العقار الفلاحي من حساب المجهول إلى حساب الدولة:

كما سبق الذكر فإن مسألة تطهير العقارات في حساب المجهول أو غير المطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي إلى حساب الدولة من أكثر المسائل التي تطلبت تدخل المشرع في العديد من المرات لفض الإشكالات القانونية وتذليل الصعوبات التي كانت تثار أثناء العمل الميداني (2)، ولذلك فسوف نقتصر على إجراءات تطهير العقار الفلاحي من حساب المجهول أو غير المطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي إلى حساب الدولة في إطار التشريع المعمول به حاليا اي بموجب التعديل الوارد في القانون رقم: 11-17 المؤرخ في: 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 حيث تضمن في نص المادة 89 من تعديلا لنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في: 1975/11/01 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والتي كان نصها كمايلي:

" تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في: 1975/11/01 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وتحرر كمايلي:

المادة 23 مكرر: " يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به من خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه.

يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة.

وفي حالة المطالبة على أساس سند ملكية غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد

¹ - حكيمة كيجل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع لسابق، ص 82 .

² - عثمان حويذق، المقال السابق، ص 763 .

وللتفصيل أكثر حول التعديلات المتعلقة بمراحل التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول انظر :

- شهبيناز بن بوعيشة، المقال السابق، ص 89-94 .

التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو للجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد إستنفاد أجل 15 سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة".

يستنتج من نص المادة أعلاه أن المشرع قد أعطى تسمية جديدة للعقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عمليات المسح والتي أصبحت تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي⁽¹⁾، كما أنه قد إنتهج أسلوباً قانونياً جديداً لتسوية وضعية هذا النوع من العقارات يقوم على مبدأ التقدّم المكسب، حيث أنه لم يجعل العقار يؤول لملكية الدولة بصفة تلقائية ومباشرة⁽²⁾، وإنما يتم ترقيمه ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية مع إمكانية قيام المحافظ العقاري بالتحقيقات والتحريات بالتنسيق مع إدارتي أملاك الدولة ومسح الأراضي كلما قدم اعتراض أو طلب للتسوية على مستواه، وذلك وفقاً لمجموعة من الإجراءات والتي تختلف حسب كل حالة، وذلك تحسباً لظهور صاحب العقار وكضمان للحفاظ على الحقوق⁽³⁾، وعليه فإن تطهير العقار الفلاحي من حساب المجهول إلى حساب الدولة تنطبق عليه نفس الإجراءات المنصوص عليها في المادة أعلاه، والتي قسمها المشرع إلى ثلاث حالات وذلك خلال مدة الترقيم المؤقت المقدرة بـ 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبحسب قيمة السندات التي بحوزة الطالب أو المعارض والتي نتطرق إليها فيمايلي:

أ - حالة المطالبة بالعقار الفلاحي بناءً على سندات معترف بها قانوناً لإثبات الملكية العقارية ومشهرة:

إذا ظهر مالك العقار خلال مدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وطالب بالترقيم بناءً على سندات رسمية مشهرة فإن المحافظ العقاري يستجيب لطلبه بأن يتم ترقيم العقار بإسمه متى كانت نتائج التحقيق في صالحه وفي حالة عدم وجود نزاع قضائي.

ب - حالة المطالبة بالعقار الفلاحي بناءً على سند ملكية غير مشهر أو على أساس الحيازة :

يمكن للشخص الذين يحوز سند ملكية غير مشهر أن يقدم طلباً للتسوية خلال أجل قدره سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ومتى كانت نتائج التحقيق في صالحه فإنه يستفيد من ترقيم المؤقت لمدة سنتين تبدأ من تاريخ إيداع الطلب⁽⁴⁾.

¹ - عثمان حويذق، المرجع السابق، ص 763 .

² - شهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 93 .

³ - شهيناز بن بوعيشة، المرجع نفسه، ص 90 .

⁴ - يتم ترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً باسم الشخص الذي يحوز على سند ملكية غير مشهر أو على سند حيازة، وذلك لمدة سنتين من تاريخ إيداع الطلب، وبعد مضي هذه المدة دون وجود أي نزاع أو اعتراض فإن العقار يرقم ترقيماً نهائياً لفائدته .

وتجدر الإشارة إلى أنه متى تبين من نتائج التحقيق بأن العقار الفلاحي ملك للدولة أو للجماعات المحلية فإن العقار يرقم ترقيماً نهائياً وفقاً لنتائج التحقيق.

ت حالة عدم المطالبة بالعقار الفلاحي من أي طرف كان طيلة مدة 15 سنة كاملة:

إذا مضت مدة 15 سنة دون ظهور أي شخص للمطالبة بالعقار فإن العقار يرقم ترقيماً نهائياً بإسم الدولة، وحسن فعل المشرع لأن مدة 15 سنة تعتبر جد كافية خاصة وأن عدم المطالبة بالعقار من طرف صاحب المصلحة خلال هذه المدة يعتبر بمثابة التنازل الضمني عن حقه فيه، كما أن متطلبات إتمام عمليات المسح والجرد العام تتطلب مثل هذا الموقف، مع بقاء حق المالك في اللجوء للقضاء من أجل إثبات ملكيته للعقار وإسترداده محفوظ في حالة ظهوره بعد مضي مدة 15 سنة.

وبذلك فإن هذا النوع من العقارات الفلاحية يدمج ضمن أملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر أراضي فلاحية متوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية يتم منحها لتشكيل مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في إطار تطبيق المنشور الوزاري رقم: 108 المؤرخ في: 2011/2/23.

ثالثاً: إسترجاع العقارات الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني:

طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 03-313⁽¹⁾ المؤرخ في: 2003/09/16 المحدد لشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة والمدمجة في القطاع العمراني، فقد قرر المشرع إسترجاع الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم: 87-19 حتى ولو تم إدماجها ضمن القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً للتشريع المعمول به.

1 - شروط إسترجاع الدولة للأراضي التابعة لأملاك الدولة والمدمجة في القطاع العمراني:

حدد المرسوم التنفيذي رقم: 03-313 المذكور أعلاه شروط إسترجاع الدولة للأراضي المذكورة أعلاه لحاجات إقامة المشاريع، وذلك بأن تجمع الإدارة التقنية ملفاً يتضمن الوثائق التالية:

- كفاءات تمويل المشروع،

- مخطط عن وضعية المشروع،

- بطاقة تقنية تحدد طبيعة المشروع المقرر وأهميته وموقعه.

ويوجه هذا الملف إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يرسله بدوره إلى لجنة إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من أجل تنفيذ إجراء الإسترجاع⁽²⁾ وتكلف هذه اللجنة بتحديد مدى ملاءمة إقامة المشروع بالنسبة لتصنيف القطعة الأرضية، والتحقق من مدى ملاءمة المشروع مع أدوات التعمير، والقيام بتحديد الحقوق والأملاك الواجب إسترجاعها، على أن تفصل اللجنة في مدى قبول المشروع خلال أجل لا

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 03-313 المؤرخ في: 2003/09/16 الذي يحدد شروط وكفاءات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني (جريدة رسمية عدد 57 لسنة 2003).

² - المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي .

يتجاوز خمسة عشرة (15) يوماً، وفي حالة قبوله يعرض على المجلس الشعبي الولائي لدراسته ليفصل فيه خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك⁽¹⁾.

2 قرار إسترجاع الدولة للأراضي التابعة لأملاك الدولة والمدمجة في القطاع العمراني

يصدر الوالي المختص إقليمياً قرار إسترجاع الأرض الفلاحية المعنية لصالح الدولة، ويجب أن يبين ضمن القرار سعة القطع المسترجعة وموقعها، والمشروع المقرر، ومبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية ويخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري ويترتب عليه إنقضاء جميع الحقوق الممنوحة من الدولة إلى المستثمر.

يتم تبليغ قرار الوالي إلى الإدارة المعنية وإلى المديرين الولائيين المكلفين بالأملاك الوطنية والمصالح الفلاحية والتعمير.

حيث تعتبر الأراضي الفلاحية المسترجعة أراضي فلاحية متوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية يتم منحها لتشكيل مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في إطار تطبيق المنشور الوزاري رقم: 108 المؤرخ في: 2011/2/23.

¹ - المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي .

خلاصة الباب الأول:

تطرقنا في هذا الباب إلى وضعية العقار الفلاحي قبل وبعد إستقلال الدولة الجزائرية حيث سادت فكرة الملكية الجماعية لحق الإنتفاع على العقار الفلاحي في الجزائر في مرحلة ما قبل الإستعمار الفرنسي وهو ما ميزه بحصانة مشددة تمنع التصرف فيه بأي شكل من الأشكال، إلا أن الإدارة الإستعمارية إنتهجت أساليب وخطط مبرمجة للظفر بأحسن وأخصب العقارات الفلاحية الجزائرية بهدف توسيع الوعاء العقاري الفرنسي. ومع إستعادة الدولة الجزائرية لإستقلالها عملت على احداث تغيير شامل لتنظيم وعاء عقارها الفلاحي، فحرص المشرع على ضرورة إستغلاله في إطار قانوني لحفظ الحقوق، فأصدر العديد من النصوص القانونية والتنظيمية تم من خلالها إعادة تنظيم العقارات الفلاحية التابعة للدولة وكيفية إستغلالها. فعملت في البداية على تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح حكرا على الدولة وبالمقابل التضييق على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة وفقا لما تمليه مقتضيات التوجه الإشتراكي، الذي سيطر على مختلف القطاعات بمافيه القطاع الفلاحي. إلا أن الازمة الاقتصادية جعلت المشرع يسلك الاتجاه المعاكس فعمل على الخوصصة الجزئية للقطاع العام الفلاحي من خلال منح المنتجين الفلاحيين حق الإنتفاع الدائم الذي يقضي بالتنازل عن الأملاك السطحية المرتبطة بالعقار الفلاحي التابع لاملاك الدولة دون التنازل عن العقار في حد ذاته، وذلك في مقابل مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتق المنتجين الفلاحيين ترمي أساسا إلى ضمان الإستغلال الامثل للعقار الفلاحي . إلا أن غياب الدور الرقابي للدولة ادى إلى حدوث عدة تجاوزات وإنتهكات جسيمة نتج عنها تغيير الوجهة الفلاحية للعقارات الفلاحية وتقليص خطير في مساحتها ، وهو ما فرض على المشرع ضرورة إعادة النظر فيه خاصة بعد ثبوت فشله وعدم صلاحيته. وهو ما جعل المشرع يسعى لايجاد أسلوب بديل فاعتمد الإمتياز الفلاحي كأسلوب حصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بموجب القانون رقم: 10-03.

وفي ظل التحولات التي طالت العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة فإن الدولة سعت جاهدة لتقوية مصادر تكوين ملكية الوعاء العقاري الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، إذ تلجا الدولة في إقتنائها للأملاك العقارية الفلاحية إلى وسائل القانون الخاص في بعض الأحيان وإلى وسائل القانون العام في بعض الأحيان الأخرى والتي تعتبر وسائل إستثنائية لإكتساب الملكية الخاصة للدولة، حيث تكتسب الدولة أملاكها الخاصة بوسائل القانون الخاص عن طريق الشراء أو التبادل أو التبرعات طبقا لما تنص عليه المادة 26 من القانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، أما بالنسبة لوسائل القانون العام فتكون بممارسة الدولة لحقها في الشفعة الإدارية وبصفة إستثنائية، كما يمكن للدولة أن تكتسب ملكية العقارات الفلاحية الشاغرة والتي لا مالك لها وذلك طبقا لما تنص عليه المادة 39 من القانون 30-90 السالف ذكره.

الباب الثاني :

إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملك الدولة الخاصة
والمنازعات المترتبة عنه

لقد أولت الدولة الجزائرية منذ استقلالها والى يومنا هذا اهتماما بالغا باستغلال العقار الفلاحي عموما والعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة بالخصوص، وذلك نظرا لاعتباره من أهم المصادر الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها للنهوض بالاقتصاد الوطني ودفع عجلة التنمية الاقتصادية لتحقيق الهدف الذي تصبو إليه جل الدول والمتمثل في ضمان الأمن الغذائي و من تمة تحقيق الاكتفاء الذاتي.

ولذلك فقد انتهجت العديد من الطرق والأساليب بحثا عن الأسلوب الأمثل لاستغلاله والتي اختلفت من مرحلة إلى أخرى، فلم يحظ العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة بعد الاستقلال مباشرة بالاهتمام والدعم الكافيين الذين حظي بهما في ظل الاستعمار الفرنسي⁽¹⁾، وذلك بسبب إنتعاش الاقتصاد الوطني الذي يعتمد إعتقادا كليا على إيرادات قطاع المحروقات.

ومع بداية الثمانينات أدرك صناع القرار في الجزائر قيمة القطاع الفلاحي باعتباره البديل الأمثل لقطاع المحروقات وهو ما انعكس على الاهتمام باستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة والاستثمار فيه، فسخرت الدولة كل الآليات القانونية والإمكانات المادية والبشرية المتاحة لديها للنهوض بالوعاء العقاري الفلاحي وتثمينه، وذلك من خلال المحافظة على طابعه الفلاحي وضمان استغلاله الاستغلال الأمثل الذي يتماشى مع قوامه ومع التوجه الاقتصادي المنتبع في تلك الفترة.

وبصدور القانون رقم: **90-25** المتضمن قانون التوجيه العقاري تم إرساء نظام قانوني مستقل بالعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة يتوافق مع الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية، تم بموجبه التخلي عن أساليب الاستغلال المعروفة سابقا واستبدالها بأسلوب الانتفاع الدائم المقرر بموجب القانون رقم: **87-19** الذي حرص المشرع من خلاله على ضرورة استغلال العقار الفلاحي وعدم تركه بورا حتى ولو كان تابع لأملاك الخواص، واعتبر ثبوت عدم استغلاله تعسفا في استعمال الحق يقتضي تسليط عقوبات صارمة قد أصل إلى حد تجريد المالك من ملكه.

إلا أنه تم إلغاء القانون رقم: **87-19** والتخلي عن أسلوب الانتفاع الدائم وذلك بموجب القانون رقم: **10-03** الذي إعتد أسلوب الامتياز الفلاحي كأسلوب وحيد وحصري لاستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

وعليه فانه وكما سبق الذكر فان تعدد الأساليب التي اعتمدها المشرع لاستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة أدى إلى اختلاف الدور الرقابي للدولة من مرحلة إلى أخرى، وهو ما ترتب عنه عدم استقرار المعاملات المتعلقة به ونشوء منازعات وخصومات كثيرة بين الإدارة والمستثمرين منها ماهو إداري ومنها مايؤول الاختصاص للفصل فيها للإدارة ومنها ما تفصل فيه الجهات القضائية المختصة.

¹ - فيما بينهم في ثمانينيات القرن التاسع عشر ونتيجة للكارثة الزراعية التي عرفتها فرنسا والتي اتلف على إثرها منتوجها من الكروم لسنة 1880، ظهرت زراعة الكروم بالجزائر الذي كان يعتبر من أهم المنتجات التي تميزت بها السوق الفرنسية، وهو ما جعل فرنسا تعمل على تثمينها بالجزائر.

انظر : - حياة قنون، المقال السابق، ص 154 .

وعليه فإننا سنتطرق في هذا الباب إلى إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والمنازعات المترتبة على ذلك كمايلي:

الفصل الأول: إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

الفصل الثاني: عقد الامتياز كنمط حصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والمنازعات المترتبة عنه

الفصل الأول:

إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

لقد أكد المشرع على الوظيفة الإجتماعية للملكية العقارية الفلاحية، ولذلك فقد أجمعت مختلف النصوص القانونية المنظمة له على ضرورة تقييد مستغله بمجموعة من القيود التي من شأنها الحد من سلطاته مراعاة للمصلحة العامة والخاصة معاً، والتي من بينها ضرورة إستغلاله للإستغلال الأمثل وعدم تركه بوراً بهدف المحافظة على طابعه الفلاحي، وذلك تحت طائلة توقيع جزاءات قانونية صارمة، وهو ما كرسه المشرع في مختلف القوانين التي نظمت طرق استغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، بدءاً بقانون التسيير الذاتي عن طريق مزارع التسيير الذاتي وإلى غاية القانون رقم: **10-03** المتضمن إستغلاله عن طريق الإمتياز الفلاحي في شكل مستثمرات فلاحية.

وعليه فإنه وجب علينا أولاً التطرق إلى مفهوم الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة (المبحث الأول) ثم إلى طرق التي إعتدها المشرع في استغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة :

كما سبق الذكر في الباب الأول من هذا البحث فإن العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عرف منذ الإستقلال وإلى غاية تبني المشرع أسلوب الإمتياز كأسلوب حصري لإستغلاله بموجب القانون رقم: 10-03 عدة أساليب لإستغلاله، بدءا بأسلوب التسيير الذاتي سنة 1963 وأسلوب الثورة الزراعية سنة 1971 اللذان يعتمدان على مزارع التسيير الذاتي والتعاونيات الفلاحية وصولا إلى أسلوب المستثمرات الفلاحية في سنة 1987. والتي أجمعت على إلزامية إستغلال العقار الفلاحي وجعلت منه واجبا وإلتزاما قانونيا يقع على عاتق المنتفع من إستغلال العقار الفلاحي.

وعليه فسنتطرق في هذا المبحث إلى واجب الإستغلال الفعلي للعقار الفلاحي عموما بما فيه التابع لأملاك الدولة الخاصة (المطلب الأول) ثم إلى أهم متطلبات الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: واجب إستغلال العقار الفلاحي (الإستغلال الفعلي للعقار الفلاحي):

يعد واجب إستغلال العقار الفلاحي من أهم الواجبات التي أفرزها نظام إقتصاد السوق والذي يهدف إلى تفضيل المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، وذلك لما له من دور في المساهمة لتقديم خدمات إقتصادية وإجتماعية للمجتمع ككل، وهو ما جعل واجب إستغلال العقار الفلاحي مرتبط بالنظام العام الإقتصادي التوجيهي⁽¹⁾. وقد إعتد المشرع هذا الواجب بموجب نص القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990.

وعليه فإنه ولكي يتضح مفهوم واجب إستغلال العقار الفلاحي لأملاك الدولة الخاصة كان علينا التطرق لكل من مفهوم إستغلال العقار الفلاحي (الفرع الأول) و إلزاميته (الفرع الثاني) وهو ما سنناقشه فيما يلي:

الفرع الأول: مفهوم إستغلال العقار الفلاحي:

كما سبق الذكر فإن المشرع قد أولى أهمية جد بالغة لإستغلال العقار الفلاحي، فلم يكتف بفرضه كواجب وإلتزام قانوني على كل من له الحق في الإستغلال مهما كانت صفته (مالك أو صاحب حق عيني أو حائز)، وإنما جعل له الأولوية على حق الملكية، وهو ما يجعل صاحب ملكية العقار الفلاحي مهددا بتجريدته من ملكيته له في حالة ما إذا أخل بإلتزامه المتعلق بإستغلاله الفعلي لعقاره الفلاحي. وسنتطرق في هذا الفرع لتعريف إستغلال العقار الفلاحي (أولا) وأنواعه (ثانيا).

أولا: تعريف إستغلال العقار الفلاحي

وهو إلتزام قانوني⁽²⁾ بتحقيق نتيجة تتمثل أساسا في جعل العقار الفلاحي منتجا مع الحفاظ على وجهته الفلاحية لأداء وظيفته الإجتماعية والإقتصادية، وعليه فبمجرد عدم تحقق النتيجة فإن المعني بهذا الإلتزام

¹ -فايزة فقير، واجب إستثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في قانون التوجيه العقاري 90-25، ماجستير عقود ومسؤولية، الجزائر، 2004-2005، ص 12 .

² - لأن مصدره نص قانوني المادة 48 من القانون رقم: 90-25 السابق الذكر.

يتحمل مسؤولية ذلك لخطئه المفترض، إلا أن جبر الضرر الناتج عن هذا الخطأ لا يكون بالتعويض كما تقضي به القواعد العامة وإنما يكون تحت طائلة توقيع الجزاءات القانونية.

ثانيا: أنواع إستغلال العقار الفلاحي

يتخذ إستغلال العقار الفلاحي صورتين أساسيين الأول مباشر وذلك بأن يستغله صاحبه بنفسه إستغلالا ماديا، والثاني غير مباشر وذلك بأن يلجا المالك للغير فيحتفظ لنفسه بحق في الرقبة ويمنح الغير حق الإنتفاع لتمكينه من إستغلال العقار الفلاحي إستغلالا أمثالا.

1+ الإستغلال المباشر:

يعتبر "مبدأ الأرض لمن يخدمها" من أهم المبادئ التي جاء بها قانون الثورة الزراعية⁽¹⁾ والذي يقضي بأن يكون مالك الأرض هو نفسه المستغل، وعليه فإن الإستغلال المباشر يتمثل في أن تستغل الأرض من طرف مالكةا أو صاحب الحق العيني عليها شخصيا سواء بمفرده أو جماعيا. وينطبق هذا النوع من الإستغلال كليا على العقار الفلاحي المملوك للخوادم دون العقار الفلاحي المملوك للدولة الذي يستغل في شكل مستثمرات فلاحية يستفيد منها كل من تتوفر فيه الشروط القانونية على أن تحتفظ الدولة بحق الرقبة في ملكية هذه الأرض وتترك للمستفيدين الحق في الإنتفاع من إستغلال وإستثمار العقار الفلاحي⁽²⁾.

وقد حدد كل من المرسوم التنفيذي رقم: 96-63 المؤرخ في: 27/01/1996 المتضمن تحديد النشاطات الفلاحية وشروط الإعتراف بصفة الفلاح وكيفياته⁽³⁾ والرسوم التنفيذية رقم: 96-459 المؤرخ في: 18/12/1996 المتضمن الأحكام المطبقة على التعاونيات العقارية الفلاحية⁽⁴⁾ بدقة أصحاب الحق في الإنتفاع من إستغلال وهم الذين يحملون صفة الفلاح ويمارسون النشاط الفلاحي والزراعي فعليا وبشكل مباشر،، وعليه فإن الفلاح هو المعني بإستغلال العقار الفلاحي وفقا لطبيعته والغرض منه والمتمثل في أداء الوظيفة الإقتصادية والإجتماعية.⁽⁵⁾

2+ الإستغلال غير المباشر:

ظهر هذا النوع من خلال التوجه الليبرالي الذي سلكته الجزائر في مطلع التسعينيات الذي اقتضى فتح جميع السبل المتاحة من أجل تشجيع الإستثمار في جميع المجالات ومن بينها القطاع الفلاحي حيث كانت بداية الإستثمار فيه جد ضيقة خاصة في ظل الإحتكار الذي فرضته الدولة في المجال الفلاحي⁽⁶⁾ من خلال الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية الذي كرس تطبيق "مبدأ الأرض لمن يخدمها" الرامي

¹- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 213.

²- وقد كان حق الإنتفاع هذا يأخذ شكل الإنتفاع الدائم بموجب القانون رقم: 87-19 ليتحول فيما بعد وبموجب القانون رقم: 10-03 إلى حق إمتياز.

³- المرسوم التنفيذي رقم: 96-63 المؤرخ في: 27/01/1996 المذكور سابقا.

⁴- جريدة رسمية عدد 70، 1996.

⁵- فايزة فقير، المرجع السابق، ص 23.

⁶- حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 273.

إلى توحيد صفة المالك والمستغل في شخص واحد منعا لأي شكل من أشكال الإستغلال غير المباشر كقيد للمالك الذي يجب أن يستغل الأرض بنفسه أو بأحد أقاربه وذلك تحت طائلة توقيع الجزاءات القانونية التي تصل إلى درجة تأميم الأرض ودمجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁽¹⁾، إلا أنه وبصدور القانون رقم: 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري تم فتح المجال للإستثمار الفلاحي برفع الإحتكار الذي فرضته الدولة وذلك بإعادة إستغلال العقار الفلاحي إلى القواعد العامة ليصبح المالك حر في إستغلال ملكه فله أن يستغل العقار بنفسه إستغلالا مباشرا أو أن يستغله عن طريق الغير سواء بمقابل نقدي أو عيني بعقد إيجار أو عقد مزارعة⁽²⁾ أو بأن يساهم بعقاره كحصصة في شراكة معينة.

الفرع الثاني: إلزامية إستغلال العقار الفلاحي.

نظرا للوظيفة الإقتصادية والإجتماعية للعقار الفلاحي ولما له من دور في تحقيق الإكتفاء الذاتي، فقد ألزم المشرع كل مالك أو منتفع من إستغلال عقار فلاحي تابع لأملاك الدولة الخاصة أن يستغله الإستغلال الأمثل وذلك تحت طائلة توقيع مجموعة من الجزاءات القانونية.

أولا: الأساس القانوني لإلزامية إستغلال العقار الفلاحي.

عرف هذا الالتزام حتى قبل صدور القانون رقم: 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري أي في ظل القانون رقم: 87-19 إلا أنه إقتصر فقط على أصحاب حق الإنتفاع الدائم في العقار الفلاحي التابع للدولة دون أصحاب الملكية العقارية الفلاحية الخاصة الذين كانوا يتمتعوا بحق الإستغلال بجانبه الإيجابي والسلبي أي ان اهم حرية الإستغلال من عدمه⁽³⁾، أما حاليا وفي ظل القانون رقم: 25-90 الذي يعد بمثابة الإطار المرجعي لتنظيم ملكية العقار الفلاحي وكيفية إستغلاله والتصرف فيه وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية فقد وحد إلزامية ووجوب الإستغلال الفعلي للعقار الفلاحي مهما كانت صفة مالكة⁽⁴⁾ خاصا أو عاما وهو ما يستشف من نص المادة 48/ف02 منه والتي تنص على أنه: "... يشكل الإستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

¹ - سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق منتوري، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص 61.

² - يختلف عقد المزارعة عن عقد التأجير في أن الأول يكون بتأجير العقار الفلاحي في مقابل جزء من المحصول أو نسبة معينة منه في حين أن الثاني يكون بمقابل مالي. انظر: - سميحة حنان خوادجية، نفس المذكرة، نفس الصفحة.

³ - حياة براهيم، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 25-90، ماجستير قانون خاص، الجزائر، 2012-2013، ص 11.

⁴ - وهو ما يجعله قيد على الملكية الخاصة، انظر: - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2016 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 277.

كما أنه قد تم التأكيد على هذا الإلتزام بموجب المادة 20 من القانون رقم : 16-08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على أنه : "... يكون الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا".

وعليه فلن إستثمار العقار الفلاحي سواء بالإستغلال المباشر أو غير المباشر يعتبر واجبا على كل صاحب حق عيني⁽¹⁾، وما تجدر الإشارة إليه هو أن المشرع قد وسع في دائرة المدينين بهذا الإلتزام وهو ما ترتب عليه إتساع دائرة العقارات الفلاحية المعنية به لتشمل مختلف الأنواع.

ثانيا : نطاق إلزامية إستغلال العقار الفلاحي.

لقد عمد المشرع العقاري إلى توسيع دائرة المدينين ب إستغلال العقار الفلاحي عموما، والذي لم يعد يقتصر فقط على المنفعين من إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة فقط وإنما تعدى إلى فئات أخرى ليشمل حتى صاحب الملكية الخاصة للعقار الفلاحي وغيره وهو ما نتج عنه إتساع دائرة العقارات الفلاحية المعنية بهذا الإلتزام بدورها.

1 +الأشخاص المدينين بواجب إستغلال للعقار الفلاحي:

تنص المادة 48/ف02 من القانون رقم :90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه :
"... يشكل الإستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

من هذا النص وكذلك نص المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي المذكورة سابقا نخلص إلى أن واجب الإستغلال الفعلي للعقار الفلاحي يقع على عاتق كل شخص يحمل صفة مستثمر فلاحي سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وهم: المالك أو حائز الحقوق العينية العقارية على العقار الفلاحي وكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما.⁽²⁾

أ - المالك:

*مالك العقار الفلاحي:

وهو المالك المعروف في القواعد العامة والمتمثل في الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يخول له القانون الحق في التمتع بسلطات الإستعمال، الإستغلال، التصرف على العقار الفلاحي على أن تكون مجتمعة.
*مالك الحقوق العينية العقارية على العقار الفلاحي:

لا تقتصر هذه صفة المالك على مالك العقار الفلاحي فقط وإنما تشمل كذلك مالك الحق العيني العقاري الأصلي على العقار الفلاحي وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يستفيد من حق الإنتفاع العيني على العقار الفلاحي مهما كان نوعه وذلك من أجل إستغلاله الإستغلال الأمثل، وهو ما ينتج عنه تجزئة عناصر

¹ - رضا بوعافية، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المقال السابق، ص 293 .

² - نعيمة ذبايبي، الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي من الأضرار الماسة به من خلال سوء أو عدم إستغلاله، مداخلة من أعمال الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والإستثمار يومي: 12 و 13 مارس 2018 والمنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة الشاذلي بن جديد - الطارف بجامعة الشاذلي بن جديد - الطارف، ص 507 .

الملكية⁽¹⁾ لينشأ عنه حقين عينييين مختلفين على نفس المال العقاري فيحتفظ مالك العقار بحق الرقبة والتصرف ويستفيد المنتفع من حق الإنتفاع العيني الذي يمكنه من إستغلال العقار الفلاحي والإنتفاع منه في مقابل مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتقه. و أصحاب الحق في الإنتفاع من إستغلال العقار الفلاحي هم: المنتفع من إستغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة، والمنتفع من إستغلال العقار الفلاحي الوقفي⁽²⁾ وأخيرا المنتفع من إستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة: وهو المستثمر⁽³⁾ صاحب الإمتياز الذي خصه المشرع بنص قانوني مستقل وهو القانون رقم 10-03 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ب - الحائز: وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يملك سند قانوني يثبت حيازته المستمرة وغير المنقطعة الهادئة والعننية والتي لا تشوبها شبهة ليصبح في حكم واضع اليد على العقار الفلاحي وفقا للشروط الموضوعية والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري والنصوص التنظيمية المطبقة له⁽⁴⁾، وهو ما يجعله يعامل معاملة المالك الحقيقي في تمتعه بكافة الحقوق العينية ب إستثناء حق التصرف، وذلك لتشجيعه وتحفيزه على إستغلال العقار الفلاحي ورفع الإنتاج والإنتاجية.

ت- كما يستخلص من نص المادة 48 /ف أخيرة من قانون التوجيه العقاري : "...، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً". وجود أشخاص آخرين ملزمين بواجب الإستغلال غير الحائز

¹ يجب أن يكون العقار الفلاحي مملوكا لشخص طبيعي أو معنوي معين لأن الأشياء التي تكون محلا لحق الملكية لا يتقرر عليها حق الإنتفاع. أنظر: - فائزة فقير، المرجع السابق، ص 34 .

² الإلتزام بالإستغلال العقار الفلاحي ليس حكرا على الملكية الخاصة والملكية العامة وإنما يشمل أيضا الأملاك الوقفية الفلاحية، فبالرجوع إلى نص المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم: 01-07 المؤرخ في: 22/05/2001 المعدل والمتمم للقانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف (جريدة رسمية عدد 21، 1991) المعدل والمتمم مرتين بالقانون رقم: 01-07 المؤرخ في: 22/05/2001 (جريدة رسمية عدد 29، 2001) والقانون رقم: 02-10 المؤرخ في: 14/12/2002 (جريدة رسمية عدد 83، 2002). وكذلك المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10/02/2014 المتضمن شروط و كيفية إجبار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي تلزم كل منتفع من الأراضي الوقفية الفلاحية الصالحة للزراعة ب إستثماره عن طريق عقود المزارعة والمساقاة والإيجار. للتفصيل أكثر أنظر: - حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 366-376 .

³ كان حق إنتفاع سابقا في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى دائما ثم تحول فيما بعد بموجب القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15/08/2010 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 46، 2010) إلى حق إمتياز (إنتفاع مؤقت) .

⁴ المواد 30 و 39 قانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري السابق الذكر: المادة 30: "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل".

المادة 39: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

- والمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في: 27/07/1991 الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري (جريدة رسمية عدد 36 ، 1991).

القانوني، وعليه فإن الحيازة المقصودة هنا تختلف عن المفهوم القانوني للحيازة المذكور أعلاه أي أنها تقتصر على كل شخص يضع يده على العقار الفلاحي ويتصرف فيه بالإستعمال وهو ما ينطبق على المستأجر⁽¹⁾. وعليه فإن توسيع المشرع لدائرة المدينين بهذا الإلتزام أعطى الأولوية المطلقة لإستغلال العقار الفلاحي حتى على حساب ملكيته لتصبح الملكية مسخرة للإستغلال فالمالك لم يعد حرا في كيفية الإنتفاع بملكه كما يشاء وإنما هو ملزم ب إستثماره وإستغلاله إستغلالا أمثلا، وعليه ف إن أي إهمال أو تقصير منه يجعله محل توقيع جزاءات قانونية صارمة.

2 - العقارات الفلاحية المعنية بواجب الإستغلال الفعلي للعقار الفلاحي.

إن اتساع دائرة المدينين بواجب إستغلال العقار الفلاحي ينتج عنه بالضرورة تساع دائرة العقارات الفلاحية المعنية بهذا الإلتزام بدورها، لتشمل كل أنواع العقار الفلاحي سواء كان تابع للأملاك الوطنية الخاصة، أو تابع للأملاك للخاصة، أو الوقفي.

أ- العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة : وهو موضوع دراستنا والمتمثل في الأراضي

الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تم تنظيم كيفية إستغلالها حاليا بموجب عقد الإمتياز المنصوص عليه في القانون رقم: 10-03 كمنط حصري ووحيد وهو ما سنتطرق إليه بالتفصيل في المبحث الثاني من هذا الفصل.

ب- العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة: إن إعتراف المشرع الجزائري بحق الملكية العقارية الخاصة وعززها بمجموعة من الضمانات الدستورية والقانونية يجعل المالك يمارس سلطاته على عقاره بحرية إلا أنها لا تكون مطلقة وإنما في حدود القانون⁽²⁾ وهو مانص عليه قانون التوجيه العقاري الذي أحاط الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بإطار قانوني خاص إلا انه في المقابل قيدها بمجموعة من القيود نظرا لما لها من أهمية إجتماعية وإقتصادية، ولعل من أهم هذه القيود إلتزام إستغلالها إستغلالا فعليا.

ت- العقار الفلاحي الوقفي: وهو النوع الأهم من الأملاك الوقفية الإستثمارية القابلة للزراعة⁽³⁾ والذي يختلف إستغلاله حسب إختلاف نوع العقار الفلاحي الوقفي إن كان من الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة والتي تم حصرها أو من الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة، فأولهما تستغل بعقد المزارعة أو المساقاة وهو ما نصت عليه المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم: 91-10 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07، وكذلك عقد الإيجار الذي نصت عليه المادة 26 مكرر 09 من نفس القانون، والتي صدر

¹ - حياة براهيم، المرجع السابق، ص 15.

² - وهو واضح في نص المادة 674 من أمر رقم 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني لما جاء فيها: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

³ - صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2010/2009، ص 139.

المرسوم التنفيذي رقم: 14-70⁽¹⁾ لتطبيقها حيث تضمن شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حيث يتم إيجارها عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، أما الثانية وهي الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة والتي تستغل بموجب عقد إيجار يستفيد منه أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين إستفادوا من حق إنتفاع دائم في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى السابق الذكر أو عقود امتياز في ظل القانون رقم: 10-03، على أن يقدموا طلبهم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بالتنسيق مع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لتحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى عقد إيجار في أجل سنة من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية⁽²⁾، ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببناء على دفتر الشروط الموقع من المستأجر وبناء على عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية مع إشارة "أرض فلاحية ووقفية"⁽³⁾.

الفرع الثالث: الإخلال بواجب إستغلال العقار الفلاحي (عدم إستغلال العقار الفلاحي):

بما أن إستغلال العقار الفلاحي إستغلالا فعليا يعتبر إلتزام وواجب قانوني يقع على عاتق المستثمر الفلاحي فإلى الوجه السلبي له والمتمثل في عدم إستغلاله يشكل إخلالا واضح لهذا الواجب. وعليه فسنتطرق في هذا المطلب لمفهوم عدم إستغلال العقار الفلاحي (أولا) والتكييف القانوني له (ثانيا).

أولا: مفهوم عدم إستغلال العقار الفلاحي

بالرغم من أن المشرع قد شدد في مختلف التشريعات السابقة⁽⁴⁾ والحالية على ضرورة إلتزام المستثمر الفلاحي بواجب إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة، إلا أنه قد تم تسجيل العديد من التجاوزات الراجعة لعدم إستغلاله سواء بسبب الإهمال أو لأسباب أخرى. وعليه فسوف نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف عدم إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وشروطه.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10/02/2014 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (جريدة رسمية عدد 09 ، 2014).

² - المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي .

³ - المادة 31 من نفس المرسوم التنفيذي .

⁴ - حيث تنص المادة 21 من القانون رقم: 87-19 الملغى على أنه: " يتعين على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة وشخصيا في الاشغال ضمن اطار جماعي .

يمكن تحديد طريقة مشاركة كل واحد من الأعضاء وكذا التوزيع المحتمل للمهام داخل المستثمرة ليتفاد لا يحتج به على الغير" . وعليه فإلى عدم إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة يتمثل في عدم مشاركة العضو مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي، وذلك بعدم قيام العضو بالمجهود الذي يستطيع القيام به ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها ومثال ذلك: تخلي المستفيد عن الأراضي الفلاحية أو إيجارها للغير أو تعمد عدم استغلالها، أو بتحويل وجهتها الفلاحية إلى إستغلالات أخرى، أو من خلال عدم تنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد من قيمته.

أنظر: - فضيلة بركان، عدم إستغلال الأراضي الفلاحية- دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة ماجستير في القانون العقار والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2005، ص 14 .

1 - تعريف عدم إستغلال العقار الفلاحي:

بالرجوع لنص المادة 49 من قانون التوجيه العقاري على أن:

" تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل إستغلال فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".

يلاحظ أن المشرع لم يتطرق لتعريف عدم إستغلال العقار الفلاحي مباشرة وإنما نص على مجموعة من الشروط التي إذا ما توافرت مجتمعة تجعل من العقار الفلاحي غير مستغل.

2 - شروط عدم إستغلال العقار الفلاحي :

إن الإخلال بواجب إستغلال العقار الفلاحي عامة والعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بالخصوص يكمن أساسا في عدم إستغلاله، والذي لا يتحقق إلا بتوفر الشروط المنصوص عليها في المادة 49 من قانون التوجيه العقاري المذكورة أعلاه على أن تكون مجتمعة، وهي :

أ - عدم إستغلال العقار الفلاحي إستغلالا فعليا:

وهو الوجه السلبي لإلتزام الإستغلال الفعلي، والذي يكون بممارسة المستثمر لأي نشاط غير فلاحي⁽¹⁾ من شأنه تغيير الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي أو المساس بطبيعته الفلاحية، إلا أن المشرع لم يوضح ما إذا كان تحقق عدم الإستغلال الفعلي للعقار الفلاحي يقتضي عدم إستغلاله كليا أم جزئيا.⁽²⁾

ب - علنية عدم الإستغلال للعقار الفلاحي:

إن إثبات علنية عدم إستغلال المستثمر الفلاحي للعقار الفلاحي تكون بشهادة الشهود.

ت - المدة الزمنية:

يجب أن يقترن عدم الإستغلال المتمثل في القيام بالأنشطة غير الفلاحية بالعلنية لمدة زمنية محددة تقدر بموسمين فلاحيين متتاليين، وذلك دون وجود أي مبرر لأن ترك إستغلال الأرض قد يكون بمبررات جدية، كإراحة الأرض بتسميدها لإسترجاع خصوبتها لما للزراعة المستمرة من سلبيات تستنزف مكوناتها مما يقلل من مردودية إنتاجها⁽³⁾، على أن لا يتعدى ذلك مدة موسم فلاحي كامل ثم العودة لإستغلالها في الموسم الموالي.

ثانيا : التكيف القانوني لعدم إستغلال العقار الفلاحي:

تنص المادة 48 ف01 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه:

¹ - تجدر الإشارة إلى أن النشاط غير الفلاحي لا يقتصر على الفعل الايجابي فقط وإنما يمكن أن يكون سلبي كإمتناع المستثمر عن بذل أي جهد يساعد ويحسن من إنتاج الأرض كالحرث والغرس والري ... انظر:

- سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق ، ص 131.

² - نعيمة ذيايبيبة، ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 13 ، عدد خاص رقم 25، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2021، ص 1045.

³ - حياة براهيمي، المرجع السابق ، ص 23.

"يشكل عدم إستثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الإقتصادية والوظيفة الإجتماعية المنوطة بهذه الأراضي".

من نص المادة أعلاه فإن عدم إستغلال العقار الفلاحي الإخلال يعتبر تعسفا في إستعمال

الحق (1) ناتج عن تقصير المدينين به، وهو مفهوم جديد ومغاير لنظرية التعسف في إستعمال

الحق الواردة في القانون المدني (2) يتلائم مع خصوصية العقار الفلاحي، وذلك لأن المستثمر

الفلاحي الذي يترك العقار الفلاحي دون إستغلال لا يعتبر متعسفا في إستعمال حقه بموجب

المادة 124 مكرر من القانون المدني، لأنه لم ينحرف على السلوك المألوف للشخص العادي

الذي يخلو من نية الإضرار، وهذا ما ينفي إساءة استعمال الحق في القواعد العامة .

وعليه فقد صنف المشرع عدم إستغلال العقار الفلاحي على أنه تعسف في إستعمال الحق

من نوع خاص (3) للأسباب التالية :

* إن الأحكام العامة لنظرية التعسف في استعمال الحق قررت من أجل المصلحة الخاصة أما التعسف

الناتج عن عدم إستغلال العقار الفلاحي فقرر من أجل المصلحة العامة، لأن ترك وإهمال العقار الفلاحي

وعدم إنتاجه سيؤثر سلبا على أهميته الإقتصادية ووظيفته الإجتماعية (4)، ومن ثمة المساس والإضرار

بالمصلحة والمنفعة العامة (5) وبالمجتمع ككل.

* الأصل العام أن جزاء التعسف في إستعمال الحق لا يتعدى جبر الضرر عن طريق التعويض أو المنع

من مزاوله النشاطات المضرة التي تنشأ عن التعسف في إستعمال الحق (6)، في حين أن جزاء التعسف في

إستعمال الحق بعدم إستغلال العقار الفلاحي، وخروجا عن القواعد العامة يمكن أن يمس بأصل الحق في

¹ -H.Zeghibib، commentaires sur la loi d'orientation foncière N°90/25 ، Revue Algérienne des science juridiques economiques et politiques ,N°03 ,1991 , P 49 .

²- تتص المادة 124 مكرر من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني السابق الذكر، على انه: " يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات التالية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، - إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير،

- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة."

³- نعيمة ذيايبيبة ، ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25، المرجع السابق، ص 1045 .

⁴- يرى الأستاذ إسماعين شامة أن القواعد العامة للنظام القانوني الجزائري جعلت حق الملكية العقارية ذو طبيعة مزدوجة (الجمع بين النزعة الفردية والنزعة الإجتماعية) إلا أن المشرع في المادة 48 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجه العقاري، لم يكتف بإعطاء حق الملكية العقارية الفلاحية وظيفية إجتماعية، وإنما جعل من هذا الحق في حد ذاته وظيفة إجتماعية، وهوما سيؤثر سلبا على الوضعية القانونية لمالك العقار الفلاحي الذي لم يعد صاحب حق، وإنما مجرد موظف او وكيل للمصلحة العامة المتمثلة في استثمار الأرض الفلاحية في الفلاحة والزيادة من قدرتها الإنتاجية، وهو ما يعتبر خرق واضح للقواعد الدستورية التي تحمي حق الملكية مع الإعراف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك وليس إلغائها تماما .

انظر :- إسماعين شامة، المرجع السابق، ص71.

⁵- أحمد دغيش ، تدخل الدولة لضمان إستغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، المرجع السابق، ص94 .

⁶ - Ch- Larumet , droit civil ,les biens - droit réels principaux, 3^{ème} édition , Economica DELTA ,1998 ,

حد ذاته إلى حد تجريد المالك من ملكيته⁽¹⁾ من خلال تسليط الجزاءات المقررة قانونا ، إلا أن هناك من يرى مبالغة المشرع في هذا الجزاء الذي يعتبر غير متناسب مع القواعد العامة لأن تقييد حق الملكية الخاصة إلى حد فقدانه يجعل هذه الأحكام تهدد حق الملكية في صميمه⁽²⁾.

المطلب الثاني: متطلبات الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة :

إن تطور وازدهار القطاع الفلاحي في الجزائر مرهون بحسن إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة، والذي لن يتحقق إلا بتسوية الإشكالات التي عانى منها القطاع لسنوات عديدة مضت والتي كانت تحول وتعيق الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة خاصة، وقد سعى المشرع جاهدا في هذا الإطار من خلال قانوني التوجيه الفلاحي والتوجيه العقاري وكذلك القانون رقم: 10-03 المتضمن إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عن طريق الإمتياز إلى توفير كل المتطلبات الضرورية لذلك والمتمثلة في: المحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة (الفرع الأول)، التأييد العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد في المجال الفلاحي (الفرع الثاني)، حماية وتثمين الإنتاج الفلاحي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

إن الوظيفة الإجتماعية والإقتصادية للملكية العقارية الفلاحية جعلت المشرع يعمل على تأطيرها وحمايتها من كل إعتداء يمس بطبيعتها الفلاحية سواء بتحويلها عن وجهتها الفلاحية أو بتجزئتها أو بالبناء عليها⁽³⁾، وفي سبيل ذلك فقد تضمن كل من قانون التوجيه الفلاحي وقانون التوجيه العقاري القيود القانونية التي تكفل وتضمن الإستغلال الأمثل والفعال للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والمتمثل في العقارات الفلاحية المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية بموجب القانون رقم: 10-03، وذلك في إطار مراعاة المصلحة العامة والخاصة معا، وسنتطرق لهذه القيود في مايلي:

أولا: عدم تحويل الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة :

لقد منع المشرع أي تغيير للطابع الفلاحي لكل عقار مصنف كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، حيث إعتبر ذلك في المادة 87 من القانون رقم: 08-16 جريمة يعاقب عليها القانون والتي تنص على أن هـ: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 10000 دج إلى 500000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون .". يلاحظ على نص هذه المادة وجود خطأ في الإحالة، والتي قصد منها المشرع الإحالة على الإجراءات المتبعة لتحويل الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي والتي نصت عليها المادة 15 وليست المادة 14 من نفس القانون.

¹ - المادة 51 من القانون رقم: 90-25 السابق ذكره .

² - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 71 .

³ - نادية سحتوت، المرجع السابق ، ص 35 .

وعليه فإن تحويل الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي تتطلب إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية والتي تختلف باختلاف طبيعة التربة كمايلي:

- بالنسبة العقارات الفلاحية ذات التربة الخصبة جدا أو الخصبة :

بالرجوع إلى نص المادة 36 من القانون رقم: 90-25 المذكور أعلاه فإن تحويل العقارات المصنفة في فئة الأراضي ذات التربة الخصبة جدا أو الخصبة إلى صنف أراضي قابلة للتعمير لا يكون إلا بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية يحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل، على أن يترتب عن عملية التحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل⁽¹⁾.

- أما فيما يخص العقارات الفلاحية الأخرى :

إن تحويل الوجهة الفلاحية أو إلغاء تصنيف العقارات الفلاحية الأخرى غير المصنفة في فئة الأراضي ذات التربة الخصبة جدا أو الخصبة يكون بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء⁽²⁾.

ثانيا: عدم تجزئة العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة لأقل من المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية :

كما سبق الإشارة فإن العقارات الفلاحية تؤدي وظيفة إجتماعية ولذلك فالدولة تتدخل لفرض مجموعة من القيود ومن بينها قيد عدم إمكانية تجزئته إلى مساحات صغيرة تتنافى مع وظيفتها الإجتماعية وقابليتها للإستغلال⁽³⁾، وذلك تقاديا لظاهرة تقنين الأراضي الفلاحية بسبب عملية التقسيم⁽⁴⁾ والتي تؤدي إلى النقل من قيمتها حيث تنص المادة 23 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، على أنه يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على عقار فلاحي تابع لأملاك الدولة الخاصة من شأنه أن يؤدي إلى نشوء مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي⁽⁵⁾، التي تعد أداة تحدد التوجيهات الأساسية على المديين المتوسط والطويل وهيئة

¹- المادة 37 من القانون رقم: 90-25 المذكور سابقا .

وتجدر الإشارة إلى أن عملية تحويل العقارات الفلاحية إلى عقارات قابلة للتعمير لا ينتج عنه نقص في قيمة العقار وإنما العكس لأن القيمة التجارية للعقار الحضري أكثر من القيمة التجارية للعقار الفلاحي .

²- المادة 15 من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقا .

³- نجاة غلاب، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص 24 .

⁴- عيسى بن دوحه ، مريم بوشري ، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، العدد 01، 2016، ص 150 .

⁵- تنص المادة 08 من القانون رقم: 08-16 على أنه : " تؤسس مخططات التوجيه الفلاحي على مستوى كل ولاية ومنطقة وعلى المستوى الوطني، وتشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها وإستغلالها العقلاني وإستعمالها الأفضل ضمن إحترام القدرات الطبيعية .

الفضاءات الفلاحية وإستغلالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية مدمجة ومنسجمة ومستدامة على مستوى الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني.

إلا أنه ومادامت مخططات التوجيه الفلاحي التي تعد عن طريق التنظيم لم يصدر في شأنها أي نص تنظيمي فإنه يستمر العمل بنصوص قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 1997/12/20 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

وعليه فإنه متى أراد المستثمر صاحب الإمتياز على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة في إطار مستثمرة فلاحية جماعية أن يخرج من الشبوع فإن يجوز له ذلك بإعتباره حق ثابت لكل شريك، إلا أن المشرع وضع مجموعة من الشروط للتجزئة، كما وضع تجميع الأراضي الفلاحية كإجراء علاجي لعملية التجزئة والتي نلخصها فيمايلي:

1 الشروط القانونية لتجزئة العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة:

تتمثل هذه الشروط في إحترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، وإحترام الحد الأدنى لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية.

أ - إحترام المساحة المرجعية:

جاء المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي

الفلاحية، بهدف إخضاع عملية قسمة وتجزئة العقارات الفلاحية الى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، والتي تم تحديدها بالجدول المبين في نص المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي⁽²⁾، حيث اعتمد المشرع فيه لتحديد المساحة المرجعية على مجموعة من المعايير وهي المنطقة، نوعية الأرض، نظام المزروعات.

وهو ما كرسه القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي في مادته 23 المذكورة أعلاه، والتي تمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على عقار فلاحي يؤدي إلى تشكيل مستثمرات فلاحية ذات مساحات اقل من المساحة المرجعية.⁽³⁾

كما كرسه أيضا القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في مادته 11/ف2، والتي تنص على أنه:

....." يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل

مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية"⁽⁴⁾.

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

² - أنظر الملحق رقم: 09.

³ - هيفاء بوخاري، المرجع السابق ، ص 96 .

⁴ - هيفاء بوخاري، نفس المرجع، ص 97 .

وعليه فإن المستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية الذي يرغب في الخروج من الشيوخ يجب عليه أن يقدم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للترخيص له بذلك ويكون مرفق بتصريح بالموافقة من بقية الأعضاء⁽¹⁾، ويفصل الديوان فيه بناء على شروط المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية .

ب إحترام الحد الأدنى لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية :

لقد حاول المشرع في مختلف التشريعات المنظمة لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة أن يحافظ على الطابع الجماعي لإستغلاله، وذلك بهدف إحترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المذكور أعلاه، حيث نصت المادة 12/ف2 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في: 2010/1/12/23 المتضمن تحديد كفيات تطبيق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة، على أن عقد الإمتياز المتعلق بالمستثمرة الفلاحية الجماعية يعد بإسم كل مستثمر على الشيوخ و بحصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة فان عقد الإمتياز يعد على الشيوخ وبإسم الورثة.

كما أكدت المادة 23 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه لا يمكن أن يكتسب شخص واحد عدة حقوق إمتياز، إلا في حالة المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة على أن لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية.

إلا أن غياب الرقابة الفعلية والتي يجب أن تكون ميدانية أدى إلى تسجيل العديد من التجاوزات في عمليات تجزئة وتقسيم العقارات الفلاحية المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية الجماعية والتي تمت بعلم أو دون علم السلطات المختصة⁽²⁾.
وعليه فإن تفعيل أنواع الرقابة الأخرى يعتبر ضرورة ملحة خاصة فيما يتعلق بالمعاملات الواردة على هذا النوع من العقارات الفلاحية، حيث أنه ومادامت الرسمية أهم أركانها فإن الموثقين والمحافظين العقاريين ملزمين عند تحرير وشهر السندات المتعلقة بتجزئة المستثمرات الفلاحية الجماعية مراعاة الأحكام الخاصة بالمساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية.

دون أن ننسى دور القضاء في مراقبة مدى إحترام الأحكام الخاصة بالمساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية في المعاملات المتعلقة بتجزئة العقارات الفلاحية وذلك تحت طائلة البطلان، والمنصوص عليها في المواد 55، 56 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

¹- أنظر الملحق رقم: 12.

²- هيفاء بوخاري، المرجع السابق ، ص 100 .

2 - تجميع العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة كإجراء علاجي لعملية التجزئة :

لقد أولى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم: 08-16 أهمية بالغة لتجميع الأراضي الفلاحية ضمانا لإستغلالها الإستغلال الأمثل، وهو ما تنص عليه المادة 25 منه بأنه: " تتم عمليات التجميع التي تشجعها الدولة وتدعمها بناء على مخططات التجميع ".

أ - تعريف تجميع العقارات الفلاحية:

عرفه المشرع على أنه: "عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للإستثمار غير متقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد وتسمح بما يأتي :

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يهرب إستغلالها إستغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع.
- توفير الظروف الموضوعية التي تشجع على إستعمال التقنيات والوسائل العصرية لإستغلال وحدات الإنتاج وتسييرها.
- تحديد وتنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الأراضي عن طريق وضع مخطط شغل الأراضي وتسهيل إستغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة مثل شبكة الري والتطهير والصرف و المواصلات وفك العزلة عن المستثمرات.
- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية وهياكل قاعدية للنقل"⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع وبالرغم من أنه قد فتح المجال لمبدأ تجزئة المستثمرات الفلاحية في القانون رقم: 10-03 وذلك لتفادي الإشكالات التي خلفها القانون رقم: 87-19 الملغى الذي كان يفرض العمل الجماعي، إلا أنه قيد مسألة الخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية بضرورة موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يصعب أو بالأحرى يستحيل الحصول على موافقته لما في ذلك من تضارب مع الأهداف التي يسعى الديوان الى تحقيق والتي من أهمها تجميع المستثمرات الفلاحية، وعليه فالمشرع يشجع على تجميع العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة بطريقة غير مباشرة، وهو ما إتجه إليه أيضا قضاء مجلس الدولة⁽²⁾.

كما شجع على ذلك بطريقة مباشرة من خلال نصه في المادة 16 من نفس القانون على " المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة " التي هي عبارة عن مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية اخرى.

أما عن شروط وكيفيات تنفيذ عمليات التجميع فإنها تتم بموجب نص تشريعي خاص⁽³⁾ وهو تكريس

¹- المادة 24 من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقا .

²- أنظر الملحق رقم: 06 .

³- المادة 24 / ف أخيرة من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقا .

لنص المادة 139/ف 25 من الدستور المعمول به حاليا⁽¹⁾ والمتعلقة بالنظام العقاري كأحد مجالات تشريع البرلمان إلا أن هذا التشريع لم يصدر بعد.

ب - إيجابيات تجميع العقارات الفلاحية:

- يقدم علاجا جذريا لمحاذير التجزئة وعيوبها الإقتصادية والتقنية والإجتماعية فيقلل من المساحات الضائعة أو المعطلة، التي يصعب إستغلالها إستغلالا رشيدا بسبب تشتتها⁽²⁾.
- يضمن إستخداما أفضل للأرض والتقنيات الزراعية وبخاصة في مجال الري والمكننة والمكافحة.
- يشجع على مزيد من الإستثمار ويخفض من تكاليف الإنتاج، كما انه قد يزيد من إنتاجية الأرض⁽³⁾.
- تشجيع المستثمرات الفلاحية الجماعية التي تضم قطع أرضية ذات مساحات كبيرة، وحتى المشرع عندما أجاز إمكانية الخروج من حالة الشيوع في المستثمرة الفلاحية الجماعية فإنه قيد ذلك بأن لا يقل على المساحة المرجعية المذكورة سابقا.

الفرع الثاني: تقييد حرية البناء على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة :

لقد شدد المشرع في العديد من النصوص القانونية على حظره للبناء على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة سواء تلك المتواجدة على أراضي العرش أو المستغلة بموجب عقد الإمتياز الفلاحي في إطار القانون رقم: 10-03، وذلك تحت طائلة توقيع مجموعة من العقوبات منها ما هو إداري ومنها ما هو جزائي، وذلك بهدف الحفاظ على الثروة العقارية وتثمينها⁽⁴⁾، إلا أنه وفي سبيل تحقيق المنفعة العامة ورفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية القائمة على هذا النوع من العقارات سمح بمنح ترخيص بالبناء في حالات إستثنائية ووفقا لمقاييس معينة .

أولا: حالات البناء على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة:

قد يحتاج الفلاح أو المستثمر صاحب الإمتياز إلى بناء سكن خاص به أو إلى إقامة تجهيزات تساعده في رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية ، وعليه فإنه لكي يتمكن من البناء على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وبطريقة قانونية فهو ملزم بإستصدار التراخيص القانونية لذلك في إطار ضبط وتنظيم البناء على الأراضي الفلاحية⁽⁵⁾، وهو ما نصت عليه المادة 35 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري كمايلي: " البنايات ذات الإستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة تبقى

¹- المرسوم الرئاسي رقم: 20-251 المؤرخ في: 15/09/2020 المتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور (جريدة رسمية عدد 16، 2020).

²- سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 225 .

³- نادية سحتوت، المرجع السابق ، ص 66، 68 .

⁴- فانتن صديري سيد اللبثي، نبيل اوكد، الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، مجلد 31، عدد 03، 2020، ص 311 .

⁵- لامية بوربعة كتو، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة النقد للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، بانتة، 2016، ص

خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء. و لا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الإحتياجات الذاتية".

وقد صدر في هذا الإطار القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في **13/09/1992** المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات⁽¹⁾ والذي حدد المساحات والقياسات المسموح بها، وقد تم هذا القرار بموجب قرار وزاري مشترك آخر صادر في: **18/11/2015**⁽²⁾ والذي سمح بإمكانية الخروج عن المقاييس المحددة في القرار الوزاري المشترك الأول، وذلك بموجب مقرر بناء على إقتراح من لجنة وزارية مشتركة.⁽³⁾ ويرى البعض بلأن هذا القرار لا يخدم مبدأ الحفاظ على العقار الفلاحي، وإنما يعمل على الإفراط في البناء عليه⁽⁴⁾.

ثانيا: المقاييس والمساحات المسموح بها للبناء على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة: تختلف المقاييس والمساحات المعتمدة حسب إختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه ، وعليه فإننا نميز بين حالتين :

أ -البنائيات المعدة للتجهيز :

وهي البنائيات الضرورية لتحسين أداء المستثمر صاحب الإمتياز ومردودية العقار الفلاحي المستغل في إطار المستثمرة الفلاحية ، مثل غرف التبريد، مستودعات التخزين، آبار الري...، والتي يجب ألا تتجاوز مساحة الأرضية التي ستبنى فوقها البنائيات المعدة للتجهيز من أجل الإستغلال الزراعي 50/1 من المساحة الإجمالية للأرض الفلاحية التي تقل عن (5) هكتارات على أن ترتفع هذه المساحة ب(50) مترا مربعا لكل هكتار إضافي عند تتجاوز المساحة الكلية الحد المذكور⁽⁵⁾.

ب البنائيات المعدة للسكن :

بالنسبة لهذا النوع من البنائيات نميز بين ثلاث حالات كمايلي:

- إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة أقل من خمس (5) هكتارات، فان مساحة الأرضية المعدة لإستقبال البناية يجب ان لا تتجاوز 250/1 من المساحة الإجمالية.

¹- القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في **13/09/1992** المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات (جريدة رسمية عدد 86، 1992) .

²- القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في : **18/11/2015** المتمم للقرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في **13/09/1992** المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات (جريدة رسمية عدد 03 لسنة 2015) .

³- فانتن صيري سسيد الليثي، نبيل أوكيد، المرجع السابق ، ص 313 .

⁴- لامية بوربعة كتو، المرجع السابق ، ص 309 .

⁵- المادة 3 من القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في : **13/09/1992** المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المذكور سابقا .

- إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تتراوح ما بين (5)خمس و(10)عشر هكتارات يضاف (20) عشرون مترا مربعا لكل هكتار إضافي .

- إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق (10) العشر هكتارات تحسب مساحة الأرضية المعدة لإستقبال البناية بإضافة عشر (10) أمتار مربعة لكل هكتار إضافي⁽¹⁾.

وأهم ما تجدر الإشارة إليه فيما يخص العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والمستغلة بموجب عقد الإمتياز الفلاحي في إطار القانون رقم: 10-03 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد أوقف منح التراخيص المسبقة للمستثمرين أصحاب الإمتياز للبناء أو التهيئة فوق أراضي المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية، وذلك طبقا للتعليمية رقم: 129 المؤرخة في: 2019/02/11 الصادرة عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، والتعليمية رقم: 116 المؤرخة في: 2019/02/24 الصادرة عن المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾.

فالهدف من عملية توقيف منح التراخيص المسبقة للبناء فوق هذا النوع من العقارات هو الحفاظ على الوجهة الفلاحية للمستثمرات الفلاحية ووقف عمليات التعدي والبناء الفوضوي فوقها خاصة وان هذه الظاهرة أخذت منحى تصاعدي خطير أثر سلبا على المساحات الصالحة للزراعة ومردودية العقارات الفلاحية بإعتبارها موردا طبيعيا غير متجددا.

وفي نفس الإطار فقد أوقف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب إرسالية وزارة الفلاحة والتنمية الفلاحية رقم: 259 المؤرخة في: 2022/04/06 وإرسالية المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم: 3032 المؤرخة في: 2022/12/20 منح تراخيص التسييج للمستثمرين أصحاب الإمتياز الذين يخالفون المعايير التقنية المعتمد عليها في منح هذه التراخيص، وذلك بهدف مكافحة ظاهرة التسييج العشوائي على مستوى العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .

الفرع الثالث: التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد في المجال الفلاحي

نص المشرع في الفصل الأول من الباب السادس من القانون رقم: 08-16 المؤرخ في:

2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي⁽³⁾ على مجموعة من التدابير الخاصة بتنفيذ التوجيه

الفلاحي، والمتمثلة في تدابير التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد في المجال الفلاحي ، والتي تهدف بدرجة أولى إلى ضمان الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي .

أولا : أهداف التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد في المجال الفلاحي:

من أهم أهداف تدابير التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد الخاصة بتنفيذ التوجيه الفلاحي

مايلي:

¹- المادة 5 من القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في: 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المذكور سابقا .

²- أنظر الملحق رقم: 03.

³- المواد من 73 إلى 83 من القانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي المذكور سابقا.

- رفع مستوى تأهيل الفلاحين مهنيا وتحسينه عن طريق تعزيز التكوين والبحث والإرشاد الفلاحي الذي يلعب دورا هام في تنمية القطاع الفلاحي من خلال توعية وتكوين الفلاحين واحاطتهم بالمعلومات الضرورية والنصائح اللازمة⁽¹⁾.
- تثمين وتكثيف التخصصات وتحسين تأطير القطاع الفلاحي من خلال تدعيم أجهزة التكوين والبحث والإرشاد.
- تعزيز قدرات جهاز التكوين الفلاحي وتكثيف البرامج وفقا للإحتياجات التي يعبر عنها المتدخلون في الإنتاج الفلاحي.
- تحيين مستمر للإعلام العلمي والتقني من أجل خدمة المستعملين المعنيين بالتنمية الفلاحية.
- إعداد وتنفيذ وقيادة برامج البحث التي تستجيب للإحتياجات التي تعبر عنها أهداف هذا القانون.⁽²⁾
- يهدف التكوين والبحث الفلاحي إلى تسطير المحاور ذات الأولوية في سياسات التنمية الفلاحية والريفية والزراعات الغذائية.

ثانيا: معوقات التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد في المجال الفلاحي:

- من أهم المعوقات التي تقف أمام تحقيق الأهداف المرجوة من التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد في المجال الفلاحي في الجزائر مايلي:
- عدم وجود علاقة تكامل وتنسيق بين مؤسسات البحث والإرشاد الفلاحي والمعهد الوطني للبحث الزراعي والمعهد الوطني للبحث الغابي بالرغم من الدور الفعال الذي يلعبانه في مجال البحث الزراعي، إضافة إلى عدم وجود أي تعاون مع مراكز البحث الدولية في المجال الفلاحي.
- إن فعالية الإرشاد الفلاحي تقتضي توفر الإطار البشري المؤهل لذلك والمتمثل في المرشدين الزراعيين، والذين يعانون من عدة صعوبات أدت إلى ضعف أدائهم (نقص مستلزمات العمل، نقص وسائل النقل، غياب الحافز المشجع على العمل والمرتببط بظروف العمل...)، هذا بالإضافة إلى ضعف تعاون واستجابة الفلاحين للتوصيات الإرشادية⁽³⁾.
- وعليه فإن تجاوز مثل هذه المعوقات يتطلب العمل على ترقية وتطوير البحث العلمي الفلاحي، وذلك لوضع سياسة فلاحية هادفة من شأنها توفير وخلق الحافز للعمل الفلاحي، وهو ما سيؤثر حتما على بشكل إيجابي على الإنتاجية والمردودية ومن ثمة الإقتصاد الوطني ككل.

الفرع الرابع : تفعيل أدوات التوجيه الفلاحي:

لقد اعتمد المشرع أسلوب المخططات التنموية من خلال فتح مجال الإستثمار الفلاحي للقطاع الخاص سواء كان ذلك بطريقة مستقلة أو عن طريق عقود الإنتفاع الدائم التي حولت إلى عقود إمتياز في الوقت

¹- احمد باشي ، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، عدد02، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2003، ص 113 .

²- المادة 73 من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقا .

³- نادية سحتوت، المرجع السابق ، ص 79 .

الحالي بموجب القانون رقم: 10-03، وقد أكد المشرع على اعتمادها كأهم أدوات التوجيه الفلاحي وهو ما نصرت عليه المادة 07 من القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي كمايلي : " تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في :

- مخططات التوجيه الفلاحي،

- مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية،

- أدوات تأطير العقار الفلاحي."

أولاً: مخططات التوجيه الفلاحي:

تؤسس مخططات التوجيه الفلاحي على مستوى الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني، وتشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها وإستغلالها العقلاني وإستعمالها الأفضل ضمن إحترام القدرات الطبيعية، وتحدد كفاءات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي وإعدادها ومضمونها والمصادقة عليها عن طريق التنظي⁽¹⁾.

فمخطط التوجيه الفلاحي أداة تحدد التوجيهات الأساسية على المدين المتوسط والطويل وتهيئة الفضاءات الفلاحية وإستغلالها بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة على مستوى الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني⁽²⁾.

ثانياً: المخطط الوطني للتنمية الفلاحية:

ظهرت هذه المخططات بسبب هشاشة القطاع الفلاحي الذي عانى من التهميش لأكثر من ثلاثة عقود وتكميلاً لمسار الإصلاحات والبرامج التنموية التي بدأ تطبيقها في التسعينات، فلمخطط الوطني للتنمية الفلاحية جاء من أجل إحداث قطيعة نهائية بين طرق التسيير المركزي التي كانت سائدة من قبل وبين طرق التسيير الخاص والتي هي إنعكاس للتحويلات الإقتصادية الداخلية نحو الرأسمالية والإنتفاح نحو إقتصاد السوق والخارجية المتمثلة في الإتفاقيات الموقعة مع المؤسسات المالية العالمية مثل منظمة التجارة العالمية، وتوقيع إتفاقيات الشراكة مع الإتحاد الأوروبي.

1 تعريف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية:

يعرف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية على أنه عبارة عن إستراتيجية كلية تهدف إلى تطور وزيادة فعالية القطاع الفلاحي، وهو مبني على سياسة البرامج المتخصصة والمكيفة مع المناخ الفلاحي الجزائري. وقد أنشئ تشجيعاً للإستثمار الفلاحي والمستثمرين، وفي نفس الوقت المحافظة على على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة عن طريق إستغلالها بعقد الامتياز الفلاحي⁽³⁾.

¹ - المادة 08 من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقاً .

² - المادة 9 من نفس القانون .

³ - إيمان شعابنة، مدى فعالية الدعم في إطار سياسة التجديد الفلاحي، مجلة دفاتر السياسة والقانون، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، عدد 16، 2017، ص 309-310 .

أو هو عبارة عن آلية خاصة ترمي إلى ترقية التأطير التقني والمالي والتنظيمي قصد الوصول لبناء قطاع فلاحي عصري ذو كفاءة عالية من خلال حماية الموارد الطبيعية والمحافظة عليها وإستغلالها بشكل عقلاني وإستصلاح أكبر مساحة ممكنة من الأراضي.

كما يعرف أيضا على أنه ذلك البرنامج الذي يموله الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية حيث يعد البرنامج بمثابة إستراتيجية متكاملة تهدف لتطوير وزيادة فعالية القطاع الفلاحي بإعتباره مبني على سلسلة برامج متخصصة ومتكيفة مع المناخ الفلاحي في الجزائر.⁽¹⁾

2 أهداف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية:

يهدف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف المسطرة وذلك على الأمدين المتوسط والبعيد والمتمثلة فيما يلي:

- إعادة هيكلة المجال الفلاحي والمواد الطبيعية لمختلف جهات الوطن.
- تحسين الإنتاجية وزيادة حجم الإنتاج الفلاحي ليرتبط مع الإقتصاد العالمي.
- الحماية والإستعمال العقلاني والدائم للموارد الطبيعية.
- تحرير المبادرات الخاصة على مستوى التموين وتكييف وتوزيع الإنتاج.
- ترقية وتشجيع الإستثمار الفلاحي من جهة وتحفيز ودعم المستثمرين الفلاحين من جهة أخرى بهدف إدماج الصناعات الغذائية وزيادة إنتاجها.⁽²⁾
- تنمية المنتجات الفلاحية وذلك بإستغلال القدرات والطاقات الوطنية للتحكم في العوائق الطبيعية.
- تحضير الفلاحة الجزائرية للإندماج في الإقتصاد الدولي والإندماج إلى المنظمة العالمية للتجارة.
- تحقيق الأمن الغذائي الذي يعني تمكين كل مواطن من إقتناء المواد الغذائية حسب الكم والكيف الذي يرغب فيه.⁽³⁾

3 محاور وبرنامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية:

إن تحقيق أهداف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية يكون وفقا للمحاور والبرامج التالية:

أ - المحور الأول:

يضم البرامج الموجهة لإعادة تأهيل وعصرنة المستثمرات الفلاحية وتربية المواشي والتمثلة في برامج تكثيف الإنتاج وتطويره بتوفير المخازن المكيفة ووسائل النقل والتخزين ودعم الإستثمار عن طريق تحسين الخدمات ودمج الشباب المؤهل والمكون المرتبط بالمجال الفلاحي.

¹ - أمال بن صويلح، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أداة إستراتيجية للنهوض بالقطاع الفلاحي في الجزائر، مجلة حوليات قائمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 23، ج 01، صادرة عن جامعة 8 ماي 1945 قائمة، 2018، ص 187 .

² - أمال بن صويلح، المرجع نفسه، ص 188 .

³ - أمال بن صويلح، المرجع نفسه، ص 189 .

ب - المحور الثاني:

يضم هذا المحور البرامج الموجهة للتنمية والمحافظة على المجالات الطبيعية وخلق مناصب الشغل والمتمثلة فيما يلي :

- البرنامج الوطني للتشجير الهادف لحماية البيئة وتحسين المناطق الجبلية عن طريق التشجير وحماية وتنمية المناطق السهلية.

- برنامج التشغيل الريفي.

- برنامج تنمية الصحراء والمحافظة عليها.(1)

4 تنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية:

إن تنفيذ هذا النوع من البرامج الكبرى يحتاج إلى تأطير مالي وآخر تقني ويكون ذلك عن طريق وسائل مالية وأخرى تقنية.

أ - الإطار المالي:

يتمثل الإطار المالي في شبكة مالية متعددة ومتكاملة التي تهدف إلى ضمان التمويل الدائم والملائم للبرنامج و تتكون من:

- الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.
- صندوق إستصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز.
- الصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي.
- القرض الفلاحي والتأمينات الإقتصادية.
- الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي.
- الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية.
- الصندوق الوطني للتنمية الريفية.(2)

ب الإطار التقني:

يتمثل في الوسائل التقنية والأجهزة التي أنشئت للقيام بتنفيذ هذا المخطط، والتي تتم من خلال زيادة المؤطرين الإداريين والتقنيين والمهنيين في المستثمرات الفلاحية التي تعتبر قاعدة أساسية في عمليات الإنتاج الفلاحي.(3)

ثالثا: أدوات تأطير العقار الفلاحي:

لقد سعى المشرع جاهدا لتطبيق أدوات تأطير العقار الفلاحي على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذلك التابعة للملكية الخاصة(4) وذلك بهدف التحكم فيها

¹- إيمان شعابنة، المرجع السابق، ص 310 .

²- إيمان شعابنة، المرجع نفسه ، ص 311 .

³- إيمان شعابنة، المرجع نفسه ، ص 311 .

⁴- المادة 12 من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقا .

وتسهيل تدخل الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية مراقبة إستغلالها الفعلي من عدمه ولا يتم ذلك إلا من خلال تحديد وإحصاء العقارات الفلاحية بصورة دقيقة عن طريق فهرس عقاري يحدد قدرات الأملاك العقارية الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، وخريطة لتحديد مواقعها.⁽¹⁾ وهي النتيجة التي طالما طمح إليه المشرع من خلال إعتماده لعمليتي مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن تسيير الفهرس العقاري وعملية القيد فيه، وكذا خريطة تحديد العقارات الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والتسجيل فيها تكون عن طريق التنظيم⁽²⁾، وهو ما بادر إليه المشرع سنة 2011 من خلال تدعيم وتفعيل آلية الإحصاء العام للفلاحة وإنشاء بطاقة المستثمرات الفلاحية وذلك لمراقبة تطور المستثمرات الفلاحية.⁽³⁾

1- الإحصاء العام للفلاحة:

يعد الإحصاء العام للفلاحة عملية ضرورية لتفعيل رقابة الدولة على عملية الإنتاج الفلاحي للمستثمرات الفلاحية والتحكم في جميع المعطيات المتعلقة بالعقارات الفلاحية وذلك من خلال معرفة المستفيدين الحقيقيين في الميدان⁽⁴⁾، وقد نظم المشرع عملية الإحصاء العام للفلاحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 01-114⁽⁵⁾ المؤرخ في: 07/05/2001 المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 11-440⁽⁶⁾ المؤرخ في: 13/12/2011، والذي تضمن تحضير عمليات الإحصاء العام للفلاحة وتمويلها وتنفيذها⁽⁷⁾ وكيفية تحيين المعطيات المتعلقة بالهياكل الفلاحية والمجتمع الفلاحي ككل من مستثمرين ومستثمرات فلاحية وكل الأنشطة التابعة لها عبر كافة التراب الوطني⁽⁸⁾.

أ - أهداف عمليات الإحصاء العام للفلاحة:

يرمي الإحصاء العام للفلاحة الى مايلي:

- إحصاء كل المستثمرين والمستثمرات الفلاحية وكذا كل الأنشطة التابعة لها.

¹ - المادة 13 من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقا .
² - المادة 13/ ف أخيرة من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقا.
³ - عايدة مصطفىاوي، الرقابة على منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية، مجلد 06، عدد 11، جامعة البليدة 2- لونيبي علي، 2017، ص 15-16 .
⁴ - حيث بلغ عدد المستثمرات الفلاحية الفردية حوالي 69820 مستثمرة موزعة على مساحة 245357 هكتار في ظل القانون 87-19، كما بلغ عدد المستثمرات الفلاحية في ظل تطبيق القانون : 10- 03 حتى سنة 2015 حوالي 138777 مسثمرة موزعة على مساحة 2076501 هكتار،
انظر: - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 160 .
⁵ - جريدة رسمية عدد 26، 2001 .
⁶ - جريدة رسمية عدد 69، 2011 .
⁷ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 01-114 المؤرخ في: 07/05/2001 المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة (جريدة رسمية عدد 26، 2001) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 11-440 المؤرخ في: 13/12/2011 (جريدة رسمية عدد 69، 2011) .
⁸ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 160 .

- تحيين المعطيات المتعلقة بالهياكل الفلاحية والمجتمع والتشغيل الفلاحيين.
- إرساء أسس نظام وطني متكامل للإحصائيات العامة عن الفلاحة.
- توفير قواعد لسبر الآراء الضرورية لإنجاز التحقيقات الخاصة بكل مجال للنشاطات الفلاحية.
- توفير معلومات ومعطيات حسب فروع الإنتاج.

ب الجهات المختصة بالقيام بعمليات الإحصاء العام للفلاحة:

تتولى تحضير وإنجاز عمليات الإحصاء العام للفلاحة الأجهزة الآتية :

• اللجنة الوطنية:

- تتكون هذه اللجنة من تشكيلة⁽¹⁾ مركزية موسعة يرأسها وزير الفلاحة أو ممثل عنه، وتكلف بدراسة الملف التقني للإحصاء العام للفلاحة والمصادقة عليه، وذلك من خلال مايلي:
- السهر على إعداد البطايق المرجعية للمستثمرين والمستثمرات الفلاحية.
- مباشرة الحملة الوطنية للإعلام والتحسي ومتابعتها.
- دراسة كفايات رصد الوسائل لتحضير الإحصاء العام للفلاحة وتنفيذه، وتحديد ذلك.
- مراقبة سير مخطط عملية الإحصاء العام للفلاحة.
- تنشيط أشغال اللجان الولائية والبلدية وتنسيقها ومتابعتها.⁽²⁾

أما عن سير عمل هذه اللجنة فإنها تجتمع بناء على إستدعاء من رئيسها في دورة عادية كل شهر، وأخرى إستثنائية كل ما اقتضت الضرورة، مع إمكانية إستدعاء كل من من شأنه المساهمة في حسن سير أشغالها.⁽³⁾

أهم ما تجدر الإشارة إليه هو أن تشكيلة هذه اللجنة بالرغم من إتساعها للعديد من القطاعات إلا أنها تخلوا من أي تمثيل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بلعتبره الهيئة المكلفة بالرقابة على الأراضي، كما أنها تضم بعض القطاعات التي ليست لها أي صلة بالقطاع الفلاحي مثل وزارة التربية الوطنية.

• اللجنة الولائية:

أنشأ المشرع هذه اللجنة على المستوى المحلي مقرها الولاية، حيث تتكون هذه اللجنة من تشكيلة⁽⁴⁾ من المديرين الولائيين ورؤساء الدوائر، يرأسها رئيس لجنة المجلس الشعبي الولائي المكلف بالفلاحة، وتتولى هذه اللجنة المهام التالية:

- رصد الوسائل والمادية والبشرية الضرورية لسير العمليات.
- برمجة أنشطة اللجان البلدية ومتابعتها ومراقبتها.
- القيام بتوزيع وثائق الإحصاء وإسترجاعها.

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 01-114.

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 01-114 المعدل والمتمم المذكور سابقا.

³ - المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي .

⁴ - المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي .

- إعداد ملخص لمعطيات الإحصاء على مستوى الولاية.⁽¹⁾

• اللجنة البلدية:

وهي اللجنة الثانية على المستوى المحلي مقرها البلدية، حيث تتكون هذه اللجنة من: مندوب الفلاحة البلدي، العون البلدي للإرشاد، ممثل المصالح البيطرية، ممثل إدارة الغابات، رئيس لجنة المجلس الشعبي البلدي المكلف بالفلاحة، وتحت رئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾ وتكلف بالمهام التالية:

- المساهمة في إعلام المستثمرين الفلاحين وتحسيسهم.

- تخطيط الوثائق والوسائل المادية والبشرية الضرورية للعمليات، وتوزيعها وتسييرها.

- متابعة ومراقبة الإحصاء على المستوى البلدي.

- جمع إستثمارات الاسئلة المملوءة والملخص البلدي بعد الإنتهاء من عملية الإحصاء وإرسالها إلى

اللجنة الولائية بعد مراقبتها والتصديق عليها.⁽³⁾

• اللجنة التقنية العملية:

أستحدثت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 11-440 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم:

01-114 السابق الذكر، وتشغل من المدراء المركزيين لوزارة الفلاحة، ممثل عن إدارة مسح الأراضي، ممثل

عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ممثل عن الديوان الوطني للإحصائيات، ممثل عن وزارة الإستشراق

والإحصائيات، ممثل المديرية العامة للتقدير والسياسيات بوزارة المالية وممثل الوكالة الفضائية الجزائرية.

أما عن مهامها : فتتولى هذه اللجنة مهامها تحت رئاسة مدير الإحصائيات حيث تكلف بتسيير مجموع

الأشغال التقنية للإحصاء الفلاحية والأنظمة المعلوماتية ومتابعتها وتقييمه.⁽⁴⁾

ت الإجراءات المتبعة للقيام بعمليات الإحصاء العام للفلاحة:

- يتم تحديد تاريخ إجراء عمليات الإحصاء بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة.⁽⁵⁾

- وبناءا عليه ترسل لكل مستثمر فلاحى إشعار بالمرور يلزمه بضرورة إنتظار عون الإحصاء

المفوض قانونا في عين مكان المستثمرة الفلاحية وذلك تحت طائلة توقيع جزاءات قانونية⁽⁶⁾.

- يسهر على إنجاز عمليات الإحصاء فريق من المؤطرين والمراقبين والأعوان المؤهلين والمكلفين

قانونا للقيام بهذه المهمة.

¹- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 01-114 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 11-440 المذكور سابقا.

²- المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

³- المادة 10 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴- المادة 11 مكرر من نفس المرسوم التنفيذي .

⁵- المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي .

⁶- المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي .

- يتم تسخير الوسائل المادية التي تحتاجها عمليات الإحصاء العام للفلاحة من طرف السلطات المحلية المؤهلة في حدود صلاحياتها.⁽¹⁾

- يلزم كل مستثمر فلاحي ملزم بالإجابة على نفسه وبدقة على الاسئلة المطروحة عليه، مع إمكانية توكيل من ينوبه من عائلته أو عضوا من نفس المستثمرة اذا كان هناك مبرر لغيابه⁽²⁾.

3 بطاقية المستثمرات الفلاحية:

تم تاسيس بطاقية المستثمرات الفلاحية⁽³⁾ وتحديد مضمونها وكيفيات مسكها وتحيينها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في: 2011/06/16 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية، حيث أن الهدف الأساسي من إنشاء بطاقية المستثمرات الفلاحية التي يعدها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويضبطها بإستمرار هو إعداد فهرس لتحديد قدرات الممتلكات العقارية الفلاحية لتسهيل تدخل الدولة لممارسة رقابتها في مجال إستغلال العقار الفلاحي.

تتولى كل مديرية ولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مسك بطاقية المستثمرات الفلاحية وتحيينها كلما إقتضى الأمر ذلك⁽⁴⁾.

أما البطاقية فإن إنشاءها يكون بناء على المعلومات المتعلقة بكل مستثمرة والتي تم تسجيلها سابقا من طرف المستثمرين الفلاحين في بطاقة التسجيل.

وعليه فإن إنشاء بطاقية المستثمرات الفلاحية وكيفية مسكها وتحيينها يكون وفقا لمجموعة من الإجراءات كمايلي:

أ - تسجيل المستثمرات الفلاحية في البطاقية:

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بإعلام المستثمرين الفلاحين، بكل الوسائل بضرورة تسجيل مستثمراتهم الفلاحية في بطاقية تسجيل المستثمرات الفلاحية، وذلك من أجل ضمان السير الحسن لهذا الإجراء⁽⁵⁾.

ب - ترقيم المستثمرات الفلاحية:

بعد تسجيل المستثمرة الفلاحية فإنه يتم ترقيمتها بصفة تلقائية بترقيم يتكون من 17 رقما وحرفا واحدا يشمل البيانات التالية: ولاية مقر المستثمرة، بلدية إنتماء المستثمرة، الطبيعة القانونية للمستثمرة، رقم المستثمرة في الولاية، نوع المستثمرة، نوع المنطقة من حيث الإمكانيات الفلاحية، النشاط الغالب، سنة الترقيم.⁽⁶⁾

¹ - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 01-114 المعدل و المتمم .

² - المادة 14، 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - انظر الملحق رقم: 02 .

⁴ - المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2011/06/16 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية (جريدة رسمية عدد 30، 2012) .

⁵ - المادة 09 من نفس القرار الوزاري .

⁶ - المادة 04 من نفس القرار الوزاري .

ت تسليم شهادة الترقيم⁽¹⁾:

يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يسلم للمستثمر شهادة ترقيم بإسم المستثمرة الفلاحية وذلك في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ ترقيم المستثمرة، وتكون مدة صلاحية الترقيم 10 سنوات وعند انقضاء تاريخ صلاحيتها المبين في شهادة الترقيم يبادر المستثمر الفلاحي بتجديدها.⁽²⁾

تجدر الإشارة إلى أنه في حالة تغيير الطبيعة القانونية للمستثمرة أو تشكيلتها البشرية أو قوامها بعد الترقيم بسبب الخروج من الشيوخ أو التنازل عن حق الإمتياز أو لأي سبب قانوني آخر، فإنه يجب على المستثمر أو المستثمرين المعنيين أن يوجهوا تصريح بهذا التغيير الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال أجل 30 يوما من ذلك التغيير بهدف إعلامه بالتغييرات الحاصلة.⁽³⁾

المبحث الثاني: طرق إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.

كما سبق الذكر فإن مشكل العقار الفلاحي عموما والعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بالخصوص في الجزائر يعود بجذوره إلى فترة الإحتلال الفرنسي الذي عمل بكل السبل على خوصصة الأراضي الفلاحية الجزائرية لتسهل عملية إنتقالها بين الأفراد، ومن ثمة الإستيلاء عليها عن طريق نقل ملكيتها للمعمرين، فتكونت بذلك حوالي 22.000 مزرعة كولونيالية على إمتداد مساحة تفوق 3 مليون هكتار.⁽⁴⁾

إلا أن إستعادة الدولة الجزائرية لحريتها بعد ثورة التحرير المجيدة أدى إلى خروج المستعمر الذي كان يستغل أخصب العقارات الفلاحية، وهو ما جعل السلطة السياسية للدولة الجزائرية المستقلة منذ ذلك الوقت وإلى يومنا هذا تتبنى عدة طرق وأساليب متنوعة لإستغلال العقار الفلاحي، بداية بأسلوب التسيير الذاتي ومرورا بأسلوبي التعاونيات الفلاحية والمستثمرات الفلاحية وصولا لأسلوب الإمتياز الفلاحي الساري المفعول حاليا.

وعليه فسننظر فيمايلي إلى الطرق التي إعتمدها المشرع في إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عبر مرحلتين:

- الأولى قبل صدور القانون رقم: 87-19 عن طريق مزارع التسيير الذاتي ثم التعاونيات الفلاحية (المطلب الأول) والثانية من بعد صدوره وإلى غاية إلغائه بموجب القانون رقم: 10-03 المتضمن أسلوب الإمتياز الفلاحي، وذلك في شكل المستثمرات الفلاحية (المطلب الثاني).

¹- أنظر الملحق رقم: 05 .

²- المادة 06 من القرار الوزاري المؤرخ في: 16/06/2011 المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية المذكور سابقا.

³- المادة 08 من نفس القرار الوزاري .

⁴- إسماعيل شعباني، المرجع السابق ، ص 02 .

المطلب الأول: طرق إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة قبل صدور

القانون رقم: 87-19:

كما سبق الذكر فإن المشرع في بادئ الأمر إعتد نظام التسيير الذاتي كأسلوب لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، والذي منحت بموجبه الدولة لمجموع العمال الفلاحيين الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة في المرسوم رقم: 69-15 حق انتفاع غير محدد المدة في شكل إستغلالات فلاحية تسيير ذاتيا من قبلهم والتي منحها المشرع الشخصية المعنوية⁽¹⁾ وسميت بمزارع التسيير الذاتي (الفرع الأول)، ليصدر بعد ذلك الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية الذي منحت بموجبه الدولة حق الإنتفاع الدائم لمجموع المستغلين الفلاحيين وذلك في شكل تعاونيات فلاحية (الفرع الثاني) تتمتع بالشخصية المعنوية، وهو ما سنتطرق له فيمايلي:

الفرع الأول: مزارع التسيير الذاتي :

بما أن خروج المعمرين الذين كانوا يستغلون العقارات الفلاحية أدى إلى شغور المزارع التي تحتوي على أخصب وأجود الأراضي الفلاحية ذات المساحات الشاسعة، وهو ما جعل الدولة مجبرة على إيجاد حلول سريعة وفعالة⁽²⁾ لتسيير المزارع والأراضي الشاغرة لتدارك الوضع لما له من تأثير مباشر على الإقتصاد الوطني وذلك قبل فوات الأوان، إلا أن تأخر الدولة في تبني الحل المناسب دفع صغار الفلاحين الذين كانوا يعملون لدى المعمرين إلى تسيير هذه المزارع من تلقاء أنفسهم بدون تدريب أو تكوين سابق وفي غياب أصحابها، وبدون أي تغطية تشريعية أو تنظيمية⁽³⁾ وهو ما أدى إلى إنبثاق هذا النوع من التسيير من النظام السياسي القائم آنذاك⁽⁴⁾ وهو ما سمي فيما بعد بنظام التسيير الذاتي الذي إعتدته الدولة كأسلوب لإستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة من جهة وتحقيق العدالة الإجتماعية للأشخاص الذين تم تجريدهم من ممتلكاتهم إبان الإستعمار الفرنسي من جهة أخرى، وعملت على تقنينه وضبطه في نصوص قانونية وتنظيمية بما يعرف بمزارع التسيير الذاتي.

وعليه فسنتطرق إلى تنظيم المزارع التسيير الذاتي كأسلوب لإستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة عبر مرحلتين كمايلي:

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 119.

² - من أهم الحلول المتاحة في تلك المرحلة هي إما توزيع الأراضي على الفلاحين الذين فقدوا أراضيهم أثناء الثورة التحريرية . أو بتوزيع الأراضي على الطبقة البرجوازية الجزائرية لضمان مواصلة الإنتاج بنفس الطرق التي كان يعتمد عليها المعمرين، أو أن تتولى الدولة بنفسها مهمة تسيير الأراضي الشاغرة. انظر: - إسماعيل شعباني، المرجع السابق، ص 02 .

³ - رضا بوعافية، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر -باتنة، 2017-2018، ص 31 .

⁴ - آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 18 .

أولاً: مزارع التسيير الذاتي قبل صدور الأمر رقم: 68-653⁽¹⁾ :

إعتبر المشرع أسلوب التسيير الذاتي أسلوباً ديمقراطياً يقوم أساساً على آلية الإنتخاب ولذلك فقد أصدر العديد من القرارات والمراسيم التي تنظم تسيير الوحدات الزراعية المسيرة ذاتياً، والتي كان يفترض أن تسيير دون تدخل الأجهزة البيروقراطية للدولة في الشؤون المتعلقة بالتسيير المالي والإداري للمزرعة⁽²⁾. إلا أن المشرع قد أنشأ الديوان الوطني للإصلاح الزراعي الذي إنحصر دوره في تحقيق البرنامج الحكومي للإصلاح الزراعي وتنظيم المزارع المهملّة من طرف ملاكها الأصليين، وهو ما أفرغ نظام التسيير الذاتي من محتواه لأن التسيير أصبح بشكل شبه مباشر من طرف الإدارة وهو ما جعل العمال مجرد إجراء لدى الدولة.

ثانياً: مزارع التسيير الذاتي بعد صدور الأمر رقم: 68-653 :

لقد حاول المشرع في نهاية سنة 1968 وضع حد لتبعية المزارع المسيرة ذاتياً لقرارات وخطط الإدارة المركزية وهو ما جعله يصدر نصوص قانونية لإرساء المبادئ العامة للتسيير الذاتي في الفلاحة وذلك بعد حل الديوان الوطني للإصلاح الزراعي، ومن أهم هذه النصوص الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في: 1968/12/30 والمتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة⁽³⁾ ومجموعة من المراسيم⁽⁴⁾ التي منحت الدولة من خلالها لمجموعة العمال التابعة للإستغلال الفلاحي والمسير ذاتياً شخصية معنوية وحق انتفاع غير محدد المدة وغير قابل للتصرف والحجز عليه، والتي تتكون من الأجهزة التالية:

1 الجمعية العامة للعمال:

تعتبر هذه الجمعية الهيئة العليا في المزرعة، يحدد عدد أعضائها سنوياً حسب برنامج الإنتاج وتتشكل من العمال الدائمين في المزرعة والذين تتوفر فيهم الشروط التالية:⁽⁵⁾

- التمتع بالجنسية الجزائرية،
- بلوغ 18 سنة فأكثر،
- أن لا يكون محروم من حقوقه المدنية.
- القدرة على العمل الفلاحي بصفة شخصية ومباشرة.
- أن لا يكون لهم مورد معاشي آخر خارج الإستغلال الفلاحي.
- أن يكون عاملاً دائماً لمدة لا تقل عن ستة (6) أشهر.

¹- الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في: 1968/12/30 والمتعلق بالتسيير الذاتي.

²- آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 21 .

³- جريدة رسمية عدد 15، 1968 .

⁴-المرسوم رقم: 69-15 المؤرخ في: 1969/02/15 المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للإستغلال الفلاحي المسير ذاتياً وحقوق وواجبات أعضائها، ولمرسوم رقم: 69-16 المؤرخ في: 1969/02/15 للمتضمن تحديد إختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة (جريدة رسمية عدد 15، 1968).

⁵- المادة 01 من نفس المرسوم .

فبالنسبة لسير عملها فإنها تعقد دورتين عاديتين في السنة وأخرى إستثنائية، ولا تعتبر مداولاتها نافذة إلا بحضور نصاب ثلثي (3/2) أعضائها، أما قراراتها فإنها تتخذ بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين. كما تتمتع الجمعية العامة بصلاحيات جد واسعة فهي المسؤولة عن مخططات التنمية والبرامج السنوية للتجهيز وكذلك الإنتاج والتسويق، المصادقة على النظام الداخلي لتنظيم العمال داخل المزرعة، بالإضافة إلى المصادقة على حسابات نهاية السنة⁽¹⁾.

مجلس العمال:

يمثل الهيئة الثانية في الهرم البنوي للتسيير الذاتي، أعضاؤه منتخبين من طرف أعضاء الجمعية العامة للعمال، يجدد إنتخاب ثلثهم كل سنة.

يجتمع المجلس في دورات عادية وأخرى إستثنائية، ولا تعتبر مداولاتها نافذة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه، ويتولى المجلس إتخاذ القرارات الهامة بالوحدة الزراعية وذلك على ضوء توجيهات الجمعية العامة للعمال وفي إطار الصلاحيات التالية: (2)

- الموافقة على النظام الداخلي للمزرعة بإختيار لائحة المشروع وتحديد نصوصها الداخلية المتعلقة بكيفية توزيع الدخل الشخصي لكل عامل والنتاج الصافي على العمال طبقا لظروف العمل وتحديد المكافآت.

- الموافقة على بيع أو شراء الآلات الزراعية حسب الخطة السنوية للتجهيز.

- الموافقة على القروض البعيدة و المتوسطة، حسب مخطط التنمية.

- رفض أو قبول عمال جدد دائمين حسب اللوائح المقررة.

- النظر في حسابات نهاية السنة قبل عرضها أمام الجمعية العامة.

- ينتخب و يراقب لجنة التسيير التي تضمن التسيير اليومي العادي للإستغلالية.

- يضطلع بالسلطة التأديبية على مجموع العمال.

- يقدم للجمعية العامة للعمال تقرير عن إنعقاد كل دورة⁽³⁾.

2 لجنة التسيير:

تنتخب لجنة التسيير من طرف مجلس العمال، و تدير المؤسسة المسيرة ذاتيا لفترة ثلاثة (3) سنوات قابلة للتجديد، و تتخذ اللجنة جميع القرارات المتعلقة بسير المزرعة وإعداد وتحضير برنامج النشاط والقيام بالحسابات المالية الختامية وإبرام عقود القرض والتمويل والتسويق وتوظيف العمال الموسمين⁽⁴⁾.

¹ – Djilali Benamrane, opcit, P 101

² – المادة 16 من المرسوم رقم: 69-15 المؤرخ في: 15 / 02 / 1969 المذكور سابقا .

³ – Abderrahmane Hitache, Les Relations Individuelles De Travail Dans Les Exploitations Agricoles, thèse pour le doctorat d'état en droit, faculté de droit et des sciences économiques, université d'alger, juin 1973, P 156.

⁴ – آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 32 .

يرأس اللجنة رئيس منتخب من قبل الجمعية العامة للعمال لمدة ثلاثة (3) سنوات، يتولى خلالها تمثيل المزرعة في معاملاتها مع الغير وإمام الجهات القضائية⁽¹⁾، وله سلطة الأمر بالصرف التي يمارسها تحت رقابة وإشراف رئيس مجلس العمال.

3 مدير المزرعة:

يعين المدير من طرف وزير الفلاحة ويتكفل بمهمة تمثيل مصالح الدولة داخل المزرعة والتي تخول له السهر على مشروعية العمليات الإقتصادية والمالية التي تقوم بها المزرعة، والإعتراض على مخططات التنمية المخالفة لتوجيهات السلطة العامة أو للمخططات الوطنية للتنمية، إضافة إلى جرد الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للمزرعة، ومسك الحسابات وفق القواعد التي تقرها السلطة الوصية .

كما يكلف المدير بتطبيق مقررات لجنة التسيير، ويصدر الأوامر اللازمة لتنفيذ هذه المقررات⁽²⁾ لا يمكن تنحية المدير إلا إذا ثبت عدم كفاءته أو إرتكابه لأخطاء جسيمة، أو في حالة سحب إعتماده من طرف المجلس البلدي لإنعاش ومراقبة التسيير الذاتي⁽³⁾.

غير أنه ونظرا لتكوين مزارع ذات مساحات كبيرة⁽⁴⁾ وأخرى متشكلة من قطع أرضية صغيرة وبعيدة عن بعضها البعض أدى إلى صعوبة عملية تسييرها ومن ثمة إنتاجها خاصة في ظل الإمكانيات المتاحة⁽⁵⁾، وهو ما يتطلب تقليص المساحة وزيادة عدد المزارع الذي يتطلب بدوره توفير منشآت قاعدية وطاقات بشرية مؤهلة في ميدان التسيير والإنتاج، و عليه فقد تم تعديل وإتمام الأمر رقم: 68-653 بالأمر رقم: 75-42 المؤرخ في: 17/06/1975 الذي ساهمت من خلالها الدولة إلى وضع التقنيين من ذوي الكفاءة تحت تصرف رئيس المزرعة المسيرة ذاتيا، مع إمكانية استفادة العمال من سكنات وتجهيزات القرى الإشتراكية، وإلى غاية سنة 1980 فقد عمل المشرع على إعادة هيكلة المزارع المسيرة ذاتي.

إلا أن المشرع تخلى عن نظام التسيير الذاتي من خلال إلغائه للأمر رقم: 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة.

الفرع الثاني: التعاونيات الفلاحية للثورة الزراعية:

لقد اقتصر تطبيق نظام التسيير الذاتي على العقارات الفلاحية التي كانت تابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية للثورة التحريرية، وبقاء العقارات الفلاحية الأخرى التابعة لأملاك الدولة مثل أراضي البلديات التي كانت خاضعة للإستغلال التقليدي عن طريق المزارعة و الكراء، وكذلك أراضي الخواص الذين كانوا لا يستغلونها بصفة شخصية ومباشرة، لذلك طرحت فكرة الثورة الزراعية سنة 1965 إلا

¹ - الجلاي عجة، المرجع السابق، ص 36 .

² - المادة 30 من المرسوم رقم: 69-15 المؤرخ في: 15 /02/ 1969 المذكور سابقا .

³ - Djilali Benamrane ،،op cit ،P 104.

⁴ - متوسط مساحة المزرعة الواحدة حوالي 1231 هكتار أو تفوق .

⁵ - إرتفاع تكاليف الإنتاج، ونقص اليد العاملة ووسائل الإنتاج الحديثة .

أن تجسيدها تأخر إلى غاية سنة 1971 وذلك بسبب ضرورة إعادة تنظيم أجهزة الدولة (1) فصدر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية (2) الذي تبنى من خلاله نمط أو أسلوب جديد يقوم على إستغلال الأراضي الفلاحية في شكل تعاونيات فلاحية ذات مساحة أقل من مساحة مزارع التسيير الذاتي مما ترتب عنه زيادة توسعة الوعاء العقاري الفلاحي التابع للدولة في إطار الصندوق الوطني للثورة الزراعية دون أن يعالج نقاط الضعف السالفة الذكر في النظام الذي سبقه، ليصدر بعده منشور وزاري يتضمن إعادة تنظيم المزارع الإشتراكية وذلك سنة 1987.

أولاً: التعاونيات الفلاحية:

لقد اعتبر المشرع العقارات الفلاحية المدمجة في صندوق الثورة الزراعية (3) ذات طابع إقتصادي وقابلية إشتراكية وهو ما يضيف عليها خاصية أملاك الدولة العمومية، ومن ثمة إخضاعها للإستغلال الجماعي والمشارك في إطار المزارع النموذجية التي يكونها المستفيدون أنفسهم، وهو ما يعرف بالنظام التعاوني كوسيلة لتطبيق الإشتراكية في المجال الزراعي و الذي يتم وف عقد منح بين المستفيد من جهة والدولة من جهة أخرى، حيث تحتفظ الدولة بموجبه على ملكية الرقبة وتتنازل عن حق الإنفعاك المؤبد لفائدة تعاونيات الثورة الزراعية(4).

1 تعريف التعاونية الفلاحية:

تعرف التعاونية الفلاحية على أنها: شركة ديمقراطية للفلاحين الذين يعيشون من خدمة الأرض، وتهدف لتوسيع الإشتراكية على المستوى الزراعي من خلال دمج وتوسيع المزارع الصغيرة في إطار التنمية الكثيفة للزراعة، و ذلك بالإعتماد على مبدأ الأرض لمن يخدمها(5).

وعليه فهي أداة لتنظيم تدخل الدولة في المجال الزراعي، قصد تحويل علاقات الإنتاج إلى علاقات إشتراكية تسعى إلى ترقية الحياة الإجتماعية لأعضاء التعاونية، تنشأ بترخيص مباشر من الوزير المكلف بالفلاحة، تخضع التعاونية للسلطة الوصائية لوزارة الفلاحة بمساعدة المجلس الأعلى للتعاون الزراعي وللرقابة المالية من طرف وزارة المالية (6)، ويكون إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة في ظل التعاونية الفلاحية بصفة جماعية وعلى الشيوخ (7) مع إمكانية الترخيص بالإستغلال الفردي كإستثناء(8) في حالة تعذر الإستغلال الجماعي.

1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 120 .

2- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المرجع السابق، ص 25 .

3- تم التطرق للوعاء العقاري التابع لصندوق الثورة الزراعية في الفصل الأول من الباب الأول من هذا البحث .

4- آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 49 .

5- نادبة سحتوت، المرجع السابق، ص 146 .

6- سوسن بوضيبيات، المرجع السابق، ص 75 .

7- المادة 112/ ف 01 من الأمر رقم: 71-73 المذكور سابقا .

8- المادة 112/ ف 03 من نفس الأمر .

حيث تمنح الدولة حق الإنتفاع المؤبد على العقارات الفلاحية التابعة لأراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁽¹⁾ وبدون مقابل للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 119 من الأمر رقم: 71-73 المذكور أعلاه والتي منها شروط عامة⁽²⁾ وأخرى خاصة تتمثل في: إحتراف الفلاحة وان لا يكون عضو في جماعة تسيير ذاتي أو تعاونية زراعية لقدماء المجاهدين، وأن لا يكون له دخل خارج العمل الزراعي وعدم إمتلاك أرض أو عدم كفايتها، وإذا فقد أحد هذه الشروط يسقط حق الإنتفاع مباشرة ليم إستبداله بمستفيد آخر⁽³⁾.

وعليه فإن كل من تتوفر فيه الشروط السالفة الذكر فإنه يستفيد من حق إنتفاع مؤبد غير قابل للتنازل أو الحجز عليه مع إمكانية إنتقاله إلى الورثة في حالتي العجز والوفاة ولكن من فروع الذكور دون الإناث⁽⁴⁾. ومن أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المستفيد من حق الإنتفاع الدائم أن يكون مقيما في مكان القطعة الممنوحة له أو في مكان لا يعيق مشاركته بصفة شخصية ومباشرة في خدمة العقار الفلاحي، وكذلك الإلتزام إلى التعاونيات الفلاحية⁽⁵⁾.

ويترتب على إخلال المستفيد بأحد إلتزاماته المذكورة سابقا سقوط حقه في الإستفادة وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم: 72-109 المؤرخ في: 07/06/1972 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية، والذي أحال إختصاص الفصل في إسقاط الحق من الإستفادة إلى لجنة التوفيق المحدثة على المستوى البلدي بالدرجة الأولى، وإذا لم يجر حل النزاع من طرف هذه اللجنة فإن الإختصاص يعود للمحاكم العادية⁽⁶⁾، وذلك بأن يرفع المعني دعواه أمام المحاكم الموجودة على مستوى الدوائر بدلا من الغرف الإدارية بالمجالس القضائية الموجودة على مستوى الولايات وذلك بهدف تقريب العدالة للمتقاضين من جهة، وأن تنزل الدولة منزلة الأفراد وتتساوى معهم أمام القضاء⁽⁷⁾.

2 أشكال التعاونيات الفلاحية:

لقد كرست الثورة الزراعية النظام التعاوني على أساس أنه الإطار الديموقراطي لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة، والذي يهدف إلى ترقية مداخيل صغار المنتجين، وتوسيع الإشتراكية الفلاحية من خلال

- 1- المادة 124 من الأمر رقم: 71-73 المذكور سابقا . .
- 2- تتمثل الشروط العامة في مايلي: الجنسية الجزائرية، التمتع بالحقوق المدنية والسياسية، بلوغ سن الرشد، عدم المعادة للثورة التحريرية الكبرى، التأهيل البدني لخدمة الأرض .
- 3- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 122 .
- 4- المواد 119، 130 من الأمر رقم: 71-73 السابق ذكره .
- بن رقية بن يوسف، كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المرجع السابق، ص 25 .
- 5- المادة 126 من الأمر رقم: 71-73 المذكور سابقا .
- 6- المادة 44 من المرسوم رقم: 72-107 المؤرخ في: 07/06/1972 المتضمن نماذج عقد المنح وإجراءات سحبه أو سقوط الحق فيه (جريدة رسمية عدد 51، 1972) .
- 7- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 123 .

- إدماج صغار الفلاحين ضمن صيرورة التنمية الفلاحية، وإطار يتدرب فيه المنتجون على أساليب التسيير الجماعي لوسائل الإنتاج.
- وقد أصدر المشرع الأمر رقم : 72-23⁽¹⁾ المؤرخ في : 1972/06/07 المتضمن تحديد القانون الأساسي العام للتعاونيات وكذلك المرسوم رقم: 72-106⁽²⁾ المؤرخ في : 1972/06/07 المتضمن تحديد القواعد الأساسية للتعاون الفلاحي، واللذان تم من خلالهما إنشاء العديد من التعاونيات الفلاحية نذكر منها:
- **التعاونية التحضيرية للإستثمار** : صدر قانونها الأساسي النموذجي بموجب المرسوم رقم: 72-150⁽³⁾ المؤرخ في: 1972/07/27، وهدفها إستثمار الأراضي المتروكة نظرا لإرتفاع تكاليف إستثمارها وعدم قدرة الإمكانيات الفردية للمستفيدين.
- **التعاونية الزراعية للمالكين على الشيوع** : صدر قانونها الأساسي النموذجي بموجب المرسوم رقم: 72-151⁽⁴⁾ المؤرخ في: 1972/07/27 ويتمثل دورها في صيانة الوحدة الإقتصادية للإستغلال الزراعي المشاع والإنجاز الجماعي لكل عمليات الإنتاج الزراعي وتسويقه.
- **مجموعة التعاون الفلاحي** : صدر قانونها الأساسي النموذجي بموجب المرسوم رقم : 72-152⁽⁵⁾ المؤرخ في : 1972/07/27 تسعى إلى ترقية التعاون بين أعضائها والقيام بعمليات إستغلال الأراضي لفائدة المتعاونين سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين.
- **التعاونية الزراعية الخاصة بالإستغلال المشترك**: صدر قانونها الأساسي النموذجي بموجب المرسوم رقم: 72-153⁽⁶⁾ المؤرخ في: 1972/07/27 تتكون من المستفيدين بشكل فردي.
- **التعاونية الزراعية للإنتاج الخاص بلثورة الزراعية**: صدر قانونها الأساسي النموذجي بموجب المرسوم رقم: 72-154⁽⁷⁾ المؤرخ في: 1972/07/27 هدفها هو الإستغلال الجماعي للأراضي ووسائل الإنتاج، وتهدف أيضا إلى تحسين شروط المعيشة لأعضائها وتقوم بتربية المواشي والتسويق.
- **التعاونية الزراعية للخدمات الإختصاصية**: صدر قانونها الأساسي النموذجي بموجب المرسوم رقم: 72-155⁽⁸⁾ المؤرخ في: 1972/07/27 هدفها إستعمال وسائل الإنتاج بصفة مشتركة.
- **التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات** : صدر قانونها الأساسي النموذجي بموجب المرسوم رقم: 72-156⁽⁹⁾ المؤرخ في: 1972/07/27 أهدافها إقتصادية وإجتماعية وثقافية، وتقوم بالخدمات الضرورية

¹ - جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1972 .

² - نفس الجريدة الرسمية.

³ - جريدة رسمية عدد 64 لسنة 1972 .

⁴ - نفس الجريدة الرسمية .

⁵ - نفس الجريدة الرسمية .

⁶ - جريدة رسمية عدد 64 لسنة 1972 .

⁷ - نفس الجريدة الرسمية .

⁸ - نفس الجريدة الرسمية .

⁹ - نفس الجريدة الرسمية .

لإستغلال الأراضي وتهيئتها وتساهم في توزيع القروض وتقديم المعونات الممنوحة للمستفيدين العاجزين، كما تقوم بخدمات التموين والتسويق والقيام بالتجهيز والإعلام وتنظيم المبادرات، وتسهر على تطبيق عمليات الثورة الزراعية.

- **تعاونية تسويق الخضر والفواكه للولاية** : صدر قانونها الأساسي النموذجي بموجب المرسوم رقم: 74-199⁽¹⁾ المؤرخ في: 1974/10/01، حيث تعمل على تنظيم عملية تسويق الخضر والفواكه في الولاية بالتنسيق مع التعاونيات الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، والمساهمة في وضع سياسة وطنية للأسعار، والإنضمام إليها إجباري.

- **تعاونية ترقية الماشية** : هدفها إستغلال الماشية ووسائل الإنتاج من طرف المستفيدين، وإستغلال الأراضي الممنوحة لهم جماعيا، تهيئة أراضي الرعي وتجهيز التعاونيات وصيانة التجهيزات.

- **التعاونية الزراعية للخدمات والتموين** : تتكون من التعاونيات الزراعية البلدية المتعددة الخدمات التي توجد عبر الولاية ويمكن أن تنظم لها التعاونيات الزراعية للخدمات المتعلقة بالتنمية الفلاحية في الولاية بوسائل وخدمات الإنتاج، تساهم في تنمية الريف والتخطيط بصفة خاصة في قطاع الفلاحة.⁽²⁾

ثانيا: إعادة تنظيم المزارع الإشتراكية:

أصدرت وزارة الفلاحة في إطار إصلاح القطاع الفلاحي مجموعة من الإجراءات والتقنيات التي تهدف إلى وضع حد لأزمة القطاع الفلاحي وتطوير وإنعاش القطاع الفلاحي من خلال إعادة هيكلة الوحدات الإنتاجية وإعادة تنظي محيط الوحدات الإنتاجية⁽³⁾.

حيث صدر منشور وزاري مشترك بتاريخ: 1987/08/30 يتضمن كليات تطبيق تدابير إعادة تنظيم المزارع الفلاحية الإشتراكية من خلال مجموعة من الإجراءات مست تعاونيات الثورة الزراعية ومزارع التسيير الذاتي والتي أنشأت محلها وحدات فلاحية مهيكلة ذات نظام قانوني موحد أطلق عليها إسم " **المزارع الفلاحية الإشتراكية**"⁽⁴⁾ وذلك بهدف تثبيت حقوق المنتجين وتحديد مسؤولياتهم وكذا إقامة مزارع عمومية تتكون من أراضي متجانسة من خلال توزيع أراضي المزارع توزيعا عقلانيا وعادلا لضمان إنتاج أكثر ومردودية يمكن التحكم فيها⁽⁵⁾ وذلك حتى يكون الإستثمار الفلاحي الجديد أكثر نجاعة.

¹ - جريدة رسمية عدد 80 لسنة 1974 .

² - عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط، الجزائر، 1988، ص ص 20-22.

³ - abdelmadjid djenane, la restructuration de secteur agricole d'état discours et pratique mémoire de.0 magistère, institut des sciences économique, université d'Alger, 1985, p 93 .

⁴ - فريد عبة، تقييم السياسات العقارية للقطاع الفلاحي في الجزائر والحلول المقترحة لحل إشكالية العقارية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 20، 2016، ص 197.

⁵ - فريد عبة، المرجع نفسه، نفس الصفحة .

حيث تتكون كل مزرعة فلاحية إشتراكية من جماعة عمال لا تقل عن ثلاثة (03) منتجين، مع تشكيل لجنة داخلية تتكون من الرئيس المسير وممثل واحد عن كل مجموعة، تضطلع بمهمة توزيع أراضي المزرعة ووسائل الإنتاج الأخرى، كما تعمل على تحديد شروط الإستعمال المشترك للتجهيزات التي لا يمكن توزيعها و تقديم الدعم للأجهزة والهيكل المكلفة بتنفيذ عمليات تعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة و رسمها. كما تقوم مصالح أملاك الدولة بتقويم جميع الممتلكات فور تصفية المزرعة المنحلة وإنتقال الممتلكات للمزرعة الإشتراكية الجديدة.

بالرغم من أهمية هذه الإصلاحات التي نص عليها المنشور الوزاري إلا أنها لم تكن كافية، حيث ظهر من الناحية الواقعية العديد من النقائص نتيجة السرعة الكبيرة التي تمت بها العملية وهو ما خلف أخطاء كثيرة في عمليات التجميع والتقسيم لنتج عنها مزارع فلاحية إشتراكية بمساحات كبيرة جدا مقارنة مع الإمكانيات المتاحة وهو ما ترتب عنه صعوبة إستغلالها ومن ثمة ضعف الإنتاج الفلاحي⁽¹⁾.

وعليه فقد إرتأى المشرع ضرورة إعادة هيكلة القطاع الفلاحي العمومي وهو ما حصل فعلا سنة 1987 بموجب القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08/12/1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي يقوم على إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة في شكل مستثمرات فلاحية جماعية وأخرى فردية.

المطلب الثاني: إستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الدولة الخاصة عن طريق المستثمرات الفلاحية

إن تبني المشرع لنظامي التسيير الذاتي والتعاونيات الفلاحية في آن واحد كأسلوبين لإستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الدولة أدى إلى إزدواجية نمط الإستغلال⁽²⁾، وهو ما إقتضى ضرورة تحقيق التوازن بينهما لإمكانية تعايشهما معا، إلا أن إستحالة تحقيق ذلك أدى إلى تشتت النظام القانوني للعقار الفلاحي المملوك للدولة، وهو ما دفع المشرع في أواخر الثمانينات إلى البحث عن تنظيم جديد لتسيير القطاع الفلاحي العمومي يركز أساسا على توحيد طرق إستغلال هذا النوع من الأراضي الفلاحية وذلك بموجب القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، هذا الأخير الذي ألغى صراحة نظام التسيير الذاتي⁽³⁾، إلا أنه لم

¹ - فريد عبة، المرجع السابق، ص197.

² - جيلالي بلحاج، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم: 10-03 المتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 1، 2019، ص257.

³ - المادة 47 من القانون رقم: 87-19 التي نصت على أنه: "نقضى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون، لاسيما منها:

- الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في: 30/12/1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة المعدل سنة 1975.

- المواد من 858 إلى 866 من الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني."

يلغ الأمر المتعلق بالثورة الزراعية صراحة وإنما ألغاه ضمناً⁽¹⁾، وقد تم بذلك تحوّل نظام التعاونيات الفلاحية إلى نظام المستثمرات الفلاحية القائم على منح مجموع المنتجين الفلاحين حق الإنتفاع الدائم القابل للتنازل ولإنتقال للورثة وللحجز عليه وبموجب عقد إداري وفي شكل مستثمرات فلاحية⁽²⁾.

إلا أن إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عن طريق المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم: 87-19 خلف الكثير من التجاوزات لعل أهمها إهمال الأرض الفلاحية من خلال عدم إستغلالها، والمضي نحو تحويلها عن وجهتها الفلاحية بالرغم من خصوصيتها، وهو ما جعل المشرع وبعد أكثر من عشرين سنة من تطبيق هذا القانون يفكر في تبني أسلوب الإمتياز كأسلوب جديد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة بموجب أحكام القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15/08/2010، والذي منح لمجموع المستثمرين الفلاحيين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية الحق في إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة في شكل حق إمتياز لمدة محددة مع المحافظة على نفس طريقة الإستغلال التي جاء بها القانون رقم: 87-19، والمتمثلة في أسلوب المستثمرات الفلاحية مع وجود بعض الخصوصيات من أجل تحقيق النتائج المرجوة والمبنية على الإنفتاح على إقتصاد السوق⁽³⁾.

ولتوضيح نظام المستثمرات الفلاحية وجب أولاً الإحاطة بمفهوم المستثمرة الفلاحية (الفرع الأول) ثم التطرق لنظامها القانوني (الفرع الثاني) وفي الأخير نتناول طبيعتها القانونية في القانون رقم: 87-19 و القانون رقم: 10-03 (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: ماهية المستثمرة الفلاحية :

لم تكن المستثمرة الفلاحية معروفة في النظام القانوني الجزائري إلا بعد صدور القانون رقم : 87-19 المذكور أعلاه، والذي تمت بموجبه عملية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي التابع للدولة من خلال وضع نظام قانوني خاص وفريد من نوعه يتمثل في إنشاء مستثمرات فلاحية جماعية على مساحات متوسطة وأخرى فردية على مساحات صغيرة بهدف تشجيع وتحرير المبادرات الفردية، فالمستفيد لم يعد مجرد فلاح أجبر وإنما إقترنت به صفة الإنتاجية فأصبح فلاحاً منتجاً.

أولاً: تعريف المستثمرة الفلاحية وعناصرها:

نتناول تعريف المستثمرة الفلاحية وأهم عناصرها فيمايلي:

¹- ويتضح ذلك من خلال المادة 46 من القانون رقم: 87-19 والتي تنص على انه: " تطبق أيضا أحكام هذا القانون على المنتجين المستفيدين من تخصيص فردي طبقا للأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971 ."

تجدد الإشارة إلى انه قد تم إلغاء قانون الثورة الزراعية صراحة فيما بعد بموجب المادة 75 من القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر: 95-26 والتي كان نصها كمايلي: " تلغى أحكام الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971 والمتضمن قانون الثورة الزراعية ."

²- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 257 .

³- جيلالي بلحاج، المرجع نفسه ، نفس الصفحة .

1 تعريف المستثمرة الفلاحية :

تنص المادة 03 من القانون رقم: 87-19 على أن: "تتكون الأراضي المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون، وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدرتهم على العمل، ومع مناهج الإنتاج المتوفرة وقدرات الأراضي".

يلاحظ أن المشرع في ظل القانون رقم : 87-19 الملغى بموجب المادة 34 من القانون رقم : 10-03 لم يعرف المستثمرة الفلاحية وإنما إكتفى بأن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة يكون في شكل مستثمرات فلاحية جماعية وعلى الشيوخ على أن تقسم المساحة المستغلة لحصص متساوية بين المنتجين أعضاء المستثمرة بما يتلائم مع قدرتهم على العمل وقابلية الإمكانيات المتوفرة (مدى خصوبة الأرض والطرق والمناهج المتاحة).

فالإستغلال الفلاحي حسب القانون رقم: 87-19 يكون بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة بأن تمنح الدولة للمستثمر حق إنتفاع دائم عليها وعلى أملاكها السطحية من عتاد وتجهيزات وبنائات متعلقة بها ووسائل إنتاج، وذلك لمدة غير محددة بهدف توفير إنتاج فلاحي مستقبلي متنوع لتطوير الإقتصاد الوطني⁽¹⁾.

وبذلك فالمشرع قد إستحدث نظام المستثمرة الفلاحية بدلا من التعاونية الفلاحية التي تتمتع بالأهلية القانونية للتعاقد والإستقلالية بعدم خضوعها للوصاية المباشرة للإدارة كما كان سابقا في ظل النظام الإشتراكي⁽²⁾.

إلا أنه وبالرجوع الى المادة 46 من القانون رقم: 08-16 المؤرخ في : 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي نجد أن المشرع قد عرف المستثمرة الفلاحية على أنها: " وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة، ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والإستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير الدية بما فيها العادات المحلية "

من هذا التعريف نخلص إلى أن المشرع عمل على إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية من خلال فتح مجال الإستثمار بمعناه الإقتصادي في المجال الفلاحي فلم يحصر هذا الإستثمار في ممتلكات المستثمرة من وسائل إنتاج، وإنما سمح بتوظيف الأموال الخاصة لأعضاء المستثمرة الفلاحية وفوائدهم من الربح، كما وسع مجالات الحصول على تمويل لمشاريعهم الإستثمارية الفلاحية من خلال إمكانية تأسيس رهون لضمان القروض البنكية، وإنشاء شراكات مع مستثمرين وممولين آخرين، إضافة إلى مساهمات ومساعدات الدولة من الموجودات المادية⁽³⁾، وهذا بهدف ترقية وتطوير المستثمرة الفلاحية وعصرنتها ومن ثمة رفع الإنتاج وتحقيق الهدف المنشود والمتمثل في تنمية وتطوير الإقتصاد الوطني.

¹ - آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 86 .

² - آسيا أوراغ، المرجع نفسه ، نفس الصفحة .

³ - محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق، ص 24 .

ومن أهم التعريفات للمستثمرة الفلاحية مايلي:

- المستثمرة الفلاحية عبارة عن وحدة فلاحية مستقلة بذاتها تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي عن الذمة المالية للشركاء المكونين لها، ولها وعاء عقاري معين الحدود في العقد الإداري من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث يلتزم المنتج الفلاحي بإستثمارها وإستغلالها شخصيا وبصفة مباشرة، بأمواله الخاصة كما لو أنها ملك له، مقابل إستفادته من حقوق و إمتيازات طبقا للقانون⁽¹⁾.

- كما عرفت أيضا على أنها: إصطلاح إقتصادي وتعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، ويتم تنظيم وسائل الإنتاج فيها وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي والتي تكون ملك للشخص الذي يستغلها أو الغير.⁽²⁾

نستنتج من هذه التعريفات للمستثمرة الفلاحية بأن الدولة هي التي تمنح للمستفيدين حق إستغلال العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة في إطار المستثمرات الفلاحية بصفة دائمة غير محدودة في ظل القانون رقم: 87-19 بموجب حق الإنتفاع الدائم أو بصفة مؤقتة في ظل القانون رقم: 10-03 بموجب حق الإمتياز الفلاحي ، وذلك بهدف تطوير النشاط الفلاحي ومن ثمة الإقتصاد ككل، كما تقوم بدعمه بوسائل الإنتاج المتمثلة في العتاد والتجهيزات والبنائات المتعلقة بالعقار الفلاحي المستغل، قروض الإستثمار والإستغلال.

1 عناصر المستثمرة الفلاحية:

انطلاقا من تعريف المستثمرة الفلاحية فإن الفلاحة أصبحت قطاع إقتصادي خصب وحيوي للإستثمارات العمومية والخاصة⁽³⁾، فالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة تعتبر مورد مهم لإرتقاء الإقتصاد الوطني، وذلك من خلال إستغلالها عن طريق المستثمرة الفلاحية التي تقوم على ثلاثة عناصر أساسية تتمثل في :

أ- عنصر الإستثمار:

يعتبر الإستثمار من أهم العناصر التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية لما له من دور لدعم مستوى الإنتاج للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة⁽⁴⁾، فالإستثمار في المجال الفلاحي أصبح خاضعا لمنطق الربح والمردودية الإقتصادية وله دور في ترقية وتطوير الإقتصاد الوطني، وهو ما يشجع الفلاحين المنتجين على الإستغلال الأمثل للأرض الفلاحية والإستثمار فيها بأقصى حد ممكن⁽⁵⁾.

¹ محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق ، ص 22 .

² بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 163 .

³ سوسن بوصبيعات، المرجع السابق ، ص 223 .

⁴ محمد لعشاش،، المرجع السابق، ص 24 .

⁵ رضا بوعافية، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، ص 128 .

ب- عنصر المستثمر:

إن مستغل الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة بموجب القانون رقم: 87-19 الملغى لا يمثل المفهوم التقليدي للفلاح المعروف في ظل نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية، وإنما تعدى ذلك ليشمل كل شخص طبيعي يمارس مهنة الفلاحة بصفة دائمة ومعتادة ليس من أجل تلبية حاجياته العائلية فقط وإنما من أجل تلبية إحتياجات السوق الداخلية مع إمكانية التصدير في بعض الأحيان⁽¹⁾، حيث إستعمل المشرع مصطلح المستثمر لما له من تأثير ايجابي على مستغل العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة لتشجيع وتنمية روح المبادرة لديه للخوض في غمار الإستثمار.

وهو نفس الإتجاه الذي سلكه المشرع في القانون رقم: 08-16 السابق الذكر حيث عرف المستثمر الفلاحي على أنه كل شخص طبيعي او معنوي يمارس نشاطا فلاحيا⁽²⁾ وبشارك في تسيير المستثمرة، ويستفيد من أرباح أراضيها ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك⁽³⁾.

ت- عنصر التمويل:

يعتبر عنصر التمويل المحرك الأساسي لعملية الإستثمار، والذي يكون مصدره إما ذاتي بما يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص فيشمل كل ما يمكن تقويمه نقدا، وإما يكون مساهمات المستثمر الفلاحي أو خارجي من المساهمات المالية التي تقدمها الدولة للمستثمر⁽⁴⁾ وقد تكون نقدية أو في شكل تجهيزات فلاحية، والتي يتم منحها له على ضوء ما تقرره المخططات الوطنية للتنمية⁽⁵⁾.

وبإعتبار المستثمرة الفلاحية وحدة للإنتاج الفلاحي تهدف لتحقيق التنمية الفلاحية بوجه خاص والتنمية الإقتصادية بوجه عام فقد أخذت الدولة على عاتقها إيجاد دعم مالي ومؤسستي تحفيزا للمستثمرة الفلاحية ومرافقة المستثمر الفلاحي من أجل التغطية المالية لبرامجه الإستثمارية ومن أهم صناديق الدعم الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي⁽⁶⁾ لمنح قروض للفلاحين والتكفل بدورات تكوين المستثمرين في المجال

¹ - الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 179 .

² - النشاط الفلاحي حسب نص المادة 46 من القانون رقم: 08-16 هو :

كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم و باستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي او حيواني، التي تشكل مرحلة او عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة، وكذا الانشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولاسيما منها تخزين المواد النباتية او الحيوانية وتفضيبتها وتحويلها وتسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة، تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني ."

³ - المادة 47 من نفس القانون .

⁴ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 260 .

⁵ - رضا بوعافية ، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 130 .

⁶ - تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 05-413 المؤرخ في: 25/10/2005 المتعلق بكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم : 067-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي (جريدة رسمية عدد 72، 2005) .

الفلاحي، كما خصصت الدولة عدة إعتمادات مالية للتنمية الريفية وتهيئة الأراضي وإنشاء شبكات موحد لمنح القروض وذلك بالتعاون مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية (1).

ثانياً: تمييز المستثمرة الفلاحية عن غيرها من الإستغلالات الفلاحية :

إن أهم الإستغلالات الفلاحية التي يجب أن نميز عنها المستثمرة الفلاحية هي التعاونية الفلاحية والمزرعة النموذجية.

1- تمييز المستثمرة الفلاحية عن التعاونية الفلاحية:

من تعريف التعاونية الفلاحية الذي تطرقنا إليه سابقاً نستنتج أنه أهم ما يميز المستثمرة الفلاحية عن التعاونية الفلاحية كمايلي:

- تنشأ التعاونية الفلاحية بموجب ترخيص مباشر من الوزير المكلف بالفلاحة، أما المستثمرة الفلاحية فتنشأ بموجب عقد إداري.

- تخضع التعاونية الفلاحية إلى وصاية وزارة الفلاحة وللرقابة المالية التي يقوم بها وزير المالية، على خلاف المستثمرة الفلاحية التي لا تخضع إلى أية تبعية سلمية أو وصاية إدارية (2).

- تهدف التعاونية الفلاحية إلى تحقيق أهداف متعددة سياسية وإقتصادية وإجتماعية، أما المستثمرة الفلاحية فإنها تهدف إلى تحقيق الربح قدر الإمكان دون مراعاة ما قد ينجم عن ذلك من آثار سياسية وإجتماعية (3).

- تتخذ التعاونية الفلاحية عدة أشكال قانونية (تعاونية للإستثمار، تعاونية للمالكين على الشيوع، تعاونية متعددة الخدمات) وكلها تكون جماعية ولا مجال للإستغلال الفردي، أما المستثمرة الفلاحية فإنها تكون في شكلين فقط (جماعية كقاعدة عامة (4) أو فردية كإستثناء (5)).

- بالنسبة للمستثمرات الفلاحية فإنه تم تقسيم الأراضي الفلاحية بموجب القانون رقم: 87-19 إلى حوالي 29.000 مستثمرة فلاحية جماعية وفردية وزعت على مساحة 2.5 مليون هكتار، وذلك بمعدل ما يقارب 61.7 هكتار للمستثمرة الفلاحية الجماعية و 9.4 هكتار للمستثمرة الفلاحية الفردية، وهي مساحات متوسطة ومعقولة مقارنة مع الأنظمة السابقة التي كانت فيها مساحات الأراضي الفلاحية المستغلة كبيرة جداً والتي تطلب إستغلالها تكاليف مالية جد باهضة عجزت الدولة عن توفيرها خاصة في ظل الأزمة المالية الناتجة عن إنخفاض أسعار البترول (6).

¹- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 261 .

²- نادية سحتوت، المرجع السابق ، 147 .

³- سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق ، ص 75 .

⁴- المادة 11 من القانون رقم: 87-19 .

⁵- المادة 09 من نفس القانون .

⁶- سوسن بوصبيعات ، المرجع السابق، ص 75 .

2- تمييز المستثمرة الفلاحية عن المزرعة النموذجية :

تم إنشاء المزارع النموذجية في إطار برنامج إعادة الهيكلة وبموجب المرسوم رقم: 82-19⁽¹⁾ المؤرخ في: 16/01/1982 والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 89-52 المؤرخ في: 18/04/1989 المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية⁽²⁾ فأصبحت المزارع النموذجية مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي.

وعليه فإن أهم نقاط الإختلاف بين المستثمرة الفلاحية والمزرعة النموذجية تكمن فيمايلي:

- المزرعة النموذجية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وهي مستنتاة من مجال تطبيق القانون رقم: 87-19⁽³⁾، أما المستثمرة الفلاحية فهي شركة أشخاص مدنية تخضع لقواعد القانون الخاص⁽⁴⁾.

- تخضع المزرعة النموذجية إلى وصاية وزارة الفلاحة وهي في علاقة تبعية معها، على خلاف المستثمرة الفلاحية التي لا تخضع إلى أية تبعية سلمية أو وصاية إدارية وهي تتمتع بإستقلال شبه مطلق.

- تهدف المزرعة النموذجية إلى إنتاج العتاد النباتي(البذور، الشتائل...) والحيواني الضروري(الفحول، الدواجن...) وتطويره وترقيته وذلك لتحقيق مخططات الإنتاج الوطني وفقا لدفتر شروط يحدد مقاييس وشروط وطرق الرقابة التقنية على الإنتاج، أما المستثمرة الفلاحية فإنها تهدف إلى الإنتاج وتحقيق الإكتفاء الذاتي وذلك من خلال إشباع حاجيات المستفيدين بالدرجة الأولى⁽⁵⁾.

ثالثا: أنواع المستثمرات الفلاحية :

تنص المادة 09 من القانون رقم: 87-19 على أن: "تستغل الأراضي جماعيا و على الشبوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشترين بصفة حرة .

ولا يجوز لأي منتج أن يحصل على أكثر من حصة واحدة كما لا يسمح بالإنضمام لأكثر من جماعة.

غير أن الإستفادة الفردية يمكن أن لا تكتسي صفة إستثنائية في الحالة الخاصة بالنخيل".

من نص المادة أعلاه فإن الأصل في إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة أن يكون جماعيا كما يمكن أن يكون بصفة فردية إستثناء⁽⁶⁾ وفي حالات خاصة، وعليه فللمستثمرات الفلاحية تكون في شكلين: مستثمرات فلاحية جماعية وأخرى فردية.

1 -المستثمرات الجماعية:

¹- جريدة رسمية عدد 03 لسنة 1982 .

²- جريدة رسمية عدد 16 لسنة 1989 .

³- المادة 04 من القانون رقم: 87-19 الملغى.

⁴- المادة 13 من نفس القانون.

⁵- نادبة سحتوت ، المرجع السابق ، ص 148 .

⁶- الجليلي عجة، المرجع السابق، ص 205 .

تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية وجوبا من ثلاث (03) منتجين فلاحيين فأكثر، على أن يترك لأعضاء المستثمرة حرية الإختيار المتبادل فيما بينهم⁽¹⁾ وذلك لضمان الإنسجام والتفاهم⁽²⁾ ومن ثمة التكامل في العمل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.

ويتعين على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك في الأشغال بصفة شخصية ومباشرة، ويتم تحديد طريقة المشاركة وتوزيع المهام داخل المستثمرة بالإتفاق بين أعضائها⁽³⁾.

وقد نصت المادة 11/ ف أخيرة من القانون رقم: 87-19 على أن تكوين المجموعات والمستثمرات يكون عن طريق التنظيم، إلا أنه لم تصدر أي نصوص تنظيمية في هذا الشأن ولذلك إعتد على الإجراءات المنصوص عليها في المنشور الوزاري المؤرخ في: 1987/08/30 المتعلق بإعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي.

2 - المستثمرات الفلاحية الفردية:

إضافة إلى المستثمرات الجماعية فإنه يمكن أن يتم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة إستثناءا بشكل فردي وذلك في حالات خاصة وحسب الشروط المحددة قانونا⁽⁴⁾ تتمثل في:

- حالة وجود قطع أرضية زائدة لا تتلاءم مساحتها مع طاقة عمل الحد الأدنى لأعضاء المستثمرة الجماعية (ثلاثة منتجين).

- حالة عدم إمكانية دمج هذه الأراضي الزائدة ضمن مستثمرة أخرى نظرا لعزلتها وبعدها.⁽⁵⁾ أما بالنسبة لأولوية الإستفادة من المستثمرة الفلاحية الفردية فتكون للشاغلين الأصليين لأراضي المنصوص عليها في المادة 85 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والمتمثلة في أراضي البلديات العائدة لأملاك الدولة أو الولايات وأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية وذلك بتوافر الشروط التالية:

- عدم إمكانية إستغلال هذه القطع الأرضية بشكل جماعي.
- الشروط المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 من القانون رقم: 87-19 وأن يقطن بالبلدية المتواجدة بها قطعة الأرض أو البلدية المجاورة.⁽⁶⁾
- وتجدر الإشارة إلى أن المستفيد من المستثمرة الفلاحية الفردية يتمتع بنفس الحقوق ويخضع لنفس الالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية⁽⁷⁾.

¹ - المادة 11 من القانون رقم: 87-19 الملغى .

² - على الرغم من أن المشرع ترك لأعضاء الجماعة الواحدة الحرية لاختيار بعضهم ، إلا أن هذا لم يمنع حدوث العديد من الخلافات الحادة بينهم ، والتي أدت في كثير من الأحيان إلى تحويل المستثمرات الفلاحية الجماعية إلى مستثمرات فلاحية فردية.

³ - المادة 21 من القانون رقم: 87-19 الملغى .

⁴ - المادة 37 من نفس القانون.

⁵ - الجبالي عجة، المرجع السابق، ص 205 .

⁶ - سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 18 .

⁷ - المادة 38 من القانون رقم: 87-19 الملغى .

الفرع الثاني: النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية:

لا يصبح للمستثمرة الفلاحية وجود قانوني إلا من تاريخ إنشائها بموجب عقد إداري رسمي مشهر في المحافظة العقارية، هذا الأخير الذي يجب أن تتوفر في مجموعة من الشروط القانونية منها الموضوعية وأخرى شكلية تحت طائلة البطلان، وذلك لكي ينتج آثاره القانونية، و قبل التطرق لهذه الشروط نتناول أولاً المبادئ التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية وذلك فيمايلي:

أولاً: المبادئ التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية:

تقوم المستثمرة الفلاحية على ثلاثة مبادئ رئيسية وهي: مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الإنتفاع، مبدأ إستقلالية التسيير، مبدأ مسؤولية المنتجين، والتي سنتناولها فيمايلي:

1 مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الإنتفاع:

لقد أورد القانون رقم : 87-19 توجه مغاير للأحكام العامة في القانون المدني، حيث أنه خص حق الإنتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بأحكام متميزة ومختلفة عن تلك المتعارف عليها في الأحكام العامة للقانون المدني، حيث تنص المادة 08 من القانون رقم : 87-19 المذكور أعلاه على أنه: " تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتين 06 و 07 و الممنوحة على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه ".
و كذلك المادة 12 من نفس القانون على انه: "يسلم المعنيين بناء على تقديم عقد تصريحى بتكوين جماعة بمبادرة منهم عقد إداري يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الإنتفاع الدائم عل الشيوع و بحصص متساوية"

يلاحظ أن المشرع قد أضفى على حق الإنتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تتكون منها المستثمرة الفلاحية صبغة التأييد أو الديمومة، كما سمح بقابلية إكتسابه بالميراث وهو ما يجعله يتشابه إلى حد كبير مع حق الملكية، إلا أنه لا يمكن إعتباره حق ملكية بسبب وجود نقاط إختلاف عنه والتي نلخصها فيمايلي:

- يعتبر حق الإنتفاع الدائم رخصة من الدولة بلعتبرها المالك الأصلي للأرض الفلاحية تتخلى من بموجبه للمنتج المستفيد عن حقها في الإستغلال ، ليصبح هذا الأخير يستغل الأرض الفلاحية نيابة عنها (1).
- حق الإنتفاع الدائم يكون بمقابل يتمثل في الإتاوة التي يجب أن يدفعها المنتج المستفيد مقابل إستفادته من إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، إلا أن هذا المقابل يعتبر زهيد مقارنة مع قيمة التمتع بحق الإنتفاع الدائم.
- حق الإنتفاع الدائم لا يحظى بقواعد الحماية الثلاثية للمال العام، حيث يمكن التنازل عنه والحجز عليه ورهنه، كما يمكن نقله إما بالتصرف فيه أو بالميراث (2).

¹ - آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 93 .

² - المادة 08 من القانون رقم: 87-19.

2 مبدأ إستقلالية التسيير:

تنص المادة 07 من القانون رقم : 87-19 المذكور أعلاه على أنه: " تمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين حق إمتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض و يتم هذا التنازل بمقابل مالي، و تكون للممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكا للمنتجين ".

من نص المادة أعلاه نستنتج أن المستثمرة الفلاحية لها ثمة مالية مستقلة عن الذمة المالية للدولة، وهي نتيجة طبيعية لتمتعها بالشخصية المعنوية التي تكتسبها بمجرد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري للعقد الذي تمنح به الدولة للمستفيد الحق في الإنتفاع من الأراضي الفلاحية محل المستثمرة الفلاحية. فالذمة المالية للمستثمرة الفلاحية تتكون من جزأين، وهما :

- الأملاك السطحية التابعة للأراضي الفلاحية والتي كانت متواجدة في المزارع الإشتراكية القديمة قبل تكوين المستثمرة الفلاحية: والمتمثلة في البنايات والأغراس والمنشآت التي لا تزال صالحة للإستعمال، أما بالنسبة لوسائل الإنتاج ذات الإستعمال المشترك والتي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لإستحالة توزيعها فإنها تستعمل إستعمالا مشتركا بما يتوافق مع إتفاق المنتجون بمحض حريتهم.

حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتقويم مجموع هذه الأملاك السطحية للمزارع القديمة وذلك لتصفيتها، ويحدد المبلغ المستحق ويتم توزيع عبء تسديده على عاتق الجماعات المنتجين المكونين للمستثمرات الفلاحية الذين يمكنهم أن يدفعوا عن طريق النقسيط أو بضمان قروض مصرفية⁽¹⁾، وذلك بمساعدة مسيري المزارع المنحلة وممثلي بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

- الأملاك السطحية التي تنجزها المستثمرة الفلاحية بعد تكوينها : وهي البنايات والأغراس والمنشآت الضرورية للإستغلال الفلاحي والتي تنجز بعد تكوين المستثمرة الفلاحية، والتي تكون عادة من المال الخاص لأعضاء المستثمرة.

وعليه فمادامت المستثمرة الفلاحية تتمتع بشخصية معنوية وذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية للدولة المانحة لحق الإنتفاع الدائم، فإنه لا يجوز للدولة أن تتدخل في إدارتها و تسييرها وهو مانصت عليه المادة 43 من القانون رقم : 87-19 المذكور أعلاه: " لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية.

وتعد كل مخالفة للأحكام المنصوص عليها أعلاه تسييرا فعليا، ويترتب عليها تطبيق قواعد المسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عليها في هذا المجال".

3 -مبدأ مسؤولية المنتجين:

في مقابل إعتراف المشرع للمنتجين بمبدأ إستقلاليتهم في تسيير المستثمرة الفلاحية فقد أقر مسؤوليتهم في حال عدم إحترامهم لإلتزاماتهم، ورتب على ذلك جزاءات قانونية وذلك بموجب المرسوم التنفيذي

¹ - آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 93 .

رقم: 90-51⁽¹⁾ المؤرخ في: 1990/12/08 والمتضمن كفيات تطبيق نص المادة 28 من القانون رقم: 87-19.

والرجوع إلى نص المادة 28 من القانون رقم: 87-19 فإن هذه المسؤولية تقوم على أساس التقصير من جهة وعلى أساس الإخلال بالالتزامات التعاقدية من جهة أخرى، أي أن المشرع أخذ بالمسؤوليتين معا⁽²⁾ واللذان يشترط فيهما توفر العناصر التالية :

- وجود خطأ: لقد حدد المشرع الحالات التي تؤدي إلى فقدان المنتجين لحقوقهم وهي:
- إيجار الأراضي الفلاحية محل الإستفادة من حق الإنتفاع الدائم من المستثمرة الفلاحية أو القيام بأي تصرف يتعارض مع مبدأ الإستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية.
- تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية.
- إهمال المنتج الفلاحي لإستغلال الأرض الفلاحية أو التخلي عن جزء منها لفائدة الغير.
- إستغلال المنتجين الفلاحيين للمباني والمنشات التابعة للمستثمرة الفلاحية لأغراض غير فلاحية.
- عدم المساهمة المباشرة في إنتاج وتسيير المستثمرة الفلاحية إلا إذا كان هناك عذر قانوني يمنع كالعجز البدني المثبت طبيا حيث يلتزم فيه العضو المعني بتوكيل غيره القيام بمهامه على أن يتحمل كامل النفقات المترتبة على ذلك أو في حالة ممارسة احد أعضاء المستثمرة لمهمة إنتخابية مؤقتة⁽³⁾.
- الإخلال بواجب الإستغلال الفعلي للأرض الفلاحية رغم توفر كل الشروط الضرورية لذلك⁽⁴⁾.
- وجود ضرر: الضرر المقصود هو:

- المساس بالطابع الفلاحي أو الطبيعة القانونية للأرض الفلاحية أو المعدة للفلاحة محل الإستفادة من حق الإنتفاع الدائم من المستثمرة الفلاحية.
- إن عب إثبات وجود هذا الضرر يقع على عاتق أعوان المصالح التقنية للفلاحة المعينة من قبل الوالي المختص إقليميا ، حيث يقومون برفع تقارير مفصلة للوالي عن مهامهم الخاصة بالبحث عن المخالفات والإخلالات المسجلة في كل مستثمرة فلاحية جماعية او فردية⁽⁵⁾.

ثانيا: تكوين المستثمرة الفلاحية:

إن تكوين المستثمرة الفلاحية يتطلب توفر مجموعة من الشروط القانونية منها ماهو موضوعي ومنها ماهو شكلي كما يترتب على إنشائها مجموعة من الآثار القانونية سنتطرق إليها فيما يلي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 90-50 المؤرخ في: 1990/02/06 والمتضمن كفيات تطبيق نص المادة 28 من القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 1990/12/08 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم (جريدة رسمية عدد 06، 1990) .

² رضا بوعافية، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 144 .

³ المادة 27 من القانون رقم: 87-19.

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 المذكور سابقا .

⁵ المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

1 شروط تكوين المستثمرة الفلاحية:

أ- الشروط الموضوعية:

تنقسم الشروط الموضوعية إلى شروط متعلقة بشخص المستفيد وأخرى متعلقة بمحل الإستفادة.

أ₁ - الشروط المتعلقة بشخص المستفيد:

كل شخص يرغب في الإستفادة من إستغلال مستثمرة فلاحية في إطار القانون رقم: 87-19 فيجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية.
 - أن تكون له أهلية قانونية كاملة وذلك بلبن يكون بالغاً للسن القانوني وغير محجور عليه، ولا يطرح هذا الإشكال إلا في حالة وفاة الفلاح المنتج وإنتقال حصته إلى ورثته الذين قد يكون منهم من لم تتوفر فيه شروط الأهلية الكاملة، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع في القانون رقم: 87-19 لم ينص على ذلك وهو ما يرجعنا للأحكام العامة للقانون المدني الأهلية القانونية بسن تسعة عشرة (19) سنة كاملة⁽¹⁾.
 - يجب أن لا يكون للمستفيد مواقف معادية لحرب التحرير الوطني.⁽²⁾
 - أن يكون من العمال الدائمين في القطاع الفلاحي: فالعمل الدائم في القطاع الفلاحي يقتضي التفرغ الكلي للنشاط الفلاحي، إلا أن المادة 27 من القانون رقم: 87-19 إستثنت بعض الأشخاص من المشاركة الشخصية والمباشرة في أشغال المستثمرة الفلاحية وهم العاجز بدنيا و المكلف بمهمة إنتخابية وكذلك المجدد لواجب الخدمة الوطنية.
 - ومن الأشخاص الذين يمكنهم الإستفادة من إستغلال المستثمرة الفلاحية أيضا مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور القانون رقم: 87-19، وكذلك الأشخاص يمارسون مهنة مهندس وتقنيين فلاحيين وعمال موسمين و كذلك الفلاحين الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الفلاحية من قبل العمال، على أن تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق.⁽³⁾
- أ₂ - شروط متعلقة بمحل الإستفادة :

محل الإستفادة من إستغلال المستثمرة الفلاحية يتمثل في ال عقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة من جهة والأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحة من جهة أخرى ، حيث يشترط في هذه العقارات الفلاحية محل الإستفادة أن تكون ملك للدولة، وتتمثل هذه الأراضي في:

- الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية، وهي تشمل أربعة أنواع والتي تتمثل في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية بإستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية، الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأميمها بمقتضى الأمر رقم: 71-73، أراضي العرش، و

¹ - المادة 40 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

² - المادة 10 من القانون رقم: 87-19.

³ - المادة 10/ ف أخيرة من نفس القانون .

الأراضي المهملة التي لا مالك لها أو لا وارث لها، و التي ظهرت بعد الإنتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي توجد بها هذه الأملاك.

- الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي إلى غاية صدور القانون رقم: 87-19⁽¹⁾.
أما بالنسبة للأراضي التي تم إستئناؤها من مجال تطبيق القانون رقم: 87-19 فتتمثل في الأراضي التابعة لأملاك الدولة والمنصوص عليها في المادة 04 من نفس القانون وهي الأراضي المخصصة للمزارع النموذجية، وللمزارع التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي، والمزارع التابعة لمعاهد التنمية.

ب الشروط الشكلية:

إن الإستفادة من إستغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، لا يتم إلا من التاريخ الذي يصبح فيه للمستثمرة الفلاحية وجود قانوني وذلك بموجب عقد إداري رسمي⁽²⁾ صادر عن إدارة أملاك الدولة، والذي يجب أن يكون مشهرا لدى المحافظة العقارية.

وعليه فإن المعنى بالإستفادة والذي تتوفر فيه الشروط المذكورة أعلاه يجب عليه أن يقدم لمديرية أملاك الدولة ملف يتكون من القرار الولائي للإستفادة النهائية، مخططات المساحة ومحاضر تعيين الحدود، نسخة من الإتفاقية المبرمة بين وكالة البنك الفلاحي للتنمية الريفية والمنتجين المتعلقة بتسديد مبالغ الممتلكات، نسخة من الوكالة المتعلقة بتعيين العضو الذي يمثل المستثمرة، والوثائق المتعلقة بالحالة المدنية. فنقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الإنتفاع الدائم، وقوام الأملاك المتنازل عنها على سبيل التملك وطرق دفع المبلغ الموازي لها⁽³⁾، ثم تقوم بتحرير العقد وفقا للملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 90-50 المؤرخ في: 06/02/1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم: 87-19 في نسخة أصلية ونسختين آخرين توجه إحداهما للمحافظة العقارية لإتمام إجراءات الشهر، والثانية تبلغ لأعضاء المستثمرة الفلاحية بعد إستيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري⁽⁴⁾.

ثالثا: الآثار المترتبة على إنشاء المستثمرة الفلاحية:

يترتب على إنشاء المستثمرة الفلاحية بموجب عقد المنح الإداري المسجل والمشهر في المحافظة العقارية بموجب القانون رقم: 87-19 تمتعتها بشخصية معنوية مستقلة لها ذمة مالية مستقلة عن الشركاء اعضاء المستثمرة، ولها أهلية قانونية كاملة للإشتراط والتعاقد وفقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به،

¹ - المادة 19/ ف أخيرة من القانون رقم: 84-16 المؤرخ في: 30/06/1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 27، 1984) الملغى بالقانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 01/12/1990 (جريدة رسمية عدد 52، 1990) .

² - المادة 33 من القانون رقم: 87-19 الملغى.

وتجدر الإشارة إلى أن الشهادة الإدارية الصادرة عن إدارة أملاك الدولة لا يعتد بها لإثبات صفة المستفيد من استغلال المستثمرة الفلاحية وهو ما قضت به المحكمة العليا بموجب القرار رقم: 384557 الصادر بتاريخ: 07/01/2007. انظر: - آسيا أوراغ، الأطروحة السابقة، ص 90.

³ - المادة 02/ ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-50 السابق ذكره .

⁴ - المادة 02/ ف أخيرة من نفس المرسوم التنفيذي.

إلا أن الأمر يختلف فيما يخص القانون رقم: 10-03 والذي يثير عدة إشكالات خاصة في مسألة التقاضي بإسم المستثمرة وهو ما سنتطرق إليه بالتفصيل في الفرع الثالث من هذا المطلب.

كما يترتب عن إنشاء المستثمرة الفلاحية مجموعة من الحقوق والإلتزامات في ذمة طرفي العقد المنتج أو المستثمر الفلاحي والدولة مانحة حق الإنتفاع على الأرض الفلاحية والممتلكات السطحية التابعة لها، ومتى تم الإخلال بهذه الإلتزامات فإنه يترتب عليها مجموعة من الآثار القانونية في مواجهة طرفي العقد.

الفرع الثالث : الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية:

كما سبق الذكر فإن المشرع قد حافظ على إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة في شكل مستثمرات فلاحية حتى بعد إلغائه للقانون رقم: 87-19 المتعلق بإستغلاله في إطار أسلوب الإنتفاع الدائم ، وتبنيه لأسلوب الإمتياز الفلاحي بموجب القانون رقم: 10-03، والسؤال المطروح هنا هل حافظت المستثمرة الفلاحية على نفس الطبيعة القانونية التي تميزت بها في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى، أم أنها نحت نحو آخر؟

للإجابة على هذا التساؤل إرتأينا التطرق للطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانونين على حد سواء وذلك بهدف الوقوف على التغيرات الحاصلة في هذا الإطار.

أولا: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم: 87-19:

تكتسب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية بمجرد شهر العقد الإداري لدى المحافظة العقارية⁽¹⁾ وهذا راجع لإستفادة كل أعضاء المستثمرة من عقد واحد، كما تنص أيضا المادة 14 من القانون رقم: 87-19 على انه: " تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الإشتراط والإلتزام والتعاقد طبق لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به".

وعليه فقد إعتبر المشرع الجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية الجماعية شركة أشخاص مدنية⁽²⁾ وهو ما لا ينطبق على المستثمرة الفلاحية الفردية لأنها تتكون من شخص وحيد ولا يمكنه تشكيل شركة مدنية ذات الشخص الواحد، تتمتع بالشخصية المعنوية التي تخول رئيسها تمثيل باقي الأعضاء في كل التعاملات القانونية لا سيما التقاضي أمام الجهات القضائية⁽³⁾.

فالعلاقة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية هي علاقة تعاقدية لعقد الشركة المبرم بينهم وفقا للأركان العامة للعقد والمتمثلة في:

- الرضا: وذلك من خلال تطابق إرادة الفلاحين المنتجين لإنشاء المستثمرة الفلاحية بإختيار متبادل فيما بينهم.
- المحل: القيام بإستغلال العقار الفلاحي كمشروع إستثمار فلاح.

¹ - المادة 33 من القانون رقم: 87-19 .

² - المادة 13 من نفس القانون.

³ - بن رقية بن يوسف و سعيدة بن عيسى، أهلية التقاضي للمستثمرة الفلاحية الجماعية، المرجع السابق، ص82.

• السبب: الرغبة في تحقيق الربح من خلال إستغلال العقار الفلاحي.

وعليه فإن مسؤولية الشركاء أي أعضاء المستثمرة تكون تضامنية مطلقة فيما يخص الإلتزامات التي تكون بإسم المستثمرة⁽¹⁾.

أما بالنسبة لأركان المستثمرة الفلاحية بإعتبارها شركة مدنية فتتمثل فيمايلي:

1 تعدد الشركاء:

كما سبق الذكر فإن إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية يقتضي وجوبا ثلاثة منتجين فلاحيين أو أكثر، وهو ما لا يتوافق مع عقد الشركة المنصوص عليه في المادة 416 من القانون المدني والذي يقتضي وجود شخصين أو أكثر⁽²⁾.

2 الحصة:

يجب على كل عضو في المستثمرة أن يساهم بحصة في رأس مال الشركة والتي تتمثل في الحق العيني العقاري (حق الإنتفاع، حق إمتلاك الممتلكات المكونة للذمة المالية للمستثمرة)، وبناء على هذه الحصة يتم تحديد نصيب كل عضو من الأرباح والخسائر.

3 نية المشاركة:

تتمثل هذه النية في أن تتجه إرادة المستفيدين على قدم المساواة إلى إدارة وتسيير المستثمرة و إستغلالها بهدف إنتاج المحاصيل الزراعية والمحافظة على الطبيعة الفلاحية للعقار الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد من قيمته⁽³⁾.

4 إقتسام الأرباح والخسائر:

الأصل العام أن جميع أعضاء المستثمرة يتشاركون في الاستفادة من الأرباح وتحمل الخسائر ، إلا أن المشرع أجاز إمكانية الإتفاق فيما بينهم عند الإقتضاء على أن لا يحتج بذلك أمام الغير⁽⁴⁾.

5 الأهلية القانونية:

بالرجوع إلى المادة 14 من القانون رقم: 87-19 والتي تنص على أنه: " تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد طبقا للقانون المدني واحكام التشريع المعمول به".

يلاحظ أن المشرع قد منح المستثمرة الفلاحية الأهلية الكاملة بالرغم من انها شخص معنوي، وهو مالا يتوافق مع أحكام القانون المدني الذي جعل الأهلية الكاملة حكرا على الشخص الطبيعي دون سواه، أما أهلية الشخص المعنوي فإنها تكون في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو الحدود المقررة قانونا.

¹ - المادة 17 من القانون رقم: 87-19 .

² - الجبالي عجة، المرجع السابق، ص 206 .

³ - المادة 18 من القانون رقم: 87-19 .

⁴ - المادة 21/2 ف2 من القانون رقم: 87-19 .

وينتج عن تمتع المستثمرة الفلاحية بالأهلية القانونية ضرورة تعيين رئيس كممثل قانوني لها للتعبير عن إرادتها، وهو ما يمكنها من القيام ب:

- جميع التصرفات القانونية مع الغير والتي تصب في مصلحة المستثمرة وأعضائها.
- التقاضي بصفقتها مدعية او مدعى عليها أمام الجهات القضائية المختصة.

6 الذمة المالية:

إن إكتساب المستثمرة الفلاحية للشخصية المعنوية يجعلها تتمتع بذمة مالية مستقلة عن الذمم المالية لأعضائها، والتي تتكون من الحصص التي دخل بها الأعضاء من أموالهم الخاصة بالإضافة إلى الوسائل والأموال وحق الإنتفاع الدائم الممنوح لأعضائها، وعليه فإنه متى كان لأحد أعضاء المستثمرة دائنون شخصيون فإن حقوقهم في تقاضي الديون تقتصر على نصيبه في الأرباح دون نصيبه في حصته في رأس مال المستثمرة الذي يشكل جزء من ذمتها المالية⁽¹⁾، أما ديون المستثمرة فإنها تقضى من الذمة المالية للمستثمرة مع إمكانية الحجز التنفيذي على هذه الأموال دون المساس بالقواعد العامة لحماية المال العام وذلك فيما يخص حق الرقبة.

بناء على ما سبق فللمستثمرة الفلاحية الجماعية هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية بمواصفات خاصة تجعلها تتميز عن شركة الاشخاص المدنية بمايلي:

أ - مبدأ ازدواجية الصفة:

فالمنتج الفلاحي في المستثمرة الفلاحية يتمتع بإزدواجية الصفة، حيث أنه يكون ملزم بتقديم حصة عينية في رأس مال المستثمرة الفلاحية والمتمثلة في حصته في حق الإنتفاع الدائم وفي الأملاك السطحية الأخرى المتنازل عنها بصفة مطلقة كالبنائيات والتجهيزات التي تشكل وحدة واحدة لا يمكن فصلها، ويلزم أيضا بالمشاركة في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، وهو مالا ينطبق الشريك في الشركة المدنية الذي يلزم بتقديم حصة من مال أو عمل وليس بهما معا⁽²⁾.

ب مبدأ الباب المفتوح⁽³⁾ :

ونعني به ان كل عضو في المستثمرة الفلاحية له الحق في الإنسحاب منها متى شاء دون أن يتأثر هيكل الشركة وهو ما نصت عليه المادة 32⁽⁴⁾ من القانون رقم: 87-19، وهو عكس شركة الأشخاص المدنية التي تنحل بمجرد إنسحاب أحد أعضائها، كما يجوز في المقابل لكل شخص تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها

¹ - حيث تنص المادة 436 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على انه: " إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال، ولكن لهم أن يتقاضوا ديونهم من نصيب مدينهم في أموال الشركة بعد تصفيتها وطرح ديونها على انه يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظي على نصيب مدينهم"

² - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 222 .

³ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق . ص 257 .

⁴ - حيث تنص المادة 32 من القانون رقم: 87-19 السابق ذكره على أن: " لا يؤدي الى التقسيم إنسحاب عضو، أو حدوث أي ظرف يغير تشكيلة المستثمرة الفلاحية ... "

في المادة 9، 10، 24 من القانون رقم: 87-19 الحق في الإنضمام إلى المستثمرة الفلاحية الجماعية إذا كان عدد أعضائها أقل من العدد المذكور في العقد الأصلي، ولا تخضع لعملية التصفية في حالة إنحلالها. ت مبدأ المسؤولية التضامنية لأعضاء المستثمرة الفلاحية:

تنص المادة 17 من القانون رقم: 87-19 على انه: " يلزم أعضاء المستثمرة الفلاحية بما يتعهد به أدهم بإسم المستثمرة وذلك بصفة تضامنية ومطلقة. وأي إتفاق يحصل بينهم لا يحتج به على الغير ".
وعليه فإن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مسؤولين مسؤولية تضامنية ومطلقة فيما بينهم، وفي هذا

إستثناء من القاعدة العامة في القانون المدني التي تقضي بخلاف ذلك⁽¹⁾.

ثانيا: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم: 10-03:

تنص المادة 20 من القانون رقم: 10-03 على انه : " تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني".

يلاحظ أن المشرع ذكر المستثمرة الفلاحية بصفة عامة، ولم يحتكر الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية الجماعية دون الفردية، إلا أنه وفي نفس الوقت لم ينص على ما يفيد منح المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية، وهذا أمر طبيعي لأن أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يمنح لهم عقد إداري واحد كما هو الحال في ظل القانون رقم: 87-19 وإنما يمنح لكل عضو عقد إمتياز بإسمه الخاص، ولذلك فقد أحال المشرع مسألة تكوين المستثمرة الفلاحية إلى أحكام القانون المدني⁽²⁾.

وعليه فإنه وبالرجوع الى المواد 50، 51 من القانون المدني فإن الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية لا تمنح لها إلا بموجب نص قانوني وهو مالم ينص عليه القانون رقم: 10-03، حيث أنه وكما سبق الذكر فإن القانون رقم: 87-19 عالج المسألة بدقة حيث تضمن نص صريح يمنح بموجبه الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية الجماعية والمتمثل في نص المادة 33 السابقة الذكر والتي تعترف صراحة بالشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية الجماعية بمجرد شهر العقد الإداري الذي يمنح لجميع أعضاء المستثمرة بالمحافظة العقارية⁽³⁾ والذي يذكر فيه أسماء جميع الأعضاء بدقة ويحدد فيه رئيس المستثمرة الفلاحية الجماعية، وإذا تم تغيير رئيسها أو كانت هناك تغييرات في تركيبها البشرية فإن وجب تعديل العقد الإداري ليتم شهره بالمحافظة العقارية من جديد لكي ينتج آثاره.

وأما هذا الفراغ القانوني فإن المستثمرين الفلاحيين أصحاب الإمتياز على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة يصادفون إشكالات قانونية في مسألة التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية و العقارية بسبب عدم تمتع المستثمرة الفلاحية بأهلية التقاضي، خاصة وأن عقود الإمتياز التي بحوزتهم هي

¹ - تنص المادة 435/ف01 من القانون رقم: 75-58 المذكور سابقا على انه: "لا تضامن بين الشركاء فيما هم مسؤولون عنه من ديون الشركة، الا اذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك".

² - بن رقية بن يوسف و سعيدة بن عيسى، أهلية التقاضي للمستثمرة الفلاحية الجماعية، المرجع السابق، ص82.

³ - بن رقية بن يوسف، كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المرجع السابق، ص 36-37 .

عقود فردية لا يعتد بها في إثبات شراكتهم أمام الغير، وهو ما يجعلها غير كافية لإثبات الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية، وهو ما قضى به مجلس قضاء البليدة في قراره رقم : 15/1470 المؤرخ في: 20015/05/17⁽¹⁾.

وفي هذا الإطار يرى الأستاذ بن رقية بن يوسف أن تمكين المستثمرين أصحاب الإمتياز من اللجوء للقضاء في هذه الحالة لا يكون إلا بواحد من هذه الحلول:

1 -إدارة حقوق الإمتياز بصفة مشاعة:

يطبق في هذه الحالة احكام المواد 713 وما بعدها من القانون المدني والمتعلقة بالملكية الشائعة بإستثناء ما يتعارض مع القانون رقم: 10-03، حيث يتم رفع الدعوى القضائية بإسم كل أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفتهم شركاء على الشيوخ، وذلك لأن المال المشاع لا يتمتع بالشخصية المعنوية. كما تنص المادة 22/ف 02 على أنه يتعين على أعضاء المستثمرة بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير تحدد علاقاتهم فيما بينهم لتوكيل أي عضو منهم لتمثيلهم أمام القضاء مع ذكر أسماء جميع أعضاء المستثمرة في الدعوى.⁽²⁾

2 -إنشاء تعاونية فلاحية :

تنص المادة 53 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي على أنه: "يمكن أن ينشئ المستثمرون الفلاحيون بموجب عقد رسمي تعاونيات فلاحية لإحتياجات نشاطهم". فمادامت التعاونية الفلاحية شركة مدنية فإنها تصبح تتمتع بالشخصية المعنوية بمجرد تكوينها بموجب عقد رسمي أمام الموثق يتضمن تحت طائلة البطلان إسم وهدف التعاونية ومقرها و مجال إختصاصها، وحقوق وواجبات أعضائها أمام الهيئات الإدارية والقضائية وكذلك توزيع وإستعمال المداخيل⁽³⁾، ولا تصبح لها حجة على الغير إلا بعد القيام بإجراءات الشهر في المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 417 من القانون المدني، والمادة 63 من المرسوم رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽⁴⁾

¹- أنظر: التعليق على القرار : - بن رقية بن يوسف و سعيدة بن عيسى، أهلية التقاضي للمستثمرة الفلاحية الجماعية، المرجع السابق .

²- بن رقية بن يوسف، كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المرجع السابق، ص 37 .

³- انظر المادة 55 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي .

⁴- بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق، ص 37-38 .

الفصل الثاني :

الإمتياز الفلاحي كنمط حصري لإستغلال العقار
الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والمنازعات
المرتتبة عنه

إن فشل تسيير القطاع العمومي بعد أزمة إنخفاض البترول في الثمانينات جعل المشرع يسعى إلى إعادة هيكلته من خلال تجديد دور الدولة من دولة مساهمة إلى دولة ضابطة، لتتجه نحو خصوصية الجزئية للقطاع العام بموجب العديد من الإصلاحات القانونية التي شملت بدورها القطاع الفلاحي، فأصدر المشرع القانون رقم: 87-19 الذي وحد نظام إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، و منح لمجموع المنتجين الفلاحيين حق إنتفاع دائم بموجب عقد إداري وفي شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية مع إحتفاظ الدولة بملكية العقارات الفلاحية.

فبداية تطبيق هذا القانون أعطت روح جديدة للقطاع الفلاحي من خلال إعادة الإعتبار لدور المنتجين الفلاحيين الذين أصبحوا يتمتعون بحرية إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة بعيدا عن تدخلات الدولة المباشرة في التسيير والتي أصبح دورها لا يتعدى رقابة الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وتمويل للإستثمارات الفلاحية، فأصبحت المستثمرة الفلاحية ككيان معنوية مستقل ماليا تركز لا مركزية القرار، وهو مانتج عنه تطور ملحوظ لمستوى الإنتاج والإنتاجية.

إلا أن تغيير التوجه السياسي والإقتصادي للدولة بموجب دستور سنة 1989 أدى إلى قصور مواكبة هذا القانون للتطورات الإقتصادية الجديدة، وهو ما أدى إلى بداية تراكم آثاره السلبية التي أصبحت جلية بعد إصدار رئيس الحكومة سنة 2005 مقرر يفيد تجريد عملية التنازل عن حق الإنتفاع الدائم للمنتجين الفلاحيين، وهو مانتج عنه وجود فلاحين أتموا إجراءات شهر العقود التي تفيد إستفادتهم من حق الإنتفاع الدائم، وآخرين تعرضوا للطرد من المستثمرات الفلاحية التي تقاتوا في إستغلالها بسبب حوزتهم لعقود موثقة ولكنها غير مشهورة لا ترتقي لإثبات حقهم في الإنتفاع الدائم على هذه العقارات⁽¹⁾.

رغم محاولات الفلاحين إثبات حقهم في الإنتفاع الدائم أمام الجهات القضائية إلا أن عدم إتمام إجراءات شهر عقودهم وقف حائلا دون ذلك، وهو ما أدى إلى عدم إستقرار مراكزهم القانونية التي لم تعد تحظى بحماية قانونية كافية وهو ما جعلتهم يتراجعوا ويتقاعدوا عن إلتزاماتهم في إستغلال الأرض، كما أن غياب الرقابة الفعالة للإدارة في الميدان أدى إلى وقوع عدة تجاوزات نتج عنها المساس بطبيعة العقار الفلاحي لتتجزئة الأراضي الفلاحية، وإهمال إستغلالها وحتى تحويلها عن وجهتها الفلاحية، وهو ما ترتب عنه تفهقر الإنتاج الفلاحي ليثبت قطعا فشل وعدم جدوى النظام القانوني لحق الإنتفاع الدائم، الذي لم يعد يتماشى مع الرؤية الإقتصادية الجديدة للدولة⁽²⁾ وهو ما تطلب ضبط سياسة عقارية جديدة تعمل على الحفاظ على العقار الفلاحي⁽³⁾.

¹ - علال قاشي، تحول إستغلال العقار الفلاحي من حق الانتفاع الدائم إلى أسلوب الإمتياز الفلاحي، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة محمد الشريف مساعدي - سوق أهراس، عدد 04، 2019، ص 06 .

² - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 127 .

³ - نعيمة أكلي، عقد الامتياز الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018، ص 87 .

وهو ماجعل المشرع يبحث عن أسلوب بديل أكثر مرونة من سابقه لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة ليستقر سنة 2008 بموجب القانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 03-08-2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي على تبني أسلوب الإمتياز الفلاحي كحل مناسب⁽¹⁾ لإعتباره أسلوب جديد وحصري لإستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وقد تم التأكيد على ذلك من خلال التجسيد الفعلي له بموجب القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15/08/2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك المرسوم التنفيذي له رقم: 10-326 المؤرخ في: 23/12/2010 الذي طبق عقد الإمتياز الفلاحي.

وعليه فسنتناول في هذا الفصل كل ما يتعلق بالإمتياز الفلاحي في مبحثين كالآتي :

المبحث الأول: الإمتياز الفلاحي كنمط حصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن الإمتياز الفلاحي.

¹ - لقد بادرت وزارة الفلاحة بعدة اقتراحات لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في شكل مشاريع قوانين من أهمها : أن تستغل عن طريق الإيجار والبيع، إلا أن رئيس الجمهورية صرح في خطاب له في شهر ماي 2000 بعدم إمكانية ذلك، وأن تستغل بمنهجها عن طريق الامتياز وهو ماتم تكريسه فعلا بموجب القانون رقم: 10-03. أنظر:

- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 127 .

المبحث الأول: الإمتياز الفلاحي كنمط حصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة :

إن تبني المشرع لأسلوب الامتياز الفلاحي كأسلوب لاستغلال العقارات الفلاحية التابعة لاملاك الدولة الخاصة كان بموجب القانون رقم: 08-16 ليطم الشروع في تجسيده بصورة نهائية بموجب القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

فأسلوب الإمتياز الفلاحي الذي تمنح بموجبه الدولة للمستثمر الفلاحي حق الإنتفاع المؤقت من إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة يتميز عن غيره من أساليب الإستغلال بمجموعة من الخصائص التي تجعله أسلوبا متميزا ومختلفا.

وعليه فسندحاول تبيان وتوضيح مفهومه وطبيعته القانونية من خلال التطرق لماهية حق الإمتياز الفلاحي (المطلب الأول)، شروط وإجراءات منح عقد الإمتياز الفلاحي (المطلب الثاني)، وفي الأخير إلى الآثار القانونية المترتبة عنه (المطلب الثالث).

المطلب الأول: ماهية عقد الإمتياز الفلاحي:

يتم تحديد ماهية حق الإمتياز الفلاحي من خلال تعريفه وفقا للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها، مع تحديد أهم خصائصه والتي تميزه عن مايشابهه من أساليب إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وهوما سنتطرق له فيمايلي:

الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي:

لكي نتضح معالم حق الإمتياز الفلاحي نتطرق لتعريفه في قانون التوجيه الفلاحي وكذلك القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا والذي حدد شروط وكيفيات إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة بموجب عقد الإمتياز الفلاحي.

أولا: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي:

تنص المادة 3/ف2 من القانون رقم: 08-16 على أن: "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"¹ وقد أكدت المادة 17 من نفس القانون على انه: "يشكل الإمتياز نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،...."

يلاحظ بأن المشرع من خلال هذين النصين قد عرف الإمتياز الفلاحي تعريفا عاما وغير واضح⁽¹⁾، حيث عرفه على أنه عقد تمنح بموجبه الدولة حق إستغلال عقاراتها الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة لشخص لم يتم تحديد صفته بدقة، وذلك لمدة معينة لم يتم تحديدها أيضا في صلب النص وفي مقابل دفع إتاوة سنوية.

¹ - شريفة تكوك و حياة يحيواوي، حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، مجلة حوليات جامعة قلمة للعلوم الإجتماعية والإنسانية، عدد13، 2015، ص 418 .

وعليه فإنه قد أعلن تخليه عن حق الإنتفاع الدائم وتبنيه لحق الإمتياز الفلاحي كنمط لإستغلال العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ليتم توضيح وتحديد شروط وكيفيات هذا النوع من الإستغلال بموجب نص قانوني تشريعي، وهو ماتم فعلا بصور القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

ثانيا: تعريف حق الإمتياز الفلاحي في القانون رقم: 10-03:

عرفته المادة 04 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة على أنه : "الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها وهي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة ولا سيما المباني والغراس ومنشآت الري بناء على دفتر الشروط، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية".

من نص هذه المادة نستنتج مايلي:

- الإمتياز الفلاحي يكون بموجب عقد تمنح بمقتضاه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة، وذلك في مقابل إتاوة سنوية ووفقا لدفتر شروط يحدد مسبقا⁽¹⁾.
 - تم تحديد أطراف العقد وهما الدولة والمستثمر صاحب الإمتياز⁽²⁾ وهو الشخص الطبيعي من الجنسية الجزائرية دون سواه.
 - كما تم تحديد مدة العقد لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وحسن فعل المشرع تقاديا لسلبيات الإنتفاع الدائم، ولم يترك مجال تحديدها للسلطة التقديرية للإدارة، وفي ذلك ربط لإمكانية التجديد بمدى الإلتزام بالإستغلال.
- الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي وتمييزه عن مايشابهه من عقود استغلال العقارات الفلاحية التابعة للدولة.**

من خلال تعريف عقد الإمتياز نجد بأنه يتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من عقود إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، والتي سنبينها لتمييزه عن ما يشابهه.

أولا: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي:

تتمثل هذه الخصائص فيمايلي:

¹ - تم تحديد دفتر الشروط كملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا.
² - عرفته المادة 47 من القانون رقم: 08-16 السابق الذكر على أنه الشخص الذي يمارس نشاط فلاحي ويشارك في تسيير المستثمرة الفلاحية ويستفيد من أرباحها ويتحمل خسائرها.

1 عقد الإمتياز الفلاحي عقد إداري:

بما أن عقد الإمتياز الفلاحي أحد أطرافه الدولة كمانحة لحق الإمتياز، ويتصل إتصال مباشر بالمرفق العام فإنه يصنف من ضمن العقود الإدارية⁽¹⁾. حيث تمنح الدولة للمستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المتصلة وفقا لدفتر الشروط الذي تعده بإرادتها المنفردة⁽²⁾، والذي يتضمن شروط إستثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص⁽³⁾.

2 عقد الإمتياز الفلاحي وارد على حق عيني عقاري:

يعتبر الإمتياز الفلاحي حق عيني عقاري تمنح من خلاله الدولة للمستثمر صاحب الإمتياز مجموعة من الصلاحيات التي تمكنه من إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة نيابة عنها، على أن تحتفظ هي بملكية الرقبة الذي يخولها حق التصرف⁽⁴⁾.

حيث تنص المادة 04 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، على أن حق الإمتياز ينصب على إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، في حين جاءت الفقرة الثانية منها لتوضح مفهوم الأملاك السطحية فبينت أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ومن بينها المباني. وقد إعتمدت الدولة هذا الأسلوب في إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة بغية التقليل من تدخلها وتشجيعا للإستثمار في القطاع الفلاحي.

3 عقد الإمتياز الفلاحي مؤقت ومحدد المدة:

يتميز عقد الإمتياز الفلاحي بخصوصية التأقيت، وذلك بخلاف حق الإنتفاع الدائم في القانون رقم: 87-19 الذي تمنح بموجبه الدولة للفلاحين حق إنتفاع دائم ومؤبد على إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وينتقل للورثة بدون قيد أو شرط، حيث منح المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز بموجب القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، مدة محددة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وذلك تقاديا لسلبات ديمومة إنتفاع وإستغلال الفلاحين للأرض التابعة لأملاك الدولة الخاصة الذي أفرغ مبدأ ملكية الدولة لحق الرقبة من محتواه، وهو ما جعلها تفقد السيطرة لضعف فعالية الرقابة عليها.

¹- لخضر شعاشعية، إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز- دراسة في ظل القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 2010/08/15

-،مجلة المحكمة العليا، العدد 01، الجزائر، 2013، ص 33 .

²- نعيمة أكلي ، المرجع السابق، ص 92 .

³- علي بن علي، نورة جبارة، المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية، مجلة النيل الاقتصادي، الصادرة عن جامعة حمة لخضر بالوادي، مجلد 04، عدد 02، 2021، ص 542 .

⁴- مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الارضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 48 .

وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن المشرع لم يحدد عدد المرات التي يتم فيها تجديد مدة الإمتياز الفلاحي، كما أنه لم يجعل عملية التجديد ضمنية⁽¹⁾ وإنما تكون بموجب طلب من المستثمر صاحب الإمتياز، ولعل الهدف من ذلك هو ربط إمكانية تجديده بمدى التزام المستثمر صاحب الإمتياز بواجب الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي.

وعليه وبما أن تجديد عقد الإمتياز يعتبر من ضمن الحقوق التي يتمتع بها المستثمر صاحب الإمتياز طبقاً لأحكام القانون ودفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326⁽²⁾، فإنه يقدم طلب خطي قبل **إثنا عشر (12) شهر** من نهاية مدة العقد الأول، يبين فيه بوضوح رغبته في تجديد عقد الإمتياز، وما يفيد بأنه قد وفى بكل إلتزاماته القانونية، ليتم بعدها التجديد دون إعادة إجراءات منح الإمتياز الفلاحي من ملف جديد، تحقيقاً، وذلك لأن ملفه الأول موجود لدى الديوان.

4 عقد الإمتياز الفلاحي يكون بمقابل:

إن حق الإمتياز الفلاحي لا يمنح بالمجان في القانون رقم: 87-19، ويتمثل هذا المقابل في فرض إتاوة سنوية على المستثمر صاحب الإمتياز، يتم تحديد قيمة هذه الإتاوة السنوية وكيفية تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية⁽³⁾.

5 حق الإمتياز الفلاحي قابل للتنازل والنقل والحجز⁽⁴⁾:

يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز التنازل عن حقه في الإمتياز الفلاحي، وذلك في إطار مراعاة مجموعة من الإجراءات قانونية محددة .
لا ينتهي حق الإمتياز بوفاة المستثمر، بل ينتقل الى الورثة ويكون لهم مهلة سنة تسري إبتداءاً من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- إختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكف بحقوق وأعباء مورثهم قي المستثمرة، وفي حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي طبقاً للمادة 88 من قانون الأسرة.
- التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم.

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.

إلا أنه وعند إنقضاء أجل السنة، وعدم إختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.⁽⁵⁾

¹- علي بن علي، نورة جبارة، المرجع السابق، ص 543 .

²- المادة 2 /ف 5 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 السابق الذكر .

³- تم تحديد مبلغ الإتاوة في ظل القانون رقم: 87-19 بموجب القانون رقم: 88-33 المؤرخ في: 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 (جريدة رسمية عدد 54، 1989) .

- مصطفى كحال، المرجع السابق، ص 49 .

⁴- المادة 13 من القانون رقم: 10-03

⁵- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 129 .

ثانياً: تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن مايشابهه من عقود إستغلال العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة الأخرى:

هناك بعض العقود تشترك مع الإمتياز الفلاحي في العديد من النقاط كحق الإنتفاع الدائم وعقد إمتياز الإستصلاح الفلاحي، وهذا ما يقتضي منا محاولة البحث في نقاط إختلافها عنه لوضع خط فاصل بينها وبينه، وهو ما سنتناوله فيمايلي:

1 - تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن حق الإنتفاع الدائم:

بما أنه تم التطرق إلى حق الإنتفاع الدائم في ظل القانون رقم: 87-19 في، فإننا سنتطرق إلى أهم نقاط التشابه والإختلاف بينه وبين حق الإمتياز الفلاحي في ظل القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

أ- نقاط التشابه بين حق الإنتفاع الدائم والامتياز الفلاحي:

- كلاهما أسلوب لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.
- كلاهما يهدف إلى المحافظة على الوجهة والطابع الفلاحي للعقار الفلاحي، وضمان إستغلاله الإستغلال الأمثل.⁽¹⁾

- كلاهما يمنح في شكل عقد إداري طرفاه الدولة والمستفيد (المنتفع في القانون رقم: 87-19 أو صاحب الإمتياز في القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة)، ويكون بمقابل دفع إتاوة سنوية⁽²⁾، كما يتطلب الكتابة الرسمية والشهر في المحافظة العقارية⁽³⁾.

- كلاهما من الحقوق العينية العقارية يقع على عقار فلاحي تابع لأملاك الدولة الخاصة.
- كلاهما تقتصر الإستفادة منه على الأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية دون غيرهم.⁽⁴⁾
- كلاهما يشترط أن لا يكون للمستفيد مواقف معادية للثورة التحريرية.⁽⁵⁾

- كلاهما حق عيني عقاري قابل للتنازل والحجز والنقل والرهن.⁽⁶⁾
- كلاهما يشترط في المستفيد من حق الإنتفاع أو حق الإمتياز المشاركة في أعمال إستغلال المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية.⁽⁷⁾

¹ - المادة 01 من القانون رقم: 87-19، المادة 1، 2، 4 من القانون رقم: 08-16 .

² - المادة 06/ف2 من القانون رقم: 87-19، المادة 04/ف1 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقاً.

³ - المادة 63 من المرسوم: 76-63 المؤرخ في: 23/03/1978 المؤرخ في: 23/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم .

⁴ - المادة 10 من القانون رقم: 87-19، المادة 04 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقاً.

⁵ - المادة 10 من القانون رقم: 87-19، المادة 19 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقاً.

⁶ - المادة 08 من القانون رقم: 87-19، المادة 13 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقاً.

⁷ - المادة 21 من القانون رقم: 87-19، المادة 22/ف1 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقاً.

ب- نقاط الإختلاف بين حق الإنتفاع الدائم والإمتياز الفلاحي:

- من حيث المدة : حق الإنتفاع المنصوص عليه في القانون رقم: 87-19 دائم، في حين أن حق الإمتياز الفلاحي الوارد في القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، مؤقت لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد⁽¹⁾.

- من حيث مساحة المستثمرة الفلاحية: فحق الإنتفاع الدائم يقتصر على إكتساب حصة واحدة دون إمكانية الانضمام إلى أكثر من جماعة، وهو ما يمنع توسيع مساحة المستثمرة⁽²⁾، في حين أن حق الإمتياز الفلاحي يسمح بإكتساب أكثر من حصة واحدة مع إمكانية إدماجهم في حصة واحدة ومن ثمة توسيع مساحة المستثمرة⁽³⁾.

- من حيث مجال التطبيق: يمارس حق الإنتفاع الدائم على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة فقط، كما يمنحه القانون حق تملك الممتلكات السطحية المكونة للمستثمرة والمتصلة بالعقار الفلاحي وذلك بمقابل مالي⁽⁴⁾. أما حق الإمتياز الفلاحي فإنه يمنح على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها⁽⁵⁾ والتمثلة في الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما المباني والأغراس ومنشآت الري.

- من حيث جهة الرقابة على الإلتزام بالإستغلال : في السابق كان الوالي ممثلا في أعوان المصالح التقنية للفلاحة هو الذي يتكفل بهذه المهمة، أما حاليا وفي ظل قانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة فإنه قد تم إستحداث هيئة رقابية جديدة تتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽⁶⁾، الذي خوله القانون صلاحية جد واسعة في حالة عدم إلتزام المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط و خاصة واجب إستغلال العقار الفلاحي.

- من حيث المستفيد: لقد أضاف المشرع بموجب القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، فئة جديدة من المستفيدين من حق الإمتياز الفلاحي وهم الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتطوير وعصرنة القطاع الفلاحي⁽⁷⁾.

2 تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد إمتياز الإستصلاح الفلاحي:

إن تبني المشرع لنظام الإمتياز كأسلوب لإستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة أول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15/12/1997 والمحدد لكيفيات منح إمتياز

¹ - المادة 06 من القانون رقم: 87-19، المادة 04 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

² - المادة 09 من القانون رقم: 87-19.

³ - المادة 16 من القانون رقم: 10-03

⁴ - المادة 07 من القانون رقم: 87-19 الملغى و المذكور سابقا..

⁵ - المادة 4/ ف أخيرة من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

⁶ - المادة 10 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

⁷ - المادة 17/ ف أخيرة من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا .

قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية (1) الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 المؤرخ في: 2021/11/04 (2). والذي كان الهدف الأساسي منه هو تنشيط وتسريع عملية إستصلاح الأراضي التي تم إعتادها بموجب القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 1983/08/18 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية (3)، هذا الأخير الذي تم بموجبه منح حوالي 350000 هكتار للإستصلاح وذلك بهدف زيادة مساحة الوعاء العقاري الفلاحي لإستقطاب و ربط أكبر قدر ممكن من الفلاحين بالأرض لتوسيع نطاق الإستثمار الفلاحي فيها. إلا أن تطبيقه طوال 18 سنة كاملة لم يحقق المبتغى منه فلم تتجاوز المساحة المستصلحة نصف المساحة الإجمالية (4).

وعليه فقبل البحث في نقاط التشابه والإختلاف بينه وبين الإمتياز الفلاحي، نتطرق لتعريفه فيمايلي:

أ- تعريف إمتياز الإستصلاح الفلاحي:

لم يتضمن كل من القانون رقم : 83-18 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم : 21-432 المذكورين أعلاه تعريفا لإمتياز الإستصلاح الفلاحي، إلا أن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 الملغى وفي مادته الثانية تضمن تعريفا له بأنه:

" تصرف تمنح بموجبه الدولة ولمدة معينة حق الإنتفاع بأراضي متوافرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي او معنوي، في إطار المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية". (5)

يلاحظ أن التعريف أعلاه لم يحدد طبيعة التصرف القانوني الذي تمنح به الدولة إمتياز الإستصلاح الفلاحي، إلا أنه ومادام نابع عن توافق إرادتين أحدهما الدولة فإنه يعتبر عقد إداري (6)، ومحدد المدة، ومحل إستصلاح الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية (7).

ب- نقاط التشابه بين إمتياز الإستصلاح الفلاحي والإمتياز الفلاحي:

- من حيث المستفيد: إن الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي تقتصر على الشخص الطبيعي الذي يحمل جنسية جزائرية فقط دون سواه كما سبق الذكر، في حين أن حق إمتياز الإستصلاح الفلاحي يمكن أن يستفيد منه الشخص الطبيعي والمعنوي أيضا على أن يكون لهما الجنسية الجزائرية (8)، إلا أنه في السابق

1- المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 1997/12/15 والمحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه (جريدة رسمية عدد 83، 1998).

2- المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 المؤرخ في: 2021/11/04 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للإستصلاح في إطار الإمتياز (جريدة رسمية عدد 85، 2021).

3- القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 1983/08/18 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية (جريدة رسمية عدد 34، 1983).

4- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 63.

5- أحمد جبوري، الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار إمتياز الإستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة لونيبي بالبيدة، عدد 7، 2015، ص 343 .

6- أحمد جبوري، المرجع نفسه، نفس الصفحة .

7- انظر الملحق رقم: 07 .

8- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 سابق الذكر .

وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم: **97-483** الملغى، كان من الممكن أن يستفيد منه المستثمر الأجنبي أيضا، وهذا تشجيعا للإستثمار الأجنبي في المجال الفلاحي خاصة وأن هذا الأخير يتطلب أموالا ضخمة⁽¹⁾، إلا أنه لا يجوز التنازل لهم عن ملكية الأرض موضوع الإمتياز والتي كان يستفيد منها ذوي الجنسية الجزائرية دون غيرهم⁽²⁾ وهو الشيء الذي تراجع عنه المشرع في ظل المرسوم التنفيذي رقم: **21-432** المذكور أعلاه.

- **من حيث طبيعة العقد:** كلاهما عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويترتب عليهما حق عيني عقاري، وعليه فإنه يتطلب الكتابة الرسمية والشهر في المحافظة العقارية⁽³⁾.

- **من حيث المدة:** كلا العقدين يمنح لمدة زمنية معينة قابلة للتجديد يتم تحديدها في كل من دفتر الشروط والعقد، حيث حددت مدة عقد الإمتياز الفلاحي في القانون رقم: **10-03** ب **40** سنة، أما بالنسبة لعقد إمتياز الإستصلاح الفلاحي فإن المرسوم التنفيذي رقم: **97-483** الملغى لم يحدد مدة معينة للعقد و ترك أمر تحديدها لدفتر الشروط الذي تعده الدولة مانحة الإمتياز⁽⁴⁾، إلا أنه تم تحديد هذه المدة ب **40** سنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: **21-432** المؤرخ في: **2021/11/04**⁽⁵⁾. كما أن كلا العقدين قابل للتجديد، وعملية التجديد لا تكون ضمنية وإنما تكون بموجب طلب خطي بذلك للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة **(01)** واحدة من نهاية مدة العقد⁽⁶⁾.

- **من حيث جهة الرقابة على الإلتزام بالإستغلال:** كلا العقدين فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليميا هو الذي يراقب عمليتي الإستغلال أو الإستصلاح⁽⁷⁾.

- **من حيث المقابل:** كلا منهما يكون في مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديد قيمتها وكيفية تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁽⁸⁾.

¹ - سوسن بوضيبيعات، المرجع السابق، ص 208 .

² - آسيا أورغ، المرجع السابق، ص 73 .

³ - المادة **08** من القانون رقم: **10-03**، المادة **21** من المرسوم التنفيذي رقم: **21-432** المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للإستصلاح في إطار الإمتياز السابق ذكرهما .

⁴ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 67.

⁵ - المادة **10** من المرسوم التنفيذي رقم: **21-432** المؤرخ في: **2021/11/04** السابق

⁶ - المادة **4/ ف3** من دفتر الشروط المحدد لحقوق والتزامات أصحاب الامتياز المستثمرين في إطار استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز، والمادة **2 / ف5** من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: **10-326** السابق الذكر .

⁷ - المادة **10** من القانون رقم: **10-03**، المادة **07** من دفتر الشروط المحدد لحقوق والتزامات أصحاب الإمتياز المستثمرين في إطار استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز.

⁸ - المادة **04** من القانون رقم: **10-03**، المادة **12** من المرسوم التنفيذي رقم: **21-432** المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للإستصلاح في إطار الإمتياز السابق ذكرهما .

ت- نقاط الاختلاف بين إمتياز الإستصلاح الفلاحي والامتياز الفلاحي:

بالرغم من نقاط التشابه الكثيرة بين إمتياز الإستصلاح الفلاحي والإمتياز الفلاحي إلا أنه توجد عدة نقاط إختلاف أيضا والمتمثلة فيمايلي:

- من حيث مجال التطبيق: يتم منح حق الإمتياز الفلاحي طبقا لأحكام القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، على العقارات ذات الطبيعة الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19⁽¹⁾ الملغى، في حين أن حق إمتياز الإستصلاح الفلاحي يمنح طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 المؤرخ في: 2021/11/04 على الأراضي البور والمعنية بالإستصلاح، وهي تلك الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق السهلية والصحراوية والجبلية عند توفر المياه، والتي يمكن إستخدامها في الإستصلاح. أما الأراضي المستثناة من مجال الإستصلاح فهي الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والأراضي الوقفية، والأراضي الرعوية والحفاوية والأراضي الغابية⁽²⁾.

- من حيث الهدف:

حق الإمتياز الفلاحي طبقا لأحكام القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة يمنح على اراضي منتجة وبهدف المحافظة على وجهتها الفلاحية، في حين يمنح حق إمتياز الإستصلاح الفلاحي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 على أراضى بور و بهدف جعلها منتجة وتشجيعا للإستثمار فيها⁽³⁾.

- من حيث الإجراءات:

بالنسبة لإجراءات الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي في إطار القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة تتم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز أو أمام لجنة الدائرة (حالة الأراضي التي لا تتجاوز مساحتها 10هـ) أو أمام اللجنة الولائية (حالة الأراضي التي تتجاوز مساحتها 10هـ وتقل عن المساحة القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326) أو أمام نفس اللجنة مع أخذ رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية (حالة الأراضي التي تتجاوز المساحة القصوى المحددة في المادة 23 أعلاه).⁽⁴⁾

أما إجراءات الإستفادة من حق إمتياز الإستصلاح الفلاحي فإنها تتم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي

¹- المادة 02 من القانون رقم: 10-03 السابق الذكر .

²- سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 209 .

³- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المرجع السابق، ص 213 .

⁴- سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 210 .

الصحراوية، أو أمام ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية بالنسبة لباقي المحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخله⁽¹⁾ والتي يتم منحها وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 20-265 المؤرخ في 2020/09/22 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية⁽²⁾.

كما تجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن المشرع إتجه نحو التعامل الإلكتروني للإعلان عن ترشح المستثمرين الفلاحين في إطار إستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز⁽³⁾، وهو ما يواكب تطور وعصرنة الإدارة التي مست جميع المعاملات الإدارية، لما لهذه الطريقة من تحقيق للشفافية والمساواة في توزيع عقود الإمتياز في إطار إستصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز، وهو ما لم يتداركه المشرع في بالنسبة لإجراءات عقد الإمتياز الفلاحي.

- من حيث الجهة المختصة بمنح حق الإمتياز: الأصل أن مديرية أملاك الدولة هي المختصة بإصدار كلا العقدين، أما بالنسبة لعملية المنح فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المختص بمنح حق الإمتياز الفلاحي في إطار القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة⁽⁴⁾، ومنح حق إمتياز الإستصلاح الفلاحي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 فإنه يكون من إختصاص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية⁽⁵⁾.

- من حيث إجراءات الفسخ: كلا العقدين يتم فسخهما بالإرادة المنفردة للإدارة متى ثبت إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية، أما الإختلاف فإنه يكمن في أن فسخ عقد إمتياز الإستصلاح الفلاحي يقتضي إحترام إجراءات مسبقة تتمثل في توجيه إعدارين لصاحب الإمتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام⁽⁶⁾.

الفرع الثالث: مراحل إعداد عقد الإمتياز الفلاحي:

يثبت حق الإمتياز الممنوح للمستثمر صاحب الإمتياز على أراضي المستثمرات الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية بموجب عقد إداري، ويتم إعداد عقد الإمتياز مهما كانت طريقة منحه بإتباع مجموعة من الإجراءات الشكلية التي تبدأ بإعداد دفتر الشروط وتنتهي بشهر العقد لدى المحافظة العقاري من طرف إدارة أملاك الدولة.

¹- المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للإستصلاح في إطار الإمتياز السابق الذكر .

²- المرسوم التنفيذي رقم: 20-265 المؤرخ في 2020/09/22 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية (جريدة رسمية عدد، 2020).

³- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 المذكور سابقا .

⁴- المواد 4، 5، 6 من القانون رقم: 10-03 السابق الذكر.

⁵- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 السابق لذلك.

⁶- وهي الإجراءات المنصوص عليها في المادة 08 من دفتر الشروط المحدد لحقوق والتزامات أصحاب الإمتياز المستثمرين في إطار إستصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز.

أولاً: إعداد دفتر الشروط وتحضير عقد الإمتياز الفلاحي:

بعد الإنتهاء من دراسة ملفات طالبي الإمتياز والتحقق من توفرهم على الشروط القانونية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليها في أحكام المادة 04 من القانون رقم: 10-03، ويرسل بعدها الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر⁽¹⁾.

1 إعداد وتوقيع دفتر الشروط:

يعتبر دفتر الشروط من المستندات التي جاء بها القانون رقم: 10-03 كخطوة أولى تسبق إبرام عقد الإمتياز⁽²⁾، ويمكن تعريف دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽³⁾ على أنه وثيقة مكتوبة ومعدة مسبقاً في شكل تنظيم غير قابل للمناقشة⁽⁴⁾ قبل إبرام عقد الإمتياز الفلاحي يرفق وجوباً بعقد الإمتياز، وقد تم إدراج دفتر الشروط كملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 فهو يتضمن 09 مواد إشتملت على جميع أحكام عقد الإمتياز الفلاحي تقريباً، وما يمكن ملاحظته هو عدم وجود بنود قابلة للتفاوض وذلك لأنه عمل قانوني نموذجي⁽⁵⁾ موحد عبر كامل التراب الوطني يتضمن تحديد حقوق المستثمر صاحب الإمتياز والتزاماته، وكيفية ممارسة الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدة الإمتياز، نهاية الإمتياز، أسباب الفسخ الإفرادي لعقد الإمتياز، الشروط المالية.

وتجدر الإشارة إلى أن إعداد دفتر الشروط بالإرادة المنفردة للإدارة لا ينفى عنه الطابع التعاقدى لعقد الإمتياز، وذلك لأن الطابع التعاقدى يظهر من خلال أن دفتر الشروط يعتبر قبول على الإيجاب الذي قدمه المستثمر صاحب الإمتياز من خلال طلبه للاستفادة من حق الإمتياز، والقبول يكون بقبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية منحه لحق الإمتياز مباشرة أو بعد دراسة اللجنة المختصة⁽⁶⁾.

وعليه فإن المستثمر صاحب الإمتياز وبعد إطلاعه على دفتر الشروط يقوم هو والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيعه بلعبارهما طرفان في العقد، ليتم إرساله رفقة الملف الإداري إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز.

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 السالف الذكر .

² - وهو مالم يتضمنه القانون رقم: 87-19 في إعداد العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم والذي كان يعد مباشرة بعد توافر الشروط القانونية وتقديم الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية.

³ - الملحق 03 المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم : 10-326 .

⁴ - الزويبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015 ، ص 35 .

⁵ - آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 273 .

⁶ - الزويبير بريك، المرجع السابق ، ص 30 .

ثانيا: تحرير عقد الإمتياز وشهره:

بما عقد الإمتياز عقد إداري وينصب على حق عيني عقاري⁽¹⁾، فإنه يجب أن تتم فيه مراعاة أحكام الشكلية⁽²⁾، وذلك بأن يتم إفراغه في قالب رسمي وتعتبر بذلك الرسمية ركن من أركان عقد الإمتياز وذلك تحت طائلة البطلان⁽³⁾، كما يجب أن يتم شهره بالمحافظة العقارية.

1 تحرير عقد الإمتياز:

إن إعداد عقد الإمتياز يكون من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، سواء كان بمنح حق الإمتياز في إطار تطبيق أحكام المادة 17 من القانون رقم: 10-03 أو في إطار تطبيق أحكام المنشور الوزاري رقم: 108 المؤرخ في: 23/02/2011.⁽⁴⁾

وكما سلف الذكر فإنه يجب أن يتم تحرير عقد الإمتياز وفقا للشكل المحدد قانونا⁽⁵⁾، وقد حددت الإدارة المركزية نموذجا خاصا بعقد الإمتياز تمت فيه مراعاة أحكام المادتين 324 مكرر 2 و 324 مكرر 3 من القانون المدني المعدل والمتمم وكذلك أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، وذلك بأن يتضمن العقد وجوبا مجموعة من البيانات كمايلي:

- لقب و إسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء .
- طلب خطي من المستثمرين أصحاب الإمتياز يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أن يقدم على الأقل قبل 12 شهرا من إنقضاء عقد الإمتياز.⁽⁶⁾
- مدة الإمتياز (40 سنة قابلة للتجديد).
- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية التابعة لها المتشكلة من العقارات المبنية أو من العقارات بالتخصيص، كما هو محدد في التصريح الشرفي المصادق عليه والمعد من قبل المستثمر، والذي يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة طبقا لما تنص عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

¹ المادة 04 من القانون رقم: 10-03.

² المدة 324 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³ لم يبني القانون رقم: 10-03 ولا المرسوم التنفيذي له الجزاء المترتب على عدم إحترام أحكام الرسمية في عقد الامتياز، وعليه فإنه ينطبق عليه أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني.

للتفصيل أكثر أنظر: - حكيمة كيجل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المرجع السابق، ص 203-224.

⁴ تنص المادة 120 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية نجد أن وزير المالية هو صاحب الإختصاص الأصيل للتصرف باسم الدولة في جميع العقود المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة. غير أنه وفقا لنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 16/12/2012، فإن وزير المالية يفوض مدير إدارة أملاك الدولة للولاية القيام بإعداد العقود المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في شكلها الرسمي.

⁵ أنظر الملحق رقم: 15 .

⁶ المادة 14 / ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326

- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الإمتياز.⁽¹⁾
فإعداد عقد الإمتياز يكون بلسم كل مستثمر يستوفي الشروط القانونية، وفي حالة المستثمرة الجماعية يتم إعداده بصفة فردية بلسم كل مستثمر فلاحي في الشيوخ وبحصص متساوية. أما في حالة وفاة المورث صاحب الإمتياز فإنه يتم إعداد العقد بلسم كل الورثة في حالة تقديم الملف من قبل ممثل الورثة⁽²⁾، حيث يثبت الورثة صفتهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب توكيل معد من طرف الموثق.

2 شهر عقد الإمتياز:

بما أن عقد الإمتياز الفلاحي ينصب على حق الإنتفاع بالأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة فإنه وبمجرد إستيفائه للشروط الموضوعية والشكلية وجب تسجيله بمصلحة التسجيل و الضرائب، وأن يتم إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة⁽³⁾، وإلا فإنه لا يمكن أن يرتب آثاره القانونية ويمكن للمستثمر صاحب الإمتياز أن يحتج به في مواجهة الغير⁽⁴⁾. حيث يتم شهر العقد وفقا لقواعد الشهر العيني في المناطق الممسوحة وحتى في حالة غياب الإيداع المسبق لوثائق المسح وجب على المحافظين العقاريين تسليم نسخة من العقد المشهر إلى مصالح مسح الأراضي لتحيين وثائق المسح، أما بالنسبة للمناطق غير الممسوحة فإن شهر العقد يكون وفقا لقواعد الشهر الشخصي وهذا تقاديا لتعطيل عملية إعداد العقود وشهرها بسبب عدم وجود مراجع المسح⁽⁵⁾، وقد أعفى المشرع عملية إعداد عقد الامتياز وإجراءات تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية من جميع المصاريف⁽⁶⁾.

وعليه فإنه وبعد إستكمال إجراءات التسجيل والشهر ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الإمتياز المرفق وجوبا بدفتر الشروط الممضي من قبل المستثمر صاحب الإمتياز والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بمجرد نشره إلى الديوان الذي يبلغه بدوره إلى المستثمر صاحب الإمتياز ليتم تسليمه نسخة من العقد، ليقوم الديوان بعدها بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية⁽⁷⁾ المنشأة بموجب

¹- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 126-127.

²- المادة 03/ ف 07 والمادة 12/ ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326

³- يجب أن يتم إيداع عقد الإمتياز بالمحافظة العقارية لاستكمال إجراءات الشهر العقاري خلال الأجل القانونية المحددة بمدة ثلاثة أشهر من تاريخ تحرير العقد، على أن يتم إيداع أصل عقد الامتياز ونسخة منه ليقوم المحافظ العقاري بالتأشير عليها بختم الإشهار بعد التأكد من مراجع أصل الملكية ومراجع التسجيل، ويتم إرجاع واحدة من هذه النسخ إلى المودع ويحتفظ بالنسخة الثانية على مستوى المحافظة العقارية المختصة ضمن الوثائق في مصنفات معدة لهذا الغرض أمام قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، لتأتي بعد ذلك مرحلة تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

⁴- المادة 10 من القانون رقم: 10-03 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

⁵- المذكرة المركزية رقم: 5359 المؤرخة في: 2013/05/30 المتضمنة إمكانية إعداد عقود الإمتياز في حالة غياب وثائق المسح،

⁶- المادة 08 من القانون رقم: 10-03.

⁷- المادة 10 من نفس القانون.

القرار الوزاري المؤرخ في: 2011/06/16 المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية⁽¹⁾ وذلك على حساب صاحب الإمتياز⁽²⁾.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي:

يمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وفقا لمجموعة من الإجراءات والشروط التي يجب أن تتوفر في الأشخاص المؤهلين للإستفادة منه، والتي تختلف باختلاف طريق منحه والتي تتم إما عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم أو عن طريق إعلان الترشح والتي تم النص عليها في القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي له، وكذلك القرار الوزاري المؤرخ في: 2012/11/11 المتضمن كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.

الفرع الأول: شروط الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي:

إن الشروط القانونية للإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي تتمثل أساسا في الشروط التي تتعلق بالمستثمر صاحب الإمتياز وهو المتلقي (أولا)، وكذلك بالوعاء العقاري محل حق الإمتياز الفلاحي (ثانيا).
أولا: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الإمتياز :

قبل التطرق إلى الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز فقد إرتأينا ضرورة تحديد أطراف عقد الإمتياز الفلاحي ومن ثمة التطرق إلى الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز، وعليه فطرفي عقد الإمتياز الفلاحي هما الدولة مانحة الإمتياز بإعتبارها مالكة للرقبة من جهة، والمستثمر صاحب الإمتياز من جهة أخرى.

1 - الدولة مانحة الإمتياز (مالكة الرقبة):

كما سلف الذكر فإنه ونظرا لفشل نظام الإنتفاع الدائم في إستغلال العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، بسبب محدودية وعدم فعالية دور الدولة في الميدان، فإنه تم إعادة الإعتبار لها⁽³⁾ بإعتبارها مالكة لحق الرقبة في هذا النوع من العقارات الفلاحية من خلال القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي وكذلك القانون رقم: 10-03 السابق ذكرهما، وذلك من خلال حقها في فرض رقابتها على إستغلال المستثمر صاحب حق الإمتياز للعقار الفلاحي التابع للأملاك الدولة.
فالمستثمر صاحب الإمتياز وبالرغم من أنه يملك حق عيني عقاري على العقار الفلاحي التابع للأملاك الدولة إلا أن إستغلاله لا يكون إلا تحت رقابة الدولة مالكة حق الرقبة، وفي إطار الحدود القانونية التي تتماشى وسياسة الدولة في التنمية الوطنية ومقتضيات المصلحة العامة، مع مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض الممنوحة له وإحترام تخصيصها.

¹ - القرار الوزاري المؤرخ في: 2011/06/16 والمتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية (جريدة رسمية عدد 30، 2012).

² - المادد 15/ ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

³ - الزويبير بريك، المرجع السابق، ص 29 .

حيث أن منح عقود الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة لا يكون بطريقة مباشرة، وإنما توكل مهمة دراسة ملفات المرشحين للاستفادة من حق الإمتياز الفلاحي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾ الذي يعمل تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ب إعتباره منظم وضابط السياسة الفلاحية⁽²⁾، ومتى إستوفت الملفات الشروط القانونية فإنه يتم الإمضاء على دفتر الشروط من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الإمتياز، ثم ترسل الملفات إلى إدارة أملاك الدولة لإتمام إجراءات إعداد عقد الإمتياز بسم المستثمر صاحب الإمتياز.⁽³⁾

2 -المستثمر صاحب الإمتياز:

إن المستفيد من حق الإمتياز الفلاحي وفقا لأحكام القانون رقم : 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة هو المستثمر صاحب الإمتياز، والذي يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط منها ما تتعلق بشخصه ومنها ما يتعلق بمهنته، وهو ما سنتطرق إليه فيمايلي:

أ -الشروط الشخصية للمستثمر صاحب الإمتياز :

- يمنح حق إمتياز إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة للشخص الطبيعي الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية⁽⁴⁾ أصلية كانت أو مكتسبة⁽⁵⁾، وعليه فلا يمكن للأشخاص المعنوية الجزائرية أو الأجنبية وكذلك الشخص الطبيعي الأجنبي الإستفادة منه.
- كما يشترط فيه أيضا أن لا يكون من الأشخاص الذين تبين بأنهم قد سلكوا سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية⁽⁶⁾، ويتم إثبات ذلك عن طريق اللجنة التي تم تشكيلها بناء على بناء على التعلية رقم:

¹- في ظل القانون رقم: 87-19 كان مدير أملاك الدولة هو المسيطر الفعلي والوحيد في إعداد العقد الإداري المتضمن حق الإنتفاع الدائم، وذلك دون دراسة الملفات التي يمنح على أساسها حق الإنتفاع الدائم، انظر: المواد 9، 10، من القانون رقم: 87-19.

²- المواد 5، 6 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي .

³- حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المرجع السابق، ص 62 .

⁴- لم يحدد المشرع نوعية الجنسية الجزائرية التي يجب أن يتمتع بها المستثمر صاحب الإمتياز إن كانت أصلية أم مكتسبة، فلا يمنح حق الامتياز للأجنبي وذلك لإعتباره مظهر من مظاهر السيادة الوطنية . وذلك بالرغم من أنه يتعارض مع مبادئ القوانين المتعلقة بالإستثمار خاصة وان الجزائر قد تبنت مبدأ المساواة بين المستثمر الوطني والأجنبي بمصادقتها على لوائح منظمة التجارة العالمية . انظر: - أحمد صالح علي، عقد الإمتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق لجامعة الجزائر، 2013، ص 164 .

- نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص 115، 116 .

⁵- لخضر شعاشعية، المرجع السابق ، ص 35 .

⁶-المادة 19 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

156 المؤرخة في: **1993/04/10** المتعلقة بالأشخاص الذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني، والتي تتكفل بوضع قائمة إسمية للأشخاص الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية⁽¹⁾. وتجدر الإشارة إلى أن المادة **76/ف** أخيرة من القانون رقم: **95-26** المعدل المتمم للقانون رقم: **90-25** المتضمن قانون التوجيه العقاري على أن تحديد السلوك غير المشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية وكيفيات إثباته يكون عن طريق التنظيم، وهو الشيء الذي لم يتم إلى يومنا هذا ، ولعل السبب في ذلك يعود إلى عدم جدوى هذا الشرط خاصة وان الأشخاص الذين إرتكبوا الأفعال غير المشرفة إبان ثورة التحرير الوطنية قد أصبحوا من فئة الشيوخ، ولا يمكنهم القيام بالالتزامات القانونية المفروضة على المستثمر صاحب الإمتياز والتي من أهمها واجب الإستغلال الفعلي والشخصي المباشر للأرض الفلاحية⁽²⁾.

ب الشروط المهنية للمستثمر صاحب الإمتياز :

أشرنا سابقا إلى أن منح حق الإمتياز الفلاحي للمستثمر صاحب الإمتياز يكون إما بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز الفلاحي، وإما بإعلان الترشح، وهو ما يترتب عنه إختلاف فئات الأشخاص المؤهلين للإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي وهو ما سنتطرق إليه فيمايلي:

ب1- الأشخاص المستفيدون من تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فلاحي :

يشترط في الشخص المتلقي لحق الإمتياز الفلاحي أن يكون فلاحا منتجا⁽³⁾ إستفاد سابقا من حق الإنتفاع الدائم بموجب القانون رقم: **87-19**، وهو العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية ويتم إثبات هذه الصفة القانونية لكل من :

- أصحاب المحررات المشهورة في المحافظة العقارية وهم أصحاب العقود الإدارية وأصحاب العقود التوثيقية، حيث أنه إذا ما تم إحداث أي تغيير في أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية عن طريق التنازل فإنه يكون بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية⁽⁴⁾ وهو ما أكدته التعليمات الوزارية المشتركة رقم: **07** المؤرخة في: **2022/07/15** والمتضمنة التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم: **87-19**⁽⁵⁾.

- وكذا أصحاب الشهادات التوثيقية التي بحوزة ورثة المستفيد بمناسبة إنتقال حق الإنتفاع الدائم إليهم.
- كما أنه يتم إثبات هذه الصفة القانونية أيضا بالنسبة لأصحاب القرارات الولائية، دون أصحاب العقود التوثيقية غير المشهورة و العقود العرفية، غير أنه يمكن لأصحاب هذه العقود الإستفادة من حق الإمتياز

¹ تتكون هذه اللجنة من ممثلين عن كل من وزارة الفلاحة، وزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين، منظمة أبناء الشهداء.. - انظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 130 .

² العربي بلحاج، المرجع السابق ، ص 79 .

³ وهو المصطلح المعتمد في القانون رقم: **87-19** الذي تم إستبداله بمصطلح المستثمر صاحب الامتياز في القانون رقم: **10-03** المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .

⁴ المواد **34**، **35** من القانون رقم: **87-19** .

⁵ التعليمات الوزارية المشتركة رقم: **07** المؤرخة في: **2022/07/15** والمتضمنة التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم: **87-19**.

بطريقة غير مباشرة وذلك إما بموجب قرار من الوالي يتضمن قبول منح الإمتياز لأصحاب العقود التوثيقية غير المشهورة ، أو بإعطاء أصحاب العقود العرفية أولوية في أن تمنحهم الدولة الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة.⁽¹⁾

كما يشترط أن يكون المستفيد قد وفى بالتزاماته القانونية المقابلة لحق الإنتفاع الدائم بمفهوم القانون رقم: 87-19 السابق الذكر⁽²⁾، والتي من أهمها الإستغلال الأمثل للأرض الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية، والمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد من قيمتها⁽³⁾، ودفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها ودفع الإتاوات السنوية⁽⁴⁾، حيث يقدم المستثمر تصريح شرطي مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وتعهد بوفائه بالتزاماته القانونية، وعليه فإن إستفادته من عقد الإمتياز الفلاحي تكون معلقة على شرط فاسخ وهو الوفاء بالتزاماته المتمثلة في ومتى أثبتت اللجنة الولائية بعد تحقيقها في الملف المرسل إليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽⁵⁾ عدم صحة تصريحاته، فإنه يعتبر إخلالا بالتزاماته يعطي للإدارة الحق في فسخ عقد الإمتياز الفلاحي.

كما يجب أن لا يكون من الأشخاص المقصيين بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم : 10-326 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا، من الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي وهم:

- الأشخاص الذين كانوا هم محل إسقاط حق الإنتفاع الدائم بقرار صادر عن طريق القضاء، أو الذين تم إلغاء إستفادتهم بموجب قرارات صادرة عن الولاية، بسبب خرقهم للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فإنها تؤجل إلى غاية إصدار الحكم النهائي.

ب2- الأشخاص الذين يترشحون للإستفادة من حق إمتياز الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة المتوفرة: وهم:

- الأشخاص الذين يستفيدون من حق الإمتياز الفلاحي عن طريق إعلان الترشح: حددت المادة 17 من القانون رقم: 10-03 الأشخاص الذين لهم الأولوية للإستفادة من حق إمتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها وهم :

¹- للتفصيل أكثر حول المستفيدين من عقد الإمتياز انظر: - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم: 10-03، المرجع السابق، ص 14-60 .

²- المادة 5 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

³- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 175 .

⁴- فرشة كمال وفراجي عماد الدين، إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الإمتياز وفق القانون رقم: 10-03، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سطيف2، عدد2، 2022، ص 207 .

⁵- المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم : 10-326 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

- المستثمرون أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين، وبذلك فإنه يمكن لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية والذي يحوز على عقد إمتياز ساري المفعول في إطار القانون رقم: **10-03** أن يستفيد من حق إمتياز آخر على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها في نفس هذه المستثمرة.

- المستثمرون أصحاب الإمتياز المجاورين للمستثمرة الفلاحية وذلك بهدف توسيع مستثمراتهم، وحسن فعل المشرع لما في ذلك من تحفيز للمستثمرين الفلاحيين من أجل تطوير وتجميع المستثمرات الفلاحية.⁽¹⁾ وتجدر الإشارة إلى أنه في الحالتين السابقتين وجب مراعاة أحكام المادة **16** من القانون رقم: **10-03** بأنه لا يمكن لأي كان أن يكسب أكثر من حق إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني إلا إذا تمت مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم وبعد ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- الأشخاص الطبيعيين ذوي المؤهلات العلمية و/ أو التقنية، وذلك بهدف إدخال التقنيات الفلاحية الحديثة لإستخدام البذور المهجنة لبعض المحاصيل الإستراتيجية وإدخال سلالات جديدة من الحيوانات والطيور لتحسين جودة لحومها وبيضها، وكذلك إستخدام تقنية الري بالرش لتحسين مردود المحاصيل الزراعية و... الخ، وهذا من أجل تعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرنتها.⁽²⁾

- الأشخاص الذين يستفيدون من حق الإمتياز الفلاحي عن طريق المزايدة : وذلك فيما يخص العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي يكتسبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل حق الإمتياز الفلاحي:

بالرجوع إلى القانون رقم: **08-16** والقانون رقم: **10-03** المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة تنص فإن مجال تطبيق الإمتياز الفلاحي يشمل العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية من جهة، والعقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية من جهة أخرى.

فبالنسبة للأولى وهي الأراضي التي كانت خاضعة للقانون رقم: **87-19** المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم . وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها⁽³⁾، أما الثانية و هي الأراضي التي لم تكن خاضعة لأي نظام قانوني واضح بتاريخ تطبيق الإمتياز الفلاحي عليها، والتي تكون موضوع منح عقد إمتياز عن طريق الترشح⁽⁴⁾ طبقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم: **108** المؤرخ في: **2011/02/23** المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، ومن أهم مشتملات هذه، والتي تبلغ مساحتها حوالي **2.8 مليون هكتار** وهو ما يعادل **37%**

¹ - حكيمة كحيل، إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 102 .

² - للتفصيل أكثر في شروط وإجراءات الإستفادة من حق الإمتياز عن طريق الترشح .

أنظر : - حكيمة كحيل، المرجع نفسه ، ص 89-124 .

³ - المواد **02** و **04** من القانون رقم: **10-03**.

⁴ - حكيمة كحيل ، المرجع السابق، ص 89 .

من المساحة الإجمالية الصالحة للزراعة⁽¹⁾، وهي التي تكون موضوع لنتاج تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز.

وعليه فسوف نتطرق فيمايلي إلى العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تدخل في مجال تطبيق حق الإمتياز الفلاحي، وكذلك المستثناة منه.

1- العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مجال تطبيق حق الإمتياز الفلاحي:

وهي مجمل العقارات الفلاحية التي تم النص عليها في قانونين 03-10 و 16-08 والتي نتطرق لها كمايلي:

أ - العقارات الفلاحية المتوفرة الداخلة في محيط المستثمرات الفلاحية المنشأة سابقا⁽²⁾:

وهي العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة للقانون رقم: 19-87 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، التي تم دمجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، إضافة إلى تلك التي تم إستبعادها من عملية الإسترجاع فلم تشملها عملية الإسترجاع المنصوص عليها في المواد من 57 إلى 82 من القانون رقم: 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم: 26-95. ويمكن تقسيمها إلى نوعين:

- العقارات المؤممة والمتبرع بها في إطار الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وبشروط حددها قانون التوجيه العقاري، والتي تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة، والأراضي الفلاحية التي كانت تابعة للولاية أو الدولة وأراضي العرش التي تم إدماجها عن طريق الضم⁽³⁾.

- العقارات الفلاحية المؤممة التي كانت تابعة للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص⁽⁴⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه تعتبر أيضا من ضمن العقارات الفلاحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات

الفلاحية:

- العقارات الفلاحية التي إسترجعتها الدولة نتيجة إنقضاء عقد الإمتياز بالطرق العادية (إنتهاء المدة دون طلب تجديد) أو غير العادية (الفسخ).

- العقارات الفلاحية التي لم يطلب المستفيدون منها تحويل حقهم في الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في الأجال القانونية المحددة، مما أدى إلى إسقاط حقهم في ذلك.

- العقارات الفلاحية التي تم إسقاط عضوية المستفيدين منها بموجب قرار ولائي أو بموجب حكم قضائي، فتصبح موضوع منح عقد إمتياز جديد عن طريق إعلان الترشيح⁽⁵⁾.

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 110 .

² - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 06.

³ - المادة 85 من الأمر رقم: 95-26 المذكور سابقا.

⁴ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 88 .

⁵ - جيلالي بلحاج، المرجع نفسه، ص 89.

ب- العقارات الفلاحية غير المستغلة والمتواجدة خارج محيط المستثمرات الفلاحية :

لقد وسع المشرع من دائرة العقارات الفلاحية التي يمكن إستغلالها بموجب عقد الإمتياز، حيث أصبحت تشمل العقارات الفلاحية غير المستغلة والتي لا تندرج ضمن محيط المستثمرات الفلاحية، والمنصوص عليها في المادة 18/ف1 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، والمتمثلة في العقارات التي إستصلحتها الدولة⁽¹⁾ والتي لا تدخل في حيز الأراضي التي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

حيث يتم منحها للإستغلال طبقا للمنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم: 108 المؤرخ في: 2011/02/23 المتضمن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات⁽²⁾، وذلك بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة بموجب عقد إمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد⁽³⁾ بناء على دفتر شروط معد طبقا لأحكام الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326⁽⁴⁾.

ت- الأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية:

بالرجوع للمادة 04 من القانون رقم: 03-10 نجدها تنص على أن الدولة تمنح الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم: 87-19 وجميع الأملاك السطحية المتصلة بها عن طريق عقد الإمتياز، وقد عرفت المادة 4/ف2 الأملاك السطحية بأنها: "مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني، الأغراس ومنشآت الري".

حيث يتم إستغلالها في شكل حق إمتياز وبصفة ترافق نشاط المستثمرة وحسب أدوات التوجيه الفلاحي، وهذا خلافا لما كان معمول به سابقا في القانون رقم: 87-19 الذي يمنح للمستفيدين حق تملكها بعد تنازل الدولة عنها بمقابل تحدده إدارة أملاك الدولة ووفق طرق محاسبية تختلف باختلاف الأملاك المتنازل عنها⁽⁵⁾.

¹- تنص المادة 18/ف1 من القانون رقم: 08-16 المذكور سابقا على أنه: " لا يمكن إستغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا :

- في شكل إمتياز بالنسبة للأراضي التي استصلاحها الدولة
-...".

²- المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في: 2011/02/23 بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية والمتضمن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات .

³- المادة 4 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في: 2010/12/23 المتضمن كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 2010،79).

⁵- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 90 .

2- العقارات الفلاحية المستثناة من مجال تطبيق حق الإمتياز الفلاحي:

لم يتضمن القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي له الإشارة لإستثناء لأي نوع من العقارات الفلاحية من مجال تطبيقه، إلا أنه بالرجوع لأحكام القانون رقم: 87-19 نجد أنه قد إستثنى من مجال تطبيقه بعض أصناف العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وعليه فإنها تستثنى أيضا من مجال تطبيق القانون رقم: 10-03، وذلك لأن مجال تطبيق هذا القانون هي العقارات الفلاحية التي كانت مستغلة في ظل القانون رقم: 87-19⁽¹⁾، بالإضافة إلى بعض العقارات الأخرى التي تم إستثنائها من مجال تطبيق القانون رقم: 10-03 بموجب نصوص قانونية أخرى.

أ- الأراضي المستثناة بموجب القانون رقم 87-19 : بالرجوع لنص المادة 04 من القانون رقم: 87-19 نجد أنها قد إستثنت من مجال تطبيق حق الإنتفاع الدائم العقارات التابعة للأملاك الوطنية الملحقة بالهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها، حيث طبق هذا الإجراء على:

أ¹- المزارع النموذجية : تم تنظيم هذه المزارع بموجب المرسوم رقم: 82-29 المؤرخ في: 16/01/1982 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 89-52 المؤرخ في: 18/04/1989⁽²⁾، وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، يتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير الفلاحة، تختص إنتاج البذور الشتائل والفحول وذلك من أجل تحسين الإنتاج الفلاحي.

أ²- العقارات التابعة لمؤسسات التكوين والبحث ومعاهد التنمية:

مؤسسات التكوين والبحث ومعاهد التنمية وهي إما مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أو مؤسسات عمومية ذات طابع إقتصادي أو ذات طابع علمي وتكنولوجي، حيث تمنح لها عقارات فلاحية إما عن طريق التخصيص أو عن طريق الإمتياز وبناء على دفتر شروط، وتتولى هذه المؤسسات والمعاهد تطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية، البحث، التكوين والإرشاد الفلاحي.

وقد تم إستغلال هذه العقارات الفلاحية سابقا وفقا لقانون الأملاك الوطنية والنصوص القانونية المنشئة لهذه المعاهد وذلك إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم: 11-06 المؤرخ في: 10/01/2011، الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 19 من القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.⁽³⁾

ب- العقارات المستثناة بموجب قوانين أخرى:

بالإضافة إلى الأراضي المستثناة بموجب نص المادة 04 من القانون رقم: 87-19 فإنه يستثنى من مجال تطبيق القانون رقم: 10-03 :

¹ - المادة 2 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 89-52 المؤرخ في: 18/01/1989 المتضمن القانون الأساسي للمزارع النموذجية (جريدة رسمية عدد 16، 1989).

³ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 91.

- الأراضي المستصلحة بموجب القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 23/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بعد إجراء عملية الإستصلاح⁽¹⁾ في الأراضي التابعة فيما بعد للأملاك العامة للدولة الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية⁽²⁾، والتي أصبحت خاضعة للمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15/12/1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 98-372 المؤرخ في: 23/11/1998 المحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية.

- الأراضي الرعوية الخاضعة للأمر رقم: 75-43 المؤرخ في: 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي⁽³⁾، والأراضي الغابية الخاضعة للقانون رقم: 84-12 المؤرخ في: 23/07/1984 المتضمن النظام العام للغابات⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: طرق وإجراءات الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي:

إن منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة يختلف باختلاف موقعها إن كانت داخل أو خارج محيط المستثمرات الفلاحية، فبالنسبة للأولى فتمنح إما عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فلاحي أو عن طريق إعلان الترشح وذلك في إطار القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والمرسوم التنفيذي له رقم: 10-326، أما الثانية فتكون لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في إطار المنشور الوزاري رقم: 108 المؤرخ في: 23/02/2011 المعدل والمتمم، وبناء على تختلف أيضا الإجراءات المتبعة للإستفادة من الإمتياز الفلاحي، وهو ماسنتطرق إليه فيمايلي:

أولا: منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والواقعة داخل محيط المستثمرات الفلاحية:

إن إجراءات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والواقعة داخل محيط المستثمرات الفلاحية هي الأخرى بدورها تختلف باختلاف طريقة منحه التي تكون إما عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فلاحي أو عن طريق إعلان الترشح، وذلك حسب وضعية و صفة المتلقي بإعتباره العنصر الأساسي في عملية الإستثمار الفلاحي، وهو ماسنتطرق إليه فيمايلي:

¹- يعرف الإستصلاح في المادة 8 من القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد34،1983) على أنه: " كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للإستغلال،".

²- المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15/12/1997 (جريدة رسمية عدد 84، 1997) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 98-372 المؤرخ في: 23/11/1998 المحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية 1997 (جريدة رسمية عدد 88، 1998) .

³- الأمر رقم: 75-43 المؤرخ في: 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي (جريدة رسمية لشهر جوان 1975) .

⁴- القانون رقم: 84-12 المؤرخ في: 23/07/1984 المتضمن النظام العام للغابات (جريدة رسمية عدد26،1984) .

1 - منح حق الإمتياز الفلاحي عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم:

يمنح حق الإمتياز الفلاحي عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم: 87-19 الملغى إلى حق إمتياز فلاحي في إطار تطبيق أحكام القانون رقم: 10-03 .

فعملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز فلاحي تكون مقيدة بمجموعة من الإجراءات القانونية الخاصة التي يجب إتباعها، على أن تكون خلال أجل قانوني محدد تحت طائلة فقدان الفلاح المنتج فرصة تحويل حقه في الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 30 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وتتم هذه الإجراءات وفقا لمرحلتين الأولى تتمثل في إيداع ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فلاحي، أما الثانية تكون بدراسة الملف على مستوى الجهات الإدارية المختصة، وفي حالة عدم إيداع طلب التحويل فإن المنتج الفلاحي يعتبر متخلي عن حقه في الإنتفاع الدائم وتتخذ ضده مجموعة من الإجراءات القانونية ، وهو ماستنظر له فيمايلي:

أ - إيداع ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فلاحي :

يتم إيداع ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فلاحي على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفة فردية وشخصية من طرف المنتج الفلاحي المعني، والذي نقصد به العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية والمستفيد من حق الإنتفاع الدائم في ظل القانون رقم: 87-19⁽¹⁾. أما بالنسبة للوثائق التي يجب أن يتضمنها الملف فهي كالتالي:

- إستمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول، بهذا المرسوم تملأ بشكل واف.⁽²⁾
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها .
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية، أو قرار من الوالي المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم للمستثمر الفلاحي في إطار المستثمرة الفردية أو على الشيوخ في المستثمرة الجماعية.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي (وثيقة PR4 bis) في البلديات التي تم مسحها، في حين تعفى من هذه الوثيقة المستثمرة الواقعة في المناطق غير الممسوحة، وهذا من أجل التأكد من مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة والمدونة في العقد الإداري وعدم مخالفتها للواقع بعد المسح، أما في حالة عدم مخطط تحديد أو رسم الحدود أو في حالة تعديل القوام التقني للمستثمرة الفلاحية دون تحيين مخطط تحديد أو رسم الحدود فلن إدارة مسح الأراضي تتولى تحيينه وذلك بطلب من المعني⁽³⁾.

¹ - المادة 09 من القانون رقم : 10-03 .

² - أنظر الملحق رقم : 11 .

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا .

وبذلك فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المسؤول على التحقق من مدى تطابق المساحة المدونة في العقد مع المساحة المدونة في عقد حق الإنتفاع الدائم بإستثناء حالتها الإقتطاع أو الإسترجاع لبعض القطع الأرضية لإستعمالها لإغراض البناء طبقاً للقانون.⁽¹⁾

- تصريح شرقي مصادق عليه من المنتج الفلاحي الذي يتم إعداده وفقاً لنموذج خاص يتضمن جرداً محيناً لأملك المستثمرة الفلاحية⁽²⁾، وتعهداً بالوفاء بالإلتزامات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم: 87-19، وهو ما يجعله إلتزام يقع على عاتق المستثمر الفلاحي، وقد إعتدته الدولة بعد أن أدركت أن عدداً كبيراً من أصحاب المستثمرات الفلاحية لا يستجيب للإلتزامات القانونية الملقاة على عاتقهم والتي من أهمها عدم الإلتزام بالوفاء بالإتاوة السنوية مقابل الأرض وهو ما نتج عنه إتهال هذه المستثمرات الفلاحية بالديون مما أثر سلباً على الخزينة العمومية وذلك رغم محاولات إدارة أملك الدولة⁽³⁾ إلزامهم بالوفاء دون جدوى.

- في حالة وفاة المنتج الفلاحي صاحب حق الإنتفاع الدائم فإنه يشترط توكيل أحد ورثته لتمثيل بقية الورثة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك بموجب توكيل رسمي يتم إعداده أمام الموثق.⁽⁴⁾ وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أنه في حالة عدم إيداع المنتج الفلاحي أو أحد ورثته في حالة وفاته لطلب تحويل حق الإنتفاع الدائم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الأجل القانوني المقدر بـ 18 شهر من تاريخ نفاذ القانون رقم: 10-03⁽⁵⁾، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بتوجيه إعدارين متتالين ومتباعدين بفترة شهر واحد (01) يتم إثباتهما عن طريق المحضر القضائي⁽⁶⁾، وبعد إنقضاء أجل الإعدار الثاني فإن المنتج الفلاحي أو ورثته يعتبرون متخليين عن حقهم في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز⁽⁷⁾.

1- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 114 .

2- انظر الملحق رقم: 14.

3- مذكرة رقم: 6751 المؤرخة في: 20/04/2007 المتعلقة بعدم الإلتزام بالوفاء بالإتاوة السنوية مقابل الأرض والصادرة عن إدارة أملك الدولة .

4- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 .

5- المادة 30/ف 1 من القانون رقم: 10-03 .

6- تبليغ الإعدارات يكون رسمياً عن طريق المحضر القضائي يكون إما بالتبليغ الشخصي للمستثمر أو ممثله القانوني في المستثمرة الفلاحية الفردية، ولمسير المستثمرة الفلاحية الجماعية، وإذا تعذر التبليغ الرسمي توج لأحد أفراد عائلته رسالة مضمونة مع الإشعار بالاستلام أو يتم التعليق في لوح الإعلانات بالمحكمة ومقر البلدية محل آخر موطن له . انظر: المواد 410، 408 إلى 412 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور سابقاً.

7- المادة 30/ف 2 من القانون رقم: 10-03 .

ب دراسة الملف :

إن دراسة ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز تحتل حالتين الأولى عادية وتكون من إختصاص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والثانية إستثنائية تتجاوز فيها إجراءات دراسة الملف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى لجنة إدارية ولائية.

ب₁- الحالة العادية:

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من خلال التحقق من إستيفاء الملف لكل الوثائق المذكورة أعلاه والمنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

فإذا تبين بأن الملف كاملاً، فإن المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم ببقية الإجراءات الشكلية لعقد الإمتياز والمتمثلة في توقيع المعني بالإستفادة لدفتر الشروط⁽¹⁾ حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 والمتضمن الحقوق والإلتزامات المترتبة عن عقد الإمتياز المتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ثم يتم إرسال الملف مرفق بدفتر الشروط إلى إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً لاعداد عقد الإمتياز بإسم المستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية الفردية وإليهم كل عضو مستثمر في الشبوع ويحصى متساوية في المستثمرة الفلاحية الجماعية، على أن يتم إخضاعها لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

وفي الأخير يتم إرسال عقود الإمتياز المشهورة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يقوم بتسليمها للمستثمرين الفلاحيين المستفيدين من حق الإمتياز، وعليه يتم تسجيل المستثمرة الفلاحي في بطاقة المستثمرات الفلاحية.⁽²⁾

ب₂- الحالة الإستثنائية :

كما سبق الذكر فإن الديوان هو الذي يقوم بدراسة ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، حيث أنه يمكن للديوان أن يلجأ إلى اللجنة الولائية لإستكمال دراسة الملف في حالة عدم كفاية المعلومات بالملف أو إذا ارتأى ضرورة التأكد من صحة الوثائق والوقائع المصرح بها. وعليه فإن الملف يرسل للجنة الولائية⁽³⁾ التي ينصبها الوالي بموجب قرار ولائي بهدف تصفية المنتجين الذين يستحقون حق الإمتياز والذين قاموا بالخدمة الفعلية للأرض⁽⁴⁾، ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص من شأنه إفادتها في دراستها للملفات المرسله إليها من الديوان.

¹- المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 .

²- محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 115.

³- تتشكل هذه اللجنة من : مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، مثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليمياً، ويترأسها الوالي المختص إقليمياً.

⁴- حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم: 10-03، المرجع السابق، ص 93 .

وبمجرد إنتهاء اللجنة من دراسة الملفات فإنها تقوم بتحرير محضر يتضمن إما قبول الملف أو رفضه وبذلك فإن الإجراءات تختلف حسب كل حالة كمايلي:

• **حالة قبول الملف من طرف اللجنة :**

في هذه الحالة يقوم الوالي بإعتبره رئيس اللجنة بإرسال الملف مرفوق بمحضر القبول الذي أعدته اللجنة المختصة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإستكمال الإجراءات الشكلية السابقة الذكر والمنصوص عليها في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326. (1)

• **حالة رفض الملف من طرف اللجنة :** في حالة رفض الملف يقوم الوالي بإصدار قرار برفض منح الإمتياز يتضمن أسباب الرفض، ويتم تبليغه إلى طالب الإمتياز لممارسة حقه في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة، مع إرسال نسخة منه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. (2)

2 - منح حق الإمتياز الفلاحي عن طريق إعلان الترشح:

يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية عن طريق الترشح للأشخاص المحددين في نص المادة 17 من القانون رقم: 10-03، وذلك وفقا لأحكام القرار الوزاري رقم : 1344 المؤرخ في: 11/11/2012 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري رقم: 849 المؤرخ في: 11/11/2015. (3)

فمنح حق الإمتياز الفلاحي عن طريق إعلان الترشح يختلف عن منحه عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم، وذلك لأن المترشح في منح حق الإمتياز عن طريق إعلان الترشح لا يكون عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية طبقا للقانون رقم: 87-19 وإنما يكون من الأشخاص المحددين في نص المادة 17 من القانون رقم: 10-03، وذلك وفقا للإجراءات التالية :

أ - إعلان الترشح (4) :

يعتبر إعلان الترشح للإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي إجراء تحفيزي للمخاطبين به (5)، حيث يكون بمبادرة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك بعد ترخيص الوالي المختص إقليميا (6)، وذلك وفقا للإجراءات ومعايير إختيار المترشحين المنصوص عليها في القرار الوزاري المؤرخ في: 11/11/2012 المعدل والمتمم، حيث يتم نشر الإعلان مرة على الأقل في جريدتين وطنيتين ويوميتين وباللغتين العربية

1- المادة 8/ ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 .

2- المادة 8/ ف 2 من نفس المرسوم التنفيذي .

3- القرار الوزاري المؤرخ في: 11/11/2012 المتضمن كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة (جريدة رسمية عدد 2013.44) المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري رقم: 849 المؤرخ في: 11/11/2015 (جريدة رسمية عدد 2015.62).

4- انظر الملحق رقم 01 .

5- حكيمة كحطي، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 91 .

6- المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا.

والفرنسية، كما يتم نشره عن طريق الإلصاق على مستوى مقر كل من الدائرة والبلدية والولاية التي تتواجد بها هذه الأراضي محل حق الإمتياز، وفي كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي الموجودة في الولاية⁽¹⁾.
ويجب أن يتضمن إعلان الترشح على وجه اللزوم مجموعة من البيانات والمتمثلة في تحديد مكان تواجد الأراضي الفلاحية وقوام الحقوق الواجب منحها ومساحتها، مع ذكر مكان إيداع الملف والذي عادة ما يكون على مستوى المكاتب الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبيان تاريخ آخر أجل لإيداع الملفات⁽²⁾، هذا إضافة إلى بيان مكونات ملف الترشح و الذي يجب أن يتكون من الوثائق التالية: طلب خطي يتضمن كل المعلومات الشخصية للمتدافع، نسخة مصادق عليها من الشهادة المهنية أو الدراسات العليا، نسخة من عقود الإمتياز بالنسبة لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة أو بالنسبة للمستثمرين المجاورين، مشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة الفلاحية بالنسبة للمرشحين الذين لديهم مؤهلات علمية وتقنية، كل وثيقة تدعم الطلب⁽³⁾.

ب الجهة المختصة بدراسة طلبات الترشح:

لقد حددت المادة 05 من القرار الوزاري المؤرخ في : 2012/11/11 الجهة المختصة بدراسة طلبات الترشح للإستفادة من حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، والمتمثلة في لجنة خاصة يرأسها المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعتباره المنفذ للسياسة العقارية للدولة ويتولى الديوان أمانتها، أما بالنسبة لبقية أعضائها فهي تتكون من:

- الأمين العام للغرفة الفلاحية للولاية،

- رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الإستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية،

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا.

وتتولى هذه اللجنة الخاصة مهمة دراسة ملفات الترشح من خلال التحقق من توفر المترشحين على

الشروط القانونية العامة لقبول ملفاتهم هذا من جهة ، ومن جهة أخرى يتولى أعضاء اللجنة كل حسب إختصاصه التركيز على دراسة المؤهلات العلمية و/أو التقنية والقدرات المالية للمترشحين في إحداث مناصب الشغل وأجال الإنجاز للمترشحين ومدى تناسبها مع المشاريع المقترحة⁽⁴⁾ لما لها من دور في إنجاح المشروع المقدم، ودراسة وتقييم المشاريع الإستثمارية المقدمة من طرف المترشحين في حالة تعددهم من حيث مدى مساهمتها في عصرنة وتعزيز القدرة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية، وتجدر الإشارة إلى أن معايير التقييم تختلف باختلاف المنطقة المراد إنجاز المشروع الإستثماري فيها وبرنامج التنمية الفلاحية المراد إنجازها⁽⁵⁾.

¹- المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في : 2012/11/11 السابق الذكر.

²- المادة 4 من نفس القرار الوزاري.

³- حكيمة كيجل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، 94 .

⁴- المادة 06 من القرار الوزاري السابق .

⁵- العربي بلحاج، المرجع السابق ، ص 101 .

وبناء على معايير التقييم سابقة الذكر فإن اللجنة تنهي دراسة ملفات الترشيح بترتيبها حسب الأولوية في إطار تطبيق أحكام المادة 17 من القانون رقم: 10-03 السالف الذكر، وتحرر محضر بأشغالها يتضمن إسم المترشح او قائمة بأسماء المترشحين في حالة تعددهم والذين تم قبولهم للإستفادة من حق الإمتياز، وترسل نسختين من المحضر الأولى للوالي المختص إقليميا لإعلامه، والثانية للمديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾، ليباشر بعدها المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإجراءات الشكلية لإعداد عقد الإمتياز والمنصوص عليها في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 السالفة الذكر⁽²⁾.

ثانيا : منح عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والواقعة خارج محيط المستثمرات الفلاحية:

إن الإجراءات المتبعة في منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والواقعة خارج محيط المستثمرات الفلاحية لا تخضع لأحكام القرار الوزاري المؤرخ: 2012/11/11 وإنما تخضع لأحكام المنشور الوزاري رقم: 108 المؤرخ في: 2011/02/23 السالف الذكر. يلاحظ أن هذا المنشور الوزاري جاء عاما ولم يبين شروط إنشاء المستثمرات الفلاحية الجديدة في إطار حق الإمتياز، إن كان يستفيد منها أشخاص القانون الخاص الطبيعيين أو المعنويين، كما لم يحدد نوعها إن كانت جماعية أو فردية. وعليه فإن الإستفادة من إستغلال عن طريق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والواقعة خارج محيط المستثمرات الفلاحية يكون متاح للجميع دون إستثناء شريطة أن يلتزم كل مترشح بتقديم مشروع تنمية وتثمين للأراضي التي ستمنح لهم بأسلوب الإمتياز⁽³⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة في إطار إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة للدولة في إطار الإمتياز يتطلب مجموعة من الإجراءات تتم عبر مراحل، تبدأ بإحصاء الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة وتنتهي بتوزيع التي تتوفر على الشروط اللازمة لإستغلالها في إطار الإمتياز وهو ما سنتطرق إليه فيمايلي:

1 الإحصاء العام للأراضي الفلاحية المتوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية:

لا يتم منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة القابلة للإستغلال الفلاحي إلا بعد أن يتم جرد وإحصاء جميع هذه الاراضي، وهو الإجراء الذي يتكفل به كل والي على مستوى ولايته مستعينا بلجنة التوجيه وبدء التنفيذ للتنمية الفلاحية والريفية والمكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية ورئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾.

¹ - المادة 7 من المنشور الوزاري المؤرخ في : 2012/11/11 السابق الذكر.

² - المادة 8 من نفس المنشور الوزاري .

³ - حكيمة كحيل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري،، المرجع السابق، ص 134 .

⁴ - التعليمات الوزارية رقم: 246 المؤرخة في : 2011/03/24 والمتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، ص 2 .

وبناء على نتائج الإحصاء نميز بين ثلاث وضعيات متباينة حسب مساحة الأراضي، فإما أن تقل على عشرة (10) هكتارات وإما أن تفوقها ونميز فيها بين التي تقل عن المساحة المرجعية القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 والتي تتجاوزها.

2 - الإعلان عن منفعة الأراضي الفلاحية:

يقرر الوالي وباقتراح من لجنة التوجيه وبدء التنفيذ للتنمية الفلاحية والريفية تخصيص الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة القابلة للإستغلال الفلاحي لإستغلالها عن طريق الإمتياز بالنسبة للأراضي الفلاحية التي تتجاوز مساحتها عشرة (10) هكتارات و المساحة القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326⁽¹⁾، ويتولى بذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي إعلام الجمهور بذلك من خلال النشر على أوسع نطاق ممكن من أجل ضمان الشفافية وجلب أكبر قدر ممكن من المترشحين. ويتكون ملف الترشيح من الوثائق التالية :

- طلب خطي يتضمن كل البيانات المتعلقة بالمترشح موجه للوالي.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليه عن بطاقة التعريف الوطني
- تقديم مشروع تنمية وتأمين الأراضي.
- نسخة طبق الأصل من شهادة الفلاح.
- كل وثيقة من شأنها أن تدعم ملف المترشح (نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية، بطاقة إقامة، شهادة ميلاد أصلية، شهادة الجنسية الجزائرية، شهادة عدم الخضوع للضريبة، صورتين شمسييتين).
- وفي حالة الترشيح لعملية الإمتياز من قبل الأشخاص المعنوية التابعة للقطاع الخاص وجب تقديم العقد التأسيسي للشركة، وفي حالة مشاركة التعاونيات الفلاحية التي تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية يجب تقديم العقد التوثيقي إلى جانب إعتقاد وزير الفلاحة أو إعتقاد الوالي إذا لم تتعد دائرتها الإقليمية حدود الولاية⁽²⁾.

تودع الملفات بالمكان المحدد بالإعلان مع منح المترشح وصل ايداع مؤرخ وممضي من طرف الوالي.

3 -دراسة وتقييم الملفات:

إن دراسة وتقييم ملفات المترشحين للإستفادة من حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تتجاوز مساحتها عشرة (10) هكتارات و المساحة القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، يكون من طرف لجنة يترأسها الوالي المختص إقليميا مع ضرورة أخذ مصادقة وزير الفلاحة والتنمية الريفية على قائمة المترشحين المنجزة من طرف اللجنة.

¹- أما الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تقل مساحتها عن عشرة (10) هكتارات والمساحة القصوى المحددة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، فإن الأولى توجه للشباب المرشحين القاطنين بالمنطقة التي تتواجد بها الأراضي الفلاحية ويتم التقييم والانتقاء من طرف لجنة يترأسها رئيس الدائرة، والثانية توجه للإستثمار ويتم التقييم والانتقاء من طرف لجنة يترأسها الوالي المختص إقليميا.

²- حكيمة كحيل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 132-133 .

وبذلك تسلم اللجنة شهادات الإنتقاء الأولى للمتشحين المقبول منحهم حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تتجاوز مساحتها العتبة، وبعدها يباشر المستفيد الإجراءات الشكلية للحصول على حق الإمتياز السابقة الذكر، فيقدم طلب للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يقوم بتوقيع دفتر الشروط مع المعني ليرسله مرفوق بملفه إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز بإسم المستثمر صاحب الإمتياز أو بإسم الممثل القانوني للشخص المعنوي الخاص (الشركة) ⁽¹⁾.

المطلب الثالث: آثار عقد الإمتياز الفلاحي:

إن عقد الإمتياز الفلاحي كغيره من العقود الأخرى، متى نشأ صحيحا فإليه يرتب مجموعة من الآثار القانونية في ذمة طرفيه، وهما الدولة مانحة حق الإمتياز ومالكة حق الرقبة والمستثمر صاحب الإمتياز، والتي تتمثل في مجموعة الحقوق والإلتزامات ذات الطبيعة الخاصة وذلك نظرا لإرتباطها بإستغلال الأراضي الفلاحية .

كما أن هذا العقد ينتهي بعدة طرق منها العادية كإنتهاء مدته المحددة قانونا أو قبل إنقضاء هذه المدة وفقا للشروط القانونية، وغير العادية والمتمثلة في إنهاء العقد بالإرادة المنفردة للإدارة وذلك لما تتمتع به من إمتيازات السلطة العامة، وهو ما سننترق إليه بالتفصيل فيمايلي:

الفرع الأول: آثار عقد الإمتياز الفلاحي بالنسبة للسلطة المانحة (الدولة).

نظرا للوظيفة الإقتصادية والإجتماعية التي يؤديها العقار الفلاحي التابع للأملاك الدولة الخاصة فإن الدولة باعتبارها الطرف المانح لحق الإستغلال فإنها تتمتع بمجموعة من الحقوق إتجاه المستثمر صاحب الإمتياز، وتتحمل في المقابل مجموعة من الإلتزامات تبعا لقواعد الإستثمار المنتهجة من طرف الدولة مع ضمان عدم تدخلها المباشر في عملية الإستغلال والإكتفاء بتوفير الدعم المالي والتقني للمستثمرين الفلاحيين وفقا للمخطط التنموي والبرامج الإقتصادية المسطرة لذلك.

أولا: حقوق الدولة مانحة الإمتياز.

كما سلف الذكر فإنه ونظرا لتمتع الدولة بإمتيازات السلطة العامة فإنها تتمتع وفقا للقانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 بمجموعة من الحقوق غير المألوفة في القانون الخاص بإعتبارها مالكة لحق الرقبة، وذلك لتمكينها من المحافظة على الوجهة الفلاحية للعقارات الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة، وضمانا للإستثمار الأمثل فيها والتي تتمثل في الحقوق التالية :

1 الحق في الرقبة:

يعرف حق الرقبة على أنه سلطة إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق كلياً أو جزئياً، والذي يمثل بدوره حق التصرف كعنصر من عناصر الملكية ⁽²⁾.

¹ - حكيمة كحلي، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 135.

² - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03 المرجع السابق، ص 116 .

فالدولة تتمتع بالعديد من الحقوق التي تثبت للدولة بموجب عقد الإمتياز الفلاحي في إطار تطبيق القانون رقم: **10-03** ، الذي تتصرف من خلاله في جزء من ملكيتها بأن تمنح حق إستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الإمتياز لمدة أقصاها **أربعون (40) سنة** قابلة للتجديد في مقابل دفع إتاوة سنوية⁽¹⁾، وتحتفظ لنفسها بحق الرقبة الذي يخول لها العديد من الصلاحيات والسلطات الواسعة كسلطة الرقابة وسلطة توقيع الجزاءات و ممارسة حق الشفعة.

2 الحق في ممارسة الشفعة:

تمارس الدولة حقها في الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للقانون رقم: **10-03**⁽²⁾ في حالات محددة قانونا والمتمثلة في حالة تنازل المستثمر صاحب الإمتياز الذي يكون عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية عن حقه في الإمتياز، او في حالة تنازل جميع ورثة المستثمر صاحب الإمتياز المتوفي عن حق مورثهم.

حيث تحتل الدولة المرتبة الثانية⁽³⁾ في ممارسة حق الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك بعد تنازل باقي المستثمرة الفلاحية الجماعية عن رغبتهم بالأخذ حقهم في الشفعة، وهو إستثناء عن القواعد العامة في القانون المدني⁽⁴⁾ والتي تقضي بتقديم الدولة على باقي الشفعاء الآخرين بإعتبارها مالكة حق الرقبة⁽⁵⁾. أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية فإنه لا مجال للحديث عن أعضاء آخرين في المستثمرة وبالتالي فإن الأولوية الأولى في ممارسة حق الشفعة تكون مباشرة من حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو الإستثناء الوارد عن نص المادة **15** من القانون رقم: **10-03**.

وعليه فإن تنازل المستثمر صاحب الإمتياز عن حقه في الإمتياز للغير، يكون مقيد بإجراء ضروري وهو إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽⁶⁾، حيث أن المشرع لم يبين طريقة ذلك، إلا أنه وبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني ونص المادة **18** من القانون رقم: **10-03** فإنه وما دام الديوان يخطر باقي أعضاء المستثمرة الجماعية لممارسة حقهم في الشفعة يكون بموجب تصريح كتابي رسمي⁽⁷⁾، فإن إعلام الديوان هو الآخر يكون بواسطة تصريح رسمي يبين فيه مبلغ التنازل وهوية المرشح لإقتناء حق الإمتياز⁽⁸⁾.

¹ - المادة **04** من القانون رقم: **10-03** .

² - تم التطرق للشفعة الإدارية كطريق من طرق إكتساب الدولة لوعائتها العقاري الفلاحي في الفصل الثاني من الباب الاول من هذا البحث

³ - المادة **15** من القانون رقم: **10-03** .

⁴ - المادة **795** من القانون رقم: **75-58** المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

⁵ - حكيمة كيجل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون **10-03**، المرجع السابق، ص **119** .

⁶ - المادة **17** من المرسوم التنفيذي رقم: **10-326** .

⁷ - المادة **801** من القانون رقم: **75-58** .

⁸ - إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبة صاحب الامتياز في التنازل عن حق الامتياز للغير يكون إما بموجب:- محضر قضائي أو- رسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول .

وفي كل الحالات فإن الديوان ملزم بالرد على المستثمر صاحب الإمتياز، إما بالإيجاب أو بالسلب خلال أو بعد إنقضاء الأجل القانوني المحدد بثلاثون (30) يوما من تاريخ إعلامه وذلك بواسطة تصريح رسمي، فإذا كان الرد ايجابى بممارسة حقه في الشفعة فإنها تتم وفق لإجراءات الشفعة في القانون المدني⁽¹⁾، أما إذا كان الرد سلبيا بعدم رغبته لممارسة حقه في الشفعة فإنه يرخص للمستثمر صاحب الإمتياز بمواصلة تنازله عن حقه في الإمتياز للغير وذلك بعد موافقة الوالي وفقا للإجراءات القانونية، ليكتسب المتنازل له صفة المستثمر صاحب الإمتياز الجديد وذلك طيلة المدة المتبقية من عقد الإمتياز⁽²⁾.

3 الحق في الرقابة:

بما أن الدولة في عقد الإمتياز الفلاحي تحتفظ بحق الرقبة كأهم عناصر الملكية، فإنه يقع على عاتقها المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز، والحرص على إستغلالها الإستغلال الأمثل نظرا لوظيفتها الإجتماعية والإقتصادية، ويتم ذلك من خلال ممارستها لسلطة الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب حقوق الإمتياز داخل المستثمرة الفلاحية، للتأكد من تنفيذهم لإلتزاماتهم القانونية المنصوص عليها في القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 ودفتر الشروط الملحق به ولقد كلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذه المهمة الرقابية على المستثمرات الفلاحية الفردية منها والجماعية بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-339 بلعبتاره الأداة القانونية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية في هذا الإطار، وهو ما أكدت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 والمادة 04 من دفتر الشروط الملحق به. وذلك بهدف الحد من الإعتداءات الواقعة على العقار الفلاحي والمحافظة على الثروة الفلاحية⁽³⁾.

وتتجسد هذه الرقابة في قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بزيارات ميدانية دورية وأخرى مفاجئة بهدف معاينة النشاطات التي يقوم بها المستثمرون أصحاب الإمتياز وذلك للتحقق والتأكد من تنفيذهم لإلتزامات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 ودفتر الشروط الملحق به. حيث يتمتع الديوان بسلطات جد واسعة في الرقابة تشمل النقاط التالية:

- مدى إلتزام المستثمر صاحب الإمتياز بالإستغلال الفعلي للأرض.
- مدى تقييد المستثمر صاحب الإمتياز بإعلام الديوان بكل الأنشطة الجديدة المقامة على المستثمرة الفلاحية.

- مراقبة عمليات تنازل صاحب الإمتياز عن حقه في الإمتياز سواء بمقابل وبالجمان.
- مراقبة مدى إلتزام صاحب الإمتياز بالحصول على التراخيص المسبقة قبل قيامه بأعمال البناء والتجهيزات والتهيئة وأي تغييرات أخرى مهما كانت طبيعتها على مستوى المستثمرة⁽⁴⁾.

¹ - المواد من 799 - 803 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

² - المادة 22 من القانون رقم: 10-03 .

³ - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 123 .

⁴ - آسيا أوراغ، المرجع السابق ، ص 315 .

- كما يكلف الديوان بمراقبة كل الأنشطة التابعة للمستثمرات الفلاحية على مستوى وطني وذلك للقيام بالإحصاء العام للفلاحة لكل المستثمرات الفلاحية والفلاحين⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن المستثمر صاحب الإمتياز يلتزم بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة للدخول للمستثمرة الفلاحية، وتزويدهم بالمعلومات والوثائق اللازمة⁽²⁾ وذلك تسهيلا لمهمتهم الرقابية.

4 الحق في فسخ عقد الإمتياز الفلاحي:

تنص المادة 28 من القانون رقم: 10-03 على أنه يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تفسخ عقد الامتياز الفلاحي بإرادتها المنفردة ودون الرجوع للمستثمر صاحب الإمتياز، وذلك كجزء لإخلاله بالتزاماته القانونية⁽³⁾، وهو ما أكدته المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 بأن الإدارة هي التي تبادر لفسخ العقد في حال عدم إحترام المستثمر صاحب الإمتياز لإلتزاماته. فالإدارة بذلك تستطيع توقيع الجزاء عليه دون اللجوء إلى الجهات القضائية⁽⁴⁾، غير أنها ملزمة بإتباع إجراءات قانونية مسبقة تتمثل أساسا في :

- قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإثبات إخلال المستثمر صاحب الإمتياز لإلتزاماته القانونية، وذلك بموجب محضر يعده محضر قضائي يتضمن نتائج المعاينة الميدانية.
- إعدار المستثمر صاحب الإمتياز مع منحه مهلة للقيام بتنفيذ إلتزاماته.
- عند إنقضاء المهلة المحددة في الإعدار دون إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز، فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا تقوم بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية.
- وعليه فلن الفسخ الإداري لعقد الإمتياز يكون بموجب قرار إداري صادر عن مدير إدارة أملاك الدولة المختص إقليميا، مع إمكانية لجوء المستثمر صاحب الإمتياز المخاطب بقرار الفسخ إلى القضاء، وذلك للطعن في مدى شرعيته كقرار إداري وليس لمناقشة مدى توفر شروط الفسخ، كما يمكنه أن يطعن أيضا في قيمة مبلغ التعويض الذي تم تحديدها⁽⁵⁾.

5 الحق في الإتاوة السنوية:

تعتبر الإتاوة السنوية حق من الحقوق المالية للدولة يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز بدفعها تحت طائلة فسخ عقد الإمتياز، كما يمكن للدولة بلإعتبارها مالكة الأراضي تحصيلها لصالح الخزينة العمومية بكل الطرق القانونية طبقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما في هذا المجال⁽⁶⁾.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 01-114 المؤرخ في: 07/05/2001 السابق

² - المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 .

³ - لم ينص القانون رقم: 87-19 على إمكانية فسخ الإدارة لعقد الانتفاع الدائم بإرادتها المنفردة .

⁴ - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق ، ص 247 .

⁵ - المادة 26 من القانون رقم: 10-03 .

⁶ - آسيا أوراغ، المرجع السابق ، ص 315 .

6 الحق في إسترجاع العقارات الفلاحية التابعة لها والأملاك السطحية المتصلة بها :

يحق للدولة أن تسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها في المستثمرة الفلاحية بواسطة إدارة أملاك الدولة بإعتبارها الجهاز الإداري المكلف بإبرام العقد، وذلك بكل الطرق القانونية المتاحة سواء تلك المنصوص عليها في القانون رقم: 10-03 أو في قوانين أخرى، والتي سنتطرق لها في النقاط التالية :

أ- إسترجاع العقارات الفلاحية التابعة لها والأملاك السطحية المتصلة بها طبقا للقانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي له :

لإعتبار الدولة هي المانحة لحق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لها والأملاك السطحية المتصلة بها، فإنه بإمكانها إسترجاعه في حالات محددة في القانون رقم: 10-03 والمتمثل في:

- إسقاط الوالي لحقوق المستثمرين أو ورثتهم في حالة الوفاة بسبب عدم قبول ملفات التحويل من طرف اللجنة الولائية المكلفة بإجراء تحقيق تكميلي في الملف⁽¹⁾. أو في حالة عدم إيداع ملفات التحويل خلال الآجال القانونية والمتمثلة في ثمانية عشر (18) شهرا من تاريخ نشر القانون رقم: 10-03 في الجريدة الرسمية بالرغم من إستلامهم للإعذارات⁽²⁾ الموجهة لهم في هذا الإطار.

- نهاية عقد الإمتياز سواء في بانقضاء مدته القانونية دون أن يطلب المستثمر صاحب الإمتياز تجديد العقد، أو بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز قبل انقضاء مدة العقد، أو عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية⁽³⁾. وكما سبق الذكر فإن الحالة الأخيرة والمتعلقة بإخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية فإن الإدارة تفسخ العقد بإرادتها المنفردة و دون الرجوع إليه⁽⁴⁾.

وعليه فإن إسترجاع الدولة لحق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لها والأملاك السطحية المتصلة بها يكون بمقابل التعويض المادي للمستثمر صاحب الإمتياز، والذي تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، ويكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة⁽⁵⁾، وذلك لإستحالة إعادة الحال إلى ما كان عليها قبل إبرام عقد الإمتياز، فلا يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز إسترداد مبالغ الإتاوات السنوية التي دفعها سابقا، ولا حتى إسترداد الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية كالأغراس ومباني الإستغلال وتجهيزات الري والزراعة البلاستيكية وغيرها⁽⁶⁾.

¹ - المادة 08/ ف1 من القانون رقم: 10-03.

² - المادة 30 من نفس القانون .

³ - المادة 26 من القانون نفسه .

⁴ - المادة 28 من القانون نفسه .

⁵ - المادة 26 من القانون نفسه .

⁶ - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 133 .

ب- حالة تطبيق إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة:

يمكن للدولة أن تسترجع حق الإمتياز الذي منحتة للمستثمر صاحب الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة، وذلك عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة عندما تكون الأرض الفلاحية محل المنح أو جزء منها مبرمجة لإنجاز مشاريع ذات منفعة عامة، ويتم ذلك طبقاً لأحكام القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽¹⁾ والمرسوم التنفيذي له رقم: 93-186 المؤرخ في: 1993/07/27 المعدل والمتمم⁽²⁾.

فعملية نزع الملكية للمنفعة العامة تكون بقرار إداري صادر عن الوالي المختص، يتضمن تحديد قيمة التعويض الذي سيمنح للمستثمر صاحب الإمتياز في مقابل حرمانه من حقه في الإمتياز على الأملاك المسترجعة، حيث يتم تحديد قيمة التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة التي تأخذ بعين الإعتبار مساحة القطعة الأرضية المسترجعة وقيمة الأملاك السطحية المتصلة بها وما طرأ عليها من تحسينات بفعل المستثمر.

ثانياً: الإلتزامات الدولة مانحة الإمتياز:

يقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة مجموعة من الإلتزامات إتجاه المستثمر صاحب الإمتياز والمتمثلة في: إعداد عقد الإمتياز وتسليمه، تعويض المستثمر صاحب الإمتياز عند نهاية العقد.

1 الإلتزام بإعداد عقد الإمتياز الفلاحي وتسليمه للمستثمر صاحب الإمتياز:

يتم إعداد عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً التي تتولى القيام بكل الإجراءات الشكلية لنقل حق الإمتياز للمستثمر صاحب الإمتياز الجديد من تسجيل للعقد وشهره في المحافظة العقارية، أما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإنه يتولى إعداده وتوقيع دفتر الشروط وكذلك تسليمه مرفقاً بعقد الإمتياز للمستثمر صاحب الإمتياز الجديد، وذلك في الحالات التالية:

- تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بالنسبة للمنتجين الفلاحين الذين سبق لهم وأن إستفادوا من حق الإنتفاع الدائم في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى.

- إعلان الترشح بالنسبة للأشخاص الذين لم يستفيدوا من حق الإنتفاع الدائم والمحدد في نص المادة 17 من القانون رقم: 10-03.

- ورثة المستثمر صاحب الإمتياز، حيث يعد عقد إمتياز في الشيوخ بإسم جميع الورثة⁽³⁾.

¹- القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 1991/04/27 المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية،(جريدة رسمية عدد 21، 1991).

²- المرسوم التنفيذي رقم: 93-186 المؤرخ في: 1993/07/27،المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية (جريدة رسمية عدد 51، 1993) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 08-202 المؤرخ في: 07/ 2008/07 (جريدة رسمية عدد 39، 2008).

³- حكيمة كيجل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 134 .

- الأشخاص المتنازل لهم عن حق الإمتياز سواء كان أحد أعضاء المستثمرة الجماعية، أو الغير بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁽¹⁾

- حالة منح الديوان لحقوق الإمتياز التي إكتسبها عن طريق الشفعة عن طريق البيع بالمزاد العلني في إطار المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

2 إلتزام بالتعويض عند نهاية عقد الإمتياز:

ينتهي عقد الإمتياز إما بعدم تجديده بعد انقضاء مدته القانونية، أو بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز قبل إنتهاء مدته القانونية، أو في حالة الفسخ الإداري عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية، وهو ما سنتطرق له لاحقا بالتفصيل.

فإنهاء عقد الإمتياز يترتب عليه تعويض تحده إدارة أملاك الدولة في مقابل إسترجاع الدولة لأراضيها الفلاحية وأملاكها السطحية المتصلة بها، حيث أن تحديد قيمة التعويض يشمل الأملاك السطحية (المباني، الأغراس، منشآت الري وغيرها) و كذلك الإمتيازات والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة الفلاحية⁽³⁾.

كما يكون مرتبط بحالة الأملاك المسترجعة وهنا نتصور حالتين، الأولى إذا كانت وضعية الأملاك المسترجعة جيدة وبذلك يكون تعويض المستثمر صاحب الإمتياز شامل للقيم المضافة والتي تزيد من قيمة المستثمرة الفلاحية، أما الثانية عندما يتم إلحاق ضرر يؤدي إلى الإنتقاص من قيمة المستثمرة الفلاحية، فإنه يتم إقتطاع نسبة 10% من قيمة التعويض كتعويض للدولة عن الأضرار التي ألحقها المستثمر صاحب الإمتياز بالمستثمرة الفلاحية⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: آثار عقد الإمتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز.

تتمثل الآثار التي يربتها عقد الإمتياز إتجاه المستثمر صاحب الإمتياز في جملة الحقوق المكتسبة والإلتزامات المفروضة عليه قانونا والمنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 ، والتي سنتطرق إليها فيمايلي:

أولا: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز:

لقد منح للقانون رقم: 10-03 بموجب المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم:

10-326 على مجموعة من الحقوق لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز والتي تتمثل فيمايلي:

¹ - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 .

² - المادة 26/ ف2 من القانون رقم: 10-03

³ - المادة 27 من نفس القانون .

⁴ - المادة 26/ ف3 من القانون نفسه .

1 الحق في إستغلال العقار الفلاحي والأملاك السطحية المتصلة به والحقوق المرتبطة به :

يعتبر إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المتصلة به من أهم الحقوق التي تثبت قانونا للمستثمر صاحب الإمتياز بمجرد إستكمال إجراءات إعداد عقد الإمتياز وشهره بالمحافظة العقارية، وهو يشكل إلتزام يقع على عاتقه في نفس الوقت.

و يمكن تعريف الإستغلال على أنه سلطة إستثمار الشيء للحصول على ثماره ومنتجاته⁽¹⁾ أو للحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل⁽²⁾، وما يهمننا في هذا الإطار هو أن حق الإستغلال الذي يتمتع به المستثمر صاحب الإمتياز يشمل العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وكذلك جميع الأملاك السطحية المتصلة به، والمحددة في بطاقة جرد الأملاك الملحقة بدفتر الشروط، كما يشمل أيضا سطح الأرض وما فوقها من علو وما تحتها من عمق في باطن الأرض⁽³⁾، وهو ما يمكنه من حق حفر الآبار لإستخراج المياه أو تمرير أنابيب المياه، ومن مشتقات هذا الحق أيضا حقوق الإرتفاق والتي من أهمها حق المرور بالنسبة للأراضي المحصورة والبعيدة عن الطريق⁽⁴⁾.

إلا أنه وكما سبق الذكر فإن هذا الحق مقيد ولا يمكن ممارسته بصفة مطلقة كما هو الحال بالنسبة لحق الإستغلال في القانون المدني الذي يخول للمالك الحرية في إستغلال ملكه أو الإمتناع عن ذلك. حيث أن إستغلال الأراضي الفلاحية عامة والأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة بالخصوص يعتبر إلتزام قانوني بتحقيق نتيجة تتمثل أساسا في جعل العقار الفلاحي منتجا مع الحفاظ على وجهته الفلاحية لأداء وظيفته الإجتماعية والإقتصادية بغية تلبية الحاجات الغذائية للمواطنين وتحقيق الأمن الغذائي الذي يعد عنصرا أساسيا في الإستقلال الإقتصادي⁽⁵⁾، وعليه فإن عدم إستغلاله يعتبر تعسفا في إستعمال الحق⁽⁶⁾ يقتضي توقيع جزاءات قانونية قد تصل إلى إسقاط حق الإستغلال من طرف الجهة المختصة.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك مجموعة من الحقوق المرتبطة بحق الإستغلال والتي نصت عليها المواد **12،13** من القانون رقم: **10-03**، والمتمثلة في حق الرهن، حق التنازل، حق التوريث، والتي سنتطرق لها فيما يلي :

¹ - المادة 675 من القانون رقم: 75-54 المتضمن القانون المدني الجزائري.

² - آسيا أوراغ، المرجع السابق ، ص 322 .

³ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 193.

⁴ - جيلالي بلحاج، المرجع نفسه ، ص 193 .

⁵ - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق، ص 138 .

⁶ - المادة 48 من القانون رقم: 90-25 .

2 - الحق في تأسيس رهن على حق الإمتياز:

تنص المادة 12 من القانون رقم: 10-03 على أنه يخول القانون للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في تأسيس رهن عقاري على حق الإمتياز بإعتباره حق عيني عقاري، وذلك لتمكينه من الحصول على قرض إستثماري من هيئات القروض⁽¹⁾ وذلك بهدف تمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها. وعليه فإن رهن حق الإمتياز على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المتصلة به من طرف المستثمر صاحب الإمتياز يعد رهن قانوني وضمان للقروض التي يمكن الحصول عليها من طرف هيئات القرض لتمويل النشاط الفلاحي المتعلق بالمستثمرة الفلاحية⁽²⁾. ومن ثمة فتمتحنان الأجل المتفق عليه لتسديد المبالغ المقترضة ولم يوف المستثمر صاحب الإمتياز بالتزامه المتمثل في رد القرض مع الفوائد، فإن للهيئة المقرضة الحق في التنفيذ الجبري على حق الإمتياز وذلك بعد إعدار وفقا للإجراءات القانونية للحجز⁽³⁾ والمنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾، والتي تنتهي ببيع حق الإمتياز بالمزاد العلني لينتقل بذلك حق الإمتياز للشخص الذي رسي عليه المزاد وذلك بموجب عقد إمتياز جديد بإسمه مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية للمدة المتبقية، وتستوفي بذلك الهيئة المقرضة حقها من الثمن الذي يبيع حق الإمتياز.

3 - الحق في التنازل عن حق الإمتياز الفلاحي:

يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز أن يتنازل عن حقه في الإمتياز على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المتصلة بها بكل حرية لصالح الغير، شريطة أن تتوفر في الشخص المتنازل إليه الشروط السالفة الذكر والتي من أهمها أن لا يكون من الأشخاص المقصيين من الإستفادة من حق الإمتياز⁽⁵⁾ أو من الذين سلخوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني⁽⁶⁾، كما أن التنازل قد يكون بمقابل أو بدون مقابل، إلا أن هذا التنازل يجب أن يكون وفقا لمجموعة من الشروط وبإتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي له رقم: 10-326 تختلف حسب كل حالة، وهو ما سنتطرق إليه فيمايلي:

¹ - تجدر الإشارة إلى أن الرهن يكون لفائدة هيئات القروض فقط والمتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية، أي أنه لا يجوز تأسيس الرهن لفائدة الأشخاص الطبيعيين، وقد نصت المواد 84،85،86 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي على إمكانية إنشاء هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته ويتمثل هذا التمويل على الخصوص في الدعم المالي للدولة، التمويل التعاضدي، القرض البنكي. كما نصت المادة 86 من نفس القانون على ان تنشأ عند الحاجة، هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته.

² - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 155.

³ - المواد من 721-765 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ - المادة 902/ف2 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني.

⁵ - المادة 07 من القانون رقم: 10-03 السابق ذكره.

⁶ - المادة 19 من نفس القانون.

أ - التنازل عن حق الإمتياز الفلاحي بمقابل:

الأصل العام أن المستثمر صاحب الإمتياز يستطيع أن يتنازل عن حقه في الإمتياز على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المتصلة بها بكل حرية ودون أي قيد أو شرط باستثناء الشروط المنصوص عليها في المواد 7، 19 من القانون رقم: 10-03، مع ضرورة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في ذلك، وكذلك تحديد مبلغ التنازل وهوية الشخص المرشح لشراء حق الإمتياز. وتجدر الإشارة إلى انه إذا كان المستثمر صاحب الإمتياز عضو في مستثمرة فلاحية جماعية فإن الديوان يقوم بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية لتمكينهم من أولويتهم في ممارسة حقهم في الشفعة⁽¹⁾. وفي حالة إفصاحهم عن عدم رغبتهم في ذلك أو بعد إنقضاء مدة (30) ثلاثون يوما من تاريخ إستلامهم الإخطار⁽²⁾، فإن حق الأولوية في ممارسة حق الشفعة ينتقل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽³⁾ بإعتباره ممثل للدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة ومسؤولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي. أما في حالة عدم رغبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرين في المستثمرة الفلاحية الجماعية ممارسة حقهم في الشفعة، فإن الديوان يرخص للمستثمر صاحب الإمتياز بإمكانية تنازله عن حقه في الإمتياز لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الوالي.

وعليه فلنّه وفي كل الحالات فإن حلول المتنازل له أي كان سواء أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو حتى الغير محل المستثمر صاحب الإمتياز المتنازل، يكون بموجب عقد إمتياز جديد يجب تسجيله وشهره في المحافظة العقارية⁽⁴⁾.

ب التنازل عن حق الإمتياز الفلاحي بدون مقابل:

من نص المادة 14 من القانون رقم: 10-03 فإنه يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز الفلاحي أن يتنازل عن حقه في الإمتياز على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المتصلة بها بدون مقابل على ان يكون ذلك لاشخاص معينين دون غيرهم، وفي حالات محددة على سبيل الحصر. حيث أن التنازل بدون مقابل يتم فقط لأحد ذوي حقوق المستثمر صاحب الإمتياز⁽⁵⁾، وبالرجوع للقانون المدني فإن المقصود بهم الأشخاص الذين تجمعهم علاقة قرابة مباشرة بالمستثمر صاحب الإمتياز من أصوله وفروعه⁽⁶⁾. على أن يتم ذلك في حالتين محددتين على سبيل الحصر كما سبق الذكر وهما:

¹ - المادة 15 من القانون رقم: 10-03.

² - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326.

³ - المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي .

⁴ - المادة 18 من القانون رقم: 10-03 السابق ذكره .

⁵ - أنظر الملحق رقم: 13 .

⁶ - المواد 32، 33 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

* حالة عجز المستثمر صاحب الإمتياز، يلاحظ ان المشرع في نص المادة 14 ذكر حالة العجز دون أن يوضح طبيعة العجز ولا نسبته ولا حتى طريقة إثباته⁽¹⁾، ولعل العجز المقصود في هذه الحالة هو الذي يحول دون قدرة المستثمر صاحب الإمتياز على القيام بواجب إستغلال العقار الفلاحي الذي يشترط أن يكون شخصيا ومباشرا.

* حالة بلوغ المستثمر صاحب الإمتياز سن التقاعد والمحدد قانونا ب (60) ستون سنة بالنسبة للرجال⁽²⁾. أما فيما يخص إجراءات التنازل فتكون هي الأخرى بداية بتقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للاراضي الفلاحية مرفق بالوثائق التي تثبت علاقة القرابة (الشهادة العائلية) من جهة والحالة المؤدية للتنازل (شهادة طبية تثبت العجز أو شهادة من الضمان الاجتماعي تثبت تقاضيه معاش التقاعد) من جهة أخرى، مع ضرورة تسجيل وشهر عقد الإمتياز الجديد بالمحافظة العقارية⁽³⁾.

4 - الحق في توريث حق الإمتياز الفلاحي:

الميراث وهو إنتقال الحق على إثر وفاة صاحبه إلى الورثة بقوة القانون⁽⁴⁾ وهم أشخاص معينين تربطهم به علاقة قرابة أو علاقة زواج⁽⁵⁾ وفقا للشروط المحددة في قانون الأسرة، ودون وجود أي مانع قانوني يمنعه من الميراث⁽⁶⁾، كما يشترط في المال الموروث أن يكون ملك خالص للمورث، والذي يكون من أهم خصائصه الدوام.

فالمشرع في نص المادة 13 من القانون رقم: 10-03 جعل حق الإمتياز قابل للتوريث بالرغم من أنه ليس ملك للمستثمر صاحب الإمتياز المتوفي حيث منحتة الدولة هذا الحق لمدة محددة ب أربعون (40) سنة ، وبالتالي فهو حق مؤقت وليس مؤبد، كما أن المادة 25 من نفس القانون أشارت إلى أن الورثة يتكفلون بحقوق وأعباء مورثهم الذي كان يستغل الأراضي الفلاحية بموجب عقد إمتياز وذلك في حدود المدة المتبقية من العقد، و هو ما ينطبق على إنتقال الحقوق والإلتزامات إلى الخلف العام⁽⁷⁾. وقد نصت المادة 25 من القانون رقم: 10-03 على أنه يمنح للورثة مدة سنة (01) من تاريخ وفاة مورثهم، ونظرا لتعذر إدارة حصة المورث بالإجماع، فإن الورثة ملزمون بإختيار أحد الحالات التالية:

¹ - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 140 .

² - القانون رقم: 83-12 المؤرخ في: 02/07/1983 المتعلق بالتقاعد (جريدة رسمية عدد 28، 1983) المعدل والمتمم بالقانون رقم:

83-12 المؤرخ في: 22/03/1999 (جريدة رسمية عدد 20، 1999) المعدل والمتمم بالقانون رقم: 16-16 المؤرخ في:

31/12/2016 (جريدة رسمية عدد 78، 2016).

³ - المادة 18 من القانون رقم: 10-03 .

⁴ - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 144 .

⁵ - المادة 126 من القانون رقم: 84-11 المؤرخ في: 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم: 05-02

المؤرخ في: 27/02/2005 المذكور سابقا .

⁶ - المواد 135 - 138 من نفس القانون .

⁷ - حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 147 .

أ- إختيار واحد من الورثة لتمثيلهم: مادام الهدف من إختياره هو التكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية، فإنه يجب أن تتوفر فيه الشروط العامة التي تؤهله لذلك، حيث يتم توكيله بهذه المهمة بموجب وكالة خاصة لتمثيل الورثة في الحقوق والواجبات، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، وذلك لتمكينه من الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية.

تجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن مسألة توكيل أحد الورثة أدت إلى تراكم العديد من الملفات العالقة بسبب رفض بعض الورثة توقيع الوكالة لأحدهم، وهو ما يقتضي تطبيق مبدأ الأغلبية الذي تنص عليه المادة 714 من الامر رقم: 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وهو ما تم تأكيده من خلال مراسلة المدير العام للأملاك الوطنية رقم: 11413 المؤرخة في: 20/11/2013 والمتعلقة بمنح الإمتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

ب- تنازل الورثة عن حصة مورثهم لأحد الورثة بمقابل أو مجانا: يمكن للورثة أن يتنازلوا عن نصيبهم في حصة مورثهم لأحد الورثة سواء بالمجان عن طريق الهبة، أو بمقابل عن طريق بيع الحصة الموروثة لأحد الورثة، وفي كلتا الحالتين فلن التنازل يكون في إطار داخلي، وهو ما يتعارض مع ممارسة بقية أعضاء المستثمرة أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة⁽¹⁾.

ت- إتفاق الورثة على التنازل عن حق الإمتياز للغير :

إذا لم يتفق الورثة على توكيل أو التنازل لأحد الورثة عن حقهم في الإمتياز، إنه بإمكانهم التنازل عنه للغير وفقا للإجراءات التي سبق التطرق لها.

أما في حالة إنقضاء المهلة الممنوحة للورثة والمقدرة ب 01 سنة من تاريخ وفاة مورثهم دون أن يختاروا حل من الحلول المذكورة أعلاه والمنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم: 10-03، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتجه للجهات القضائية المختصة والمتمثلة في القضاء العقاري، من أجل إثبات تخلي الورثة عن حقهم في الإمتياز، ومن ثمة إسقاط حقهم فيه⁽²⁾.

5 الحق في إكتساب أكثر من حق إمتياز:

الأصل العام أنه لا يمكن لأي شخص كان إكتساب أكثر من حق إمتياز واحد عبر كافة التراب الوطني⁽³⁾، إلا أنه يرد إستثناء على ذلك حيث أنه أصبح من حق المستثمر صاحب الإمتياز إكتساب عدة حقوق إمتياز متى كان الهدف من ذلك توسيع المستثمرة الفلاحية المتكونة من قطعة واحدة والتي نقصد بها

¹ - تنص المادة 798 من القانون رقم: 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه : "لا شفعة :

-

- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة،

-"

² - حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 420 .

³ - المادة 16/ ف 1 من القانون رقم: 10-03 .

كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى⁽¹⁾.

حيث أن هذا الإستثناء قد جاء لتشجيع عملية تجميع الأراضي⁽²⁾ لتحسين هيكل المستثمرة الفلاحية من الناحية الإقتصادية، خاصة وأن بعض الزراعات الإستراتيجية تتطلب مساحات شاشعة كزراعة القمح والشعير. ويتم إكتساب أكثر من حق إمتياز إما في إطار عملية منح الأراضي الفلاحية المتوفرة عن طريق إعلان الترشيح طبقا للمادة 17 من القانون رقم: 10-03 حيث منحه المشرع الأولوية الثانية⁽³⁾، أو عن طريق الحق في الشفعة في حالة التنازل عن حق الإمتياز في الشيوخ.

وفي كل الأحوال فلن إكتساب أكثر من حق إمتياز يجب ان يكون بترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي إطار المساحات القصوى المحددة بموجب المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 بأن لا تتجاوز مساحة المستثمرة الفلاحية المتكونة من قطعة واحدة عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 20/12/1997 والمتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽⁴⁾.

وقد بادر المشرع بهذا الإجراء من أجل تشجيع تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الإمتياز⁽⁵⁾، وذلك بهدف تحسين بنية المستثمرات الفلاحية من خلال إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة لتسهيل إستغلالها إستغلال رشيدا يسمح بلإستعمال التقنيات والوسائل العصرية⁽⁶⁾.

6 الحق في تجديد عقد الإمتياز:

على خلاف القانون رقم : 87-19 الذي كان يعتمد أساسا على حق المنتجين الفلاحين في الإنتفاع الدائم على وجه التأييد على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة مع منحهم الأملاك السطحية المتصلة بها⁽⁷⁾، فإن المشرع وبموجب المادة 4 من القانون رقم: 10-03 قد منح للمستثمرين أصحاب الإمتياز الحق في إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المتصلة بها بموجب عقد إمتياز مؤقت لمدة 40 سنة قابلة للتجديد⁽⁸⁾ أكثر من مرة نظرا لعدم تقييد النص، ولعل الهدف من ذلك هو بعث نوع من الطمأنينة في نفوس المستثمرين أصحاب الإمتياز الذين تفاجؤا بتأقيت هذا الحق

¹ - المادة 16/ ف أخيرة من القانون رقم: 10-03 ..

² - المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المتضمن كيقيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

³ - الزويبر بريك، المرجع السابق ، ص 53 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 20/12/1997 والمتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية (جريدة رسمية عدد 84،

1997)

⁵ - المادة 11 من القانون رقم: 10-03

⁶ - المادة 24 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي.

⁷ - حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 423 .

⁸ - المادة 14/ ف1 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 .

خاصة وأن أغلبهم من المنتجين الفلاحين الذين تمتعوا سابقا بحق الإنتفاع الدائم هذا من جهة، ومن جهة أخرى ما تتطلبه المشاريع الإستثمارية من وقت بعيد المدى لإنجازها⁽¹⁾.
حيث أن تجديد عقد الإمتياز لا يكون ضمنيا⁽²⁾ وإنما يجب أن يكون بموجب طلب خطي من المستثمر صاحب الإمتياز، يقدم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل إثنا عشر (12) شهرا على الأقل من تاريخ إنتهاء مدة العقد⁽³⁾.

7 الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة الفلاحية:

يجوز للمستثمر الفلاحي صاحب الإمتياز القيام بكل تهيئة أو بناء يراهما ضرورين للإستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية والرفع من طاقتها الإنتاجية مع إستيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، فحق البناء على المستثمرة الفلاحية مرتبط بالإستغلال الأمثل والأفضل للأرض وعدم الإضرار بقدرتها الإنتاجية كنتشيد بنايات للسكن المستغل أو بنايات للتجهيزات على أن تكون خاضعة لمقاييس قانونية محددة.

وعليه فإنه لا يمكن البناء على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة الخصية جدا او الخصبة إلا بعد طلب الترخيص المسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك⁽⁴⁾، وبعد الحصول على رخصة بناء صريحة تسلم طبقا لأحكام القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير⁽⁵⁾، وكذلك القرار الوزاري المشترك رقم: 105 المؤرخ في: 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء على الأراضي المتواجدة خارج المناطق العمرانية للبلديات المعدل⁽⁶⁾، والذي حدد المواصفات المطبقة على منشآت التجهيزات كالأتي :

- بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والحسنة او المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والتي لا تتجاوز مساحتها الكلية 5 هكتارات ، فان مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات والمرتبطة بالإستغلال الزراعي يجب ان تتجاوز 50/1 من المساحة الكلية. وإذا تجاوزت مساحتها الكلية 5 هكتارات فإن مساحة

¹ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 215 .

² - حسناء بوشريط ، المرجع السابق ، ص 423 .

³ - المادة 14 / ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المتضمن كليات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمادة 2 / ف 5 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .

⁴ - المادة 2 / ف 2 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .

⁵ - المادة 5 من القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير (جريدة رسمية عدد 52، 1990)، المعدل والمتمم بلقانون رقم: 04-05 المؤرخ في: 2004/08/14 (جريدة رسمية عدد 51، 2004).

⁶ - القرار الوزاري المشترك رقم : 105 المؤرخ في : 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء على الأراضي المتواجدة خارج المناطق العمرانية للبلديات (جريدة رسمية عدد 86، 1992) المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 18/11/2015 (جريدة رسمية عدد 03، 2016).

القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية لمنشآت التجهيزات والمرتبطة بالإستغلال الزراعي ترفع إلى **50 مترا مربعا لكل هكتار**.⁽¹⁾

- أما الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة فان مساحة منشآت التجهيزات فيها يجب أن لا تتعدى **25/1** من المساحة الكلية⁽²⁾.

- أما في الحالة التي تتعدى فيها الأراضي الفلاحية المواصفات المذكورة أعلاه والتي تضمنتها المادة **3** من القرار الوزاري المشترك رقم **105**، فليق ترخيص البناءات فيها يكون بموجب مقرر صادر عن لجنة وزارية مشتركة خاصة⁽³⁾.

إلا أنه ونظرا للتعدّيات والإنتهاكات التي تتعرض لها الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فقد صدرت التعليمات الوزارية رقم: **129** المؤرخة في: **2021/02/18** الصادرة عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية⁽⁴⁾، وكذلك مراسلة المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم: **116** المؤرخة في: **2019/02/24** اللتان تنصان على التوقيف الفوري لمنح رخص بناء السكنات الريفية أو التهيئة فوق أراضي المستثمرات الفلاحية، وهذا بهدف المحافظة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. كما أنه تم منع تسييج المستثمرات الفلاحية بالطرق غير المطابقة للمعايير المنصوص عليها قانونا بوضع الحواجز المعتمدة التي تحجب الرؤية بكل أنواعها، ويعود الهدف من هذا الإجراء هو حماية المستثمرات الفلاحية من كل أشكال المخاطر التي يمكن أن تهدد المستثمرة، كما يهدف أيضا إلى تسهيل عملية المراقبة والمعاينة ولتمكين أعوان المراقبة التقنية من معاينة المحاصيل الزراعية بصفة دورية وتسهيل التدخل عند الإقتضاء في حالة حدوث أي طارئ.

8 الحق في إبرام عقد شراكة:

إن تأسيس المستثمرة الفلاحية وفقا للقانون رقم: **10-03** والمرسوم التنفيذي له رقم: **10-326** يكسبها الأهلية القانونية الكاملة لإبرام عقود وإتفاقات شراكة وطنية، وذلك بموجب عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية مع أشخاص طبيعيين من الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، من أجل تزويد المستثمرة الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها⁽⁵⁾ على أن يكون جميع أصحاب الأسهم من الجنسية الجزائرية⁽⁶⁾. وحسنا فعل المشرع خاصة وأن الرأسمال الأجنبي قد يسيطر على الإرادة الوطنية في إستغلال هذه الأراضي ويشجع على إنتاج منتوجات ربحية قد لا تخدم الإقتصاد الوطني⁽⁷⁾.

¹ - المادة **3** من القرار الوزاري المشترك رقم: **105** (جريدة رسمية عدد **03**، **2016**) .

² - المادة **4** من القرار الوزاري المشترك نفسه .

³ - المادة **4** المعدلة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: **2015/11/18** المعدل القرار الوزاري المشترك رقم: **105**

⁴ - أنظر الملحق رقم: **03** .

⁵ - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم: **10-03**، المرجع السابق، ص **170** .

⁶ - المادة **21** من القانون رقم: **10-03** .

⁷ - الزويبير بريك، المرجع السابق، ص **55** .

حيث يشترط أن يتم إبرام عقد الشراكة في شكل رسمي أمام الموثق الذي يلزم بدوره بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك لتمكينه من ممارسة دوره الرقابي على مدى إلتزام المستثمر ببنود دفتر الشروط وعقد الإمتياز وخاصة بالنسبة للإستغلال المباشر والشخصي للأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها⁽¹⁾، على أن يتم تسجيله وشهره في المحافظة العقارية وذلك تحت طائلة البطلان، كما يمكن أن يكون هذا العقد سنويا أو متعدد السنوات على أن لا يتجاوز مدة عقد الإمتياز المتبقية⁽²⁾. ويتم تنفيذ عقد الشراكة وفقا للتعليمية رقم: 219 المؤرخة في: 2011/03/14 والمتضمنة شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير وإستغلال المزارع النموذجية المشادة إلى شركات ذات أسهم⁽³⁾، كما تخضع كل الآثار المترتبة على تنفيذ عقد الشراكة للقواعد العامة في القانون المدني.

وأهم ما تجدر الإشارة إليه في هذا الإطار هو عدم دقة المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المتضمن كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي تنص على أن المستثمر صاحب الإمتياز هو الذي يبرم إتفاق الشراكة والأدق أن المستثمرة الفلاحية هي التي تتمتع بالأهلية القانونية للقيام بذلك.

9 - الحق في الخروج من الشيوخ:

لقد خول القانون للمستثمر صاحب الإمتياز الذي يكون عضو في مستثمرة فلاحية جماعية، الحق في خروجه من حالة الشيوخ لإنشاء مستثمرة فلاحية فردية⁽⁴⁾، ولا يتم هذا الإجراء إلا بإحترام القيدتين التالين:

- تقديم طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: حيث يقدم للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلب لإنشاء مستثمرة فلاحية مرفق بعقد الإمتياز، مخطط التقسيم الوادي الذي يعده خبير مساحي مصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، محضر القسمة الوادية الموقع من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مصادق عليه⁽⁵⁾.

- إحترام المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽⁶⁾.

وعليه فلإن تصريح المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالموافقة على إنشاء مستثمرة فلاحية فردية من عدمه، يكون مرتبط بإحترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية والمحددة في الجدول المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المذكور أعلاه. وبالتالي فلإنه متى كان الخروج من الشيوخ يؤدي

¹ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 214.

² - المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

³ - حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 426.

⁴ - المادة 11 / ف 2 من القانون رقم: 10-03.

⁵ - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم: 10-03، المرجع السابق، ص 168.

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 1997/12/20 المذكور سابقا.

إلى إستغلال أرض فلاحية تقل عن المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية ف إنه يمنع قانونا تجزئة الارض الفلاحية، ومن ثمة يرفض طلب المستثمر صاحب حق الإمتياز الذي يبقى أمامه إما خيار البقاء في الشيوخ أو التنازل عن حقه في إطار أحكام المواد 15، 16، 18، 19 من القانون رقم: 10-03.

أما في حالة ما إذا كان الخروج من الشيوخ يؤدي إلى إستغلال أرض فلاحية لا تقل عن المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، فإن المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يوافق على طلب المستثمر صاحب حق الإمتياز، ليتم خروجه من الشيوخ بعد التوقيع على دفتر الشروط و إعداد عقد إمتياز جديد محل العقد القديم، وبإستكمال إجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية.

وتجدر الإشارة إلى أن المدير الولائي للديوان ملزم بالرد على طلب المستثمر صاحب حق الإمتياز

الذي يريد الخروج من حالة الشيوخ خلال مدة أقصاها 15 يوما، مع إمكانية تمديدتها إلى 30 يوما⁽¹⁾.

10 - الحق في تشكيل تعاونية فلاحية:

تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 والتي تنص على أنه : "يمكن للمستثمرين

أصحاب الإمتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بها".

وعليه فقد أجاز المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز تشكيل تعاونية فلاحية وفقا للمادة 14 من المرسوم

التنفيذي رقم: 98-459⁽²⁾ المؤرخ في: 18/12/1998 والمتضمن تحديد القواعد التي تطبق على

التعاونيات الفلاحية، وذلك بموجب عقد رسمي و تتكون من مجموعة الفلاحين المؤسسين لها، على أن يكون الهدف منها تنظيم ودعم النشاطات الفلاحية⁽³⁾ وليس تحقيق الربح، وقبل إنطلاق التعاونية الفلاحية في اي نشاط وجب الحصول أولا على إعتماذ من عند الدولة⁽⁴⁾، وتأخذ أحد الأشكال الأربعة التالية:

أ- تعاونية فلاحية للخدمات المتخصصة: يكون الهدف منها تقديمات خدمات محددة مثل: التمويل بعوامل

الإنتاج، تسويق وتحويل وتخزين المنتوجات الفلاحية، السقي، التلقيح الإصطناعي، الأشغال الفلاحية.⁽⁵⁾

ب- تعاونية فلاحية حسب الفرع: وتشمل فرع تربية الدواجن، فرع إنتاج الحليب، فرع إنتاج اللحوم، فرع

الأشجار المثمرة، فرع زراعة الحبوب وفرع الزراعات الصناعية.⁽⁶⁾

ت- تعاونية فلاحية متعددة النشاطات: يتم إنشاؤها بسبب تعدد نشاطات منخرطها، أو بسبب عزلة

المستثمرات عن المنخرطين او لضعف النمو الفلاحي في المنطقة التي توجد فيها.⁽⁷⁾

¹ - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم: 10-03، المرجع السابق، ص 168 .

² - المرسوم التنفيذي رقم: 98-459 المؤرخ في: 18/12/1998 والمتضمن تحديد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية (جريدة رسمية عدد 81، 1996) .

³ - المادة 54 من القانون رقم: 08-16 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-459 المتضمن تحديد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية .

⁴ - المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي .

⁵ - المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁶ - المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁷ - المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي .

ث- تعاونية فلاحية للإستغلال المشترك: يتم إنشاؤها بسبب إشتراك منخرطيهما في وسائل الإنتاج من ارض وتجهيزات تربية المواشي⁽¹⁾.

ثانيا: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز:

بمجرد قيام المستثمرة الفلاحية فإنه يقع على عاتق المستثمر الفلاحي صاحب الإمتياز مجموعة من الإلتزامات التي نصت عليها النصوص القانونية المنظمة لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وخاصة نص القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، القانون رقم: 10-03 والمرسوم التنفيذي له، والتي قسمناها حسب موضوعها إلى التزامات متعلقة بالإستغلال والتزامات أخرى مالية يتحملها المستثمر.

1 - الإلتزامات المتعلقة بالإستغلال:

إن المستثمر الفلاحي صاحب الإمتياز ليس حر في إستغلاله للارض محل الإمتياز بل لا بد وان يكون على إطلاع ودراية كاملة بقوامها وما يترتب على ذلك من إمدادها بالوسائل الكافية للحصول على إنتاجها كما يجب، وللوصول إلى ذلك يجب أن يركز الإستغلال أساسا على إلتزامه بالإستغلال الفعلي والإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة وكذلك إلتزامه بعدم التأجير من الباطن للعقار الفلاحي والأملاك السطحية المتعلقة به.

أ- الإلتزام بالإستغلال الفعلي والإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة:

أول إلتزام يقع على المستثمر صاحب الإمتياز الفلاحي هو إستغلاله وإدارته للمستثمرة الفلاحية بصفة فعلية مباشرة وشخصية⁽²⁾، ويجد هذا الإلتزام أساسه في المبدأ الذي تبنته الدولة الجزائرية في القوانين المنظمة لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهو "مبدأ الأرض لمن يخدمها"⁽³⁾، ويقصد بهذا الإلتزام ذلك المجهود الإرادي والشخصي الذي يبذله المستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية الفردية أو العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية، حيث يجب على كل مستثمر فلاحي المشاركة الشخصية والمباشرة في أشغال المستثمرة، وذلك بأن يسخر قوة عمله في خدمتها ونفعها كالقيام بتهيئتها أو سقيها وحرثها وحصادها، وعليه فإنه يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الإتفاق فيما بينهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير، وذلك لتحديد العلاقات بينهم خاصة طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية، وطريقة مشاركة كل عضو في أشغال المستثمرة، وكذلك كيفية توزيع وإستعمال المداخل⁽⁴⁾.

¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-459.

² - المادة 20 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والمادة 22 من القانون رقم: 10-03 .

³ - حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 216 .

⁴ - حكيمة كحطي، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم: 10-03، المرجع السابق، ص 173 .

وعليه فإن المستثمر صاحب الإمتياز يقع عليه واجب والتزام لإستغلال الأرض الفلاحية، بل أن عدم إستغلالها يشكل تعسفا في إستعمال حقه⁽¹⁾ وذلك نظرا للقيمة الإقتصادية والوظيفية للأرض الفلاحية محل الإمتياز.

ويتم تجسيد هذا الإلتزام بأن يسهر كل مستثمر فلاحي صاحب إمتياز على مصالح المستثمرة مثلما يفعل في تدبير مصالحه الخاصة ببذل عناية الرجل العادي في تسيير وإدارة مصالح المستثمرة⁽²⁾.

ب- الإلتزام بعدم التأجير من الباطن للعقار الفلاحي والأملاك السطحية المتعلقة به :

يعتبر الإيجار من الباطن في القواعد العامة عقد إيجار يقع على حق المستأجر بذاته فالتعاقد من الباطن هو تصرف قانوني بين المتعاقد الأصلي ومتعاقد من الباطن بقصد تنفيذ جزء أو أكثر من محل العقد.⁽³⁾

وبما أن المستثمر صاحب الإمتياز ملزم بالإستغلال الشخصي والمباشر للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المتصلة بها، فإلته لا يمكنه إبرام عقد إيجار من الباطن ويقع تحت طائلة البطلان، ومتى تم الإخلال بذلك فإنه يعتبر سبب من الأسباب التي تدعم موقف الإدارة المانحة في فسحها لعقد الإمتياز بإرادتها المنفردة.

ت المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية :

إن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية تكون من خلال الإستغلال العقلاني لها، لأن الإستغلال غير العقلاني يؤدي إلى الإضرار بها فتتقص خصوبتها وهو ما يؤدي إلى ضعف مردودها وقدراتها الإنتاجية. كما أن المحافظة على الوجهة الفلاحية تقتضي أيضا منع المستثمر صاحب الإمتياز من إستعمال الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية لأغراض غير فلاحية كإستعمال مباني المستثمر لغير ما خصصت له أو تأجيرها مثلا.⁽⁴⁾

وفي نفس الإطار تنص المادتين 23 و 24 من القانون : 10-03 والمادة 03 من دفتر الشروط أنه يجب على كل مستثمر صاحب إمتياز أن يقوم بتسيير وإستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها، ويتعهد بالإعتناء بهذه الأراضي والعمل على إستثمارها والمحافظة على طابعها الفلاحي، وأن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية⁽⁵⁾.

2 الإلتزامات المالية:

تتمثل الإلتزامات المالية التي يتحملها المستثمر الفلاحي أساسا في إلتزامه بدفع الإتاوة السنوية مقابل حقه في إستغلال الأرض الفلاحية والذي يشكل في المقابل حق من حقوق المانح، وإلتزامه كذلك بـ

¹ - المادة 29 من القانون رقم: 10-03 .

² - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 219 .

³ - جيلالي بلحاج، المرجع نفسه، ص 220 .

⁴ - وهو ما تضمنته المادة 14 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي .

⁵ - آسيا أوراغ، المرجع السابق، ص 328 .

عقود التأمين سواء ما تعلق منها بالمعاش في حالة التقاعد أو بالتأمين ضد المخاطر التي تصيب المنتج الفلاحي.

أ - الإلتزام بدفع الإتاوة السنوية:

كما سبق الذكر فإن حق الإمتياز الفلاحي لا يمنح للمستثمر صاحب الإمتياز بالمجان وإنما يكون في مقابل دفع إتاوة سنوية يحددها قانون المالية، وهي بذلك تمثل حق مالي للدولة في ذمة المستثمر صاحب الإمتياز وكمورد للخزينة العمومية، حيث يتم حساب قيمة هذه الإتاوة بموجب المادة 41 الأمر رقم: 10-01 المؤرخ في: 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010⁽¹⁾ كمايلي:

- المنطقة أ: إذا كانت مسقية يكون مبلغ الإتاوة 15000 دج، أما إذا كانت غير مسقية 3000 دج.
- المنطقة ب: إذا كانت مسقية 10000 دج، أما إذا كان غير مسقية 2000 دج.
- المنطقة ج: إذا كانت مسقية 5000 دج، أما إذا كانت غير مسقية 1000 دج.
- المنطقة د: لم يميز فيها القانون بين ما إذا كانت مسقية أو غير مسقية ويحدد مبلغ الإتاوة فيها ب 800 دج.

يلاحظ بأن مبلغ الإتاوة يختلف باختلاف الإمكانيات الفلاحية للمنطقة وهو محصور ما بين 800 دج الحد الأدنى و 15000 دج كحد أقصى، وهو مبلغ معتدل يهدف إلى تحفيز الإستثمار الفلاحي و من ثمة رفع الإنتاج الوطني⁽²⁾. وقد تم تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12-124⁽³⁾ المؤرخ في: 19/03/2013 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لتحديد قيمة الإتاوة السنوية التي يدفعها المستثمر صاحب الإمتياز مقابل حق الإمتياز الذي تمنحه إياه الدولة، حيث حددت المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية كمايلي:

- المنطقة أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار فوق 600 مم سنويا أو تساويها.
- المنطقة ب: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و 600 مم سنويا.
- المنطقة ج: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و 450 مم سنويا.
- المنطقة د: تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم سنويا.⁽⁴⁾

¹ - المادة 41 من الأمر رقم: 10-01 المؤرخ في: 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 (جريدة رسمية عدد 49، 2010) المعدلة والمتممة بالمادة 19 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في: 18/06/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (جريدة رسمية عدد 40، 2010).

² - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم: 10-03، المرجع السابق، ص 177 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المؤرخ في: 19/03/2013 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 17، 2012).

⁴ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المذكور سابقا .

ويتم تسديد مبلغ الإتاوة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي تقع في دائرتها الأملاك العقارية المكونة للمستثمرة الفلاحية عند تاريخ إستحقاقها مقابل وصل يثبت ذلك، أما في حالة عدم دفع الإتاوة لمدة موسمين متتالين بعد إستيفاء الإعذارات المحددة قانونا فان ذلك يعتبر إخلالا بالإلتزام وهو ما يؤدي إلى الفسخ الإفرادي للعقد من قبل الإدارة، كما أنه في حالة الحجز يكون للدولة إمتياز تحصيل الأتاوى غير المسددة (1).

أما فيما يخص المستثمرين أصحاب الإمتياز في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات طبقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في: 2011/02/23 فإنهم معفون من دفع الإتاوة لمدة 10 سنوات الأولى من تاريخ إعداد عقد الإمتياز، كما نصت المادة 19 من القانون رقم: 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المتممة للمادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 على إستفادتهم من تخفيضات على مبلغ الإتاوة السنوية والتي تحدد معدلاتها كمايلي:

- 90% خلال مرحلة الإستغلال لفترة أقصاها 05 سنوات تحدد حسب طبيعة الإستثمار.
- 50% خلال مرحلة الإستغلال لفترة أقصاها 03 سنوات.
- بالدينار الرمزي للهكتار خلال فترة تمتد من 10 سنوات إلى 15 سنة ويرتفع التخفيض بعد هذه المدة إلى 50% بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

ب الإلتزام بالتأمين:

ويقصد بالتأمين الفلاحي تلك الأداة المالية التي تحمي المنتجين من المخاطر الإحتمالية في الإنتاج الفلاحي والتي لا يمكنهم السيطرة عليها، وذلك من خلال دفع أقساط تتلاءم مع حجم الخطر المحتمل على أن تقوم شركات التأمين بتعويض المؤمن له عن هذا الخطر المحتمل إذا ما حدث، وتظهر أهمية التأمين في المجال الفلاحي من خلال توفير الضمان للمستثمر في حالة وقوع كوارث خارجة عن طاقته وحماية دخله لتمكينه من مواصلة نشاطه الإستثماري، كما يعتبر أداة تستخدمها الدولة في دعم وحماية القطاع الفلاحي وتوسيع مجال الإستثمار فيه (2).

أما بالنسبة لهذا الإلتزام فلم يتم النص عليه في كل من القانون رقم: 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 ولا حتى دفتر الشروط الملحق به، غير أنه وبالرجوع إلى الفصل الثالث من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، المتعلق بحماية المستثمرين الفلاحين وبالضبط نص المادة 69 (3) نجدها قد ألزمت المستثمر صاحب الإمتياز والمستفيد من دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها وكيفياتها بإكتتاب عقود التأمين.

¹ - حسناء بوشريط، المرجع السابق ، ص 428 .

² - حسناء بوشريط، المرجع نفسه، ص 424-225 .

³ - تنص المادة 69 من القانون رقم : 08-16 بأنه : "يجب على المستثمرين الفلاحيين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها وكيفياتها اكتتاب عقود تأمين".

وعليه فإن التأمين المقصود هنا هو التأمين الفلاحي على المخاطر الفلاحية المحتملة كالمخاطر المناخية التي قد تصيب الأغراس من برد أو جليد أو فيضانات وغيرها، والتي تم تحديدها في المرسوم التنفيذي رقم: 95-416 المؤرخ في: 09/12/1995 المتضمن شروط ضمان الأخطار الزراعية وكيفياته⁽¹⁾، إضافة إلى التأمين الإجتماعي للمستثمر صاحب الإمتياز واليد العاملة في المستثمرة الفلاحية من الأمراض وغيرها أو للحصول على التقاعد.

أما فيما يخص الأجهزة المكلفة بالتأمين الفلاحي فتتمثل في:

- الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي: أنشأ بموجب الأمر رقم: 72-64 المؤرخ في: 20/12/1972⁽²⁾، وهو مكلف بعمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الفلاحية والمتمثلة في المخاطر الناجمة عن الظروف المناخية كالحرائق التي تمس المحاصيل الزراعية والبنيات والمنشآت المعدة للنشاط الزراعي، وكذلك الأضرار الناجمة عن الفيضانات، الثلوج الضارة بالمحاصيل.

- صندوق ضمان الكوارث الزراعية: والذي تم إنشاؤه بموجب المادة 102 من القانون رقم: 87-20 المؤرخ في: 23/12/1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988⁽³⁾، والتي صدر تطبيقا لها المرسوم التنفيذي رقم: 90-158 المؤرخ في: 26/05/1990 المتضمن كيفيات سير وتنظيم الصندوق الوطني للضمان ضد الكوارث الزراعية⁽⁴⁾، وهو يهدف إلى تعويض الفلاحين عن الأضرار المادية التي يتعرضون لها بتأثير الكوارث الزراعية، ويرمي إلى تشجيع وتنمية التأمين على المخاطر الزراعية.

وعليه فيجب على المستثمر أن يؤمن نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه، كالتأمين المزروعات من المخاطر الزراعية حتى يستطيع أن يتقاضى من شركة التامين تعويضا عن هذا الضرر، بالإضافة إلى التامين على المخاطر الفلاحية، يجب على المستفيد القيام بالتأمين على نفسه ضد مخاطر المرض والوفاة والعجز.⁽⁵⁾

الفرع الثالث: نهاية عقد الإمتياز الفلاحي:

بالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون رقم: 10-03 فإن عقد الإمتياز ينتهي بأحد الطرق التالية:

- إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده.
- طلب من صاحب الإمتياز قبل انقضاء مدة الإمتياز.
- عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 95-416 المؤرخ في: 09/12/1995 المتضمن شروط ضمان الأخطار الزراعية وكيفياته (جريدة رسمية عدد 76، 1995).

² - الأمر رقم: 72-64 المؤرخ في: 20/12/1972 المتضمن إحداث التعاون الفلاحي الملغى (جريدة رسمية عدد 98، 1972).

³ - القانون رقم: 87-20 المؤرخ في: 23/12/1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 (جريدة رسمية عدد 54، 1987).

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم: 90-158 المؤرخ في: 26/05/1990 المتضمن كيفيات سير وتنظيم الصندوق الوطني للضمان ضد الكوارث الزراعية(جريدة رسمية عدد 22، 1990).

⁵ - حكمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم: 10-03، المرجع السابق، ص 181.

ومن أهم الآثار المترتبة على إنتهائه في الحالات المذكورة أعلاه أن الدولة تسترجع الأرض الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها والتي كانت ممنوحة في إطار عقد الإمتياز، وعليه فسوف نتطرق في هذا الفرع لنهاية عقد الإمتياز في النقاط التالية: النهاية العادية لعقد الإمتياز الفلاحي (أولا) والنهاية غير العادية لعقد الإمتياز الفلاحي (ثانيا).

أولا: النهاية العادية لعقد الإمتياز الفلاحي:

ينتهي عقد الإمتياز الفلاحي نهاية عادية في حالة إنقضاء المدة القانونية للعقد، حيث أنه ونظرا لإعتبار عقد الإمتياز الفلاحي من العقود الزمنية فإنه ينتهي بمجرد قيام طرفيه وهما الدولة والمستثمر صاحب الإمتياز بتنفيذ جميع إلتزاماتهما العقدية خلال المدة المحددة قانونا لتنفيذه مالم يعلن المستثمر صاحب الإمتياز عن رغبته في تجديد العقد خلال مدة سنة قبل إنتهاء مدة العقد، ومن ثمة مواصلته لإستغلال الأرض الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المتصلة بها لمدة زمنية مماثلة لمدة العقد الأصلي.

وقد حددت المادة 4 من القانون رقم: 10-03 مدة العقد ب أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، كما قد تضمنت التعليم رقم : 03085 المؤرخة في : 2011/04/11 نموذجا موحدا لعقد الإمتياز يتضمن بند خاصا يحدد مدة عقد الامتياز ب 40 سنة، وبذلك فإن إتفاق طرفي العقد على ما يخالف ذلك يؤدي إلى عدم صحة العقد وبطلانه⁽¹⁾ كأن يتفقا على مدة تتجاوز المدة القانونية المقدره ب 40 سنة فإنه عند إيداع عقد الإمتياز للشهر العقاري يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض إجراء الشهر لعدم صحة العقد من الناحية الشكلية لمخالفة الإجراءات القانونية المتعلقة بالمدة⁽²⁾، ويقوم بالتأشير على البطاقة العقارية بعبارة إجراء قيد الإنتظار، كما يقوم بتبليغ إدارة أملاك الدولة للمختصة إقليميا لتقوم بتصحيحه⁽³⁾.

وكما سلف الذكر فإن المستثمر صاحب الإمتياز له حق الأفضلية على غيره في تجديد عقد الإمتياز بموجب عقد جديد لنفس مدة العقد الأولى، والهدف من ذلك هو الإستفادة من خبرته في مجال إستغلال الأرض الفلاحية، وفي هذا الإطار فقد ميز الفقه بين تجديد العقد و تمديده، فأما التجديد فإنه يكون كما أسلفنا الذكر بموجب عقد جديد لنفس مدة العقد الأولى، أما فيما يخص التمديد فإنه يكون في حالة إستمرار المستثمر صاحب الإمتياز في إستغلال الأرض الفلاحية وأملاكها السطحية بعد انتهاء المدة المحددة في العقد، وهنا وجب التمييز بين وضعيتين :

الوضعية الأولى: ويكون فيها التمديد بسبب المستثمر صاحب الإمتياز كتأخره في أداء إلتزاماته، وعليه فإنه يعتبر مخل بها وهو ما يترتب عليه حق الإدارة في توقيع الجزاءات القانونية عليه.

¹ - العربي بلحاج، المرجع السابق ، ص229-230 .

² - تنص المادة 100/ف2 من المرسوم رقم: 76-63 على أنه : يرفض الإيداع على الخصوص عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

³ - العربي بلحاج، المرجع السابق ، ص 230 .

الوضعية الثانية : إذا كان التمديد بسبب الإدارة مع عدم إعتراض المستثمر صاحب الإمتياز ، فإنه يعتبر إثراء بلا سبب وبذلك فالإدارة ملزمة بتعويضه عن ما تحمله من إلتزامات إضافية خلال مرحلة التمديد.⁽¹⁾

ثانيا: النهاية غير العادية لعقد الإمتياز الفلاحي:

يمكن أن ينتهي عقد الإمتياز الفلاحي نهاية غير عادية بناء على رغبة أطرافه وذلك في حالتين، فالأولى تكون بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز، والثانية تكون بالإرادة المنفردة للإدارة والتي تكون في شكل فسخ إداري كجزاء أو عقوبة للمستثمر صاحب الإمتياز على إخلاله بإلتزاماته العقدية، وهو ماسنتناوله فيمايلي:

1 الفسخ الإتفاقي:

الأصل العام أن نهاية العقد عن طريق الفسخ يعتبر مكنة في يد الإدارة تستخدمها بإرادتها المنفردة كجزاء أو عقوبة على إخلال أو عدم تنفيذ المتعاقد معها لإلتزاماته العقدية، مع ضرورة توجيهها لإعذار مسبق قبل عملية الفسخ إلا إذا تضمن العقد إعفاء الإدارة من ذلك. إلا انه يجوز أيضا لأطراف العقد أن يتفقا على إنهاء العقد قبل نهاية مدته القانونية عن طريق الفسخ الإتفاقي، فتحقق الشرط الفاسح يجعل العقد مفسوخا وعليه فإن اللجوء للقضاء يكون من أجل الكشف عن الفسخ وليس لإنشائه، إلا أن هذا لا يعفى طالب الفسخ من إعذار الطرف الآخر⁽²⁾.

وعليه فإنه يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز أن يطلب من الإدارة المانحة إنهاء عقد الإمتياز أثناء سريانه وقبل إنقضاء مدته القانونية المحددة بـ 40 سنة⁽³⁾، وذلك عن طريق الفسخ الإتفاقي للعقد، حيث تنص المادة 02/ف07 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أنه يمكن لطرفي العقد أن يتفقا على إمكانية طلب الفسخ المسبق للإمتياز، وذلك عن طريق إشعار يوجهه المستثمر صاحب الإمتياز للإدارة قبل سنة واحدة على الأقل من فسخ العقد.

تجدر الإشارة إلى أن نص المادة أعلاه لم تفصل في الإجراءات المتبعة لطلب الفسخ المسبق للإمتياز كما لم تحدد بدقة الجهة الإدارية المختصة التي يوجه إليها الإشعار بالفسخ المسبق، إلا أننا نرى بأنه من المفروض أن يتم توجيهه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليميا بالولاية التي يتواجد بها الوعاء العقاري محل الإمتياز، بإعتباره ممثل لإدارة أملاك الدولة والمكلف برقابة تنفيذ الإلتزامات التعاقدية، وهو بدوره يعلم إدارة أملاك الدولة باعتبارها الإدارة المانحة لحق الإمتياز.

2 الفسخ القانوني:

قد ينتهي العقد بإنفاسخه بقوة القانون، وفي هذه الحالة يقتضي أن تتوفر مجموعة من الشروط التي إذا ما توفرت مجتمعة أدت إلى الفسخ التلقائي للعقد وتتمثل هذه الشروط فيمايلي:

¹ - العربي بلحاج، المرجع السابق ، ص 231 .

² - المادة 120 القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني .

³ - المادة 26 / ف2 من القانون رقم: 10-03 .

- أن يكون سبب الفسخ حدوث مانع يمنع المستثمر صاحب الإمتياز من إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة، شريطة أن يكون من غير الممكن توقع حدوثها أثناء إبرام العقد.

- أن لا يكون للمستثمر صاحب الإمتياز يد من بعيد أو من قريب في حدوث المانع، أي أن تكون الإستحالة بسبب أجنبي لا يد لطرفي العقد فيها.

وكمثال على ذلك: أن يهلك العقار الفلاحي محل العقد بسبب حدوث قوة قاهرة، كحدوث فيضانات جارفة أدت إلى إنجراف تربته أو أن يغمر العقار بالمياه ليصبح غير صالح للزراعة، فالعقد هنا يفسخ بقوة القانون وينتج آثاره من تاريخ وقوع الحادث.⁽¹⁾

تجدر الإشارة إلى أن لم يشر في القانون رقم: 10-03 إلى هذا النوع من الفسخ خاصة وأن من أهم الإلتزامات الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز إلتزام المحافظة على العقار الفلاحي وعدم الإضرار به وأخذ كل الإحتياطات اللازمة لذلك، وهو ما يعلق باب الفسخ القانوني طالما هناك إمكانية لإعادة تهيئة العقار الفلاحي.⁽²⁾

3 الفسخ الإداري لعقد الإمتياز الفلاحي.

يعتبر الفسخ الإداري لعقد الإمتياز الفلاحي من أخطر الجزاءات التي توقعها الإدارة على المستثمر صاحب الإمتياز في حالات إخلاله أو عدم تنفيذه لإلتزاماته المنصوص عليها في المواد 04، 22، 23، 29 من القانون رقم: 10-03. حيث أنه يجوز لإدارة أملاك الدولة أن تفسخ عقد الإمتياز بإرادتها المنفردة كعقوبة له، إلا بعد إتباعها للإجراءات القانونية المسبقة الملزمة والمتمثلة في إثبات الإخلال بالإلتزامات من طرف المستثمرين أصحاب الإمتياز عن طريق الإعدار بالتنفيذ.⁽³⁾ وهو ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني من هذا الفصل بإعتباره من المنازعات الإدارية المترتبة على إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عن طرق الإمتياز.

ثالثا: الآثار المترتبة على نهاية عقد الإمتياز الفلاحي.

يترتب على نهاية عقد الإمتياز الفلاحي مجموعة من الآثار القانونية تختلف باختلاف طريقة نهاية العقد، حيث يثبت وفي كل الحالات إسترجاع الدولة للحق العيني الممنوح للمستثمر صاحب الإمتياز والمتمثل في العقار الفلاحي والأملاك السطحية المرتبطة به، في حين أن الحق في التعويض لا يثبت إلا في حالات محددة قانونا، وهو ما سنتناوله فيمايلي:

1 إسترجاع الدولة للعقار الفلاحي والأملاك السطحية المرتبطة به.

كما سبق الذكر فإله مهما كانت الطريقة التي ينتهي بها عقد الإمتياز فإن أول الآثار القانونية المترتبة على ذلك هي إسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها الممنوحة للمستثمر صاحب

¹ نوال مهدي، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة عبد الحميد بن باديس -مستغانم-، أطروحة دكتوراه، 2020، ص 244 .

² نوال مهدي، المرجع نفسه، ص 245 .

³ حكيمة كحطي، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم: 10-03، المرجع السابق، ص 123 .

الإمتياز في الحالة التي هي عليها ⁽¹⁾، إلا أن حق الدولة في الإسترجاع لا يثبت قانونا ولا يحتج به في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهر القرار الإداري القاضي بنهاية عقد الإمتياز، وهو مالم يتطرق إليه المشرع في القانون رقم: 10-03 ولا حتى المرسوم التنفيذي له بالرغم من أهميته ⁽²⁾.

وعليه فإن الدولة تسترجع بذلك حقها في إستغلال العقار الفلاحي والأملاك السطحية المرتبطة به، فأما العقار الفلاحي فلا يثار أي إشكال حوله عكس الأملاك السطحية التابعة له والمتمثلة في الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية والتي لا يمكن للدولة أن تسترجعها مجانا، خاصة تلك التي أنجزها المستثمر صاحب الإمتياز من ماله الخاص أو من دعم الدولة والتي أحدثت قيمة مضافة للعقار الفلاحي والمتمثلة أساسا في المنشآت الفلاحية كالأبار، قنوات الري الباطنية، الأحواض المائية، الأغراس، تجهيزات الزراعة البلاستيكية، المباني المخصصة للإستغلال والسكن. حيث أنه وبالرغم من أن المشرع قد حدد نموذج بطاقة جرد محينة للأملاك المستثمرة ⁽³⁾ وذلك بموجب الملحق الثاني المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 يتضمن تحديد دقيق للأملاك السطحية ومصدرها، إلا أن المشرع قد فصل في ذلك ونص على ضرورة إسترجاع الدولة للأملاك السطحية للمستثمرة الفلاحية والمخصصة للإستغلال الفلاحي مهما كان مصدرها ⁽⁴⁾.

2 التعويض عن الأموال المسترجعة.

تنص المادة 26 من القانون رقم: 10-03 و المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 أنه وكنتيجة لنهاية عقد الإمتياز فإنه يتوجب على الدولة مانحة حق الإمتياز دفع تعويض للمستثمر صاحب الإمتياز وذلك في مقابل إسترجاعها لأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها. إلا أن تحديد قيمة التعويض تختلف باختلاف الطريقة التي تم بها إنهاء عقد الإمتياز الفلاحي والحالة التي أصبحت عليها الأملاك وقت إسترجاعها، فبالرجوع للقواعد العامة فإن التعويض الذي يستفيد منه المستثمر صاحب الإمتياز الذي ينتهي عقد إمتيازه بأحد الطرق المذكورة سابقا يشمل ما يكتسبه العقار الفلاحي بسببه من إمتيازات تزيد من قيمته وما يفقده من أرباح تؤدي إلى تراجع قيمته، وعليه فإن التعويض يشمل الأملاك السطحية والمتمثلة في المباني و الأغراس ومنشآت الري إحتراما لمبدأ الأملاك المكتسبة أو

¹ - المادة 26/ف2 من القانون رقم: 10-03 .

² - العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 246 .

³ - أنظر الملحق رقم: 14 .

⁴ - المادة 26/ف2 من القانون رقم: 10-03 و المادة 08/ف02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-03 نصتا على إسترجاع الدولة للأملاك السطحية على أن يتم تعويض المستثمر صاحب الإمتياز تعويضا تحده إدارة أملاك الدولة بإرادتها المنفردة، وبذلك فالمشرع لم يهيز بين المستثمر الذي إكتسب حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بما فيها الأملاك السطحية لها بعد أن تم تطهيرها وعن طريق إعلان الترشح والذي لم يسبق له الإستفادة في إطار القانون رقم: 87-19، والمستثمر الذي إكتسب حق الإمتياز بإجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم، والذي إكتسب ملكية الأملاك السطحية المتنازل عنها بموجب عقد التنازل المبرم بين إدارة أملاك الدولة والمنتج الفلاحي المشهر بالمحافظة العقارية، وهو حق مكتسب كان من المفترض أن ينظم المشرع عملية إسترجاعه في إطار نزع الملكية الخاصة لتحقيق المنفعة العامة والمتمثلة في الدور الإقتصادي والاجتماعي للعقار الفلاحي، ليتم تحديد قيمة التعويض العادل والمنصف المستحق وفقا للإجراءات الشكلية والضوابط الموضوعية المنصوص عليها في القانون رقم: 91-11 والمرسوم التنفيذي له والتي تضمن حق المستثمر صاحب الإمتياز .

فائض القيمة المضافة أو المحققة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز على المستثمرة الفلاحية عند نهاية عقد الإمتياز⁽¹⁾، كما تدخل كذلك الإمتيازات والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة الفلاحية في مبلغ التعويض⁽²⁾.

فإدارة أملاك الدولة هي التي تتولى عملية تقييم التعويض بناء على محضر معاينة يتضمن جرد لجميع الأموال التي إسترجعتها الدولة، فالقانون رقم : 10-03 والمرسوم التنفيذي له⁽³⁾ إكتفى بالنص على حق المستثمر صاحب الإمتياز في التعويض على الأملاك السطحية المتصلة بالعقار الفلاحي محل عقد الإمتياز دون التطرق إلى طريقة تقييمه وآدائه، وهو ما يتطلب إعتناء أحد الطرق المعتمدة في تقييم الأوعية العقارية والمعروفة في القواعد العامة⁽⁴⁾ وذلك لإستخراج قيمة حق الإمتياز للعقار الفلاحي، ومن ثمة تحديد قيمة التعويض.

وتكون قيمة مبلغ التعويض قابل للطعن أمام المحاكم الإدارية ب إعتبارها الجهة القضائية الإدارية المختصة⁽⁵⁾، إلا أن المشرع لم يتطرق للأجال القانونية لرفع دعوى مراجعة قيمة مبلغ التعويض المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، وهو ما يجعلها تخضع للقواعد العامة لتقادم الحقوق والمقدرة ب خمسة عشرة سنة⁽⁶⁾.

3 عدم توقف الإستغلال المنتظم للمستثمرة الفلاحية:

تنص المادة 24 من القانون رقم: 10-03 على أنه: " عندما تكون المستثمرة الفلاحية الجماعية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب إمتياز فلن فسخ عقد الإمتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ".

من نص المادة أعلاه نخلص إلى أن نهاية عقد الإمتياز المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية الجماعية سواء بالفسخ أو بالوفاة بالنسبة لعضو أو أكثر من أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يحول دون إستمرار الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، ويختلف الأمر بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الفردية أو إذا ما شمل الفسخ جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية⁽⁷⁾، حيث أنه في هذه الحالة لا مجال لإستمرار إستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، فتقوم الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة لها ليتم توزيعها من جديد على الأشخاص الذين من تتوفر فيهم الشروط القانونية اللازمة للإستغلال الفلاحي عن طريق عقد الإمتياز في إطار القانون رقم: 10-03.

¹ محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق، ص 174 .

² المادة 27 من القانون رقم : 10-03 والمادة 08/ف03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم : 10-326 .

³ المادة 26/ف03 من القانون رقم : 10-03 والمادة 08/ف02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم : 10-326 .

⁴ العربي بلحاج، المرجع السابق ، ص 257 .

⁵ المادة 27 / ف أخيرة من القانون رقم : 10-03.

⁶ المادة 308 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني .

⁷ محمد لعشاش ، المرجع السابق، ص 175 .

المبحث الثاني: منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.

إن تنفيذ عقد الإمتياز الفلاحي يتطلب إحترام طرفيه للإلتزامات والحقوق التي تنصب في ذمة كل منهما طيلة المدة المحددة له، فالدولة تمنح للمستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال العقار الفلاحي التابع لاملاك الدولة الخاصة وذلك في مقابل قيامه بمجموعة من الإلتزامات منها ما هو قانوني ومنها ما هو تعاقدية، وعليه فإن مثل هذا النزاع الإداري يعود إختصاص الفصل فيه للإدارة المانحة، حيث يجوز لها بمالها من إمتيازات السلطة العامة أن توقعها على المستثمر صاحب الإمتياز الذي أخل بإلتزاماته او لم ينفذها جزاءات قانونية صارمة قد تصل حتى الى تجريده من حق الإمتياز، وذلك عن طريق فسخ العقد بإرادتها المنفردة.

كما أنه وأثناء سريان مدة العقد قد تنشأ مجموعة من النزاعات القضائية سواء بين اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية فيما بينهم أو بين المستثمر صاحب الإمتياز والادارة المانحة بالطعن في قرارات الفسخ الإداري، أو بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو أحد أعضائها والغير، وهو ما يقتضي عرض مثل هذه النزاع على الجهات القضائية المختصة.

وعليه فإن الإخلال بالإلتزامات يعتبر مصدر لنشوء النزاعات بنوعيتها الإدارية والقضائية، وهو ما سنتطرق إليه فيمايلي:

المطلب الأول: المنازعات الإدارية المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والتعاقدية.

يتميز عقد الإمتياز الفلاحي عن غيره من العقود الإدارية الأخرى بالأهمية الإقتصادية والإجتماعية لمحله والمتمثل في العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الذي يلعب دورا هاما في تنمية و تطوير الإقتصاد الوطني، تجعله يخضع لمجموعة من القواعد الخاصة والمختلفة عن تلك التي تخضع لها بقية العقود.

فالمستثمر صاحب الإمتياز وفي مقابل إستغلاله للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة تلقى على عاتقه مجموعة من الإلتزامات القانونية وأخرى تعاقدية، ويرتب على الإخلال بها جزاءات قانونية صارمة تصدرها الادارة المانحة لحق الإمتياز كطرف في العقد لما تتمتع به من إمتيازات السلطة العامة قد تصل لدرجة فسخ العقد الإداري وحرمان المخل من حق الإمتياز الفلاحي⁽¹⁾. ولايتم ذلك بطبيعة الحال إلا بعد إتباعها للإجراءات القانونية المسبقة الملزمة والمتمثلة في إثبات إخلال المستثمرين أصحاب الإمتياز بهذه الإلتزامات.

الفرع الأول: مظاهر إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والتعاقدية

من أهم حالات إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته والتي تستوجب مبادرة الإدارة بفسخ العقد فمنها ما هو ما منصوص عليه في المادة 29 من القانون رقم: 10-03، وأخرى منصوص عليها في المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326، والتي سوف نتطرق إليها فيمايلي :

¹ - محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق، ص 175 .

أولاً : الإخلال بواجب إستغلال العقار الفلاحي:

لقد تم التطرق للإخلال بواجب إستغلال العقار الفلاحي بالتفصيل في المبحث الأول من الفصل الأول لهذا الباب .

ثانياً: تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها.

بالرغم من أن المشرع قد أحاط العقارات الفلاحية بحماية قانونية كفيلة للتصدي لأي إعتداء من شأنه تحويل وجهتها الفلاحية، إلا أنه تم تسجيل العديد حالات التحويل غير القانوني للوجهة الفلاحية للعقارات الفلاحية المستغلة في إطار عقد الإمتياز من خلال بناء أو إقامة منشآت وهو مايشكل تعدي صريح من المستثمر صاحب الإمتياز على الأرض الفلاحي وبالتواطىء مع الإدارة التي تتخذ موقف سلبي بسكوتها في حين كان من المفروض أن تتخذ موقفا إيجابيا لما لها من سلطة رقابية.

ومن اهم النصوص القانونية التي كرسها المشرع لحماية العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة من تحويل وجهته الفلاحية بأي طريقة كانت، نجد المادة 14 من القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي التي تنص على انه : " يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل إستعمال غير فلاحي لارض مصنفة كارض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".

كما تنص المادة 22 من نفس القانون على انه: " يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية الى تغيير وجهتها الفلاحية ".

كما نصت المادة 36 من القانون رقم: 90-25 على انه لا يمكن تغيير الوجهة الفلاحية للعقارات الفلاحية الخصبة والخصبة جدا إلا بموجب نص قانوني يرخص بتحويلها إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير .

ولا يقتصر هذا الإلتزام على العقارات الفلاحية فقط وإنما يمتد أيضا هذا إلى الأملاك السطحية، حيث وجب على المستثمر صاحب الإمتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية لأغراض فلاحية تتعلق بخدمة الأرض⁽¹⁾.

وعليه فإن تغيير أو تحويل المستثمر صاحب الإمتياز للوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي الممنوح له لإستغلاله في إطار الإمتياز الفلاحي أو إستعماله للمباني المقامة على المستثمرة الفلاحية لأغراض غير فلاحية يعتبر إخلالا بأحد أهم الإلتزامات التعاقدية، وهو ما يقتضي تطبيق جزاء الفسخ متى ثبت ذلك.

ثالثاً: البناء بدون رخصة.

لقد منح القانون للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في بناء البنايات الضرورية لإستغلال العقارات الفلاحية وذلك في إطار القانون، فالمستثمر صاحب الإمتياز ملزم بالتقدم إلى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية وإدارة أملاك الدولة لطلب الترخيص المسبق لمباشرة إجراءات الحصول على رخصة البناء⁽²⁾، إلا

¹ - المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 .

² - نوال مهدي، المرجع السابق ، ص 261 .

أنه مؤخرا تم تعليق عملية منح تراخيص البناء فوق أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية (1) حتى من طرف أصحاب الإمتياز انفسهم بسبب التجاوزات والتعديت المرتكبة من طرفهم في هذا الإطار . وعليه فإن عدم مراعاة الإجراءات المذكورة أعلاه من خلال تشييد بنايات مهما كان نوعها دون التحصل على رخصة البناء من الجهات المختصة قانون يعتبر هو الآخر إخلالا بالتزام تعاقدى يصدر في شأنه قرار للهدم مع تطبيق جزاء الفسخ متى ثبت ذلك.

رابعاً: تأجير الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها.

لقد أكد المشرع على ضرورة قيام المستثمر صاحب الإمتياز بالإستغلال الفعلي وبصفة شخصية ومباشرة للعقار الفلاحي التابع للأملاك الدولة الخاصة(2)، دون إمكانية اللجوء إلى أي طريقة أخرى غير ذلك، وبمفهوم المخالفة فإن المشرع يمنع إعتداد التأجير من الباطن في إستغلال العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 03/ف 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326: "....."

- يتعهد المستثمر صاحب الإمتياز بماياتي:

- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة.
- عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.
- "

كما أكدت المادة 08 من نفس دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 على أن التأجير من الباطن للاراضي والأملاك السطحية يعتبر من حالات إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزام الإستغلال المباشر والشخصي للعقار الفلاحي والتي ينتج عنها الفسخ الإداري لعقد الإمتياز، وبطلان تصرف التأجير من الباطن بطلانا مطلقاً(3).

خامساً: عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين (02) متتاليتين:

كما سبق الذكر فإن دفع الإتاوة يعتبر حق للإدارة المانحة لحق الإمتياز وفي نفس الوقت إلتزام على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز، يلتزم بدفعه بصفة دورية ومتى تم التأخير وجب تبرير ذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يلزم أيضا بدفع كل الرسوم والضرائب على الأملاك طيلة مدة الإمتياز. إلا أنه ومتى توقف عاتق المستثمر صاحب الإمتياز عن دفع الإتاوة لمدة موسمين متتاليين بعد إعداره بإعذارين متتاليين دون جدوى فإنه يثبت إخلاله بهذا الإلتزام من جهة يترتب عنه فسخ العقد من طرف الإدارة المانحة، كما يمكن متابعته بناء على قيام مسؤوليته التعاقدية.(4)

1- أنظر الملحق رقم: 04 .

2- المادة 20 من القانون رقم: 08-16، والمادة 22 من القانون رقم: 10-03 .

3- قرار الملف رقم: 227424 الصادر بتاريخ: 2002/03/20 عن مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، ج 01، 2004، ص215.

4- نوال مهدي، المرجع السابق ، ص 263 .

سادسا: التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الإمتياز:

تنص المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 على أنه يقع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز واجب التصريح بالمعلومات الصحيحة التي يطلبها منه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إستكمال عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، كما يلزم أيضا بالتصريح عن كل إتفاقيات الشراكة المبرمة أو الملغاة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به بالإضافة إلى تصريحه عن رغبته في التنازل عن حقه في الإمتياز.

وعليه فإنه يعتبر إخلال بهذا الإلتزام كل :

- تصريح من قبل المستثمر صاحب الإمتياز بتقديم معلومات كاذبة ولا اساس لها من الصحة عند تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز،
- إمتناع عن التصريح بإتفاقات الشراكة المبرمة أو الملغاة المبرمة في إطار المادة 21 من القانون رقم: 10-03 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 والمادة 03 من دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم،

- عدم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل عن حق الإمتياز⁽¹⁾.

وهو ما يترتب عليه جزاء فسخ العقد من طرف الإدارة المانحة وبالإرادة المنفردة، كم يمكن للديوان أن يطلب إبطال التصرفات القانونية التي قد تضر بإستغلال العقار الفلاحي.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والتعاقدية:

نظرا لإعتبار إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والتعاقدية أمر خطير وتجاوز صريح للنص القانوني ولبنود العقد، فإنه وجب على الإدارة المانحة بإعتبارها طرف في عقد إداري لما تتمتع به من إمتيازات السلطة العامة لحماية العقار الفلاحي أن توقع عليه الجزاء القانوني المحدد مسبقا في دفتر الشروط، وذلك بعد توفر شروطه وبإتباع الإجراءات اللازمة لذلك، ويتكفل بهذه المهمة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعتباره جهاز إداري متخصص لمراقبة مدى إلتزام المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته وفقا لإجراءات محددة قانونا، وهو ما سنتطرق له فيمايلي:

أولا : دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المراقبة والمتابعة :

إن ضمان الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي، يقتضي وجود جهاز او أجهزة إدارية متخصصة تسهر على مراقبة ومتابعة مدى إلتزام المستثمر صاحب الإمتياز بتنفيذ إلتزاماته القانونية والتعاقدية وهو الدور المنوط للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك بهدف التدخل في الوقت المناسب وقبل التماس بالمساس أو الإعتداء على العقار الفلاحي خاصة وأن اللجوء للقضاء يتطلب الكثير من الوقت، وعليه فإننا وقبل التطرق

¹ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 236 .

إلى الإجراءات التي يتبناها الديوان لإثبات إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية والتعاقدية فسنشير لتعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمايلي:

1 تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

نظرا للدور الفعال الذي يلعبه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بلعبته صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة بلسم الدولة ولحسابها على كل المعاملات التي يكون موضوعها عقارا فلاحيا⁽¹⁾ سواء كان خاص أو تابع لأملاك الدولة الخاصة، فإنه يساهم إلى حد ما في تكوين حافظة عقارية فلاحية معتبرة تابعة للدولة لدعم السياسة الفلاحية للدولة.

وللتعريف بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإنه وجب التطرق إلى نشأته وسير عمله.

أ - نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تشكيلة وسير عمل:

طبقا لنص المادة 52 ف 3 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾، فإنه يتم تأسيس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأداة لتحقيق حماية للعقار الفلاحي من كل أشكال الإضرار به وضمانا لإستغلاله إستغلالا أمثل، حيث يعتبر هذا الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري خاضعة لوصاية لوصاية وزارتي الفلاحة والمالية ومكلف بالتنظيم العقاري، وقد منحه المشرع الشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويخضع في علاقاته لقانونين مختلفين القانون الإداري والقانون التجاري وذلك حسب طبيعة العلاقة (القانون الإداري في علاقته مع الإدارة وللقانون التجاري في علاقته مع الغير)⁽³⁾، إلا أن تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لم يتم فعليا إلا خلال سنة 2010 أي عندما تبنى المشرع العقاري حق الإمتياز الفلاحي كأسلوب جديد وبديل لحق الإنتفاع الدائم في إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة لأملاك الدولة.

ب تشكيلته :

يتميز الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتشكيلة بشرية تمثل قطاعات متنوعة إضافة إلى توزيع هيكله الإداري على مختلف ربوع الوطن. حيث يتكون ممايلي: ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير، ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا. كما يمكن الإستعانة بأي شخص يستفاد منه في مداولاته.

¹ - أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 41 .

² - المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 15، 1996).

³ - المواد من 01 - 04 من نفس المرسوم التنفيذي .

- يعين للديوان نائب يعبر عن إرادته في كل الأعمال المدنية ويمثله أمام القضاء ويمارس سلطة سلمية على مستخدمي الديوان، ويعد مشروع الميزانية ويسهر على تنفيذها، كما ينفذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد المصادقة عليها من طرف الجهة الوصية⁽¹⁾.

- يجتمع مجلس إدارة الديوان بإستدعاء من رئيسته في دورتين عاديتين في السنة، كما يمكن أن يجتمع في دورات إستثنائية بإستدعاء من رئيسته أو بثلاث أعضاء.

أما بالنسبة لهيكله وسير عمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإنه يتكون من مجموعة من المديريات تتوزع عبر كافة أرجاء الوطن كمايلي: **04** مديريات مركزية و **09** مديريات جهوية تؤطر بدورها **44** مديرية ولائية، حيث تلعب المديريات الجهوية دور جد فعال في التكفل بالمهام اللامركزية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما المديريات الولائية فتتقسم إلى **03** مصالح أساسية هي: مصلحة تسيير العقار الفلاحي، مصلحة المنازعات العقارية، مصلحة المعاملات الفلاحية.⁽²⁾

ت صلاحياته⁽³⁾:

يتمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصلاحيات جد واسعة وفي عدة مجالات تتعلق بعقود الإمتياز كالاتي :

- فهو المكلف بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وكذلك بعملية منح عقود الإمتياز الفلاحي الجديدة على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة،
- كما يكلف أيضا بالتدخل في حالات التنازل عن حق الإمتياز.
- رقابة ومتابعة تنفيذ المستثمرين أصحاب الإمتياز لإلتزاماتهم القانونية والتعاقدية التي سبق الإشارة إليها أعلاه.
- فسخ عقد الإمتياز الفلاحي بالإرادة المنفردة بعد ثبوت إخلال صاحب الإمتياز الفلاحي لإلتزاماته القانونية والتعاقدية.⁽⁴⁾

2 دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والتعاقدية:

كما سبق الذكر فإن الديوان يقوم بمتابعة ومراقبة مدى إلتزام المستثمرين أصحاب الإمتياز لإلتزاماتهم القانونية والتعاقدية على مستوى المستثمرات الفلاحية وذلك بواسطة أعوانه المتخصصين في ذلك من خلال

¹- المادة 13 المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 السابق ذكره .

²- بورية كتو لامية، المرجع السابق، ص 311-312.

³- للتفصيل أكثر في صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية راجع : - نجاة قاسي، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدينة، مجلد 07، عدد 01، 2021 .

⁴- فهيمة قسوري، دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (O N T A) في استثمار العقار الفلاحي، مداخلة من أعمال الملتقى المغاربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والإستثمار المنعقد بتاريخ: 12 و 13 مارس 2018 بجامعة الشاذلي بن جديد - الطارف، كتاب الملتقى، ص 70 .

زياراتهم الميدانية، وفي حالة رصده لوجود أي مخالفة أو إخلال فإنه يتعين عليه إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة قبل فسخ عقد الإمتياز، حيث نصت المادة 28 / ف 01 من قانون رقم: 03/10 على أنه: " يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز، يعاينها محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل أحكام هذا القانون ودفترالشروط والإلتزامات التعاقدية ".

وعليه فإنه وقبل تقرير الادارة المانحة فسخ عقد الإمتياز وجب عليها إتباع إجراءات أولية كمايلي:

أ -إثبات إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالإلتزامات القانونية والتعاقدية:

إن عملية فسخ عقد الإمتياز من طرف الإدارة المانحة لا تتطلب إثبات وقوع الضرر الناتج عن إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالإلتزامه القانوني أو التعاقدية، وذلك لأن مجرد تحقق فعل الإخلال بالإلتزام يجعل الضرر مفترضا، ولذلك وجب تكليف محضر قضائي من أجل معاينة المخالفات المرتكبة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز لإعداد محضر معاينة يثبت من خلاله وقوع المخالفة ونوعها، وهذا كفيل لدعم دور وصلاحيية الإدارة المانحة في فسخ عقد الإمتياز دون حاجة للجوء إلى القضاء⁽¹⁾.

ب -إعداد المستثمر صاحب الإمتياز المخالف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

إن الهدف من إعداد المستثمر صاحب الإمتياز المخالف لإلتزاماته القانونية والتعاقدية هو إعطائه فرصة أخيرة للكف عن ارتكاب فعل الإخلال بالإلتزامه وإستئنافه للإستغلال الفلاحي وذلك خلال الأجل المحدد من طرف الديوان هذا من جهة، ومن جهة أخرى إعلامه وتحذيره من خطورة الإجراءات التي ستتخذ في حقه إذا لم يكف عن ذلك ولكي لا يتفاجئ بإجراء فسخ عقد الإمتياز والآثار المترتبة عليه⁽²⁾. ولكي يكون الإعدار صحيحا ومنتج لآثاره القانونية وجب أن يتم تبليغه وتنفيذه من طرف محضر قضائي وفقا لأحكام المواد من 406 الى 414 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على ما يفيد تحديد أجل الإعدار أو المدة المحددة للمستثمر صاحب الإمتياز بالرغم من أهميتها، وهو ما تم تداركه بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في: 2017/12/05 والمقدرة بشهرين من تاريخ الإعدار⁽⁴⁾.

فالإجراءات المتبعة في الفسخ الإداري لعقد الإمتياز هي نفسها في فسخ العقود المنصوص عليها في القانون المدني.

¹ - حكيمة كيجل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم: 10-03، المرجع السابق، 130 .

² - حياة حريتي، عقد الإمتياز كالية قانوني للسياسة الفلاحية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر- 1 بن يوسف بن خدة، 2020-2021، ص 295 .

³ - حكيمة كيجل، إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 256 .

⁴ - الملحق المرفق بالمنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في : 2017/12/05 المتضمن إجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

أنظر الملحق رقم: 10.

ثانياً: الجزاء المترتب على إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بيلتزاماته القانونية والتعاقدية:

تنص المادة 28/ ف 02 من القانون رقم: 10-03 على أنه:

" وفي حالة عدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانوناً تقوم إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطار من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الادارية".

إذا لم يتجاوب المستثمر صاحب الإمتياز المخل بيلتزاماته مع الإعذار خلال الأجل المحدد قانوناً، فإن الإدارة تباشر إجراءات حل الرابطة العقدية عن طريق فسخ عقد الإمتياز وذلك لضمان لحسن إستغلال العقارات الفلاحية.

1 قرار فسخ عقد الإمتياز⁽¹⁾:

إن فسخ الدولة لعقد الإمتياز بارادتها المنفردة يعتبر من أحد مظاهر السلطة العامة في العقود الإدارية يكون في شكل قرار إداري صادر عن مدير أملاك الدولة للولاية وفقاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً وإلا أُعتبر معيباً وغير مشروعاً.

تجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أنه وبالرغم من إيجابيات الفسخ الإداري والمتمثلة في سرعة تدارك الأخطار والأضرار التي يمكن أن تلحق العقار الفلاحي والتقليل من تفاقمها، إلا أنه يعاب عليه بأنه قد تم الإدارة كخصم وحكم في نفس الوقت، وكن بالأحرى ترك هذه المهمة لأهل الإختصاص والقضاء كجهة تتسم بالحياد وفي ذلك ضمانات لحماية المستثمر صاحب الإمتياز من تعسف الإدارة في إستعمال سلطاتها ضده، خاصة وأن القضاء يملك كل الصلاحيات التي تساعد في الوصول إلى إثبات مخالفة وإخلال المستثمر صاحب الإمتياز بيلتزاماته وحتى إمكانية اللجوء لأهل الخبرة للتحقق من ذلك، خاصة وأن المشرع قد فتح للمستثمر صاحب الإمتياز المخاطب بقرار الفسخ مجال اللجوء إلى القضاء للطعن في القرار المتضمن فسخ عقد الإمتياز، ليقصر دور القاضي الإداري في النظر الى مدى شرعية القرار من حيث توفر أركانه.

2 الآثار المترتبة على قرار فسخ عقد الإمتياز:

من أهم الآثار المترتبة على فسخ عقد الإمتياز مايلي:

أ -توقف آثار العقد:

كما سبق الذكر فإنه مهما كانت الطريقة التي ينتهي بها عقد الإمتياز ف إن أول الآثار القانونية المترتبة على ذلك توقف آثاره القانونية، حيث يعتبر العقد منتهياً من تاريخ صدور قرار فسحه.

¹ - يعتبر قرار الفسخ الإداري لعقد الإمتياز إجراء مستحدث بموجب القانون رقم: 10-03، وهو بديل عن إسقاط حق الإنتفاع الدائم عن طريق القضاء في إطار القانون رقم: 87-16 .

ب الإسترداد أو الإسترجاع :

كما أنه يحق للدولة أن تسترجع أملاكها والمتمثلة في العقار الفلاحي الذي كان مستغل في إطار عقد الإمتياز والأملاك السطحية المرتبطة به في الحالة التي هي عليها⁽¹⁾ بكل الطرق القانونية المتاحة بما فيها اللجوء للقضاء لإجبار المخاطب بالفسخ المتعنت على إخلاء المستثمرة الفلاحية⁽²⁾ التي أصبح غريبا عنها. إلا أن حق الدولة في الإسترجاع لا يثبت قانونا ولا يحتج به في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهر القرار الإداري القاضي بنهاية عقد الإمتياز، وهو مالم يتطرق إليه المشرع في القانون رقم: 10-03 ولا حتى المرسوم التنفيذي له بالرغم من أهميته⁽³⁾.

وعليه فإن الدولة تسترجع بذلك حقها في إستغلال العقار الفلاحي والأملاك السطحية المرتبطة به، والإشكال يثار فيما يخص الأملاك السطحية التابعة للعقار الفلاحي والمتمثلة في الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية والتي لا يمكن للدولة أن تسترجعها مجانا، خاصة تلك التي أنجزها المستثمر صاحب الإمتياز من ماله الخاص أو من دعم الدولة والتي أحدثت قيمة مضافة للعقار الفلاحي والمتمثلة أساسا في المنشآت الفلاحية كالأبار، قنوات الري الباطنية، الأحواض المائية، الأعراس، تجهيزات الزراعة البلاستيكية، المباني المخصصة للإستغلال والسكن.

ت التعويض:

بالرجوع الى نص المادة 26/ ف أخيرة من القانون رقم: 10-03 فإنه يحق للمخاطب بقرار الفسخ أن يتم تعويضه عن عملية الإسترجاع وذلك بعد أن تقوم مصالح إدارة أملاك الدولة بتقييم الاملاك السطحية التي قام بانجازها سابقا.

يتم خصم قدره 10 % من قيمة التعويض لفائدة الديون التعاقدية مثل الإتاوات التي لم يتم تسديدها، الضرائب، الرهون والإمتيازات التي تنقل المستثمرة الفلاحية، أما بالنسبة للقروض البنكية فإنه اذا لم يبادر المعني بالوفاء بها فإنه يحق للبنك أن يتقدم كدائن ممتاز لإستيفاء مبلغ القرض⁽⁴⁾. ولكي يضمن المشرع للمخاطب بقرار الفسخ حق تعويض عادل ومنصف فإنه جعل قيمة مبلغ التعويض موضوعا للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثاني: المنازعات القضائية المتعلقة بإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.

تعتبر منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة من أكثر المواضيع التي أثارت عديد الإشكالات القانونية، ويرجع ذلك أساسا لمسألة تحديد الإختصاص القضائي للفصل فيها أي معرفة الجهة القضائية المختصة وذلك طبقا لقواعد واحكام القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

¹ - المادة 26/ ف2 من القانون رقم: 10-03 .

² - نوال مهدي، المرجع السابق ، ص 265 .

³ - العربي بلحاج، المرجع السابق ، ص 246 .

⁴ - المادة 27 من القانون رقم: 10-03 .

والإدارية وفي ظل الإزدواجية القضائية التي تبناها المؤسس الدستوري بموجب دستور 1996⁽¹⁾، والذي يعود إلى خصوصية قواعد القانون العقاري والتي تتميز بصعوبة تصنيفها وفقا للتقسيم الكلاسيكي للقواعد القانونية بين قانون عام وقانون خاص، فهو يشكل مزيج من القواعد القانونية منها ماهو خاص ومنها ما هو عام⁽²⁾، إضافة إلى أن ملكية الرقبة في هذا النوع من الأراضي يعود للدولة في حين أن إستغلالها يكون من طرف المستثمرين أصحاب الإمتياز الخواص.

وعليه فإن قواعد الإختصاص القضائي تكون موزعة بين القضاء العادي والقضاء الإداري وهو

ماستتطرق إليه في المطلبين التاليين:

الفرع الأول: إختصاص القضاء العادي في منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة:

تنص المادتين 513 و 514 من القانون رقم : 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه :

المادة 513: " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها وإستغلالها".

المادة 514: " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر ضمن نفس المجموعة ضد عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية".

من نص المادتين المذكورتين أعلاه فإن القاضي العادي وبالخصوص القاضي العقاري هو المختص بالفصل في منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، وعليه فإنه متى تعلق الأمر بالمنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم أو المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير سواء كان عاما أو خاصا (الفرع الثاني) فإن الدعوى ترفع أمام القسم العقاري وفقا لمجموعة من الشروط القانونية العامة والخاصة (الفرع الأول).

أولا: شروط قبول دعاوى منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

يجوز لكل من له مصلحة في المنازعات المرتبطة بإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة سواء كان من أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو الغير أو حتى الدولة بإعتبارها مانحة لحق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة أن يلجا للجهات القضائية المختصة من خلال رفع دعوى قضائية وفقا للشروط القانونية العامة والخاصة لقبولها.

¹ نوال مهدي، المرجع السابق ، ص 265 .

² سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين إختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم الإنسانية جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد 11، العدد 01، 2018، ص 184.

1- الشروط العامة لقبول الدعوى :

وهي مجموعة الشروط القانونية الأساسية المنشئة للدعوى والتي تمنح للمدعي الحق في ممارستها، والتي يجب أن تتوفر فيه وذلك تحت طائلة عدم قبولها وهذه الشروط هي الحق في الدعوى، الصفة، المصلحة والأهلية.

تنص المادة 13 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن : "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم يكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه. كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشتراطه القانون".

يلاحظ من نص المادة أعلاه أن المشرع حصر شروط قبول الدعوى في كل من الصفة والمصلحة فقط دون الأهلية، حيث إستبعدتها من دائرة شروط قبول الدعوى وإعتبرها مسألة موضوعية وشرط لصحة الإجراءات⁽¹⁾، كما إعتبرها من النظام العام يجوز للقاضي أن يثيرها من تلقاء نفسه⁽²⁾. وعليه فليق شروط قبول الدعوى هي :

أ - الصفة :

لا تقبل الدعوى القضائية إلا إذا توفرت الصفة في طرفيها وهما المدعي والمدعى عليه، حيث يرفعها صاحب الحق (المدعي أو من ينوب عنه قانونا)، والذي يمكن أن يكون شخص طبيعي كما يمكن أن يكون شخص معنوي وذلك ضد الشخص المعتدي على الحق (المدعى عليه) وهو بدوره يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي.

فصفة المدعي تتحقق مباشرة بمجرد تقييد الدعوى بسجل كتابة ضبط المحكمة، أما صفة المدعى عليه فإنها لا تتحقق إلا من تاريخ علمه من خلال إبلاغه بعريضة إفتتاح الدعوى، حيث يشترط إستمرار الصفة في طرفي الدعوى طوال مراحل الدعوى والى غاية صدور الحكم فيها، و متى زالت الصفة لأحدهما فان المحكمة تقضي ومن تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى⁽³⁾.

وعليه فالمستثمرة الفلاحية بإعتبارها شخص معنوي خاص (شركة مدنية) وتتمتع بالشخصية القانونية فإن لها الصفة في التقاضي في المنازعات المرتبطة ب إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لوعائها العقاري سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، حيث ترفع الدعوى بإسم المستثمرة الفلاحية الممثلة من طرف صاحب المستثمرة في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية أو رئيس المستثمرة في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية والذي

¹ - وذلك لأن الأهلية وضع غير مستقر قد يتوفر وقت رفع الدعوى وقد تغيب أو تنقطع أثناء سير الخصومة.

أنظر : - بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 01، منشورات بغداد، 2009، ص 39 .

² - حيث نصت المادة 65 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن : " يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية " .

³ - نوال مهدي، المرجع السابق ، ص 332 .

تم تعيينه مسبقا بموجب إتفاقية المستثمرة الفلاحية، ومن ثمة فإنه إذا رفعت الدعوى باسم أعضاء المستثمرة فإنها لا تقبل لإنعدام الصفة.

حيث تثبت صفة التقاضي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو صاحب المستثمرة الفلاحية الفردية من خلال إرفاق عقود الإمتياز لكل منهم على حدى والتي يجب أن تكون مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية لتثبت حق كل منهم في إستغلال الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية خاصة وأن القانون رقم: **10-03** يمنح حق الإمتياز لأعضاء المستثمرة الجماعية في شكل عقود فردية وبإسم كل مستثمر صاحب إمتياز على حدى.

ونظرا لتداخل المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة بين ما هو مرتبط بحماية حق الإمتياز وبين ما هو مرتبط بحماية ملكية الأرض الفلاحية، فإن المستثمرة الفلاحية تتمتع بصفة التقاضي في جميع الدعاوى المتعلقة بحماية حق الإمتياز دون المنازعات المتعلقة بحماية ملكية الأرض الفلاحية وذلك لأن أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق الإنتفاع وعليه فإن صفة التقاضي في هذه الحالة تثبت للدولة لبعبارها مالكة لحق الرقبة⁽¹⁾، وهنا نميز بين دعوى التشكيك في ملكية الوعاء العقاري التي تمس بأصل ملكية العقار والتي تكون الدولة طرفا فيها أمام القضاء الإداري وبين دعوى التعدي على الوعاء العقاري والتي تمس بحق الإمتياز على الأرض الفلاحية التابعة لأملاك الدولة والذي يعود الإختصاص فيها للقضاء العادي⁽²⁾.

ب المصلحة:

المصلحة وهي المنفعة التي يحققها صاحب الدعوى القضائية من رفع دعواه، وهي أيضا الدافع والهدف من تحريكها، فلا يمكن رفع الدعوى دون مصلحة، وقد نصت المادة **13 ف02** على أن تكون المصلحة قائمة وذلك بلأن يكون الغرض من الدعوى هو حماية الحق أو المركز القانوني من الضرر الذي لحقه أو تعويضه على ما لحقه من ضرر، أو أن تكون محتملة وذلك في حالة عدم وقوع الضرر لصاحب الحق مع إمكانية وقوعه مستقبلا، ويكون الهدف من الدعوى منع وقوع الضرر المحتمل.⁽³⁾

فالهدف من إشتراط المصلحة هو ضمان جدية الإلتجاء للقضاء، إلا أن القاضي لا يمكنه أن يثير إنعدامها أو عدم جديتها من تلقاء نفسه، وإنما ينظر في مدى توفرها متى دفع الخصم بذلك، وك إستثناء فإلغى يجوز للقاضي إثارة ذلك من تلقاء نفسه عندما تكون المصلحة غير مشروعة لأن القانون لا يحمي المصلحة المخالفة للنظام العام والآداب العامة⁽⁴⁾، وعليه فلن مصلحة المستثمر أو الغير في المنازعات المرتبطة

¹ - القرار رقم: **399822** الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ: **2007/05/09**، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، **2010**، ص **399** .

² - نوال مهدي، المرجع السابق، ص **334** .

³ - لقد تطرق المشرع في القانون رقم : **08-09** للمصلحة القائمة والمحتملة وهو ما لم يتطرق اليه في المادة **459** من قانون الإجراءات المدنية الملغى .

⁴ - عبد الرحمن بربارة، المرجع السابق، ص **38** .

بالأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة لا تتحقق إلا إذا كانت مشروعة فلا يجوز رفع دعوى تتعلق بإستغلال أرض فلاحية تابعة لأملاك الدولة في إستثمارات مخالفة للنظام العام والآداب العامة لإستثمارها في زراعة نباتات تستعمل في صناعة المخدرات، كما يجب أن تكون المصلحة قانونية حيث انه لا يمكن رفع دعوى متعلقة بتنفيذ إلتزامات مخالفة لما نص عليه القانون رقم: 10-03.

ت الأهلية:

كما سبق الذكر فإن المشرع لم ينص في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الأهلية ضمن شروط قبول الدعوى خلافا لما كان معمول به بموجب نص المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم الملغى، وإنما إكتفى بالنص في المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يمكن للقاضي إثارتها تلقائيا وهو ما يجعلها من النظام العام.

فالأهلية ليست شرط لقبول الدعوى وإنما هي شرط لصحة إجراءاتها، وعليه فإن الأهلية هي أهلية إختصاص وأهلية تقاضي. فأهلية الوجوب أمام الجهات القضائية تعني صلاحية الشخص لإكتساب مركز قانوني بما يتضمن من حقوق وواجبات، والتي تنتفي بزوال الشخصية القانونية للشخص وذلك بوفاة الشخص الطبيعي وبحل وزوال الشخص المعنوي. أما أهلية التقاضي فتعني صلاحية الشخص لمباشرة إجراءات الدعوى أمام القضاء، فالشخص الطبيعي يكون أهلا للتقاضي ببلوغه سن الرشد القانوني 19 سنة كاملة وأن يكون متمتع بقواه العقلية ولم يتم الحجر عليه⁽¹⁾، أما الشخص المعنوي فإنه يكون أهلا للتقاضي في حدود عقد إنشائه أو في الحدود التي يقرها القانون⁽²⁾.

وعليه فإن المستثمرة الفلاحية ليعتبارها شخص معنوي فإنها تتمتع بأهلية التقاضي وهو ما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم: 10-03: "تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والإلتزام والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني".

تجدر الإشارة إلى أن نص المادة جاء عام ولم يحدد نوع المستثمرة الفلاحية إن كانت جماعية أو فردية، وهو ما لا يمكن تصوره في المستثمرة الفلاحية الفردية التي يرى البعض عدم إمكانية تمتعها بالشخصية المعنوية⁽³⁾.

فالمستثمرة الفلاحية تتمتع بأهلية التقاضي فلها الحق في رفع الدعاوى القضائية ضد أحد الأعضاء في المستثمرة أو ضد الغير، كما يمكن أيضا أن ترفع ضدها الدعاوى القضائية متى تعلق الأمر بحماية حق الإنتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة لوعائها العقاري⁽⁴⁾، وذلك عن طريق ممثلها القانوني الذي يتم تعيينه

¹ - المادة 40 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني .

² - المادة 50 من نفس القانون.

³ - عجة الجيلاني، المرجع السابق، ص 21 .

⁴ - القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم: 195240 بتاريخ: 2000/04/26:

من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية ويحق لها بالتالي ممارسة الدعاوى الرامية الى حماية حق الإنتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة.....".

بموجب إتفاقية يبرمها أعضاء المستثمرة الجماعية والتي تكون غير ملزمة للغير⁽¹⁾، كما يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب عقد إمتياز فردي أن يمارس حقه في التقاضي متى تعلق الأمر بحماية المال الشائع⁽²⁾.

2- الشروط الشكلية الخاصة :

نظرا لإرتباط محل الدعوى القضائية بحق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة فلن إجراءات الدعوى تباشر بعريضة إفتتاح الدعوى التي يجب أن تتضمن مجموعة من البيانات الجوهرية والشروط الخاصة وذلك تحت طائلة عدم القبول والبطلان الذي يعتبر من النظام العام ويكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه.

• تحرير عريضة إفتتاح الدعوى:

تحرر عريضة إفتتاح الدعوى وفقا للشكل المطلوب قانونا والبيانات المنصوص عليها في المادتين 14، 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي نلخصها في النقاط التالية:

- أن تكون مكتوبة وموقعة:

تنص المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن رفع الدعوى أمام المحكمة يكون بإيداع عريضة مكتوبة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه لدى أمانة الضبط مقابل إستلامه وصل التسجيل، وأن تكون بعدد نسخ يساوي عدد الأطراف.

وعليه فالكتابة شرط ضروري في شكل عريضة إفتتاح الدعوى، إلا أن المشرع لم يحدد طريقة كتابتها إن كانت بخط اليد أو بالآلة الراقنة أو بالكمبيوتر، ويشترط أيضا أن تكون مؤرخة وموقعة من طرف المدعي أو وكيله وذلك لإثبات صفة التقاضي أو من طرف محاميه خاصة أمام جهات الإستئناف التي يكون فيها تمثيل الخصوم بمحامي وجوبيا⁽³⁾.

- البيانات :

إن قبول عريضة إفتتاح الدعوى يكون مربوط بمدى توفرها على مجموعة من البيانات، وعليه فإنه إذا تخلف أحد هذه البيانات فلن يجوز للقاضي أن يثير ذلك من تلقاء نفسه، وتتمثل هذه البيانات فيما يلي:

* الجهة القضائية المختصة:

يعتبر القسم العقاري هو الجهة القضائية المختصة في الفصل في الدعاوى العقارية المتعلقة بمنازعات العقار الفلاحي، حيث يتم قيد الدعوى أمام كتابة ضبط هذا القسم في مقابل دفع الرسوم المحددة قانونا، وذلك بتسجيل رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ عريضة إفتتاح الدعوى وتسلم للمدعي الذي عليه أن يسلم للخصوم التكليف بالحضور بصفة رسمية عن طريق المحضر القضائي⁽⁴⁾.

¹- المادة 22 من القانون رقم: 10-03 .

²- نوال مهدي، المرجع السابق ، ص 338 .

³- المادة 10 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴- المواد من 405 إلى 416 من نفس القانون .

* تحديد أطراف الدعوى :

أطراف الدعوى هم المدعي والمدعى عليه والمدخلين في الخصام ويتم تحديدهم بذكر هويتهم الكاملة من إسم ولقب وموطن والطرف الذي لا موطن له يذكر آخر موطن كان فيه، ونظرا لأهمية تحديد الهوية في تنفيذ الأحكام فإن المحكمة تمهل للمدعي أجل لإستدراك وتصحيح أي خطأ فيها.

وتجدر الإشارة إلى أن النزاع المتعلق بالعقار الفلاحي عادة ما تكون المستثمرة الفلاحية طرفا فيه، وبما أنها شركة مدنية فهي تتمتع بالشخصية المعنوية التي تؤهلها للتقاضي، ويتم تحديدها كأحد أطراف الدعوى من خلال ذكر إسمها وموقعها وممثلها الإتفاقي.

* عرض ملخص للوقائع والطلبات و إرفاق العريضة بوثائق والمستندات اللازمة : وذلك لكي يتمكن القاضي المختص بالنظر في الموضوع من الإلمام بجزئيات القضية من أجل الفصل فيها.

• شهر الدعوى العقارية:

تنص المادة 17/ف 03 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في اول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، مالم يثبت إيداعها للإشهار".

من هذا النص نخلص إلى أنها جاءت بحكم عام، وذلك بأنه يجب شهر عريضة إفتتاح كل الدعاوى التي تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر لدى المحافظة العقارية.

وعليه فإن كل المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي الذي يمنح للمستثمر صاحب الإمتياز حق عيني عقاري يتمثل في إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، فإنه يجب شهر عريضة إفتتاح الدعوى المتعلقة بها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للشروط القانونية⁽¹⁾.

يتم إثبات إشهار عريضة إفتتاح الدعوى إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁽²⁾، أو بموجب التأشير المباشر من قبل المحافظ العقاري في أسفل العريضة⁽³⁾. والهدف الأساسي من إشهار عريضة إفتتاح الدعوى هو إعلام الغير بأن حق الإمتياز متنازع عليه قضائيا⁽⁴⁾.

¹ - شروط شهر الدعوى القضائية في المحافظة العقارية: يقوم المحافظ العقاري قبل شهر الدعوى بفحص مدى توفر الشروط التالية:

- أن يكون الحق الذي تسريهدف الدعوى النظر القضائي حقا مشهرا .

- لا يكفي أن تتعلق الدعوى بعقار مشهر وإنما يجب ان تكون بهدف الفسخ، الإبطال، الإلغاء، النقض.

للتفصيل أكثر أنظر : - محمد كنازة ، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة ، العدد 07، 2005 ، ص 51-53 .

² - وهي الشهادة المنصوص عليها بموجب المادة 85 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 25/03/1976 ، والمتمثلة في المعلومات المدونة في النموذج (CF/01)، المرجع نفسه ، ص 58 .

³ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 254 .

⁴ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع نفسه ، ص 263 .

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة:

بالرجوع الى نص المواد 513 و 514⁽¹⁾ من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القضاء العادي وبالتحديد القاضي العقاري هو المختص بالفصل في منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة أي المستثمرات الفلاحية. وعليه فإن القسم العقاري هو المختص بالفصل في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم، أو بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير سواء كان هذا الغير من أشخاص القانون الخاص أو من أشخاص القانون العام⁽²⁾.

1 المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم :

تثور بين أعضاء نفس المستثمرة الفلاحية عدة نزاعات منها ما يتعلق بتقسيم الأرباح، و أخرى حول الإخلال بالإلتزامات القانونية أو الإتفاقية، وكذلك ما يتعلق بتسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية وهو ما سنتطرق اليه فيمايلي:

أ - النزاعات المتعلقة بتقسيم الأرباح:

لقد منح المشرع للمستثمرين أصحاب حق الإمتياز كل الحرية والإستقلالية في تسييرهم لأموال المستثمرة الفلاحية، وبما أن الإستغلال الجماعي للعقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة هو النمط السائد في شكل مستثمرات فلاحية جماعية تستغل على الشيوع وبحصص متساوية، وهو ما يقتضي تقسيم الأرباح أيضا بين أعضاء المستثمرة بالتساوي.

وعليه فإن كل نزاع يثور بين أعضاء المستثمرة الواحدة حول مسألة توزيع الأرباح بينهم، فإنه يرفع أمام جهات القضاء العادي وقد تم تأكيد إختصاص القاضي العادي في مثل هذه المنازعات من خلال إجتهادات المحكمة العليا في :

- القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ : 2000/06/28.
- وكذلك القرار الصادر عن الغرفة الهدنية للمحكمة العليا ملف رقم: 237241 الصادر بتاريخ : 2001/01/10.⁽³⁾

¹ - المادة 513 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين او مع الغير بخصوص الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها".

المادة 514 : "ينظر القسم العقاري في الدعاوى أعضاء المستثمرة الفلاحية حول الإخلال بالإلتزامات الاتفاقية والقانونية المقومة من طرف عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الاتفاقية".

² - نوال مهدي، المرجع السابق، ص 268 .

³ - أنظر: - سامية نويري، المرجع نفسه ، ص 185 .

ب المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات القانونية أو الإتفاقية:

تنص المادة 514 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى أعضاء المستثمرة الفلاحية حول الإخلال بالالتزامات الإتفاقية والقانونية المقدمة من طرف عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات القانونية والإتفاقية".
وعليه فلن القضاء العقاري هو المختص بالنظر في المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والمتعلقة بالإخلال بالإلتزامات القانونية أو الإتفاقية بينهم، وهو ما تم تأكيده من خلال إجتهاادات المحكمة العليا في :

- القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ : 2002/04/24.⁽¹⁾

ت المنازعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية:

يعتبر النزاع المتعلق بتسوية تركة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية المتوفي من أكثر النزاعات تعقيدا من حيث الإجراءات وذلك راجع لعدم إتفاق الورثة مع أعضاء المستثمرة الفلاحية أو بين الورثة فيما بينهم فيما يخص اختيارهم لممثل بهدف توكيله للقيام بالإلتزامات القانونية والتعاقدية بإعتباره ممثل للورثة كطرف جديد في عقد الإمتياز.⁽²⁾

فالقاضي المدني هو المختص بالفصل في مثل هذا النزاع وذلك لأن طرفيه أشخاص طبيعية يحكمهم القانون الخاص وبقية أعضاء المستثمرة الفلاحية الآخرين.

حيث يمكن للورثة أجل سنة واحدة إبتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل إختيار من يمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، كما يمكنهم أن يختاروا التنازل بمقابل أو بالمجان لأحدهم، وفي حالة إنقضاء الأجل دون قيامهم بالإجراء فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بإخطار الجهة القضائية المختصة بذلك.⁽³⁾

كما أنه في حالة وفاة صاحب حق الإمتياز فإن ورثته ملزمون بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، وإذا لم يتم إيداع الملف في الآجال المحددة قانونا رغم إذارهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإن ذلك يؤدي إلى سقوط حقهم في حصة مورثهم في المستثمرة الفلاحية وذلك بموجب قرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية.⁽⁴⁾

2 - المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مع الغير:

تنص المادة 513 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها وإستغلالها".

¹ - سامية نويري، المرجع السابق ، ص 185 - 186 .

² - نوال مهدي، المرجع السابق ، ص 277 .

³ - المادة 25 من القانون رقم: 10-03 المذكور سابقا .

⁴ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا .

من نص المادة أعلاه يتضح بأن القسم العقاري هو المختص بالفصل في المنازعات التي قد تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير سواء كان من الخواص أو شخص عام، إلا أنه توجد بعض المنازعات تكون فيها الدولة كشخص معنوي عام طرف وبالرغم من ذلك فإن إختصاص النظر فيها يؤول إلى القضاء العادي، وهو كإستثناء عن المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

أ - المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مع الخواص :

القسم العقاري هو المختص بالفصل في كل نزاع بين المستثمرة الفلاحية و أي شخص خاص سواء كان طبيعياً أو معنوياً يحكمه القانون الخاص. و مهما كان موضوع النزاع سواء تعلق بتنفيذ الإلتزامات التعاقدية للمستثمرة أو بتعويض الضرر الذي تسببت فيه للغير بإستثناء النزاع المتعلق بالتشكيك في ملكية العقار الفلاحي المستغل عن طريق الإمتياز وذلك لأن الدولة هي المعنية بذلك بإعتبارها مالكة للرقبة. وفي جميع الحالات فإن الدعوى ترفع بإسم المستثمرة الفلاحية وليس بإسم أعضائها و دون الحاجة إلى إدخال الدولة في الخصام بإعتبارها مالكة للرقبة، على أن تمثل المستثمرة الفلاحية من طرف رئيسها الذي يثبّت تعيينه تمتع المستثمرة بالشخصية المعنوية والتي تكتسبها بموجب العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية⁽²⁾.

ب المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مع الدولة:

لقد إعتد المشعر الجزائري على المعيار العضوي كأصل عام في توزيعه للإختصاص القضائي بين جهة القضاء العادي والقضاء الإداري، و ذلك بلأن تخضع جميع المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفاً فيها سواء كانت مدعية أو مدعى عليه للقضاء الإداري، وبغض النظر عن موضوع النزاع إن كانت قد تصرفت فيه بإمتيازات السلطة العامة أم أنها نزلت منزلة الخواص وهوما نصت عليه المادة 800 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إلا أن المعيار العضوي وحده غير كاف لضبط قواعد إختصاص القضاء الإداري في منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة نظر لعدم شموليته، ولذلك فقد إستعان المشعر في بعض الحالات بالإستثنائية بالمعيار الموضوعي كمعيار تكميلي للمعيار العضوي، والذي وسع بموجبه من نطاق إختصاص القاضي الإداري فيصبح قاضي للنشاط الإداري ككل وليس قاضي للإدارة فقط⁽³⁾، وأهم الدعاوى التي تكتسي هذا الطابع الدعاوى المترتبة على مخالفة قواعد حق الشفعة الإدارية، الدعاوى المترتبة على مقايضة عقار فلاحى تابع لأملاك الدولة الخاصة بعقار آخر تابع للملكية الخاصة.

¹ - سامية نويرة، المرجع السابق، ص 186 .

² - سامية نويرة، المرجع نفسه، ص 187 .

³ - عبد العالي حفظ الله، و حسين كورداس، الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئية، جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم، المجلد 08، عدد 02، 2020، ص 130 .

• **الدعاوى المترتبة على مخالفة قواعد حق الشفعة الإدارية:**

رأينا سابقا بأن هدف الدولة من ممارسة حق الشفعة يتمثل أساسا في حماية العقارات الفلاحية والمستثمرات الفلاحية الموجودة فوقها من عملية القسمة، والمحافظة على طابعها الفلاحي ومحاربة المضاربة في سوق العقارات الفلاحية، فقد وسع قانون رقم: **90-25** المتضمن قانون التوجيه العقاري بموجب المادة **57**⁽¹⁾ منه وكذلك المادة **15**⁽²⁾ من القانون رقم: **10-03** حق الشفعة المنصوص عليه في المادة **795** من القانون رقم: **75-58** المتضمن القانون المدني ليشمل المجاورين للعقار الفلاحي محل التنازل، وعليه فإن ترتيب ممارسة حق الشفعة على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة يكون وفقا للترتيب التالي: الدولة باعتبارها مالكة الرقبة في المستثمرة الفلاحية لها الأولوية ثم أعضاء المستثمرة الفلاحية لإعتبارهم شركاء في الشيوخ، ويتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة ممارسة حق الشفعة بإسم الدولة.

تجدر الإشارة إلى أن ممارسة الشفعة الإدارية تكون بإتباع مجموعة من الإجراءات القانونية التي تم التطرق إليها سابقا، والتي تكون إجبارية لأن مخالفتها من طرف البائع والمشتري حسب نص المادة **56** من القانون رقم: **90-25** المتضمن قانون التوجيه العقاري والمشار إليها سابقا ستؤدي إلى مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإبطال التصرف وأن يحل محل المشتري، أما إذا كانت المخالفة من طرف الديوان كعدم إحترام السبب المعلن عنه، فإنه لا يمكن للبائع أو المشتري المطالبة بإسترجاع العقار الفلاحي وإنما يمكن أن يطلب تعويض على ما لحقه من ضرر جراء حرمانه من التعاقد.

أما بالنسبة للقضاء المختص للفصل في النزاع المتعلق بممارسة حق الشفعة عموما فإنه يؤول حسب نص المادة **512/ف6** من القانون رقم: **08-09** المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقسم العقاري حتى ولو كان أحد أطرافه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك لأن هذا الأخير يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري⁽³⁾. إلا أنه كان بالأحرى أن يستثنى النزاع المتعلق بالشفعة الإدارية من إختصاص القضاء العادي وذلك لأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس حق الشفعة الإدارية بصفته مسيرا للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة⁽⁴⁾.

• **الدعاوى المترتبة على مقايضة عقار فلاحي تابع لأملاك الدولة الخاصة بعقار اخر تابع للملكية الخاصة:**

¹ - تنص المادة **57** من القانون رقم: **90-25** على أنه: "يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة **795** من الأمر رقم: **75-58** المؤرخ في: **1975/09/26** المذكور أعلاه إلى المجاورين، في إطار احكام المادة **55** اعلاه، وبغية تحسين الهيكل العقاري للمستثمرة".

² - تنص المادة **15** من القانون رقم: **10-03** على انه: "في حالة التنازل عن حق الإمتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين اصحاب إمتياز نفس المستثمرة أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

³ - سوسن بوضيبيعات، المرجع السابق، ص **192**.

⁴ - أنظر - اسماعين شامة، المرجع السابق، ص **242**.

تنص المادة 517 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة ملكية الخواص "

كما تنص المادة 92/ ف2 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه: " كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية أخرى يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل السیما القانون المدني".

وعليه فإن القسم العقاري هو المختص بالفصل في المنازعات التي قد تثور بين الدولة والخواص والتي تتعلق بمقايضة الأملاك الوطنية الخاصة بأملاك الخواص بصفة عامة، أو بمقايضة العقارات الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة بأراضي فلاحية مملوكة لخواص، وذلك بالرغم من أن الدولة طرفا في النزاع. الفرع الثاني: إختصاص القضاء الإداري في منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة:

يعد الإختصاص من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية، ويقصد به وولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه ووفقا لمعايير النوع والموقع الإقليمي واللذان يعتبران من النظام العام يجوز إثارته من طرف الخصوم أو القاضي في أي مرحلة من مراحل دعوى الإلغاء⁽¹⁾.
 فقد إعتد المشرع الجزائري على المعيار العضوي كأصل عام في توزيعه للإختصاص القضائي بين جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري، وذلك بلأن تخضع جميع المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها سواء كانت مدعية أو مدعى عليه للقضاء الإداري، وبغض النظر عن موضوع النزاع إن كانت قد تصرفت فيه بلمتيازات السلطة العامة أم إنها نزلت منزلة الخواص وهوما نصت عليه المادة 800 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتتعلق هذه المنازعات أساسا بإحدى أعمال الإدارة⁽²⁾.

¹ - حكمة كيجل، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 267 .

² - المقصود بأعمال الإدارة :

- الأعمال المادية: والتي تشمل جميع الأعمال التي تقوم بها الإدارة دون أن تقصد من ورائها ترتيب أي أثر قانوني (إنشاء مركز قانوني جديد، تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم).

- الأعمال القانونية : والتي تشمل جميع الأعمال التي تقوم بها الإدارة بإرادتها وتهدف من خلالها إلى إحداث أثر قانوني (إنشاء مركز قانوني جديد، تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم).. الأعمال القانونية نوعان:

* أعمال قانونية انفرادية تصدر عن الإرادة المنفردة للإدارة وتسمى القرارات الإدارية .

* أعمال قانونية باتفاق ارادتين، تصدر بناء على إتفاق بين الإدارة وطرف ثاني وتسمى بالعقود الإدارية.

انظر: - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الادارية - دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، القسم الثاني، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 28-29 .

وعليه فلن جميع المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي والتي يكون أحد أطرافها شخص معنوي عام فلن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة فيها، والتي تمس بحقوق المستثمر صاحب الإمتياز الفلاحي أو ورثته سواء كان ذلك قبل التعاقد والمتعلقة بقوار رفض طلب الإمتياز أو قرار إسقاط الحق بمناسبة عدم إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز المنصوص عليه في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326، أو أثناء تنفيذ العقد والمتعلقة بقوار الفسخ الإداري لعقد الإمتياز في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية والتعاقدية، أو حتى بعد إنقضاء هذا العقد سواء بلفتهاؤ مدته أو قبل إنتهاؤها والمتعلقة قيمة مبلغ التعويض المستحق عن إسترجاع الدولة لحق الإمتياز على العقار الفلاحي والأملاك السطحية الملحقة بالمستثمرة الفلاحية⁽¹⁾.

حيث يتم الفصل فيها إما بدعاوى فحص المشروعية (قضاء الإلغاء) او بدعاوى التعويض (القضاء الكامل).

أولاً: دعاوى قضاء الإلغاء

إن الهدف الأساسي من دعوى الإلغاء هو تحقيق إحترام مبدأ المشروعية، ولذلك فقد خول المشرع للمخاطب بالقرار الإدارية إمكانية رفع دعوى قضائية أمام إحدى الجهات القضائية الإدارية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير المشروع طبقاً لإجراءات خاصة ومحددة⁽²⁾، وعليه فإن سلطات القاضي الإداري في هذا الإطار تنحصر في فحص مدى مشروعية القرار الإداري والمتعلقة بالمشروعية الخارجية والداخلية

¹ - حنان بومجان، المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي في ظل القانون: 10-03، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة العربي التبسي - تبسة، الجزء 02، عدد 13، 2017، ص 318 .

² - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 10 .

لأركانها وخلوها من عيوب المشروعية⁽¹⁾ والحكم بإلغائه إذا ما تم التأكد من عدم مشروعيتها، ولا تمتد سلطته لتوجيه أوامر للإدارة للقيام بعمل أو الإمتناع عن عمل أو بتصحيح القرار المعيب بعيب عدم المشروعية. وعليه فإنه يمكن للمخاطب بالقرارات الإدارية الصادرة عن الوالي والمتعلقة بإستغلال العقار الفلاحي في إطار الإمتياز الفلاحي أن يطعن فيها بموجب دعوى الإلغاء وفقا للشروط والإجراءات المعتمدة في دعوى الإلغاء عموما، أما القرارات الإدارية التي يمكن أن تكون محل دعوى الإلغاء والصادرة عن الوالي فتتمثل في:

- القرارات الصادرة بمناسبة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز .
- قرار فسخ عقد الإمتياز الفلاحي.
- قرار إسترجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر الفلاحي في حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية.

1 شروط قبول دعوى الإلغاء المتعلق بإستغلال العقار الفلاحي التابع لاملاك الدولة الخاصة:

إن رفع الدعوى للإلغاء يقتضي توفر الشروط العامة لرفع الدعوى أمام كل الجهات القضائية والمتمثلة في الصفة والمصلحة والتي تنص المادة 13 من القانون رق: 08-09، كما يشترط أيضا توفر بعض الشروط الأخرى خاصة.

أ -الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء:

تتمثل هذه الشروط في الصفة والمصلحة:

¹ - عيوب مشروعية القرار الإداري هي : - عيوب المشروعية الخارجية : وتتمثل في:

* **عيب عدم الإختصاص** : والذي يعني عدم القدرة على مباشرة عمل معين جعله القانون من اختصاص هيئة أو فرد آخر، ويأكون في صورتين هما : عدم الإختصاص الجسيم أو اغتصاب السلطة ويتحقق في حالة إصدار قرار إداري من شخص لا ينتمي للسلم الإداري أو من جهة إدارية تخالف المبادئ القانونية العامة للإختصاص الإداري مما يجعل هذا القرار منعدما ولا يترتب أي أثر قانوني ، اما الصورة الثانية فتتمثل في عدم الاختصاص البسيط وهو أكثر الق عيوب عدم الاختصاص وقوعا حيث ينجم عن تداخل اختصاصات الهيئات الإدارية ويأخذ صور أربعة، تتمثل الأولى في عيب عدم الاختصاص الشخصي ويتحقق في حالة ما إذا تم إصدار قرار إداري من جهة إدارية أو موظف غير مؤهل قانونا لذلك.

* **عيب الشكل والإجراءات**: يتحقق هذا العيب في حالة إغفال الإدارة أو مخالفتها الشكل والإجراءات التي يجب ان تتبعها في إصدارها لقراراتها. ويجب التمييز بين الأشكال والإجراءات الجوهرية التي يترتب عن مخالفتها أو إغفالها سبب جدي لالغاء القرار، وبين الأشكال والإجراءات غير الجوهرية والتي لا يؤثر مخالفتها أو إغفالها على حقوق الأفراد وهو ما يجعلها لا ترتقي لأن تكون سببا لإلغاء القرار .

- **عيوب المشروعية الخارجية** : وهي تتعلق بالأركان الموضوعية للقرارات الادارية، وتتمثل في:

* **عيب السبب**: يتحقق عيب السبب في حالة إنعدام الوجود المادي للحالة الواقعية أو القانونية التي بني عليها القرار، أو في حالة وجود خطأ في التكييف القانوني .

* **عيب مخالفة القانون**: يصيب هذا العيب ركن المحل في القرار الإداري المتعلق بالأثر القانوني المترتب على إصداره حالا ومباشرة.

* **عيب الانحراف بالسلطة** : يتعلق بركن الغاية أو الهدف من القرار الاداري، ويتحقق هذا العيب عندما تهدف الإدارة الى تحقيق غايات غير مشروعة إما بمخالفة مقتضيات المصلحة العامة أو بمخالفة قاعدة تخصيص الأهداف المحددة قانونا .

- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 136-137.

وللتفصيل أكثر أنظر : - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 35-74 .

أ¹ - شرط الصفة:

لا تقبل الدعوى إلا إذا كان الطاعن يدعي حقا و مركزا قانونيا لنفسه، فللصفة هي التي تخول للطاعن حق المطالبة بالحق، فالصفة تعتبر جزءا من المصلحة لأن الدعوى لا يمكن أن يباشرها إلا من تتوفر فيه الصفة وهو إما صاحب الحق (المصلحة)، أو من ينوبه قانونا. (1)

وعليه فإن توفر المصلحة وحدها في الطاعن دون أن يتم المساس بمركزه القانوني لا تكفي لقبول دعواه وكمثال على ذلك أن يتنازل أحد أعضاء المستثمرة عن عضويته في المستثمرة ثم يرفع دعوى إلغاء للعقد الإداري المحرر لفائدة المتنازل له وهو ما يجعل دعواه غير مقبولة وذلك لأنه لا يملك الصفة لرفع مثل هذه الدعوى (2).

أ² - شرط المصلحة:

إنطلاقا من قاعدة: "لا دعوى دون مصلحة"، فإن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا إذا كان للطاعن مصلحة في ذلك، فالمصلحة في دعوى الإلغاء تتسم بنوع من المرونة والإتساع وذلك لتشجيع الأفراد على الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية المخالفة لمبدأ المشروعية.

ومن أهم خصائص المصلحة: أن تكون أكيدة (3)، شخصية، ومباشرة، قائمة وحالة، دون أن ننسى الشرط الأهم، وهو أن تكون قانونية ومشروعة.

ب - الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء:

بالإضافة الى الشروط العامة المذكورة آنفا، فيجب أن تتوفر في الطاعن بعض الشروط الخاصة، والتي تتمثل فيمايلي:

ب¹ - إرفاق عريضة إفتتاح الدعوى بنسخة من القرار الإداري المطعون فيه:

تنص المادة 819 / ف 01 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر".

أي أن يرفق بعريضة إفتتاح الدعوى نسخة من القرار الإداري المطعون فيه.

ب² - الميعاد:

تتميز دعوى الإلغاء بالطابع الخاص للمواعيد المفروضة على أطراف النزاع وهذا لحماية المتقاضين والإدارة (4) والأجل المحدد قانونا لرفع دعوى الإلغاء عموما هو 04 اشهر يبدأ سريانه من تاريخ تبليغ القرار

¹ - سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص 78 .

² - سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو-، 2014، ص 25 .

³ - وذلك بان تنصب آثارها على الطاعن في القرار الإداري محل دعوى الإلغاء لأنه هو المتضرر منه .

انظر :- سيد علي زادي، المرجع السابق، ص 28 .

⁴ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية، المرجع السابق، ص 182.

الفردى أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي⁽¹⁾، مالم تتم الإشارة للأجل في تبليغ القرار المطعون فيه بالإلغاء⁽²⁾.

ب3- شرط التمثيل الوجوبي بمحام:

ترفع دعوى الإلغاء وجوبا من قبل محام، وذلك بن يقدم عريضة مكتوبة وموقعة من طرفه أمام المحكمة الإدارية⁽³⁾، وتعفى الدولة والأشخاص المعنوية العمومية من هذا الشرط على ان يتم توقيع العريضة و مذكرات الدفاع و مذكرات التدخل المقدمة بإسم الدولة أو أحد والاشخاص المعنوية العمومية ومن طرف وزير الممثل القانوني عنها.⁽⁴⁾

2 - دعوى الإلغاء المتعلقة بإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة:

يصدر الوالي بمناسبة إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة عن طريق الإمتياز الفلاحي العديد من القرارات الإدارية منها ما يكون في مصلحة المخاطب بالقرار ومنها ما هو عكس مصلحته، ولذلك فقد فتح المشرع مجال الطعن في القرارات الإدارية التي من شأنها المساس بمصلحته أمام المحكمة الإدارية المختصة بموجب دعوى الإلغاء، والتي يمكن أن تفصل فيه اما لصالح الطاعن في القرار بالغائه، وإما أن تؤيد القرار محل الطعن وهو ما يمكنه من الإستئناف⁽⁵⁾ أمام قضاء الإلغاء على مستوى مجلس الدولة.⁽⁶⁾

أ - دعوى الإلغاء المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز:

كقاعدة عامة فإن عقد الإمتياز الفلاحي يمنح لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية إستفاد من أحكام القانون رقم: 87-19 والذين بحوزته عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي⁽⁷⁾، ووفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 05 من القانون رقم: 10-03، وذلك عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وفي هذا الإطار يمكن للوالي أن يصدر قرارين يمكن الطعن فيهما بالإلغاء وهو ما سنتطرق إليه فيمايلي:

أ1- دعوى إلغاء قرار رفض تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز:

كما سبقت الإشارة فإنه ووفقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 فإن هناك بعض الملفات التي لا يمكن أن تتم فيها عملية إستكمال إجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وذلك لأن دراستها تتطلب تحقيقا تكميليا سواء بالنسبة للوثائق المودعة في ملف التحويل أو للتأكد من صحة

¹ - المادة 831 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - تنص المادة 831 من نفس القانون على أنه: "لا يحتج بأجل الطعن المنصوص عليه في المادة 819 أعلاه، إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه".

³ - المواد 15، 815، 816، 826 من القانون رقم: 08-09.

⁴ - المادة 827 من نفس القانون.

⁵ - المادة 902 من نفس القانون.

⁶ - حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المرجع السابق، ص 205.

⁷ - حكيمة كحيل، المرجع نفسه، ص 14.

التصريحات المقدمة من طرف طالب التحويل، فيقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتحويلها إلى لجنة ولائية تعمل تحت رئاسة الوالي المختص إقليمياً، المتضمن رفض ملف تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز في حالة ما إذا تطلبت دراسته معلومات تكميلية أو إستلزم التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها.

تنتهي اللجنة دراستها إما بقبول ملف التحويل ليرسل قرار الموافقة الى الديوان من أجل إستكمال إجراءات التحويل وذلك بتحرير دفتر الشروط ليرسل بعدها إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر⁽¹⁾، كما يمكن أن تنتهي اللجنة دراستها برفض الملف ويتم إعلام المخاطب بالقرار عن طريقة رسالة معللة مع ضرورة إرسال نسخة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويمكن للمخاطب بالقرار الطعن في قرار الرفض بموجب دعوى إلغاء، وذلك لأن هذا القرار ألغى حق عيني عقاري إكتسب صاحبه مركز قانوني في ظل القانون رقم: 87-19 وهذا ما يجعله مخالف للقانون.

أما بالنسبة لدعوى الإلغاء في قرار الرفض فإنها ترفع المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً، وذلك لأن القرار صادر عن اللجنة الولائية التي لا تتمتع بالشخصية المعنوية ولا أهلية التقاضي، فهو قرار ولائي تمهيدي سابق لإبرام عقد الإمتياز وهو منفصل عن العقد⁽²⁾، يلاحظ أن المشرع قد أغفل ذكر الآجال المحددة للطعن، وعليه فإنها تحتسب وفقاً للقواعد العامة في حساب مواعيد الطعن القضائي في القرارات الإدارية والمقدرة ب أربعة (04) اشهر من تاريخ تبليغ القرار الفردي تبليغاً شخصياً ومن تاريخ نشر القرار إذا كان جماعياً⁽³⁾.

وكأمثلة على عدم المشروعية في قرار الرفض الصادر عن اللجنة الولائية:

- قرار رفض تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز في حالة وجود فارق في مساحة الوعاء العقاري بين مخطط مسح الأراضي والمساحة المحددة في بطاقة جرد المستثمرة إثر المعلومات المصرح بها من قبل طالب التحويل، وهذا الفارق كان نتيجة عملية إسترجاع ولم يتم تحيينها في مخططات مسح الأراضي، حيث أنه حسب التعليم رقم 10672 الصادرة بتاريخ 2011/10/31 المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي فإنها تلزم مصالح إدارة أملاك الدولة للولاية بتجميد عملية إعداد وتسليم عقود الإمتياز على الأراضي التي مستها عملية الإسترجاع إلى غاية إستكمال الإجراءات المتعلقة بتحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية⁽⁴⁾.

وعليه فإن رفض ملف التحويل من طرف اللجنة يجعل قرارها معيب، وذلك لأن التعليم جمدت العملية مؤقتاً إلى غاية رفع التجميد بإستكمال الإجراءات المتعلقة بتحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية.

¹ - المادة 08/ ف 01 المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقاً.

² - حنان بومجان، المرجع السابق، ص 320.

³ - المادة 829 من القانون رقم: 08-09 المذكور سابقاً.

⁴ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 298.

أ2- دعوى إلغاء قرار إسقاط حق الإمتياز:

لقد منح القانون رقم: 10-03 للوالي سلطة إسقاط⁽¹⁾ حقوق المنتجين الفلاحيين أو ورثتهم المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى، والذين إعتبرهم القانون متخلين عن حقوقهم في حالة عدم إيداعهم لملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فلاحي في أجل أقصاه 18 شهرا⁽²⁾ من تاريخ نشر القانون رقم: 10-03 في الجريدة الرسمية، وذلك بعد أن يتم إعدارهم بإعذارين متباعين بفترة شهر واحد عن طريق المحضر القضائي المكلف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽³⁾ في هذه الحالة فإنه يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تسترجع العقارات الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها بكل الطرق القانونية المتاحة لتصبح من ضمن العقارات الفلاحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية والتي يمكن أن تمنح مجددا في إطار عقد الإمتياز الفلاحي⁽⁴⁾.

وعليه فإذا توفرت الشروط السالفة الذكر فإن الوالي يصدر قراره بإسقاط هذا الحق، ويتم نشر قرار الوالي في المحافظة العقارية، و تجدر الإشارة إلى أن وكإستثناء يتم تأجيل عمليات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز فلاحي بالنسبة للمستثمرات الفلاحية المطروحة قضاياها على مستوى القضاء إلى غاية الفصل فيها بأحكام نهائية وهو ما نصت عليه المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا. يمكن للمخاطب بقرار الوالي المتضمن إسقاط حق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فلاحي ان يطعن فيه بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة اقليميا وبنفس الإجراءات والآجال المذكورة سابقا، وهو ما ينتج عنه ايقاف إجراءات إسترجاع إدارة أملاك الدولة للعقار الفلاحي والأملاك السطحية المرتبطة به الى غاية الفصل النهائي في موضوع النزاع على مستوى الجهات القضائية، والهدف من ذلك يكمن في حماية حقوق الطاعن الذي يمكن أن تستجيب المحكمة لطلبه ومن ثمة تستكمل إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، ليتم بذلك منحه حق الإمتياز الفلاحي .

أ - دعوى إلغاء قرار فسخ عقد الإمتياز الفلاحي:

في مقابل الضمانات الممنوحة للدولة وسلطاتها في تقرير فسخ عقد الإمتياز بإرادتها المنفردة، فقد منح المشرع للمستثمر الفلاحي صاحب الإمتياز الحق في الطعن بالإلغاء في قرار فسخ عقد الإمتياز الذي تتخذه إدارة أملاك الدولة للولاية بإرادتها المنفردة نتيجة الإخلال بإحدى الإلتزامات القانونية أو العقدية، حيث يرفع الدعوى في هذه الحالة ضد مدير أملاك الدولة للولاية ليعتباره ممثلا لوزير المالية⁽⁵⁾ وقد حددت المادة 28/ف 03 من القانون رقم 10-03 أجل شهرين لرفع هذه الدعوى تسري من تاريخ تبليغ قرار الفسخ الإداري من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمخاطب بالقرار.

¹ - تجدر الإشارة إلى أن سلطة إسقاط حق الإنتفاع كانت سابق وفي ظل القانون رقم: 87-19 الملغى من إختصاص القضاء فقط.

² - المادة 30/ف 01 من القانون رقم: 10-03 .

³ - المادة 30/ف 02 من نفس القانون و المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المذكور سابقا.

⁴ - المادة 30/ف 03 من القانون نفسه و المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 298 .

تجدر الإشارة إلى أنه كان بالأحرى منح المخاطب بقرار الفسخ الحق في تقديم التظلم الإداري أمام المدير الولائي لأملاك الدولة، إلا أن المشرع إتجه عكس ذلك بتحديدده لأجل رفع دعوى الإلغاء بشهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ وهو ما يعتبر إجحاف في حقه بسبب إقصائه وحرمانه من فرصة التظلم الإداري.

وبعد فحص القاضي لمدى مشروعية قرار الفسخ محل الطعن بالإلغاء، فإنه يصدر قراره إما برفض الدعوى لعدم التأسيس وهو ما ينتج عنه تأييد القرار الإداري المتضمن فسخ الإداري وهو ما يمكن الطاعن من الإستئناف أمام مجلس الدولة. كما يمكن أن يفصل القاضي بإلغاء قرار الفسخ الإداري الصادر عن المدير الولائي لأملاك الدولة وهو ما يفيد إرجاع الطاعن إلى المركز القانوني الذي كان يتمتع به قبل صدور قرار الفسخ، أي أنه من الناحية القانونية يستعيد كل حقوقه والتزاماته كمستثمر صاحب إمتياز.

ب - دعوى إلغاء قرار إسترجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر الفلاحي في حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية:

تم عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للإستغلال بموجب عقد إمتياز لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية أو لأجل إدماجها في القطاع العمراني بإتباع مجموعة من الإجراءات وفقاً لشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في القطاع العمراني المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 03-313⁽¹⁾ المؤرخ في: 2003/12/16 والتي نلخصها فيمايلي:

- **ملف طلب إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في القطاع العمراني :**

بما أن الهدف من هذا الطلب هو إقامة مشاريع ذات منفعة عامة فإن يجب على الإدارة المعنية تودع طلبها لدى اللجنة الولائية المختصة بدراسة إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في القطاع العمراني، وأن يكون مرفق بالملف التالي:

* خطة تمويل المشروع،

* مخطط عن وضعية المشروع،

* بطاقة تقنية تحدد طبيعة وأهمية المشروع المقرر،

- **دور اللجنة الولائية المختصة بدراسة إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في القطاع العمراني⁽²⁾:**

تتولى اللجنة مهمة التحقق في مدى ملاءمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية وأدوات التعمير المصادق عليها، والتي لها السلطة التقدير في قبول أو رفض الطلب.

¹- المرسوم التنفيذي رقم: 03-313 املؤرخ في: 2003/09/16 المتضمن شروط وكيفيات استرجاع الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الهدمجة في القطاع العمراني (جريدة رسمية عدد57، 2003).

²- تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 03-313 على تشكيل اللجنة، " تتكون اللجنة الولائية للاراضي الفلاحية من: الوالي أو من يمثله المدير الولائي المكلف بالتعمير، مدير المصالح الفلاحية، مدير أملاك الدولة، ا لمدير الولائي للقطاع ا لمعني بالمشروع، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، المدير الولائي المكلف بالتنظيم".

- دور المجلس الشعبي الولائي:

في حالة قبول اللجنة للطلب يحال الملف على المجلس الشعبي الولائي لدراسته، وذلك للفصل فيه في أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ إخطاره⁽¹⁾.

- قرار إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في القطاع العمراني:

يصدر الوالي بناء على مداولة المجلس الشعبي الولائي قرار الإسترجاع الذي يبين فيه :

* سعة الوعاء العقاري المسترجع،

* طبيعة المشروع المقرر،

* مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة،

بإصدار قرار بإسترجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر الفلاحي من طرف الوالي الذي يقع الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية في نطاق إختصاصه الإقليمي بحيث يخضع هذا القرار لإجراء الإشهار بالمحافظة العقارية الذي يترتب عنه إنقضاء الحقوق العينية الممنوحة من طرف الدولة إلى المستثمرة الفلاحية⁽²⁾ وبذلك ينتقل الوعاء العقاري للجهة المخصص لها، ويتم تبليغ قرار الإسترجاع للمستثمر صاحب الإمتياز المعني بإلغاء القرار.

وعليه فإنه بإمكان المخاطب بقرار الإسترجاع أن يطعن فيه بالإلغاء، وذلك عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة متى تبين أنه مشوب بعيب من عيوب القرار الإداري كأن يتم إسترجاع الحق العيني دون صدور نص قانوني أو تنظيمي يلغي تصنيف القطعة الأرضية، أو أن يتم الإسترجاع دون أن يتضمن القرار تحديد الوعاء العقاري للمستثمرة أو دون ذكر مبلغ التعويض المستحق للمستثمر، ومن صور عدم مشروعية هذا القرار أن يتم مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف وذلك بعدم تخصيص الوعاء العقاري لغير الأهداف المحددة في النص التنظيمي الذي يلغي تصنيف القطعة الأرضية، أو أن يتم إسترجاع الحق العيني دون القيام بإشهار القرار الإداري لدى المحافظة العقارية.⁽³⁾

كما يمكن للطاعن في هذه الدعوى أن يلجأ للقضاء الإستعجالي الإداري لطلب وقف تنفيذ قرار الإسترجاع لحين الفصل في الدعوى تقاديا لحدوث ضرر يصعب تداركه، لأن تقوم الإدارة بقلع الأشجار إن كانت الأرض مخصصة لغرس الأشجار المثمرة، والضرر في هذه الحالة لا يلحق المستثمر وحده بل يمس الإنتاج الفلاحي الوطني ككل، وفي جميع الحالات فإذا ما تم الإستجابة لطلب المدعي بإلغاء قرار الإسترجاع فإنه يمكن المطالبة بالتعويض عن الحرمان من إستغلال الأرض الفلاحية من تاريخ الإسترجاع.

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 03-313 السابق الذكر.

² - المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي .

³ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 300.

3 الآثار المترتبة على دعوى الإلغاء المتعلقة بإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

في إطار الإمتياز:

إن سلطة القاضي الإداري في دعوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الوالي والمتعلقة بإستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة تنحصر في صورتين فإما بالإستجابة إلى طلب الغاء القرار الصادر عن الوالي وإما بعدم الإستجابة إليه .

أ - حالة الإستجابة لطلب الإلغاء:

إذا إرتأى القاضي إلغاء القرار فإنه يصدر حكمه بإلغاء القرار مع التسيبب، فسلطة القاضي تقتضي إلتزامه بالتقيد بموضوع الدعوى وعدم تجاوز الحكم بالإلغاء فقط، فلا يجوز له أن يصدر أمر للإدارة بتعديل القرار أو غير ذلك وهو ما ذهب إليه إجتهد مجلس الدولة⁽¹⁾ ولذلك فإنه يجب على الطاعن وبعد تحصله على حكم الإلغاء الذي يعد بمثابة قبول منح الإمتياز، أن يودع نسخة من الحكم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمباشرة الشكليات المطلوبة قانونا لذلك لإستكمال إجراءات إستفادته من حق الإمتياز.⁽²⁾

ب - حالة عدم الإستجابة لطلب الإلغاء:

إذا تبين للقاضي الإداري عدم توفر الأسباب الكافية للإلغاء فإنه يصدر حكمه بتأييد قرار الوالي مع إمكانية الإستئناف أمام مجلس الدولة بنفس إجراءات دعوى الإلغاء على مستوى المحكمة الإدارية عنه، وإذا صدر قرار مجلس الدولة مؤيد أيضا لقرار الوالي فإن هذا الأخير يصبح محصن، وهو ما يفتح المجال لإدارة أملاك الدولة من أجل إستكمال إجراءات إسترجاعها للعقارات الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها بكل الطرق القانونية المتاحة لتصبح من ضمن العقارات الفلاحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية والتي يمكن أن تمنح مجددا في إطار عقد الإمتياز الفلاحي⁽³⁾.

ثانيا: دعاوى القضاء الكامل:

لقد تم إعتقاد دعوى التعويض كأهم دعوى القضاء الكامل بهدف المطالبة بالتعويض وجبر الضرر المترتب عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية⁽⁴⁾، وذلك بعد إثبات مسؤولية الإدارة عن ذلك الضرر حيث تعرف دعوى التعويض على أنها: "الدعوى القضائية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام

¹ - القرار رقم: 5638 الصادر بتاريخ: 2002/07/15 عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، 2002، ص 163-161 .

² - حكيمة كيجل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المرجع السابق، ص 206-207 .

³ - المادة 30/ف 03 من القانون رقم: 10-03 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 .

⁴ - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009، ص، 218 .

الجهات القضائية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعدل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري" (1).

وفي هذا الاطار فإن يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الذي يلحقه ضرر من قرارات الادارة المانحة لحق الامتياز ان يثبت مدى مسؤولية الادارة في ذلك الضرر ويلتمس من الجهة القضائية المختصة التعويض المناسب عن طريق دعوى التعويض.

1 -الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى التعويض المتعلقة باستغلال العقار الفلاحي التابع لاملاك الدولة الخاصة:

يعود إختصاص الفصل في دعوى التعويض عموما للمحکم الإدارية بإعتبارها صاحبة الولاية العامة بالنظر في دعاوى القضاء الكامل، حيث يتمتع القاضي الإداري في دعوى التعويض بسلطات جد واسعة تتعدى سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء الذي ينحصر دوره في البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري وإلغائه في حالة عدم مشروعيته، حيث يستطيع قاضي التعويض ن يلزم الإدارة بدفع تعويض للمضرر حتى ولو كان مقتنعا بعدم ارتكابها للخطأ ، وهذا ما يعرف بالمسؤولية الإدارية على أساس المخاطر التي تآثر بها القضاء الجزائري(2).

2 الميعاد:

على خلاف دعوى الإلغاء التي تحدد آجال الطعن بالإلغاء طبقا للقواعد العامة، فإن المواعيد المطلوبة في دعوى التعويض ترتبط بالنصوص المنظمة لها والتي تختلف من دعوى إلى أخرى(3).

3 الحالات التي تستوجب طلب التعويض :

تنشأ عن إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة دعاوى للمطالبة بالتعويض الذي لحق المتضرر سواء بسبب تصرفات الإدارة أو بسبب إخلالها بأحد إلتزاماتها التعاقدية، وعليه فإن دعوى التعويض إما تكون لمراجعة تعويض مستحق أو للمطالبة بالتعويض عن ضرر لحق المطالب بالتعويض من جراء قرار الإدارة.

أ -التعويض عن نهاية عقد الإمتياز الفلاحي:

نص المشرع على أن نهاية عقد الإمتياز الفلاحي بأحد الطرق المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم: 10-03 يترتب عنها تعويض يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة كتعويض عن الأملاك السطحية التي ساهم المستثمر صاحب الإمتياز في تكوينها من أمواله الخاصة بالنسبة للأملاك السطحية، حيث يتم حساب هذا التعويض بطرح 10 % من قيمته كتعويضات لديون المستثمر صاحب الإمتياز، وتشمل هذه التعويضات الإتاوات الإيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الإمتياز خلال مدة العقد

¹ - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني، ط03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 566 .

² - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الادارية، المرجع السابق، ص 110 .

³ - عبد العالي حفظ الله، المرجع السابق ، ص 139 .

والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإمتياز، وكذا الإمتيازات والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة الفلاحية والتي تضمنتها المادة 27 من نفس القانون.

إذا لم يقتنع المستثمر الذي إنتهى عقد إمتيازه بمبلغ التعويض الذي حددته إدارة أملاك الدولة فيمكنه أن يلجأ للقضاء من أجل مراجعة مبلغ التعويض، فيرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بمراجعة قيمة التعويض مقارنة مع قيمة الأملاك السطحية، و يمكن للقاضي أن يبتعين في مثل هذه الحالات بإجراء الخبرة لإعادة تقويم التعويض المناسب للأموال المسترجعة ونسبة الأضرار التي لحقت به، وذلك لأن هذه العملية تركز أساس على أمور تقنية حسابية يصعب على القاضي الإلمام بها، وبما أن نتائج الخبرة غير ملزمة للقاضي فيمكنه القيام بمعينة ميدانية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية إذا ما تبين له أن التعويض الذي حدده الخبير غير مناسب لحجم الأضرار التي لحقت المستثمر⁽¹⁾.

وبعد تقدير القاضي للتعويض المستحق يكون شامل لقيمة الأملاك السطحية وكذلك قيمة حق الإمتياز مع طرح نسبة 10% من قيمته لتسديد الديون التي على عاتق المستثمر الذي إنتهى عقد إمتيازه.

ب التعويض عن فسخ الإداري لعقد الإمتياز:

كما رأينا سابقا فإن عقد الإمتياز الفلاحي قد ينتهي عن طريق الفسخ الإداري الناتج عن إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية أو التعاقدية، حيث نصت المواد 28 و 29 من القانون رقم: 10-03 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 على المخالفات التي يعاينها المحضر القضائي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذارا للمستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والإلتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري، فإذا بقي المستثمر صاحب الإمتياز على تعنته رغم إعداره فإنه وبمجرد إنتهاء أجل الإعذار تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الإمتياز، ويكون قرار الفسخ متضمن لمبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة 26/ ف2 من القانون رقم: 10/03.⁽²⁾

وبناء على قرار الفسخ الإداري يتم إسترجاع الدولة للعقار الفلاحي والأملاك السطحية المرتبطة به وذلك مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% من قيمته في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم: 10-03 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 كتعويض عن الأضرار، وتشمل هذه التعويضات الإتاوات الإيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الإمتياز خلال مدة العقد والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإمتياز، وكذا الإمتيازات والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة الفلاحية⁽³⁾.

¹ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 302.

² - عائشة حريتي، المرجع السابق، ص 353.

³ - المواد 26، 27 من القانون رقم: 10-03.

فمبلغ التعويض الممنوح للمستثمر الذي تم فسخ عقد إمتياز لا يعتبر تعويض لجبر الضرر الناتج عن الفسخ وإنما هو تعويض عن الأملاك السطحية التي أقامها على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، أي أنه تعويض عن حقه في الاملاك السطحية (1).

يكون مبلغ التعويض المحدد في قرار الفسخ والذي تم تقديره من طرف ادارة أملاك الدولة قابل للمراجعة أمام الجهة القضائية المختصة وهي قضاء التعويض وذلك خلال شهرين من تبليغ القرار للمعني، وللقاضي سلطة تقدير واسعة لقيمة التعويض المنصف والعادل مقارنة مع الأملاك السطحية المنجزة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز سابقا، كما يكون الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.

ثالثا: دعاوى قضاء الإستعجال الإداري

يعتبر قضاء الإستعجال الإداري طريق إستثنائي يلجأ إليه في حالات إستعجالية خاصة لا تحتل الإنتظار، وذلك لإتخاذ التدابير اللازمة لحماية للحقوق من الضياع إلى غاية الفصل في أصل الحق أمام قاضي الموضوع بحكم قطعي.

و يتميز القضاء الإستعجالي الإداري عن القضاء الإداري العادي، بأنه قضاء مرتبط بتوافر حالة الإستعجال، كما أنه يصدر أحكام آنية ومؤقتة لحماية أصل الحق من الخطر المتوقع حدوثه.(2)

1 الجهة المختصة بالنظر في الدعوى الإستعجالية الإدارية:

بالرجوع الى نص المادة 917(3) من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعوى الإستعجالية سواء كانت عادية أو إدارية هي نفسها الجهة المختصة بالفص في الموضوع وبتشكيلة جماعية(4).

وعليه فإن الدعاوى الإدارية الإستعجالية المرتبطة بإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة يتم الفصل فيها من طرف نفس الجهات المختصة بالفصل في الدعاوى الإدارية العادية (قضاء إلغاء وقضاء تعويض) شريطة أن تتوافر حالة الإستعجال المؤسس التي تضي على القضية الطابع الإستعجالي(5).

¹ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 353 .

² - نوال مهدي، المرجع السابق، ص 399-340 .

³ - تنص المادة 917 من القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية على انه: " يفصل في مادة الإستعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع " .

⁴ - وهو عكس ماكان معمول به سابقا في ظل الأمر رقم: 66-154 المؤرخ في: 08/06/1966 المعدل والمتمم و المتضمن قانون الاجراءات المدنية الملغى (جريدة رسمية عدد 47، 1966) .

⁵ - تنص المادة 925 من نفس القانون على انه: " يجب أن تتضمن العريضة الرامية الى إستصدار تدابير إستعجالية عرضا موجزا للوقائع والأوجه المبررة للطابع الإستعجالي للقضية" .

2 سلطات قاضي الإستعجال الإداري:

أهم مظاهر سلطات قاضي الإستعجال الإداري في المنازعة المرتبطة بإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عندما يتعلق موضوع النزاع بإلغاء القرار الإداري كلياً أو جزئياً هو وقف تنفيذ القرار الإداري أو وقف بعض آثاره شريطة أن يتوفر الطابع الإستعجالي فعلاً وأن يظهر من خلال التحقيق وجود شك جدي في مشروعية القرار⁽¹⁾، فالأصل العام في القرارات الإدارية النفاذ⁽²⁾، وهو ما يجعل الطعن فيها بموجب دعوى الإلغاء لا يوقف تنفيذها، ولذلك يتم اللجوء لقضاء الإستعجال.

يجب أن يتضمن الأمر الإستعجالي الإشارة الى تطبيق المواد 931 و932 المتعلقة بإختتام التحقيق وإخطار الخصوم⁽³⁾، يتم تبليغ الخصوم بالأمر الإستعجالي وفقاً للقواعد المقررة للتبليغ الرسمي وعند الإقتضاء يبلغ بكل الوسائل وفي أقرب الآجال⁽⁴⁾.

وقد نصت المادة 919/ ف 02 من القانون رقم: 08-09 على أنه وبعد القضاء بوقف تنفيذ القرار الإداري مؤقتاً للمدة التي يراها مناسبة، فإن قاضي الموضوع ملزم بالفصل في دعوى إلغاء القرار في أقرب الآجال.

تجدر الإشارة إلى أن الأوامر الإستعجالية المتعلقة بوقف تنفيذ القرار الإداري تكون غير قابلة للإستئناف إلا في حالة صدور أمر يقضي برفض الدعوى الإستعجالية المتعلقة بوقف تنفيذ القرار الإداري أو بعدم الإختصاص، وفي هذه الحالة فإن مجلس الدولة يفصل في الإستئناف في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الإستئناف⁽⁵⁾.

3- السلطات الإستثنائية لقاضي الإستعجال الإداري في حالات الإستعجال القسوى:

تنص المادة 921 من القانون رقم: 08-09 على أنه: " في حالة الإستعجال القسوى يجوز لقاضي الإستعجال، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على ذيل عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق. وفي حالة التعدي أو الإستيلاء أو الغلق يجوز للقاضي أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المعون فيه".

وعليه فقد أجاز المشرع للقاضي الإستعجالي إتخاذ كل التدابير الضرورية التي يراها مناسبة وذلك بموجب أمر على ذيل عريضة وحتى في حالة عدم وجود القرار الإداري المسبق، وذلك لتدارك حالة الإستعجال القسوى.

¹ - المادة 919 / ف 01 من القانون رقم: 08-09 .

² - Jean Rivéro , Jean Walline , Droit administratif , Dalloz 21^{ème} ,édition,paris , 2006,p 573.

³ - المادة 933 من القانون رقم: 08-09 .

⁴ - المادة 932 من القانون نفسه.

⁵ - تنص المادة 938 من القانون رقم: 08-09 على أنه: "في حالة إستئناف أمر قضى برفض دعوى الإستعجال أو بعدم الإختصاص النوعي صدر وفقاً للمادة 924 أعلاه، يفصل مجلس الدولة في أجل شهر واحد".

خلاصة الباب الثاني:

لقد أجمعت كل النصوص القانونية المنظمة لإستغلال العقار للعقار الفلاحي التابع لاملاك الدولة الخاصة على ضرورة إستغلاله الإستغلال الأمثل، فأضفت الصبغة الإلزامية على عملية الإستغلال وجعلته واجبا والتزاما قانونيا، وذلك بأن يعمل المنتج أو المستثمر الفلاحي على جعل العقار الفلاحي منتجا مع الإلتزام على المحافظة على وجهته الفلاحية لتمكينه من أداء وظيفته الإجتماعية والإقتصادية، وعدم تحقيق هذه النتيجة بترك العقار بورا يعتبر إخلالا بواجب إستغلال العقار الفلاحي وخطأ مفترض يكيف على أنه تعسف في إستعمال الحق يترتب عنه جزاءات صارمة تمس بحق ملكية العقار والحق العيني المتمثل في الإنتفاع أو الإمتياز الفلاحي المعمول به حاليا.

وبإعتماد المشرع على الإمتياز الفلاحي كأسلوب وحيد وحصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأمالك الدولة الخاصة، يتميز بمجموعة من الخصائص لم تتوفر في أساليب الإستغلال السابقة له، فهو عقد تمنح بموجبه الدولة للمستثمر صاحب الامتياز حق الانتفاع المؤقت لمدى 40 سنة كاملة، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحريره وتسليمه لكل مستثمر صاحب إمتياز لوحده وتترتب عنه حقوق والتزامات لكلا الطرفين المحددة حصرا بموجب دفتر الشروط الملحق بالعقد، وإخلال أحد أطراف العقد بالتزاماته يؤدي إلى فسخ عقد الإمتياز، إلا أنه وفي إطار تحقيق الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع لإمالك الدولة الخاصة فإن الفسخ لا يحول دون إستمرارية الإستغلال المنتظم للعقار الفلاحي والأمالك السطحية المرتبطة به.

وقد تنور بين طرفي الإمتياز الفلاحي أو الغير منازعات حول إستغلال العقار الفلاحي التابع لاملاك الدولة الخاصة، فمنها ما يتم حله على المستوى الإداري كإخلال المستثمر الفلاحي بأحد إلتزاماته المؤدية إلى الفسخ الإداري الذي تتخذه الإدارة كجزء لإخلاله متى ثبت ذلك قانونا، ونزاعات أخرى تطرح أمام القضاء تفصل فيها الجهة المختصة حيث تتوزع بين جهتي القضاء العادي والإداري، فيختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، وكذلك القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية مع الغير الخواص وكذلك الدولة في الدعاوى المترتبة على مخالفة قواعد حق الشفعة الإدارية.

أما القضاء الإداري فمنازعاته تتوزع بين قضاء الإلغاء والتعويض والإستعجال الإداري، حيث يتكفل قضاء الإلغاء بالدعاوى المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، قرار فسخ عقد الإمتياز الفلاحي، قرار إسترجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر الفلاحي في حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية. أما قضاء التعويض والذي تختص المحاكم الإدارية كصاحبة الولاية العامة بالفصل في الدعاوى المتعلقة بالتعويض عن نهاية عقد الامتياز الفلاحي عموما، الفسخ الإداري كحالة خاصة. أما فيما يخص قضاء الإستعجال الإداري كطريق إستثنائي يلجا له في الحالات الإستعجالية الخاصة والتي لا تحتمل الإنتظار لإتخاذ التدابير اللازمة حماية للحقوق من الضياع إلى غاية الفصل في أصل الحق أمام قاضي الموضوع فيتكفل بالحالات المتعلقة بوقف تنفيذ القرار الإداري، كما يمكن للقاضي الإستعجالي إتخاذ كل التدابير الضرورية التي يراها مناسبة بموجب أمر على ذيل عريضة في حالات توفر الإستعجال القصوى.

خاتمة

خاتمة

من خلال دراسة موضوع النظام القانوني للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، والذي حددنا مجال دراسته على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، فإنه إتضح لنا بان العقار الفلاحي بمختلف أصنافه القانونية يحتل أهمية بالغة على كل من الصعيدين الإقتصادي والإجتماعي لإعتباره ثروة لا تزول فلا يمكن تصور ضمان تنمية مستدامة دون إدراجها في مخططاتها، ولذلك فقد أولاه المشرع الجزائري حفا وافرا من النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لعملية إستغلاله طامحا لتحقيق الهدف الأسمى وهو إستغلاله الإستغلال الأمثل.

حيث عرف النظام القانوني للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عدة نصوص قانونية وتنظيمية لتنظيم أسلوب إستغلاله، كان الأمر رقم : 68-653 المتضمن أسلوب التسيير الذاتي للفلاحة أولها و القانون رقم: 10-03 المتضمن أسلوب الإمتياز الفلاحي آخرها.

إلا أنه ونظرا لصدور هذه النصوص القانونية والتنظيمية وفقا لأيديولوجيات مختلفة متأثرة بالتوجهات السياسية والإقتصادية التي إتبعها الدولة الجزائرية في تسييرها للقطاع الفلاحي العمومي، فإنها إتسمت بالظرفية أي أنه تم تشريعها كحلول لإشكالات مطروحة في مرحلة معينة وفي ظل نظام سياسي و إقتصادي معين، حيث أننا حاولنا من خلال هذه الدراسة الإحاطة بالأحكام القانونية المنظمة للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والتي كانت مبعثرة بين عدة نصوص قانونية.

وبناء عليه فلقد خلصنا من هذه الدراسة لمجموعة من النتائج تتمثل في النقاط التالية:

1 لم يعرف المشرع العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة و إكتفى بالإشارة إلى أنه من أحد أهم أصناف العقار الفلاحي ، وعليه فقد خلصنا لتعريفه على أنه مجموعة الأملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي التي تنحصر ملكيتها للدولة وحدها فقط ولا تندرج ضمن الأملاك العمومية، والتي تهدف إلى تحقيق منافع مالية وتملكية إلى جانب تحقيق المنفعة العمومية، والتي تحظى بحماية خاصة فتكون غير قابلة للتقادم ولا للحجز، أما التصرف فيها فيكون في إطار الحدود القانونية التي تحكمها والتي تتميز بالصرامة، حيث أنه لا يمكن للدولة أن تتصرف فيها بالتصرفات الناقلة للملكية طيلة فترة سريان عقد الإمتياز الفلاحي، كما أنها تخضع لنظام قانوني خاص يتمتع بالإزدواجية (القانون المدني والقانون العام) ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك، كما أنها تمثل العقارات التي تستغل في إطار حق الإمتياز كنمط وحيد في ظل القانون رقم: 10-03 المعمول به حاليا.

2 إن تكوين الوعاء العقاري الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة يكون بمصادر متنوعة فتعتمد الدولة في إقتناءه على وسائل القانون الخاص من جهة للشراء أو التبادل أو التبرعات و على وسائل القانون العام من جهة أخرى والتي تعتبر وسائل إستثنائية لإكتساب الملكية الخاصة للدولة بممارسة حقها في الشفعة الإدارية ، كما يمكن للدولة أن تكتسب ملكية العقارات الفلاحية الشاغرة والتي لا مالك لها .

3 يعتبر القانون رقم: 87-19 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية الملغى نقلة نوعية ونقطة تحول في مجال إستغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة حيث أنه إتجه نحو خصخصة العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة في إطار منح المنتجين الفلاحين حق إنتفاع دائم

خاتمة

على هذه العقارات بموجب عقد إداري مسجل ومشهر، على أن يصبح الحق العيني العقاري قابل للتوريث والتنازل عنه للغير والحجز عليه، وهو مالم يكن معمول به في ظل القوانين السابقة، ويتم منح حق الانتفاع الدائم بموجب قرار ولائي.

4- لم يوفق المشرع عند إعماله لعملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم كأحد أهم آثاره في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى، وذلك بسبب ما نتج عنه من عقود تنازل لم تستكمل إجراءات شهرها بالمحافظة العقارية وأخرى عرفية، إضافة إلى وجود بعض الوضعيات التي لا يوجد أي له أي حل قانوني كوفاة المستفيدين من التنازل عن حق الانتفاع دون إكمالهم لإجراءات التنازل وإنتقال حق الانتفاع الدائم للورثة وهو ما شكل عوائق حقيقية أمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، وقد صادف هذا الإجراء إشكالات كثيرة كانت نهايتها اللجوء للقضاء مفادها حيازة المستغلين على سندات متنوعة منها ما هو معترف بحجته ومنها ما صرف عنه المشرع النظر مثل عقود عرفية وذلك نتيجة عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم: 87-19 الملغى.

5- بالرغم من سلبيات أنظمة استغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة إلا أنها ساهمت وإلى حد كبير في إرساء أحد أسس الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي والمتمثلة في ضبط المساحات القصوى المسموح بملتهاكها.

6- إعتد المشرع على الإمتياز الفلاحي كأسلوب وحيد وحصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة، والذي يتميز بمجموعة من الخصائص لم تتوفر في أساليب الإستغلال السابقة له، فهو عقد تمنح بموجبه الدولة للمستثمر صاحب الإمتياز حق الإنتفاع المؤقت لمد 40 سنة كاملة، من أهم ايجابياته أنه يخول المستفيد منه إمكانية الرهن أو التنازل عنه بمقابل أو بدون مقابل، وكذلك قابليته للنقل إلى الورثة في حالة وفاة المستثمر صاحب الإمتياز بعد إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، إضافة إلى منح المستثمر صاحب الإمتياز حق الخروج من الشيوخ وإنشاء مستثمرة فلاحية فردية في إطار مراعاة إجراءات قانونية.

7- الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة كقاعدة عامة يكون عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز وفقا للشروط المستوجبة قانونا، وكإستثناء عن طريق المنح وإعلان الترشيح، فيمنح لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية عقد إمتياز بإسمه ولحسابه، في شكل عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة وتمنح بموجبه حق عيني عقاري يمكن المستثمر صاحب الإمتياز من إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والأملاك السطحية المرتبطة به.

8- يعتبر قرار الفسخ الإداري إجراء تعسفي في حق المستثمر صاحب الإمتياز لافتنقاره للضمانات الكافية للمخاطب به، حيث كان من الأخرى أن يفسح المجال لإستعمال حقه في التظلم الإداري أمام المدير الولائي لأملاك الدولة بتحديدده لأجل رفع دعوى الإلغاء بشهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ وهو ما يعتبر إجحاف في حقه بسبب إقصائه وحرمانه من فرصة التظلم الإداري.

خاتمة

- 9 - نهاية عقد الامتياز يترتب عليه إسترجاع الدولة لعقاراتها الفلاحية بما فيها الأملاك السطحية والمنشآت المنجزة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز مع تعويضه بالتعويض الذي تراه مناسبا، فتصبح العقارات المسترجعة فإنها من ضمن العقارات الفلاحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية والتي تعيد الدولة منحها من جديد للإستغلال في إطار عقد الإمتياز الفلاحي.
- 10 - إن أفراد الإدارة بمسألة تقدير التعويضات على الأملاك السطحية المرتبطة بالعقار الفلاحي محل الإستغلال في حالة نهاية عقد الإمتياز، يعتبر إجحاف في حق المستثمر صاحب الإمتياز الذي إنتهى عقد إمتيازه خاصة في الحالات التي يقوم فيها هذا الأخير بإحداث قيمة مضافة للعقار الفلاحي.
- 11 - تعتبر عملية تجميع العقارات الفلاحية عموما والعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة بالخصوص من أهم الآليات التي نص عليها المشرع لضمان الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي إلا أنه لم يضع ولحد الآن نصا تشريعيًا خاص بعملية التجميع، ويرجع ذلك لصعوبة تجسيد ها فعليًا فهي تحتاج إلى إمكانيات تقنية وبشرية مؤهلة مع ضرورة تحديد مخططات التجميع اللازمة لذلك.
- 12 - إن كثرة المنازعات العقارية المتعلقة بإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وتجاذبها بين جهتي القضاء العقاري والإداري، جعلت أعضاء المستثمرة الفلاحية تائهن لمعرفة أي الجهتين صاحبة الإختصاص للنظر في النزاع، خاصة وأن المسألة تتسم فعلا بالصعوبة حتى على أهل الإختصاص، حيث أنه حدث وفي كثير من المرات وأن أخطأ القضاء كمختصين في الفصل في مثل هذه النزاعات، وهو الشيء الذي يؤثر لا محالة على حق المتقاضي في اللجوء للقضاء.
- و من خلال هذه النتائج توصلنا إلى التوصيات التالية:
- 1 - ضرورة خلق نوع من التنسيق بين المصالح الإدارية الفاعلة في مجال العقارات الفلاحية التابعة لاملاك الدولة الخاصة والتي من أهمها: إدارة الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي والمصالح الفلاحية الولائية وإدارة أملاك الدولة من أجل ضبط وتحديد طبيعة الوعاء العقاري لتسهيل عملية منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- 2 - نظرا للخصائص المميزة للشفعة الإدارية وجب على المشرع أن يفرد بها أحكام خاصة ومستقلة عن أحكام الشفعة في القانون المدني، مع إعادة النظر في ترتيب مرتبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حقه ممارسة الشفعة الإدارية لإستحقاقه المرتبة الأولى منعًا لكل أشكال المضاربة وتسهيل مراقبة سوق العقار الفلاحي بهدف المحافظة على هذه الثروة العقارية غير المتجددة.
- 3 - إشكالية الفصل في المنازعة المتعلقة بحق الشفعة الإدارية من طرف القاضي المدني، وهو ما يقتضي إسناد هذه المهمة إلى القاضي الإداري، على إعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارس حق الشفعة الإدارية بصفته مسيرا للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وليس بلعبته مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري كما هو معمول به حاليا، خاصة وأن الشفعة الإدارية تمارس وفقا لأحكام خاصة تختلف عن تلك المعمول بها في القانون المدني.

4 إن إرضام الجزائر إلى المنظمة العالمية للتجارة يقتضي تعديل شرط الجنسية في نص المادة 21 من القانون رقم: 10-03 بما يتوافق ومضمون قانون الإستثمار ، وذلك بهدف عصرنه وتطوير الإستثمار في القطاع الفلاحي من خلال نقل الخبرة الأجنبية في المجال الفلاحي وفتح المجال للولوج للأسواق الخارجية ، كما أن فتح مجال الإستثمار في العقار الفلاحي عن طريق الشراكة مع الأجانب في المجال الفلاحي يساعد على الإستفادة من خبراتهم التقنية والفنية ، إلا أن الإنفتاح على الشراكة مع المستثمر الأجنبي يجب أن يتم ضبطه وتقييده من طرف المشرع كمايلي:

- بقاء حق الرقبة ملك حصري للدولة.
 - لا بد من إستكمال عملية المسح العام للأراضي عبر الوطن لأن تطهير العقار الفلاحي سيساعد وإلى حد كبير في نجاح العملية.
 - تقليص مدة حق الإمتياز لكي لا يؤثر ذلك على نجاعة الإستثمار الفلاحي.
- 5 ضرورة إعادة النظر في البنية الهيكلية للمستثمرات الفلاحية التي تعاني من التشتت والتفكك الكبير لوعائها العقاري والذي ترتب عنها اللامبالاة و النزعة الفردية المنتشرة في عقلية الفلاح.
- 6 ضرورة تفعيل الدور الرقابي للأجهزة والهيئات الإدارية المكلفة بتنظيم العقار الفلاحي التابع لأملك الدولة الخاصة مع تزويدها بالوسائل القانونية والمادية والبشرية اللازمة لذلك، والتي يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أهمها، وذلك في مجال رقابة منح تراخيص البناء على العقارات الفلاحية.
- 7 الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية المتعلقة بتطبيق القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، والتي تضمن وتوضح كيفية تطبيق النصوص العامة التي جاء بها هذا القانون. والتي من بينها:

- التنظيم الخاص بتنظيم سجلات تامة لمسح العقارات الفلاحية وهذا بهدف تخليص العقار الفلاحي من عراقيل البيروقراطية.
 - التنظيم الخاص بضبط وتحديد الآليات والشروط الضرورية لعملية تجميع العقارات الفلاحية.
- 8 ضرورة تحسيس المستثمرين أصحاب الإمتياز بإيجابيات عمليات التجميع وما تعود به من فائدة على مردودية الإنتاج الوطني.

9- ضرورة صياغة النصوص القانونية بما يضمن الأمن القانوني وذلك من خلال ضمان إستقرار النصوص القانونية ، وذلك بالإستفادة من الأخطاء التي وقعت فيها السياسات السابقة التي أصدرت نصوص قانونية مبنية على توجهات سياسية وإقتصادية وأيديولوجية، وهوما جعلها مجردة تماما من الموضوعية وبعيدة كل البعد عن الواقع، ومدة صلاحيتها مرتبطة بالمرحلة التي صدرت فيها فقط،وهو ما يقتضي توسيع مجال التشاور ليشمل الأطراف الفاعلة في الميدان الفلاحي لكي يكون النص القانوني أكثر موضوعية وقربا للواقع.

10 - وجب على المشرع العدول عن الفسخ الإداري كجزاء مترتب عن إخلال المستثمر صاحب الإمتياز ببلتزاماته التعاقدية والقانونية وإستبداله بالفسخ القضائي مثلما كان معمول به في ظل القانون

خاتمة

رقم: 87-19 الملغى لما فيه من ضمانات، وذلك بسبب خطورة هذا الإجراء على المراكز القانونية وإفنتقاره للضمانات الكافية للمستثمر صاحب الإمتياز. وحتى وإن لم يتراجع المشرع عن الفسخ الإداري فإنه من الضروري أن يعدل الإجراءات من خلال إدراج مرحلة التظلم الإداري أمام المدير الولائي لأملاك الدولة كمرحلة إختيارية قبل اللجوء إلى الجهات القضائية كفرصة للتظلم الإداري.

11 - ضرورة الاسراع في اجراءات رقمنة العقار الفلاحي لمواكبة عصرنة الادارة ولما لها من إيجابيات كثيرة عمليا .

الملاحق

قائمة الملاحق:

- الملحق رقم 1 : إعلان عن الترشح للإستفادة من عقد الامتياز الفلاحي
- الملحق رقم 2: نموذج بطاقةية المستثمرات الفلاحية
- الملحق رقم 3: مراسلة حول تسييج فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
- الملحق رقم 4: مراسلة المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حول توقيف عملية البناء والتهيئة فوق أراضي المستثمرات الفلاحية
- الملحق رقم 5: نموذج عن شهادة الترقيم للمستثمرة الفلاحية
- الملحق رقم 6: قرار المحكمة العليا حول عدم إمكانية قسمة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية
- الملحق رقم 7: منشور وزاري حول الإستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للإستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز
- الملحق رقم 8: الملحق المرفق بدفتر الشروط عقد الإمتياز الفلاحي
- الملحق رقم 9: تعليمة وزارية مشتركة حول معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجنة الولائية
- الملحق رقم 10: منشور وزاري مشترك حول إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
- الملحق رقم 11: استمارة تتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز
- الملحق رقم 12: نموذج من التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية
- الملحق رقم 13: نموذج عن التصريح بتحويل حق الإمتياز لفائدة ذوي الحقوق
- الملحق رقم 14: المتعلق بنموذج جرد أملاك المستثمرة الفلاحية
- الملحق رقم 15: نموذج عقد الامتياز في إطار القانون 10-03

الشعب

ANEP 2316100683

2023/03/08 الشعب

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
المديرية الولائية سطيف

إعلان عن الترشح

تطبيقا للنصوص القانونية و لاسيما القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و طبقا للمرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد الترخيص من طرف السيد الوالي بالإعلان عن الترشح للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة المتوفرة على مستوى ولاية سطيف.
و طبقا للتشريع المعمول به المترشحون مدعوون من أجل إيداع ملفاتهم على مستوى مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية سطيف.

مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
لولاية سطيف

عنوان المقر: الحي الإداري تبينت - سطيف .

يتم نشر قوائم الأراضي الفلاحية المتوفرة على مستوى مقر ولاية و دوائر و بلديات مكان تواجد الأراضي المعنية

بإمكان

وإذا كان

الشعب

ANEP 2316005882

2023/03/08 الشعب

الملحق رقم 3: مراسلة حول تسييج فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Agriculture
Du Développement Rural

Office National des Terres Agricoles
Direction de la wilaya de Souk Ahras
..... سوق أهراس في:



وزارة الفلاحة
والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
المديرية الولائية سوق أهراس
رقم..... م.إ.م.م/ن.د.و.أ.ف/2023

السيد/ مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية سوق أهراس

إلى

السادة/ رؤساء المجالس الشعبية البلدية
سوق أهراس- سدراتة- عين الزانة- ويلان- بلدية عين سلطان- سيدي فرج-
سافل الويدان- تيفاش- خميسة- ترقالت- الزوابي- الراقوبة- الزعرورية- الدريعة
الخضارة- الحناشة- أولاد مومن- أم العظام- مداوروش - أولاد إدريس
- الحدادة- المراهنة- المشروحة- بنريوحوش- تاورة- وادي الكبريت

الموضوع: ف/ي التسييج فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
المرجع: إرسالية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 259/DOPFMW/SDMV/H.N /2022 في 2022/04/06.
- إرسالية السيد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم 3032/ONTA/DG/DGFA/2022 المؤرخة
في 2022/12/20.

تبعاً لتوجيهات وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والسيد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المذكورة بالمرجع أعلاه، والتي مفادها مكافحة ظاهرة التسييج العشوائي على مستوى الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بطرق غير مطابقة للمعايير التقنية المعتمد عليها في منح تراخيص التسييج من طرف مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (وضع حواجز معتمة، بلاستيك، جدران بأنواعها)... إلخ ورغم قيام مصالحنا بوضع إعلان لفائدة المستثمرين الفلاحين بتاريخ 2022/06/23 من أجل التقرب من مصالحنا للإستفادة من التسهيلات بخصوص إجراءات منح تراخيص التسييج مع التقيد بالشروط المتمثلة في إرفاق الطلب بمخطط المشروع وأن يكون السياج من مادة "Zimmerman" عدا ذلك يعتبر محل بالترامات التعاقدية إلا أنه لا يوجد أي تجاوب من طرف المعنيين وقد عاينا إستمرار التسييج العشوائي.

على ضوء ما سبق ذكره يشرفني أن ألتمس من سيادتكم التدخل لدى مصالحكم التقنية المختصة لإتخاذ جميع الإجراءات القانونية المخولة لها بموجب القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم فيما يخص إزالة جميع مظاهر التسييج العشوائي على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عبر إقليم بلدياتكم حماية للأراضي الفلاحية والمحيط البيئي والمنظر الجمالي والأمن العمومي.

مع فائق الإحترام والتقدير

السيد/ المدير الولائي

نسخة موجهة إلى:

- السيد والي ولاية سوق أهراس - الديوان - الأمانة العامة - معرض حال.
- السيد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية - للإعلام.
- السادة رؤساء الدوائر عبر إقليم ولاية سوق أهراس - للتسييق.
- السيد النائب العام لدى مجلس قضاء سوق أهراس - للإعلام.
- السيد قائد الفرقة الإقليمية للدرك الوطني لولاية سوق أهراس - للإعلام.
- السيد رئيس أمن ولاية سوق أهراس - للإعلام.
- السيد مدير المصالح الفلاحية - معرض حال.
- السيد مدير أملاك الدولة - معرض حال.
- السيد مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء - معرض حال.
- السيد محافظ الغابات للإعلام.



الملحق رقم 4: مراسلة المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حول توقيف عملية البناء والتهيئة فوق أراضي المستثمرات الفلاحية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
المديرية الولائية لولاية سوق أهراس
رقم: 229.....م.إ.د.و.م/م.ن.د.و.أ.ف.ب/2022

Office National Des Terres Agricoles
Direction De La Wilaya De Souk-Ahras
سوق أهراس في: 24 MARS 2022

السيد/ مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية سوق أهراس

السادة/ رؤساء المجالس الشعبية البلديّة
سوق أهراس - عين الزانة - وبلان - والدي الكبريتة - بلدية عين سلطان - سيدي فرج -
سافل الويدان - تيفاش - خميسة - ترقات - الزوايي - الراقوية - الزعوروية - الدريجة
الخضارة - الخناتشة - أولاد مومن - أم العظائم - مهابوروش - أولاد إدريس -
الحدادة - المرهنة - المشروحة - بنرجوحوش - تاور - سدراتة

تاريخ: 2022-03-28
تحت رقم: 289

الموضوع: تذكير ف/ي توقيف عملية البناء أو التهيئة فوق أراضي المستثمرات الفلاحية بالنسبة للأصحاب الإمتياز

- المرجع: تعليمية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري رقم 129 المؤرخة في 2019/02/18
- تعليمية السيد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم 116 المؤرخة في 2019/02/24
- إرسالنا رقم 273 المؤرخ في 2019/07/03
- إرسالنا رقم 303 المؤرخ في 2019/07/11
- إرسالنا رقم 394 المؤرخ في 2019/09/04
- إرسالنا رقم 489 المؤرخ في 2019/10/06

تبعاً للإرسالنا المذكورة بالمرجع أعلاه، والتي مفادها إعلام مصالحكم بتوقيف منح تراخيص البناء أو التهيئة فوق أراضي المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية بالنسبة للأصحاب الإمتياز.

بشرفني إعادة تذكير سيادتكم بأنني في الوقت الحالي تم توقيف منح التراخيص المسبقة من طرف مصالحنا للبناء أو التهيئة فوق أراضي المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية بالنسبة للأصحاب الإمتياز وذلك طبقاً للتعليمات الصادرة عن كل من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري تحت رقم 129 المؤرخة في 2019/02/18 وكذا المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت رقم 116 المؤرخة في 2019/02/24 وهذا تطبيقاً لتعليمات السيد الوزير الأول.

لذلك لا يجوزون على عقود إمتياز أو إنشاء المستفيدين في إطار القانون رقم 03/10 الموافق لـ 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة فليس لهم الحق إطلاقاً في الحصول على رخصة بناء بسكن ريفي أو إعانة مالية، باعتبارهم أشخاص أجانب عن المستثمرات الفلاحية ومعتدبين عليها وهذا طبقاً للقوانين والتنظيمات التي تحمي الأراضي الفلاحية وأهمها أحكام المادتين 14 و 22 من القانون رقم 16/08 الموافق لـ 2008/08/03 المتضمنين التوجيه الفلاحي وكذا المادة 29 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر واللتان أكدتا على أنه يمنع منعاً باتاً كل إستعمال غير فلاحي للأرض مصنفة كإرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

في الأخير ينبغي التأكيد على أنه يمنع منعاً باتاً منح أي رخصة بناء أو إعانة مالية لأصحاب الإمتياز لبناء سكن ريفي فوق أراضي المستثمرات الفلاحية، حيث الهدف من عملية توقيف عملية منح تراخيص البناء أو التهيئة فوق أراضي المستثمرات الفلاحية هو الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي المستثمرات الفلاحية المصنفة ووقف عملية التعدي والبناء الفوضوي فوق تلك الأراضي التي أخذت منحى خطير خلال السنوات الأخيرة وأثرت على سلباً على مردودية الأراضي الفلاحية.

مع فائق الاحترام والتقدير

السيد/ المدير الولائي

نسخة موجهة إلى:

- السيد والسيدة ولاية سوق أهراس - الديوان / الأمانة العامة - للإعلام.
- السيد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية - للإعلام.
- السيد مدير المصالح الفلاحية - للإعلام.
- السيد مدير أملاك الدولة - للإعلام.
- السيد مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء - للإعلام.
- السيد مدير السكن - للإعلام.
- السيد النائب العام لدى مجلس قضاء سوق أهراس - للإعلام.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Agriculture
Du Développement Rural

Office National des Terres Agricoles
Direction de la wilaya de Souk Ahras

سوق أهراس في: 2023/03/24



وزارة الفلاحة
والتربية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
المديرية الولائية سوق أهراس
رقم: 2023/م.إ.و.م/م.ن.د.و.أ.ف/2023

السيد/ مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية سوق أهراس لبلدية المراهنة

إلى
السادة/ رؤساء المجالس الشعبية البلدية رقم 706 بتاريخ: 2023/03/24
سوق أهراس - سدراتة- عين الزانة- ويلان- بلدية عين سلطان- سيدي فرج-
سافل الويدان- تيفاش- خميسة- ترقالت- الزوابي- الراقوبة- الزعرورية- الدريعة
الخصارة- الحناتشة- أولاد مومن- أم العظام- مداوروش - أولاد إدريس
- الحدادة- المراهنة- المشروحة- بنربوحوش- تاورة- وادي الكبريت

الموضوع: تذكير ف/ي إستمرار عملية توقيف منح التراخيص المسبقة للبناء فوق أراضي المستثمرات الفلاحية
أو البناء فوق السكنات المشيدة سابقا بالنسبة للأصحاب الإمتياز
الرجع: - إرسالنا رقم 399 المؤرخ في 2022/03/24.

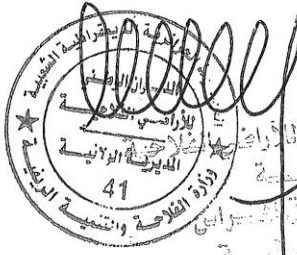
تبعاً للإستفسارات الواردة إلى مصالحنا من طرف أصحاب المستثمرات الفلاحية وكذا مختلف الجهات الإدارية على مستوى إقليم الولاية بخصوص إمكانية الحصول على تراخيص مسبقة من طرف مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لبناء فوق أراضي المستثمرات الفلاحية أو البناء فوق السكنات المشيدة سابقاً.
في هذا الصدد يشرفني تذكير سيادتكم بأنه في الوقت الحالي ما تزال عملية منح التراخيص المسبقة للبناء فوق أراضي المستثمرات الفلاحية أو البناء فوق السكنات المشيدة سابقاً متوقفة بالنسبة للأصحاب الإمتياز وذلك تنفيذاً للتعليمات الصادرة من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري تحت رقم 129 المؤرخة في 2019/02/11 وكذا المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت رقم 116 المؤرخة في 2019/02/24 وهذا تطبيقاً لتوجيهات السيد الوزير الأول.
أما الأشخاص الذين لا يجوزون على عقود إمتياز أو أبناء المستفيدين المتحصلين على عقود إمتياز فليس لهم الحق إطلاقاً في الحصول على رخصة أو إعانة مالية لبناء سكن ريفي، باعتبارهم أشخاص أجانب عن المستثمرات الفلاحية ومعتمدين عليها وهذا طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها والتي تحمي الأراضي الفلاحية وأهمها أحكام المادة 21 من الدستور والمواد 14 و 22 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي وكذا المادة 29 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 والتي أكدت على أنه يمنع منعاً باتاً كل إستعمال غير فلاحي للأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجه فلاحية.

على ضوء ما سبق ذكره ينبغي التنويه إلى أن الهدف من عملية توقيف منح التراخيص المسبقة للبناء فوق أراضي المستثمرات الفلاحية هو الحفاظ على الوجهة الفلاحية للمستثمرات الفلاحية ووقف عملية التعدي والبناء الفوضوي فوقها على اعتبار أن هذه الظاهرة أخذت منحى تصاعدي خطير أثر على سلباً على المساحة الصالحة للزراعة ومردودية الأراضي الفلاحية باعتبارها مورد طبيعي غير متجدد وفي المقابل فإن الدولة ومن خلال مصالح الديوان تحرص على تشجيع المستثمرين الفلاحيين على إنجاز مختلف مشاريعهم الإستثمارية الفلاحية لاسيما تشييد المنشآت الفلاحية كالحظائر، الإسطبلات، حفر الآبار، الأحواض المائية، تسييج المستثمرات، إبرام عقود الشراكة... إلخ وهذا تماشياً مع التوجيهات الصارمة للسيد رئيس الجمهورية مع فائق الإحترام والتقدير

السيد/ المدير الولائي

نسخة موجهة إلى:

- السيد والي ولاية سوق أهراس - الديوان - الأمانة العامة - معرض حال.
- السيد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية - للإعلام.
- السادة رؤساء الدوائر عبر إقليم ولاية سوق أهراس - للتسيق.
- السيد النائب العام لدى مجلس قضاء سوق أهراس - للإعلام.
- السيد قائد الفرقة الإقليمية للدرك الوطني لولاية سوق أهراس - للإعلام.
- السيد رئيس أمن ولاية سوق أهراس - للإعلام.
- السيد مدير المصالح الفلاحية - معرض حال.
- السيد مدير أملاك الدولة - معرض حال.
- السيد مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء - معرض حال.



الملحق رقم 5: نموذج عن شهادة الترخيم للمستثمرة الفلاحية

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

شهادة الترخيم

للمستثمرة الفلاحية

يشهد مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية

بأن المستثمرة الفلاحية الكائنة ببلدية

ذات مساحة مقدرة بـ هكتار أر سنتيار، المستغلة من طرف

السيد / السيدة (القائمة أدناه) مرقمة ببطاقية المستثمرات

الفلاحية طبقا للقرار الوزاري رقم المؤرخ في

حسب الترخيم الآتي :

تكون هذه الشهادة صالحة من إلى

قائمة المستثمرين :

-

-

-

-

-

ملف رقم 646657

الغرفة العقارية

ملف رقم 646657 قرار بتاريخ 2011/03/10

قضية (م.ح) ضد (م.ع)

الموضوع: مستثمرة فلاحية - قسمة - وعاء عقاري.
قانون رقم: 87-19: المادتان: 9 و18.

المبدأ: لا يمكن قسمة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.

إن المحكمة العليا

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:
بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون
الإجراءات المدنية.
بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض
المودعة بتاريخ 2009/06/27 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون
ضده.

بعد الاستماع إلى السيد عميور السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره
المكتوب و إلى السيد بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة
الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن الطاعن (م.ح) طعن بطريق النقض بتاريخ 2009/06/27 بواسطة
عريضة قدمها محاميه الأستاذ كريد العربي المعتمد لدى المحكمة العليا ضد
القرار الصادر عن مجلس قضاء تلمسان بتاريخ 2009/05/31 القاضي ب:

- 1- إفراغ القرار العقاري المؤرخ في 2008/07/13 فهرس 2008/2127 /08.
- 2- المصادقة على تقرير الخبير صديقي أحمد المودع لدى كتابة ضبط المجلس
بتاريخ 2008/11/26 فهرس 2008/325 /08.

مجلة المحكمة العليا - العدد الأول 2011

3. بالنتيجة الزام المدعي عليه في الاعادة (م.ح) بأدائه للمدعي في الاعادة (م.ع) تعويضا قدره 255625 دج مائتين وخمسة وخمسون الف دينار وستمائة وخمسة وعشرون دينار عن اتلاف الارض ومبلغ 1533.50 دج تعويضا عن المحصول الزراعي، تحميل المدعي عليه في الاعادة المصاريف القضائية ومصاريف الخبرة.

حيث أجاب المطعون ضده بمذكرة يلتمس رفض الطعن لعدم التأسيس. حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى شروطه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

حيث أن الأستاذ كريد العربي أثار في حق الطاعن وجهين للنقض.
الوجه الأول : المأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الاجراءات المتفرع الى فرعين،

الفرع الأول : خرق المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وذلك أن المطعون ضده ليس له صفة كمالك للأرض محل النزاع بل هو عضو بالمستثمرة الفلاحية لاسيما أن العقد الاداري منحه حق الانتفاع الدائم في الشيع ومن ثم فالقضاة خالفوا القانون.

الفرع الثاني : خرق المادة 138 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وذلك أن الخبير لم يسجل في تقريره أقوال وملاحظات ووثائق الطاعن خاصة أنه لم يوجه له استدعاء ولم يستمع الى أعضاء المستثمرة الفلاحية ومدير الفلاحة مما يعرض القرار للنقض.

الوجه الثاني : المأخوذ من انعدام وقصور وتناقض الأسباب المتفرع الى سبعة فروع،

الفرع الأول : وذلك أن القرار المطعون فيه لم يأخذ بعين الاعتبار الرخصة التي تحصل عليها الطاعن بتاريخ 2009/04/29 لانجاز الحاجز المائي و أن الخبير لم يتعرض لها.

ملف رقم 646657

الغرفة العقارية

الفرع الثاني : وذلك أن القرار المطعون فيه اعتمد على القرار ما قبل الفصل في الموضوع لإثبات صفة المطعون ضده وبعد هذا خرق للمادة 334 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

الفرع الثالث : وذلك أن القرار المطعون فيه اعتبر المستثمرة الفلاحية الجماعية مقسمة دون تبرير ذلك في حين أنها منحت لخمسة أعضاء في الشيع وبالتالي أن المادة 32 من القانون 19/87 تمنع تقسيم المستثمرة الفلاحية الا أن القضاة خالفوا ذلك.

الفرع الرابع : وذلك أن القرار المطعون فيه اعتبر الطاعن أقام حاجز مائي فوق ملك الغير دون تبرير ذلك في حين أن المطعون ضده ليس مالك الأرض بل له حق الانتفاع لاغير.

الفرع الخامس : وذلك أن الحاجز المائي محل النزاع انجز من قبل الطاعن وبموافقة أعضاء المستثمرة الفلاحية وبعد حصوله على ترخيص الا أن القضاة الزموه وحده دون بقية الأعضاء وهذا خرق للمادة 17 من القانون 19/87.

الفرع السادس : وذلك أن القرار المطعون فيه لم يأخذ بعين الاعتبار أن الحاجز المائي المنجز من قبله كان لمصلحة الجميع وهذا حفاظ وهذا حفاظا على المغروسات والأغنام وبذلك فهو معفي من التعويض طبقا للمادة 127 من القانون المدني وذلك لوجود قوة قاهرة.

الفرع السابع : وذلك أنه تبين من حيثيات القرار المطعون فيه إلزامه بدفعه تعويض قدره 2556,25 دينار في حين أن المنطوق تضمن مبلغ 255,627 دينار مما يعرض القرار للنقض.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه المتار تلقائيا : المأخوذ من مخالفة القانون،

حيث أنه من المقرر قانونا لا سيما المادة 9 من القانون 19/87 التي تنص "تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيع حسب حصص متساوية بين كل عضو

مجلة المحكمة العليا - العدد الأول 2011

ملف رقم 646657

الغرفة العقارية

من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة " وهو ما أكدته المادة 18 من نفس القانون.

وحيث أنه بالرجوع الى معطيات الدعوى أن طرّف النزاع أقر بأن وعاء المستثمرة الفلاحية الجماعية تم قسمته وديا بين جميع الأعضاء في حين أن ما يمكن قسمته هو العمل لاغير.

وحيث يخلص مما سبق أن ما قام به طرّف النزاع وبقيّة أعضاء المستثمرة الفلاحية يتنافى وأحكام المادتين المذكورتين أعلاه ولما ان قضاة المجلس أخذوا بهذا التقسيم يكونون قد خالفوا القانون وعرضوا قضائهم للنقض والابطال وذلك دون حاجة لمناقشة الأوجه الأخرى.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المطعون ضده طبقا للمادة 378 من

ق.ا.م.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا :

قبول الطعن شكلا وموضوعا نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء تلمسان بتاريخ 2009/05/31 وإحالة القضية و الأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون وإبقاء المصاريف على المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر من شهر مارس سنة ألفين وإحدى عشر من قبل المحكمة العليا- الغرفة العقارية- القسم الثاني-والمتركبة من السادة :

ملف رقم 646657	الغرفة العقارية
رئيس القسم رئيسا	ايت قرين شريف
مستشارا مقرا	عميور السعيد
مستشـارا	بوشليق علاوة
مستشـارا	بلمكر الهادي
مستشـارا	الطيب محمد الحبيب

بحضور السيد : بن سالم محمد-المحامي العام،
وبمساعدة السيدة : هيشور فاطمة الزهراء-أمين الضبط.

الملحق رقم 7: منشور وزاري حول الإستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للإستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية	وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري
وزارة الموارد المائية	وزارة المالية

14 نونبر 2017

رقم: 1839 / 01

**منشور وزاري مشترك رقم مورخ في يتضمن
الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة
والمخصص للإستثمار في إطار استصلاح
الأراضي عن طريق الامتياز**

السيدات و السادة الولاية

يهدف هذا المنشور الوزاري المشترك إلى تحديد أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للإستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

يرمي هذا التحيين إلى تكييف شروط وإجراءات الإستفادة من العقار الفلاحي المخصص للإستثمار وإعادة ضبطها وفق متطلبات الانفتاح واللامركزية والشفافية.

وهكذا، وللسماع بالتطبيق الصارم والموحد للأحكام المتعلقة بالاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للإستثمار، يعالج هذا المنشور النقاط التالية :

- دور لجنة تنشيط وتوجيه الإستثمار الفلاحي للولاية والولاية المنتدبة،
- تحديد المحيط موضوع الامتياز،
- فئة الإستثمارات المؤهلة للإستفادة (حسب الوعاء العقاري الممنوح)،
- تنفيذ المشروع / الفسخ.

أولا- دور لجنة تنشيط وتوجيه الإستثمار الفلاحي للولاية :

بهدف توجيه أحسن للإستثمار الفلاحي، يسهر الوالي، بصفته المنشط الأساسي للتنمية على المستوى المحلي، على أن تشكل لجنة التوجيه للولاية، التي تدعى من الآن فصاعدا " لجنة تنشيط وتوجيه الإستثمار الفلاحي للولاية "، أداة للتشاور والمراقبة من أجل تنمية القطاع الفلاحي على مستوى الولاية .

1

تتكون هذه اللجنة، التي يرأسها الوالي ويتولى أمانتها مدير المصالح الفلاحية للولاية، من أعضاء الجهاز التنفيذي المعنيين (الفلاحة، الغابات، الصيد البحري، الموارد المائية، البيئة، أملاك الدولة، الطاقة) ويتم توسيعها إلى ممثلي الوكالة الوطنية للموارد المائية والنيوان الوطني للأراضي الفلاحية وشركة الكهرباء والغاز (سونلغاز) وبصفة استشارية، ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

تجتمع اللجنة المذكورة أعلاه مرة واحدة (1) في الشهر على الأقل، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وبإمكانها الاستعانة بكل شخص أو هيئة من شأنها مساعدتها في أشغالها.

ثانيا - المحيطات موضوع الامتياز :

1 - تعيين المحيطات :

يعين المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة المحيطات المقرر استصلاحها بناء على وقررة الأراضي وتأكيد وقررة المورد المائي.

2 - المصادقة على المحيطات و إنشاءها:

يعرض المدير الولائي المكلف بالفلاحة المحيط، بعد تعيينه، على اللجنة المذكورة أعلاه قصد المصادقة عليه.

تأتي المصادقة على المحيط على أساس :

- رأي الوكالة الوطنية للموارد المائية غير المشروط مع توضيح المنسوب المائي الإجمالي للاستغلال (لتر/ثانية) وعدد الآبار المرخص بها والعمق المحتمل (م م) لهذه الآبار العميقة.
- دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية. تعد بأموال عمومية. بنجز هذه الدراسة المكتب الوطني للدراسات من أجل التنمية الريفية أو يصادق عليها في حالة ما إذا تم إنجازها من طرف مكتب دراسات آخر متخصص.
- حدوده على الخريطة.

فضلا عن ذلك، يلتزم رأي شركة الكهرباء والغاز (سونلغاز) قصد توفير الطاقة.

بالنظر لهذا الرأي، وفي انتظار جلب الطاقة أو في حالة عدم إمكانية ذلك، من المحتمل اللجوء إلى مصادر أخرى للطاقة بمصاريف المستثمرين أو صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية إن أمكن، بالنسبة لحاملي المشاريع الفلاحية المصغرة.

بمجرد المصادقة عليه، يتم إنشاء المحيط بقرار من الوالي الذي يضمن نشره بكافة الوسائل بما في ذلك عن طريق الملصقات.

في هذا الإطار، يجدر التذكير بضرورة عدم منح أية قطعة أرض قبل الإتمام الفعلي للمحيط.

3- وجهة المحيطات :

تقرر اللجنة الولائية، حسب الإمكانيات العقارية المتاحة (مساحة المحيط) والنظرة الاقتصادية للولاية، وجهة المحيطات بتخصيصها حصريا أو أغلبيتها للاستثمار المكثف والمندمج للفروع الإستراتيجية التي يمكن أن يقوم بها المستثمرون الذين لهم قدرات مالية مؤكدة.

كما يمكن للوالي أيضا تخصيص جزء من المحيطات لفائدة أصحاب المشاريع المصغرة.

ثالثاً - صنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة :

يخص الاستثمار، الذي يتم في إطار أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي باستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز في الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، نوعين من الاستثمار:

- المشاريع الفلاحية المصغرة،
- مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى.

1. بالنسبة للمشاريع الفلاحية المصغرة

يقصد بالمشاريع المصغرة :

- المشروع الذي ينجز في قطعة لا تتعدى مساحتها 20 هكتارا.
- المشروع الذي يهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فوريا و/أو على المدى القصير.
- المشروع الذي يقدر متوسط تكلفته بـ 10 ملايين دينار.

إلى جانب ذلك، يمكن لحاملي المشاريع المصغرة أن ينظموا في تجمع أو في تعاونية. في هذا الإطار، تؤهل لجنة الولاية لتحديد المساحة المقرر منحها حسب عدد الراغبين وطبيعة المشروع أو المشاريع. يسمح هذا الاختيار:

- بالاستفادة من المنافع المشتركة (مسالك، تجهيزات...)، لاسيما استغلال المورد المائي،
- تسهيل تسويق الإنتاج الفلاحي،
- الاستفادة من إمكانيات الحصول على التمويلات البنكية للاستغلال غير المنصوص عليها في الأليات المكرسة للمؤسسات المصغرة،
- الاستفادة من المزايا الجبائية المعمول بها.

أ - إجراء إنتقاء الراغبين

- يجب على كل راغب في امتياز فلاحي في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز موجه للاستثمار، أن يُكوّن ملفا يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مكان وجود المحيط، يتضمن طلبا مدعما بدراسة أولية ينجزها له مكتب متخصص،

- يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية إستلام الملفات،
- تتولى دراسة الطلبات لجنة يرأسها رئيس الدائرة،
- بالنسبة لاختيار المرشحين، يجب أن تأخذ اللجنة في الحسبان قدراتهم التقنية والمالية مع اعتبار طبيعة المشروع المقدم ونجاعته و من ثم الأولوية الممنوحة إلى:

- الفلاحين والمربين وأبنائهم الذين يعملون في مجال الفلاحة،
- الراغبين المقيمين في مكان تواجد المحيط أصحاب تاهيل أو تكوين ذو علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات،
- مخرجي التكوين الجامعي أو المهني في مجال الفلاحة.

- ترسل مداوالت لجان الدائرة إلى الولاية المعنيين من أجل المصادقة.
- جلبقا للمداوالت المصادق عليها. تعد لجنة الدائرة وتبلغ مقررات تاهيل الاستفادة من الامتياز. بعد توقيعها من طرف الوالي إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ المصادقة.

يحدد مقرر تأهيل الاستفادة من الامتياز، الذي يلحق نموذجه بهذا المنشور، على وجه الخصوص:

- لقب واسم المستفيد وتاريخ ومكان ولادته وكذا نسبه أو اسم الشركة عند الاقتضاء،
- المساحة المعنية والموقع (مكان مسمى، مكان، بلدية، ولاية)،
- تحديد القطعة،
- طبيعة المشروع.

يستدل بالمقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لاسيما البنوك.

ب . ترسيم الامتياز

يتم ترسيم الامتياز من خلال توقيع الراغبين المقبولين، وذلك على مستوى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دفتر شروط تحدد حقوقهم وواجباتهم، التي يلحق نموذجا منها بهذا المنشور، ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقود الامتياز؛ على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم.

ج . إعداد عقد الامتياز

من أجل إعداد عقد الامتياز، يرسل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمصالح أملاك الدولة للولاية ملفا يتضمن إلى جانب دفتر الشروط :

- نسخة من مقرر التأهيل للاستفادة من الامتياز،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- بطاقة شخصية للحالة المدنية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين،
- تسميم طوبوغرافي للقطعة موضوع المنح أو وثيقة مسح تعد بطلب من الراغب عندما تكون البلدية قد تعرضت للمسح.

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات المذكورة أعلاه.

د . المزايا الممنوحة

بالنسبة لهذه المحيطات، يمكن أن تتحمل الدولة على عاتقها الأعمال الهيكلية. غير أنه يمكن للجماعات المحلية، لاسيما بالنسبة لعمليات الكهرباء وفي إطار مرافقة حاملي المشاريع المصغرة، أن تلتزم مساهمة صندوق التضامن والضمائم للجماعات المحلية من أجل تجهيز المحيطات المعنية بالمضخات التي تعمل بالديزل أو بالمولدات الكهربائية أو حتى بصفائح الطاقة الشمسية.

يتعين على هذه الجماعات المحلية المعنية إبرام اتفاقيات مع متعاملين اقتصاديين من أجل التوريد والتركيب والصيانة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع مؤهلة للاستفادة من المزايا التي تمنحها مختلف الآليات الموجهة لإنشاء المؤسسات المصغرة، لاسيما الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب، الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة و الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر.

2. بالنسبة لمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى

يتعلق الأمر بـ :

- المشاريع الموجبة لتنمية الفروع الاستراتيجية.
- مشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة.
- مشاريع تتوفر على دراسة ومخطط للاستثمار تتضمنان على وجه خاص إنجاز الأعمال الهيكلة. تتخذ هذه الدراسات كمعايير لإختيار المستثمرين.
- مشاريع تتسم بطابع الابتكار. ذات أهمية وطنية يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو الأجنبية.

أ - إجراءات المنح

- تودع الملفات لدى مديرية المصالح الفلاحية للولاية.
- يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية إستلام الملفات.
- يقوم المدير المكلف بالفلاحة بدراسة الملف بالتشاور، عند الاقتضاء، مع مديريات الولاية وكذا كل هيئة معنية مباشرة بالمشروع (الوكالة الوطنية للموارد المائية، الشركة الوطنية للكهرباء والغاز إلخ).
- يرسل مديرو المصالح الفلاحية الملفات إلى الولاية لدراستها في لجان ولاتنية.
- فيما يخص اختيار المرشحين، يجب على اللجنة أن تأخذ في الحسبان القدرات التقنية والمالية للمرشحين.

مقرر التأهيل للاستفادة :

تتوج عملية اختيار المرشحين، بعد ترسيمها بمداولة اللجنة، بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز كما هو مبين أعلاه، وتبليغها عن طريق مديريات المصالح الفلاحية إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر ابتداء من تاريخ مصادقة الوالي و/أو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء.

بالنسبة لحالة الراغبين في قرض بنكي، وبالنظر لمقررات التأهيل للاستفادة، يدرس البنك الملف ويفصل في قبوله. في حالة ما إذا كان الرأي إيجابيا، يسلم البنك للراغب وثيقة تبين على الخصوص مبلغ القرض الممنوح الذي يمكن أن يسمح بتحديد المساحة الواجب منحها (كلي أو جزئي).

ب - ترسيم الامتياز

يتم ترسيم الامتياز، بعد تحديد المساحة، من خلال توقيع الراغبين المقبولين على مستوى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفاتر شروط ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقود الامتياز؛ على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم التي تلي إيداع الملفات لدى المديريات الولائية المعنية.

ج . إعداد عقد الامتياز

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات.

د . المزاي المعنوية

يمكن لهؤلاء المستثمرون المستفيدون من الامتياز أن يحصلوا على المزاي التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ملاحظة: في كل الحالات المذكورة أعلاه، يجب إعلام الوزير المكلف بالفلاحة بكل ما تم منحه وبحالة تنفيذ المشاريع.

أحكام خاصة:

- 1- ترسل ملفات مشاريع الاستثمار الهيكلية والمندمجة التي تتعدى المساحة المذكورة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمودعة لدى مديريات المصالح الفلاحية للولاية، إلى الوزير المكلف بالفلاحة مرفقة برأي دقيق للسلطة المحلية من أجل التثبيت.
 - 2- يمكن إيداع، لدى الوزير المكلف بالفلاحة، ملفات الاستثمار الهيكلية والمندمجة الذي يتسم بطابع الخصوصية و الابتكار ويرغب في إنجازها مستثمرون وطنيون أو في إطار شراكة وطنية - أجنبية.
- في هذه الحالة، للوزير المكلف بالفلاحة أن يحدد دورية إستلام الملفات. كما أن له أجل شهر واحد (1) من أجل إرسال الملفات، بعد التقدير، إلى الولاية المعنية قصد المصادقة عليها في لجنة الولاية وإعداد مقررات تأهيل للإستفادة.

رابعاً - تنفيذ المشروع

بمجرد إعداد مقرر التأهيل للإستفادة، يجب على المستفيد أن يقيم في المكان والشروع في الأشغال المتفق عليها، لاسيما بتمويله الخاص الملتزم به، عند الاقتضاء، كمساهمة شخصية تضاف إلى القرض البنكي المطلوب.

وبناء على هذه الأشغال، يباشر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إجراء ترسيم الامتياز كما هو محدد أعلاه. في حالة العكس، تعد مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقريراً، بالتشاور مع مصالح مديرية المصالح الفلاحية، ترسله إلى الوالي الذي يقرر، بعد استشارة لجنة الولاية، إلغاء مقرر التأهيل للإستفادة.

خامساً - متابعة الإنجاز

تتولى متابعة إنجاز الأشغال لجنة المتابعة تنشأ بمقرر من الوالي وتتكون من الممثلين المؤهلين لمديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف إستصلاح وإستغلال الأراضي والتأكد من أن النشاطات مطابقة لبنود دفتر الشروط وإعداد محاضر معاينة حالة تقدم الأشغال.

أثناء عمليات المراقبة، يتعين على صاحب الامتياز أن يقدم مساهمته لأعوان المراقبة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

وعند نهاية كل عملية مراقبة، يتم إعداد تقريراً يرسل إلى الوالي المعني والمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة يتضمن لاسيما:

- الأعمال المنجزة،
- الإستثمارات التي تم القيام بها،
- مناصب الشغل المحدثة.

سادساً - الفسخ

بعد إعداد عقد الامتياز، وبغض النظر عن القوة القاهرة، إذا لم ينجز صاحب الإمتياز برنامجه للإستصلاح في الأجل المحددة في دفتر الشروط، تلجأ إدارة أملاك الدولة إلى الفسخ الإداري للإمتياز بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويكون الأمر ذاته، إذا عمد صاحب الإمتياز إلى تعديل البرنامج المتفق عليه في دفتر الشروط دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية.

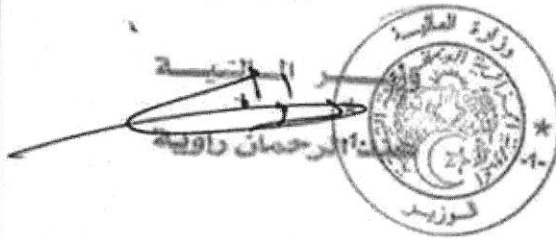
فضلا عن ذلك، وقبل القيام بإجراء الفسخ، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على محضر معاينة حالة تقدم الأشغال، إلى صاحب الإمتياز إخطارا يُتبع بثالي عند الضرورة عن طريق محضر قضائي أو عن طريق إداري (إرسال مع إشعار باستلام) أو عن طريق المصققات على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي مكان وجود الأراضي.

تلغى الأحكام المخالفة لهذا المنشور الوزاري المشترك.

نولي أهمية خاصة للتنفيذ المستعجل والصارم لأحكام هذا المنشور الوزاري المشترك الذي يجب أن تبلغه السيدات والسادة الولاة إلى مجموع مسؤولي الهيئات والهيئات المحلية المعنية.

وزير المالية

وزارة المالية
الوزير
المرحمان داوية



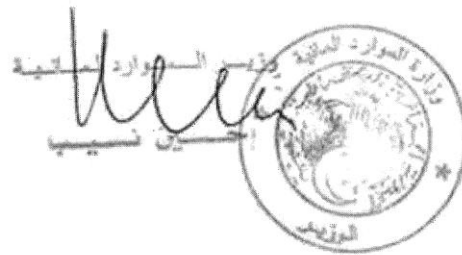
وزير الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزير الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية
الوزير بلوي



وزير الموارد المائية

وزير الموارد المائية
الوزير



وزير الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

وزير الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري
الوزير



الملحق رقم 8: الملحق المرفق بدفتر الشروط عقد الإمتياز الفلاحي

ملحق

إجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز المنشأ بالقانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

1. الشراكة:

ترخص المادة 21 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 المستثمرون أصحاب الامتياز إبرام اتفاقات للشراكة. يشترط عند ترسيم هذه الشراكات احترام الإجراءات التالية:

- يجب على الموثق المكلف بترسيم عقد الشراكة قبل إعداده، التأكد من احترام الشروط المحددة في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه والمرسوم التنفيذي رقم 326-10 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 وكذا مضمون دفتر الشروط،
- لا تشكل الشراكة في مفهوم القانون إيجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق أين يقدم كل شريك جزءا من وسائل الإنتاج بهدف إثمار وتثمين وزيادة القدرة الإنتاجية للمستثمرة بما فيها المنشآت،
- يجب على صاحب حق الامتياز المشاركة في عمل المستثمرة بمفهوم المادة 22 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.

1-1- ترسيم الشراكة :

- يجب ترسيم الشراكة، تحت طائلة البطلان، عقد رسمي، بمعنى أمام موثق، يسجل وينشر في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية،
- تبرم الشراكة بين أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين يخضعون للقانون الجزائري والذين يكون جميع المساهمين فيها من جنسية جزائرية،
- تبرم الشراكة باحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

يتعين على الموثق المكلف بتحرير العقد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

2-1- دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتأكد من خلال اتفاق الشراكة بأن موضوعها لا يشكل خطرا على تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأمالك السطحية.

فضلا عن ذلك، يؤهل الديوان أثناء عملية الاستغلال وفي حال عدم احترام الاتفاق، لمباشرة إجراء إسقاط الحق تجاه صاحب أو أصحاب الامتياز نتيجة الإخلال بالالتزامات. ويترتب عن إسقاط الحق تلقائيا فسخ اتفاق الشراكة.

2- الخروج من الشروع وتشكيل المستثمرة الفردية :

من أجل تحسين تركيبة المستثمرات الفلاحية وتشكيل مستثمرات فلاحية متجانسة وناجعة، منح القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه للمستثمرين أصحاب الامتياز إمكانية القيام بتشكيل مستثمرة فردية شريطة أن لا تكون مساحة هذه الأخيرة أقل من المساحة المرجعية المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 للمؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.



بالفعل، ترخص الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه، لكل مستثمر صاحب امتياز في مستثمرة فلاحية جماعية اختيار تشكيل مستثمرة فردية؛ غير أنه يشترط على المستثمر عند استعماله هذا الحق :

- احترام ديمومة المستثمرة الفلاحية بالنظر إلى المساحة المرجعية المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490-97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية،
 - موافقة المستثمرين الشركاء الآخرين.
- وفي هذا الإطار، وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، تتم عملية الخروج من الشبوع إما بصفة ودية أو عن طريق العدالة.

1-2- حالة الخروج من الشبوع بالطريقة الودية :

في حالة ما إذا تم احترام ديمومة المستثمرة الفلاحية وإذا ما وافق المستثمرون الشركاء على خروج المستثمر الشرك صاحب الطلب من الشبوع، يوجه هذا الأخير طلبا بذلك إلى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مصحوبا بـ :

- عقد الامتياز،
- شهادة تحمل توقيع أعضاء المستثمرة الجماعية الآخرين ترخص لصاحب الطلب تشكيل مستثمرة فردية حسب النموذج رقم 1 المرفق،
- مخطط القسمة بالتراضي وتقرير الخبرة يعده مهندس خبير عقاري يبين المستثمرات الجديدة.

في هذه الحالة، وبعد التأكد من توفر الشروط المذكورة أعلاه، يرخص المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتشكيل المستثمرة الفلاحية الجديدة. في هذا الإطار يعمل على أن يوقع المستثمر المعني دفتر الشروط ويرسل كل الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني وتعديل عقود امتياز أعضاء المستثمرة الآخرين.

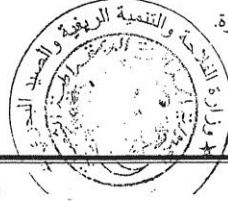
وبمجرد إشهار العقد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتقييم المستثمرات الجديدة بعد تعديل المعطيات، لاسيما البطاقية المتعلقة بالمستثمرة القديمة.

تقع مصاريف إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط، شهادة التنازل، تبليغ العقد) على عاتق الطالب.

2-2- حالة الخروج من الشبوع عن طريق القضاء :

في حالة ما إذا لم يوافق المستثمرون الشركاء على خروج المستثمر الشرك الطالب من الشبوع، يمكن لهذا الأخير اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة. في هذا الإطار، يفصل القاضي في طلب تشكيل المستثمرة الفردية طبقا لأحكام القانون المدني والقانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 490-97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

في حالة القبول، يوقع المستثمر صاحب الامتياز الطالب دفتر الشروط ويرسل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملف إلى المدير الولائي للأملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني وتعديل عقود امتياز باقي أعضاء المستثمرة.



يتضمن الملف :

- الحكم النهائي،
- عقد الامتياز،
- مخطط القسمة يعده المهندس الخبير العقاري المعين من طرف القاضي.
- وفور إشهار العقد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد بطاقيّة المستثمرات الجديدة بعد تعديل المعطيات التي تخص المستثمرة القديمة.
- يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :
- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

3- تحويل حق الإمتياز بالمجان لأحد ذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الإمتياز :

لقد أسس القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه في المادة 14 منه، مبدأ التنازل مجاناً عن حق الإمتياز من طرف المستثمر صاحب الإمتياز في حياته لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز و هذا في حالة العجز و / أو بلوغ سن التقاعد.

وفي هذه الحالة، تجب الإشارة إلى أن العجز يثبت بشهادة طبية يسلمها طبيب محلف.

في هذا الإطار، يقدم المستثمر صاحب الإمتياز طلب إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية مرفقاً بالوثائق التالية :

- شهادة، حسب النموذج رقم 2 المرفق، موقعة بصفة مشتركة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، تثبت إرادته في تحويل حقه في الإمتياز بالمجان من جهة ومن طرف أحد ذوي الحقوق يثبت قبوله اكتساب بالمجان حق الإمتياز من جهة أخرى،
- وثيقة الحالة المدنية تثبت صلة القرابة بين المستثمر صاحب الإمتياز وأحد ذوي الحقوق المكتسب،
- وثيقة تثبت العجز البدني للمستثمر صاحب الإمتياز المتنازل،
- عقد الإمتياز.
- إستمارة معلومات مملوءة بشكل قانوني حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010.

في هذا الصدد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر الشروط مع المكتسب.

وبذلك يرسل إلى المديرية الولائية لأموال الدولة دفتر الشروط الموقع والمرفق بالملف المذكور أعلاه، من أجل إعداد عقد إمتياز للمدة المتبقية و شهره بالمحافظة العقارية و إلغاء عقد إمتياز المتنازل وكذا تعديل عقود المستثمرين الآخرين، في حالة مستثمرة متعددة الأعضاء. تبلغ مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية إلى المكتسب عقد الإمتياز الجديد.

تحدد المصاريف والرسوم المترتبة عن المعاملة على أساس تقييم مصالح أملاك الدولة لحق الإمتياز.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).تجب الإشارة إلى أن المعاملة يجب أن تكون خالية من كل الديون المرتبطة بحق الإمتياز، لاسيما الإتاوة والضرائب والقروض البنكية.



4 - إنتقال حق الإمتياز :

لقد كرست المادة 13 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه مبدأ إنتقال حق الإمتياز. يقصد في مفهوم نص هذه المادة أنه يمكن إنتقال حق الإمتياز بعد وفاة المستثمر صاحب الإمتياز إلى الورثة للفترة المتبقية من الإمتياز. ويترتب على ذلك إنتقال أيضا كل الحقوق المرتبطة بحق الإمتياز (الرهن، أتاوى أملاك الدولة، الضرائب، ..). في هذا الإطار، يمنح القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه في المادة 25 منه للورثة حق الإستمرار في إستغلال الأراضي الممنوحة شرط تطهير وضعيتهم في أجل سنة (1) واحدة بعد وفاة مورثهم. ولهم في ذلك ثلاثة إمكانيات :

- إختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،
 - التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.
- بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم إختيار الورثة لإحدى الإمكانيات الثلاث المذكورة أعلاه، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك من أجل البت في مأل حق إمتياز المتوفى.
- من أجل إمكانية الإستفادة من الأحكام المذكورة، يودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بملف يختلف محتواه حسب الحالة:

4-1- الحالة التي يفوض فيها الورثة الآخريين أحد الورثة من أجل تمثيلهم و تحمل الحقوق و الأعباء في المستثمرة.

- في هذه الحالة، يتضمن الملف :
- طلب مرفق بإستمارة معلومات مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه،
- وكالة موقعة من طرف أغلبية الورثة يعدها موثق يعين فيها الوريث المعني من أجل تمثيل باقي الورثة و تحمل الحقوق و الأعباء في مستثمرة مورثهم،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- عقد الفريضة،
- عقد الإمتياز.

يوقع الوكيل دفتر الشروط أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إعداد عقد الإمتياز في الشبوع باسم كل الورثة تطبيقا لأحكام المادة 12 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، من طرف إدارة أملاك الدولة للفترة المتبقية من الإمتياز.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

4-2- في حالة إستفادة أحد الورثة من تنازل جميع الورثة :

تتضمن الوثيقة التي يفوض فيها الورثة من أجل تمثيلهم و تحمل الحقوق و الأعباء في المستثمرة، بأنها تتعلق بالتنازل بمقابل أو بالمجان.



- عندما يكون التنازل بالمجان، يتضمن الملف ما يلي :
- طلب مرفق بإستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010:
- تنازل الورثة يعد أمام موثق لفائدة الوريث المعني:
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للوريث المعني:
- عقد الفريضة؛
- عقد إمتياز المتوفي؛
- توقيع دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز الجديد.
- عندما يكون التنازل بمقابل، يتم الملف المذكور أعلاه بـ :
- شهادة تنازل موقعة بصفة مشتركة بين الورثة و المستثمر صاحب الإمتياز الجديد؛
- إيداع خمس (5/1) مبلغ المعاملة لدى مفتشية أملاك الدولة.
- توقيع دفتر الشروط من طرف الوريث المعني ويتم أيضا إعداد عقد الإمتياز بإسمه.
- وهكذا، يرسل كل الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد إمتياز للمدة المتبقية و إلغاء عقد الإمتياز القديم. بمجرد إشهار العقد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتقييم المستثمرة بعد تعديل المعطيات لاسيما بطاقة التقييم المتعلقة بالمستثمرة القديمة.
- تبلغ مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية العقد الجديد للإمتياز إلى الوريث المعني.
- يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :
- إعداد عقد الإمتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

3-4 - غياب اتفاق الورثة :

- إذا لم يختار المستخلفون إحدى الإمكانيات المذكورة أعلاه، أو في حالة غياب الرد، يعذر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي، الورثة من أجل القيام بتسوية وضعيتهم. و في حالة عدم الرد بعد الشهر الذي يلي تبليغ الإعدار الثاني، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة من أجل البت في مآل حق إمتياز المرحوم.
- و في إنتظار إنتهاء الإجراء القضائي، وبشكل إنتقالي يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يعمل على إستغلال الأراضي المعنية من طرف المستثمرين الآخرين، في حالة ما إذا كانت مستثمرة فلاحية جماعية أو في حالة اللجوء إلى وسائل أخرى إذا ما كانت مستثمرة فلاحية فردية بما في ذلك إلحاقها بمزرعة نموذجية أو هيئة فلاحية.
- عندما تبت الجهة القضائية بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتعيين وارث من أجل تمثيل باقي الورثة، يتضمن الملف ما يلي :
- إستمارة معلومات مملوءة، حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010
 - والمذكور أعلاه.
 - عقد الفريضة،
 - عقد إمتياز المتوفي،
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للوارث المعني،

الريفيقية نسخته من قرار القاضي.



تعد مديرية أملاك الدولة عقد الامتياز وتنشره باسم جميع الورثة للمدة المتبقية من الامتياز.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

4-4 - غياب الورثة :

في حالة وفاة المستثمر صاحب الإمتياز و لم يكن له ورثة، يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار مدير أملاك الدولة من أجل وضع حيز التنفيذ أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم.

يضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأراضي المعنية للاستغلال إلى غاية صدور حكم يقضي بإنعدام الوارث.

يهدف الحكم القضائي المصرح بإنعدام الوارث لأجل جعل الأراضي المعنية متوفرة حسب أحكام المادة 17 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.

5- إمتياز الأراضي المتوفرة :

- يقصد بالأراضي المتوفرة في مفهوم هذه الأحكام، الأراضي:
- التي تم إسقاط حق الإمتياز عن أصحابها بعد إخلالهم بواجباتهم بمفهوم المادة 28 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه،
- التي لم يودع مستثمريها الفلاحيين ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز في الأجل المحددة بمفهوم المادة 30 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه ،
- التي توفي مستثمروها ولم يتم الورثة بتنفيذ الشروط المحددة في المادة 25 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه ،
- التي لم تمنح بعد إلى مستثمرة فلاحية (أراضي فائضة كانت تخضع من قبل لأحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987).
- وبناء عليه، يجب إحترام بدقة الإجراءات التالية:
- تمنح الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة بعد الإعلان عن الترشح لأشخاص طبيعيين ذوو جنسية جزائرية في ظل إحترام الأولويات المحددة في المادة 17 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه .
- إعلام الجمهور بالإعلان عن الترشح يطلقه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق إعلانات تدرج على الأقل مرة واحدة في يوميتين وطنيتين باللغة الوطنية و اللغة الأجنبية وعن طريق الملصقات على مستوى مقرات الولاية و الدوائر و البلديات التي توجد بها الأراضي. و يجب أن يبرز الإعلان:
- تعيين بدقة و بالتفصيل أماكن المواقع وقوام الحقوق الواجب منحها؛
- مضمون ملف الترشح،
- مكان إيداع الملف،
- بيان التاريخ الأقصى لإيداع الملفات.



- يجب أن يحتوي ملف الترشيح على:
- طلب مرفق بإستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- مشروع تعزيز و عصينة المستثمرة يعده المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية أو مكتب دراسات معتمد من طرف المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية،
- كل وثيقة أخرى تدعم الطلب،

تتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة يرأسها الوالي أو ممثله، و تتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله،
- مدير أملاك الدولة للولاية أو ممثله،
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة.

- في حالة ما إذا كان المترشحون أشخاص لديهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية المذكورة في المادة 17 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه، و في حالة تعدد المترشحين، تقيم اللجنة طلباتهم على أساس معايير مرتبطة ببرنامج الإستثمار و المؤهلات العلمية و/ أو التقنية و القدرات المالية و إحداث مناصب الشغل و أجل الإنجاز و إنتاج البذور و الشتائل و النباتات المخصصة للتكاثر.
- بعد عملية التقييم، تحرر اللجنة محضرا يوقعه الوالي أو ممثله يحدد قائمة المرشحين المقبولين؛
- يقوم المرشح، عند الاقتضاء، بإعداد مخطط تحديد و تعيين الحدود عن طريق مهندس خبير في العقار،
- يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المرشح المقبول بتوقيع دفتر الشروط و إرساله مع الملف الإداري إلى مدير أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد الإمتياز و أداء شكلية الإشهار العقاري و التسجيل.
- في حال ما إذا كان الإعلان عن الترشيح غير مئتمر يمكن للوالي الترخيص بمنح الإمتياز، لأشخاص في إطار برنامج الإستثمار الفلاحي باقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يطلب من المدراء الولائيين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الشروع فورا في إحصاء الأراضي المتوفرة الذي يرسلونه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمصادقة عليه. وفي إنتظار منحها، يكلفون بإتخاذ كل التدابير الضرورية من أجل إستغلال هذه الأراضي.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).



6- الإخلال بالالتزامات و العواقب :

1-6- طبيعة الإخلالات :

لقد إعتبر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه عدم إحترام هذه الإلتزامات إخلالا بواجبات المستثمرين أصحاب الإمتياز، ولقد أوردت المادة 29 من القانون قائمة هذه الإخلالات كالآتي :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك السطحية،
- عدم إستغلال الأراضي و / أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (1) واحدة،
- التأجير من الباطن للأراضي و / أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الأتاوة بعد سنتين متتاليتين.
- الإخلال بالواجبات التعاقدية وكذا تلك المحددة في دفتر الشروط.
- يترتب عن هذه الإخلالات فسخ عقد الإمتياز و تصحيح الضرر.

2-6 – معاينة الإخلال :

ينظم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مستخدميه مراقبات دورية في المستثمرات الفلاحية لمعاينة الإخلالات المحتملة بالإلتزامات المستثمرين أصحاب الإمتياز و يعتمد في معاينته للإخلالات بالإلتزامات على المعلومات المرسله إليه من المديرات الولائية للفلاحة و أملاك الدولة و المحافظة العقارية و مصالح مسح الأراضي.

و على هذا الأساس يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمعاينة الإخلالات للإلتزامات القانونية و / أو التعاقدية عن طريق محضر قضائي و تكرر بمحضر . حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد المستثمر صاحب الإمتياز المعني بقصد الإلتزام بدفتر الشروط و الإلتزامات التعاقدية في أجل شهرين.

عند إنتهاء الأجل المحدد و في حالة عدم الإلتزام تقوم إدارة أملاك الدولة بإخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و عن الطريق الإداري بفسخ عقد الإمتياز و يمكن الطعن في فسخ عقد الإمتياز لدى الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين إنتداء من تاريخ تبليغ الفسخ من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

3-6- عواقب الفسخ :

- يترتب عن عملية الفسخ :
- إسترجاع الأملاك الممنوحة بطلب من إدارة أملاك الدولة و بكل الطرق القانونية؛
- تقييم الأملاك السطحية المنجزة من طرف صاحب الإمتياز في ظل إحترام الطابع الفلاحي للأراضي من قبل مصالح أملاك الدولة بهدف تعويضه طبقا لأحكام المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010؛
- تقع مصاريف إعادة الأوضاع إلى حالتها السابقة على عاتق صاحب الإمتياز المخالف في حالة الأضرار المعتبرة (بناءات غير شرعية فوق الأراضي الفلاحية).

7 – نهاية الإمتياز :

- لقد عدت المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه حالات نهاية مدة الإمتياز و يتعلق الأمر بالحالات المرتبطة ب :
- عند إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده؛
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز؛
- عند إخلال صاحب الإمتياز بواجباته.

وفي كل الحالات المذكورة تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة والأموال السطحية في الحالة التي هي عليها. يترتب في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته تعويض أصحاب الامتياز المعنيين عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة بعد طرح نسبة 10 % من أجل التصحيح. وفي كل الحالات، تخصص من مبلغ التعويض الديون التعاقدية بعنوان حق الامتياز، لاسيما مؤخرات الاتاوات العقارية والضرائب والقروض البنكية. ويمكن الطعن في مبلغ التعويض لدى الجهة القضائية المختصة. يكس نهاية حق الإمتياز في كل الحالات بإلغاء عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة و إعادة منحه في إطار أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.



الملحق رقم 9: تعليمة وزارية مشتركة حول معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجنة الولائية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

و التهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

05 يوليوز 2017

تعليمة وزارية مشتركة

رقم: 1808 / أ.و.

السيدات والسادة الولاة

الموضوع: معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز من طرف اللجان الولائية .

المرجع : التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 .

في إطار عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2012 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق المصرح بها.

من أجل تسهيل أعمال هذه اللجنة، وضعت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المذكورة أعلاه بالمرجع إجراء قصد التكفل بالحالات المتكررة في الميدان بهدف طمأنة أكبر قدر ممكن من المستغلين الفلاحين، و بالتالي، تحفيز الاستغلال الأقصى للعديد من المنشآت وكذا المساحات الكبرى ذات القدرات الإنتاجية المؤكدة.

تجدر الإشارة أنه بالرغم من التسهيلات التي جاءت بها هذه التعليمة، التي سمحت بتأمين آلاف المستغلين الفلاحين، يبقى العديد من الملفات عالقة على مستوى اللجان الولائية والتي لا تتوفر فيها عناصر التقويم الملائمة قصد دراسة جميع الحالات المسجلة.

ومن أجل معالجتها والسماح لتأدية هذه العملية على أحسن وجه، ويطلب من المسؤولين المحليين، بدى من الضروري إضافة تكميلات لتلك الواردة في التعليمات المذكورة أعلاه؛ ومن شأن هذه التكميلات معالجة النقاط التالية:

1- حالة التنازل على حق الانتفاع:

يجب التذكير أن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 تكفلت بجميع المعاملات المنجزة من قبل أصحاب حق الانتفاع دون تحديد الفترة، والمعدة بعقد توثيقي أو بعقد عرفي بشرط (1) إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والقانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010 و (2) إستغلاله الفعلي للأرض وعليه، يطلب من السادة الولاة، توجيه التعليمات الضرورية لأعضاء اللجان من أجل الإسراع في معالجة جميع الملفات المعنية بإستثناء الملفات محل نزاع و/أو المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة.

2- حالة إبرام المستغلين الأصليين اتفاق مع الغير:

يتعلق الأمر بالحالات التي لجأ فيها المستغلين الأصليين، الحائزين على عقود إدارية أو قرارات ولائية، قبل صدور القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، إلى الشراكة مع الغير أو إيجار الأراضي للغير، بموجب عقود موثقة أو وكالات أو عقود عرفية، أين قام هؤلاء في جميع الحالات بالاستثمار في مجال المنشآت أو عملية الغرس. لمعالجة هذا النوع من الحالات، يجب على أعضاء اللجان الولائية الأخذ بعين الاعتبار الحالات الآتية:

1-2. انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية:

يتم تسوية وضعية المستغل الأصلي شركة أن يكون هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض.

2-2. العلاقة بين الطرفين سارية المفعول بعد تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية:

في هذه الحالة يتم تسوية وضعية الشرك أو المستأجر أو الوكيل شريطة استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه و أن يكون المستغل الشخصي والفعلي للأرض والاستثمارات.

وفي كلتا الحالتين المذكورتين أعلاه، لا يمكن للجنة الولائية البت إلا على أساس محضر معاينة معد من طرف محضر قضائي ومحضر تُعده المصالح الفلاحية (مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية) يثبتان فيه هوية الطرف الذي يستغل فعليا الأرض وغياب دعاوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من أحد الأطراف المتنازعة.

3- حالة اكتساب عدة حصص:

رغم إعطاء توجيهات وتعليمات في هذا الشأن ، تبين بأنه لم يتم معالجة الكثير من الملفات أو رفضها من طرف اللجان الولائية.

في هذا الصدد، يجب التذكير على الحالات التي يمكن تسويتها هي تلك المتعلقة بالمستغلين الذين يجوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعات أحكام المادة 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه.

غير أنه ، وفي الحالات الأخرى وكذا الحالات المتعلقة بحيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في المادة 6 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه، يتم التكفل بهذه الملفات وفقا للتنظيمات المتعلقة بالخروج من الشبوع والمنصوص عليه في المادة 11 من نفس القانون.

وبالنظر للمبادئ المنصوص عليها في المادتين 6 و 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه يتم البتّ في الملف من طرف اللجنة بالقبول ويتم تسليم عقد الامتياز عند الخروج من الشبوع.

أما الحالات الأخرى المتعلقة بحيازة عدة حصص والتي لا تشكل قطعة واحدة لا تكون محل تسوية . اعتبارا لما تقدم ، ندعو السيدات و السادة الولاة اتخاذ التدابير اللازمة من أجل إستدعاء اللجان الولائية في أقرب الأجل من اجل الإسراع في دراسة جميع الملفات العالقة وهذا قبل نهاية السنة الجارية.

وزير الداخلية والجماعات المحلية
 و التهيئة العمرانية
 و التعمير و التعمير و التعمير
 محمد بن سوي

وزير المالية
 محمد الرحمان داوية

وزير الفلاحة و التهيئة الريفية و الصيد البحري
 و التعمير و التعمير و التعمير
 محمد القادر بسوي

3

الملحق رقم 10: منشور وزاري مشترك حول إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

05 2017

1809

منشور وزاري مشترك

السيدات والسادة الولاة

للتبليغ إلى السادة:

- مديري المصالح الفلاحية للولايات،
- مديري أملاك الدولة،
- مديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولايات.

الموضوع: إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
المرجع: - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
المرفقات: ملحق يتضمن إجراءات التطبيق.

ليكن في علم السيدات والسادة الولاة أن أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، ونصوبه التطبيقية، قد حددت للمستثمرين أصحاب الإمتياز حقوقهم وواجباتهم من جهة، كما نصت على شروط وكيفيات إستغلال الأراضي في إطار حق الإمتياز المكرس في عقد الإمتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة من جهة أخرى.

غير أنه، ومع الوقت، ظهرت بعض الصعوبات ذات الطابع الإجرائي. ولهذا السبب، فإن هذا المنشور يهدف إلى توضيح بعض أحكام القانون ونصوصه التطبيقية وكذا تبسيط وتوحيد إجراءات تنفيذه في الجوانب الآتية:

1- الشراكة :

من أجل جلب الإستثمار والمهارة، سمح القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين باللجوء إلى الشراكة الوطنية، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري حيث يكون فيها جميع أصحاب الأسهم من ذوي الجنسية الجزائرية. تسمح هذه الصيغة بتشجيع وضمان الإستثمارات وعصرنة هذه الإستثمارات الفلاحية في إطار الشراكة بين الخواص.

وهذا الصدد، إن الشراكة لا تشكل في مفهوم هذا القانون، إيجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمر، بما في ذلك المنشآت. ويتعين على صاحب الإمتياز المساهمة في العمل بالمستثمر.

وفي هذا الإطار، يجب أن تكون الشراكة مبرمة، تحت طائلة البطلان :

- بموجب عقد رسمي، لدى موثق ومشهر؛

- بإحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 يوليوسنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

2- الخروج من الشروع وتشكيل مستثمر فلاحية فردية :

لقد سمح القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين الفلاحيين بتشكيل مستثمرات فردية، من أجل الحد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية، التي تعتبر مصدرا لإنسداد في أغلب المستثمرات الجماعية.

ومع ذلك، يجب التذكير أنه لا يسمح بعمليات التجزئة إلا في الحالات التي لا تؤثر في النجاعة الإقتصادية للمستثمر طبقا للتنظيم المعمول به، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 490-97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

3 - تحويل حق الإمتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الإمتياز:

كما أسس القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه مبدأ تحويل حق الإمتياز بالمجان من طرف المستثمر صاحب الإمتياز في حياته لصالح أحد ذوي الحقوق للفترة المتبقية من الإمتياز، وذلك (أ) في حالة العجز و/أو (ب) بلوغ سن التقاعد.

ويجب التوضيح أنه ينبغي أن يُصنف التحويل بالمجان، من الديون المرتبطة بعقد الإمتياز، لاسيما إتاحة أملاك الدولة والديون الجبائية والقروض البنكية.

4- إنتقال حق الإمتياز:

- نظرا لكونه حق عيني عقاري، ينتقل حق الإمتياز. إلى الورثة في حالة وفاة صاحب الإمتياز.
- بالفعل، فإن القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، قد منح في المادة 25 منه، للورثة حق الإستمرار في إستغلال الأراضي الممنوحة شريطة تسوية وضعيتهم في أجل سنة واحدة (1) بعد وفاة مورثهم، ولهم إمكانياتان من أجل ذلك:
- إختيار أحد الورثة لتمثيلهم وتحمل حقوق وأعباء مستثمرة مورثهم، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،
 - التنازل لفائدة أحدهم.

5- الإمتياز على الأراضي والأملك السطحية المتوفرة :

- يقتصد بالأراضي الفلاحية والأملك السطحية المتوفرة، الأراضي والأملك الناتجة عن :
- فسخ عقود الإمتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بالتزاماتهم،
 - عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع إلى عقود الإمتياز،
 - عدم إيداع الورثة للمفاتيح،
 - الأراضي غير الممنوحة.
- تمنح الأراضي الفلاحية والأملك السطحية المذكورة أعلاه لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، بعد ترخيص من الوالي، بموجب إعلان الترشيدات، مع احترام الأولويات المحددة في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، أي:
- إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز الباقين في الحالة المتعلقة بمستثمرة فلاحية متعددة المستثمرين،
 - إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز المجاورين بهدف توسيع مستثمراتهم،
 - إلى الأشخاص الذين لديهم كفاءات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لدعم المستثمرة النلاحية وعصرنتها.

6- الإخلال بالالتزامات و الآثار المترتبة على ذلك :

لقد إعتبر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، عدم احترام هذه الإلتزامات إخلالا بواجبات المستثمرين الفلاحيين. ولقد حددت المادتان 28 و29 من هذا القانون قائمة هذه الإخلالات كالآتي :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (1)،
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين،
- الإخلال بالالتزامات التعاقدية وكذا المحددة في دفتر الشروط.

ويترتب على هذه الإخلالات فسخ عقد الامتياز مع تعويض الضرر.

7- نهاية الامتياز:

لقد عدت المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، حالات نهاية مدة الامتياز، ويتعلق الأمر بالحالات المرتبطة بما يأتي :

- إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده،
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز،
- إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.

في كل حال، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز والأملاك السطحية على الحالة التي هي عليها.

ويترتب على ذلك تعويض أصحاب الإمتياز المعنيين عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة.

وفي حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته، يتم تعويضه عن الأملاك السطحية مع خصم 10 % من أجل الإصلاح.

وفي جميع الحالات، تُخصم من التعويض الديون المستحقة لدى إدارة أملاك الدولة والديون الجبائية والبنكية.

غير أنه يمكن الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة.

تكرس نهاية الإمتياز في جميع الحالات بفسخ عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة. ويعاد منح هذه الأراضي في إطار أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

يخضع كل منح أو تحويل أو إقتناء لحق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة للشروط المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

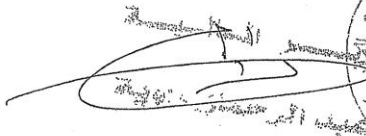
على السيدات السادة الولاية، الرجوع إلى الملحق المرفق للإطلاع على الإجراءات المعمقة والمفصلة والمتعلقة بكل جانب من الجوانب المذكورة أعلاه.

يكلف السيدات والسادة الولاية بتنفيذ هذا المنشور.

05 يونيو 2017

حرر بالجزائر، في:

وزير المالية





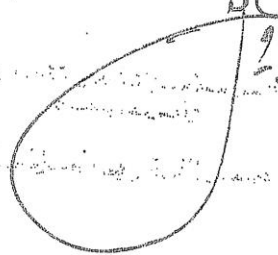
وزير الداخلية والجماعات المحلية

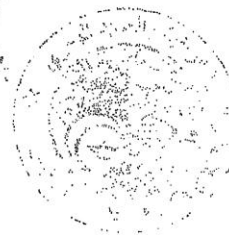
والهيئة العمومية
والتربية والثقافة والجماعات المحلية
والهيئة العمومية

عبد الباقى بن بوي



وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري





الملحق رقم 11: استمارة تتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المرجع: القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431

الموافق ل15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

اللقب:

الاسم:

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية/المستثمرة الفلاحية الفردية رقم:

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية:

البلدية:

الولاية:

المستثمر صاحب الامتياز

النموذج رقم 01

التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك
بإنشاء مستثمرة فردية

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والمتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة

نحن الممضين أسفله،

- السيد/السيدة:..... المولود في حامل بطاقة التعريف الوطنية
رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

- السيد/السيدة:..... المولود في حامل بطاقة التعريف الوطنية
رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

- السيد/السيدة:..... المولود في حامل بطاقة التعريف الوطنية
رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مزرعة سابقا
كائنة بلدية..... ذات مساحة إجمالية.....هكتار

نصرح، بموجب هذه الوثيقة، بموافقتنا طبقا للتنظيم الساري المفعول :

- للمستثمر، السيد

- المولود في

- عقد الامتياز رقم.....المؤرخ في

للخروج من الشيوخ لتشكيل مستثمرة فردية.

نصرح، على الشرف، بصحة المعلومات المقدمة.

حرر ب.....في.....

توقيع المستثمرين أصحاب الامتياز

الملحق رقم 13: نموذج عن التصريح بتحويل حق الإمتياز لفائدة ذوي الحقوق



النموذج رقم 02

التصريح بتحويل حق الامتياز
لفائدة ذوي الحقوق

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والمتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة

أنا الممضي أسفله،

- السيد:.....
- المولود في
- بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....
- مستثمر (شريك) صاحب امتياز في مستثمرة (م.ف.ج. /م.ف.ف. سابقا).....بلدية.....
- عقد الامتياز رقم.....المؤرخ في

أصح بتحويل حق الامتياز بالمجان لفائدة أحد ذوي حقوقي الآتي ذكره:

- السيد:.....
- المولود في
- بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

توقيع ذو الحقوق

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

الملحق رقم 14: المتعلق بنموذج جرد أملاك المستثمرة الفلاحية

ملاحظة	استعمال الأملاك			أصل الأملاك السطحية (الأملاك على الأرض)				وصف الأملاك السطحية		
	من طرف الغير	بصفة جماعية	بصفة فردية	منحزة من طرف الغير (شاغلين غير شرعيين)	منحزة بأسواق خاصة	منحزة بأسواق دعم الدولة	مكتسبة في إطار إعادة المزارع الفلاحية	القدرة (تحديد الوحدة)	المساحة المشغولة (تحديد الوحدة)	التعيين
										أغراس
										1
										2
										ن
										مباني استعمال
										1
										2
										ن
										مباني التربية
										1
										2
										ن
										الزراعة البلاستيكية
										1
										2
										ن
										المكبات
										1
										2
										ن
										تجهيزات الري
										1
										2
										ن

أنا المعضي أسفله السيد بصفتي.....أصرح بشرفي بصحة المعلومات المتضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك السطحية (الأملاك على الأرض) الموجودة فوق المستثمرة. إمضاء المعصرح (يتم التصديق عليه).

الملحق رقم 15: نموذج عقد الامتياز في إطار القانون 10-03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية باتنة

إجراء إشهار عقاري

رسم مغني	في: 23 ديسمبر 2012	إيداع
	جزء 69: رقم، 81	جزء 159 رقم 08

إطار مخصص للمحافظ العقاري ل.....	مراجع مسح الأراضي (في حالة غطار مسح)	بلدية..... قسم..... مجموعة ملكية رقم: رقم.....
	عقد امتياز	
	رقم 780 من السجل العفود الإدارية لسنة 2012	
	العدد 968 من السجل الخاص للأموال فرع مرفوعة	
	في اليوم الثامن عشر نوفمبر لسنة ألفين وأثنا عشرة.	
	وبمقتضى القانون 90-30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمتضمن قانون الأموال الوطنية.	
	وبمقتضى القانون 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق ل03 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.	
	وبمقتضى القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.	
	وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق ل26 غشت سنة 2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 سيما المادة 41 منه.	
	وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأموال الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ووضبط كيفيات ذلك.	
	وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق ل24 فبراير سنة 1996 المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.	

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.-----

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق لـ 23 ديسمبر سنة 2010 الذي حدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.-----

-وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق لـ 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري الأمالك للدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الدولة الخاصة.-----

-وبناء على مداوات المجلس الشعبي البلدي لبلدية زانة البيضاء رقم 86/02 المؤرخ في 26/03/1986 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستفيدة الفلاحية العريضة المسماة أم ص.-----

-بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة التكميلية لمفاتي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز المؤرخ في 03/06/2012.-----

-بناء على دفتر الشروط رقم 0554028612 المؤرخ في 02/07/2012.-----

-وبالتفويض من مدير النيران الوطني للأراضي الفلاحية-----

-----نصح-----

-----تعيين المستفيد من الامتياز-----

يمنح امتياز على قطعة الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المبيئة لفائدة-----

-السيد/ أم ص" المولود بعين جاسر عام 1957 حكم 06/12/1966 ابن ز" وخ ص" شهادة الميلاد رقم 032 المقيدة بسجلات الحالة المدنية لبلدية عين جاسر بتاريخ 07/12/1966 الساكن بمشقة عين البيضاء-زانة البيضاء-، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 180523 بتاريخ 05/03/2012 عن دائرة بريانة، من جنسية جزائرية.-----

-تعيين العقار موضوع الامتياز-----

-

-الأرضية: قطعة أرض مساحتها ثلاثة هكتار وخمسة وسبعون أرا (03 هـ 75 أ) تحمل رقم 161 جزء 01 من الفرج البلدي رقم 24 لنوار أولاد محمد فرج بالمكان العسمى المحراب، تقع ببلدية زانة البيضاء دائرة بريانة، ولاية باتنة حسب المخطط العرفي بأصل هذا العقد.-----

-الحدود-----

- من الشمال: " م ف".-----

- من الجنوب: " ن ذ".-----

- من الشرق طريق استغلال.-----

- من الغرب " ن ي".-----

-----أصل الملكية-----

إن العقار محل الامتياز تابع للأمالك الخاصة للدولة بموجب المادة 13 من الأمر 96-26

المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.-----

-كان موضوع اقتراح دائم لغاتدة المستقرة الفلاحية الفردية تم ص" بناءا على مداولات المجلس الشعبي البلدي لبلدية زانة البيضاء رقم 86-02 المؤرخ في 1986/03/26.-----

-----**الامتياز**-----

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لتفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد، ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجه إليه.-----

-----**شمن ومدة الامتياز**-----

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاري السنوية المنصوص عليها بالمادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة لمروانة عند تاريخ كل استحقاق. تحدد هذه الإثارة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.-----

يمنح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.-----

-----**الشروط والتكاليف**-----

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستفيدين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستقرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق التلغفة طبقا للتشريع المعمول به.-----

يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في تفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال يبد من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز.-----

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتقالات الإيجابية ويتحمل الارتقالات السلبية الظاهرة منها والخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن إن انتقل الأصل العقاري محل الامتياز، إلا إذا تفرغ ببعضها واعتقر هذا الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتص ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقائمة سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره.-----

-----**النظام القانوني للمستقرة الفلاحية**-----

-تكتسب المستقرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاستحراط والمفاضاة والتعهد طبقا لأحكام القانون المدني.-----

-----**الإشهار العقاري**-----

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لمروانة-----

-----**المصاريف**-----

يعنى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 08

لدى هيئات القرض لتحويل نشاطاته في إطار المستثمر الفلاحية، ويشمل الرهن أيضا البنائيات التي يمكن تشييدها.

-التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمتكوير أملاء والنصوص المتخذة لتطبيقه بعد إعلام النديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

-تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للنديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

-طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل.

-الخروج من الشروع في حالة مستثمر جماعية قصد تشكيل مستثمر فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة الثالثة

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحتزام الصارم لأحكام القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمتكوير أملاء والنصوص المتخذة لتطبيقه ولاسيما للالتزامات الآتية:

-يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك المنوطة له ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المنوطة له.

-يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

* إدارة مباشرة وشخصية للمستثمر

* الاعتناء بالأراضي المنوطة والعمل على إثمارها

* المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي

* ألا يستعمل مياحي المستثمر إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية

* عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن

* التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلعبها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما

* دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجلها

* سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز.

* إعلام النديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمر.

المادة الرابعة

الرقابة من النديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى المعمارية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للنديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمر الفلاحية في كل وقت للتأكد من

لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستمرة الفلاحية، ويشمل الرهن أيضا البنائيات التي يمكن تشييدها.

-التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

-تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

-طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل.

-الخروج من الشروع في حالة مستمرة جماعية لصد تشكيل مستمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة الثالثة

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصادر لأحكام القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه ولاسيما للالتزامات الآتية:

-يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له.

-يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

* إدارة مباشرة وشخصية للمستمرة

* الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إنتاجها

* المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي

* ألا يستعمل مياحي المستمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية

* عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن

* التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغونها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما

* دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجلها

* سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز.

* إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستمرة.

المادة الرابعة

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالممارسات الأخرى المعمارية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من

مطابقة النشاطات العقامة عليها مع أحكام القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والتصويص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا.-----

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأهوان الرقابة بأن يسهل لهم التحول إلى المستعمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.-----

-----**المادة الخامسة**-----

-----**مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده**-----

تحدد مدة الامتياز الذي يملح بعنوان القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، ب أربعون(40)سنة.

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي بحوزتها المستثمر صاحب الامتياز إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر للأملاك الخاصة للتولية ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.-----

-----**المادة السادسة**-----

-----**قوام الأملاك الممنوحة**-----

-----**مساحة الوعاء العقاري الممنوح: 03 هـ- 75 أزر 00 مساً (333 هكتار وخمسة وسبعون أزر).**-----

-----**المسقي منه: لاشي.**-----

-----**قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني: لاشي.**-----

-----**الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي العرفي بطبق عقد الامتياز.**-----

-----**البلدية: زاية البيضاء، رقم القسم: فوج بلدي رقم 24-رقم القطعة 161، جزء 01.**-----

-----**المادة السابعة**-----

-----**نهاية الامتياز**-----

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقاً للمادة 26 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.-----

-----**عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها.**-----

-----**يطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.**-----

-----**بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.**-----

-----**المادة الثامنة**-----

-----**فسخ الامتياز**-----

-----**إن الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته لا سيما بسبب الاخلالات الآتية:**-----

<p>----- عدم استقلال الأراضي المنوحة طيلة مدة مدة سنة واحدة.-----</p> <p>----- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية المنوحة.-----</p> <p>----- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.-----</p> <p>----- التاجير من الماطن للأراضي والأملاك السطحية.-----</p> <p>----- عدم دفع الإتاوة بعد جلوس (02) متقاعين وبعد اعترافين (02) غير مشرطين.-----</p> <p>----- التصريح للكتاب وعدم التصريح باتفاقات الشركة أو التنازل عن حق الامتياز.-----</p> <p>----- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمر.-----</p> <p>----- يرتب عن فسح الامتياز لهيئة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة ويعطى الحق بالنسبة للأملاك السطحية في تعويض تحده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يقل هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.-----</p> <p>----- تحسب الامتيازات والرهون التي تنقل للمستثمر في مبلغ التعويض.-----</p> <p>----- المادة التاسعة-----</p> <p>----- الشروط المالية للامتياز-----</p> <p>----- يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.-----</p> <p>----- يدفع الإتاوة في أساط في أجلها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.-----</p> <p>----- يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.-----</p> <p>----- يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.-----</p> <p>----- حرر بباتنة في 2012/07/02.-----</p> <p>----- الاطلاع والمصادقة عليه.-----</p> <p>----- توقيع المستثمر صاحب الامتياز----- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية باتنة.-----</p> <p>----- التصريح-----</p> <p>----- حرر هذا العنق من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.-----</p> <p>----- مشطوبة على أنها ملغية.-----</p> <p>البياض 120.</p> <p>كلمات: لاشيه.</p> <p>الأرقام: لاشيه.</p>	<p>مدير أملاك الدولة</p> <p>مقتضية التسجيل والطابع</p> <p>مكتب باتنة</p> <p>مسجل في: 2012/11/19.</p>
---	--

<p>العقود المحصلة: ميجانا . حسب التوصل رقم 1114 ، صفحة 54 مجلد 06 . <u>مقتضى التسجيل</u></p> <p>-----الإشهاد-----</p> <p>-----أنا الموقع أسفله السيد/ م من مدير أملاك الدولة لولاية باتنة أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة، وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.-----</p> <p>باتنة في 2012/11/21 . المدير الولائي لأملاك الدولة</p>	
---	--

المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: النصوص الرسمية:

أ. الدساتير:

1. دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1963 الصادر بموجب الأمر رقم: 63-97 المؤرخ في: 1963/09/10 (جريدة رسمية عدد 64 لسنة 1963).
2. دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1976 الصادر بموجب الأمر رقم: 76-97 المؤرخ في: 1976/11/22 (جريدة رسمية عدد 94، 1976).
3. دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1976 الصادر بموجب الأمر رقم: 89-18 المؤرخ في: 1989/02/23 (جريدة رسمية عدد 09، 1989).
4. دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1976 الصادر بموجب الأمر رقم: 96-438 المؤرخ في: 1996/11/28 (جريدة رسمية عدد 76، 1996) المعدل بموجب القانون رقم: 02-03 المؤرخ في: 2002/04/10 (جريدة رسمية عدد 25، 2002) والمعدل بموجب القانون رقم: 08-19 المؤرخ في: 2008/11/15 (جريدة رسمية عدد 63، 2008).
5. القانون رقم: 16-01 المؤرخ في: 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري (جريدة رسمية عدد 14، 2016).
6. المرسوم الرئاسي رقم: 20-251 المؤرخ في: 2020/09/15 المتضمن إستدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور (جريدة رسمية عدد 16، 2020).

أ. النصوص التشريعية و التنظيمية :

أ- القوانين و الأوامر :

1. الأمر رقم: 62-20 المؤرخ في: 1962/08/24 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها (جريدة رسمية عدد 12، 1962).
2. الأمر رقم: 62-157 المؤرخ في: 1962/12/31 المتضمن تمديد سريان التشريع الفرنسي باستثناء الأحكام التي تتعارض مع السيادة الوطنية (جريدة رسمية عدد 02، 1962).
3. الامر رقم: 66-154 المؤرخ في: 1966/06/08 المعدل والمتمم والمتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى (جريدة رسمية عدد 47، 1966).
4. الأمر رقم: 68-653 المؤرخ في: 1968/09/30 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة (جريدة رسمية عدد 15، 1968).

المصادر والمراجع

5. الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية (جريدة رسمية عدد 97 1971) الملغى بنص المادة 75 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري (جريدة رسمية عدد 49، 1990).
6. الأمر رقم: 72-22 المؤرخ في: 07/06/1972 المتضمن تنازل صغار المالكين المتغيبين عن أراضيهم لفائدة أقاربهم أو الدولة بعوض أو بدون عوض (جريدة رسمية عدد 51، 1972).
7. الأمر رقم: 72-64 المؤرخ في: 20/12/1972 المتضمن إحداث التعاون الفلاحي الملغى (جريدة رسمية عدد 98، 1972).
8. الأمر رقم: 75-43 المؤرخ في: 17/06/1975 المتضمن قانون الرعي (جريدة رسمية عدد 54، 1975) الملغى بموجب القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
9. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 78، 1975).
10. الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (جريدة رسمية عدد 92، 1975).
11. القانون 82-14 المؤرخ في: 03/12/1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 (جريدة رسمية عدد 57، 1983) والمعدل بالمادة 10 من القانون رقم: 88-33 المؤرخ في: 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 (جريدة رسمية عدد 54، 1989)
12. القانون رقم: 83-12 المؤرخ في: 02/07/1983 المتعلق بالتقاعد (جريدة رسمية عدد 28، 1983) المعدل والمتمم بالقانون رقم: 83-12 المؤرخ في: 22/03/1999 (جريدة رسمية عدد 20، 1999) المعدل والمتمم بالقانون رقم: 16-16 المؤرخ في: 31/12/2016 (جريدة رسمية عدد 78، 2016).
13. القانون رقم: 83-18 المؤرخ في: 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية (جريدة رسمية عدد 34، 1983).
14. القانون رقم: 84-11 المؤرخ في: 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 23/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (جريدة رسمية عدد 21، 2008).
15. القانون رقم: 84-12 المؤرخ في: 23/07/1984 المتضمن النظام العام للغابات (جريدة رسمية عدد 26، 1984) المعدل والمتمم بالقانون رقم: 91-20 المؤرخ في: 02/12/1991 (جريدة رسمية عدد 62، 1991).
16. القانون رقم: 84-16 المؤرخ في: 30/07/1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 27، 1984).

المصادر والمراجع

17. القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين الفلاحيين و واجباتهم (جريدة رسمية عدد 50، 1987).
18. القانون رقم: 87-20 المؤرخ في: 23/12/1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 (جريدة رسمية عدد 54، 1987).
19. القانون رقم: 88-33 المؤرخ في: 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 (جريدة رسمية عدد 54، 1988).
20. القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير (جريدة رسمية عدد 52، 1990)، المعدل والمتمم بلقانون رقم: 04-05 المؤرخ في: 14/08/2004 (جريدة رسمية عدد 51، 2004).
21. القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 52، 1990).
22. المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 المؤرخ في: 06/02/1990 المحدد لكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحدد لحقوق المنتجين وواجباتهم، (جريدة رسمية عدد 06، 1990).
23. القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27/04/1990 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 21، 1991).
24. القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27/04/1991 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم (جريدة رسمية رقم 19، 1991)
25. القانون رقم: 03-03 المؤرخ في: 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (جريدة رسمية عدد 11، 2003).
26. القانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية عدد 44، 2008).
27. القانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي (جريدة رسمية عدد 46، 2008).
28. القانون رقم: 09-09 المؤرخ في: 30/12/2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 (جريدة رسمية عدد 78، 2009).
29. القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15/08/2010 المتضمن شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 46، 2010).
30. القانون رقم: 14-10 المؤرخ في: 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 (جريدة رسمية عدد 78، 2014).

المصادر والمراجع

31. القانون رقم : 17-11 المؤرخ في : 23/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 (جريدة رسمية عدد 76، 2017).
- ب - النصوص التنظيمية :**
1. المرسوم رقم: 62-20 المؤرخ في : 22/10/1962 المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة (جريدة رسمية عدد 11، 1962).
 2. المرسوم رقم: 63-88 المؤرخ في: 19/03/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة (جريدة رسمية عدد 19، 1963).
 3. المرسوم رقم : 63-388 المؤرخ في : 01/10/1963 المتضمن إدراج الإستغلاليات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية بأمالك الدولة (جريدة رسمية عدد 73، 1963).
 4. المرسوم رقم: 64-283 المؤرخ في: 17/9/1964 المتضمن نظام الأملاك الحسبية (جريدة رسمية عدد، 1964).
 5. المرسوم رقم : 66-102 المؤرخ في : 06/05/1966 المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأمالك الدولة (جريدة رسمية عدد 36، 1966).
 6. المرسوم رقم : 69-15 المؤرخ في : 15/02/1969 المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للإستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات أعضائها(جريدة رسمية عدد15، 1968).
 7. المرسوم رقم : 69-16 المؤرخ في : 15/02/1969 للمتضمن تحديد إختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة (جريدة رسمية عدد15، 1968).
 8. المرسوم رقم: 72-107 المؤرخ في: 07/06/1972 المتضمن نماذج عقد المنح وإجراءات سحبه أو سقوط الحق فيه (جريدة رسمية عدد 51، 1972).
 9. المرسوم رقم: 73-64 المؤرخ في 03/04/1973 المتعلق بتعيين وتقييم الأملاك التي تستحق التعويض في إطار الثورة الزراعية، (جريدة رسمية عدد 29، 1973).
 01. المرسوم رقم: 83-253 المؤرخ في: 21/05/1983 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية (جريدة رسمية عدد 21، 1983).
 11. المرسوم التنفيذي رقم : 89-52 المؤرخ في : 18/01/1989 المتضمن القانون الأساسي للمزارع النموذجية، (جريدة رسمية عدد 16، 1989).
 21. المرسوم التنفيذي رقم: 90-50 المؤرخ في: 06/02/1990 والمتضمن كفيات تطبيق نص المادة 28 من القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08/12/1990 والذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم (جريدة رسمية عدد 06، 1990).

المصادر والمراجع

31. المرسوم التنفيذي رقم : 90-158 المؤرخ في : 26/05/1990 المتضمن كفايات سير وتنظيم الصندوق الوطني للضمان ضد الكوارث الزراعية(جريدة رسمية عدد 22، 1990).
41. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في: 27/07/1991 الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري(جريدة رسمية عدد 36، 1991).
51. المرسوم التنفيذي رقم : 93-186 المؤرخ في : 27/07/1993،المحدد لكفايات تطبيق القانون رقم: 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية (جريدة رسمية عدد 51، 1993) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 08-202 المؤرخ في: 07/07/2008 (جريدة رسمية عدد 39، 2008).
61. المرسوم التنفيذي رقم : 95-416 المؤرخ في : 09/12/1995 المتضمن شروط ضمان الأخطار الزراعية وكفياته (جريدة رسمية عدد 76، 1995).
71. المرسوم التنفيذي رقم: 96-63 المؤرخ في : 27/01/1996 والذي يعرف النشاطات الفلاحية و يحدد بشروط الإعتزاف بصفة الفلاح وكفياته (جريدة رسمية رقم: 07، 1996).
81. المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في: 06/04/1996 المتضمن تحديد كفايات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم: 95-26 الذي يعدل ويتم القانون رقم : 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري (جريدة رسمية عدد 22، 1996).
91. المرسوم التنفيذي رقم : 97-483 المؤرخ في : 15/12/1997 (جريدة رسمية عدد 84، 1997) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 98-372 المؤرخ في: 23/11/1998 المحدد لكفايات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية 1997 (جريدة رسمية عدد 88، 1998).
02. المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 20/12/1997 والمتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية (جريدة رسمية عدد 84، 1997)المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في: 15/12/1997 والمحدد لكفايات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه (جريدة رسمية عدد 83، 1998).
12. المرسوم التنفيذي رقم: 2000-115 المؤرخ في: 28/05/2000 المتعلق بتحديد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية (جريدة رسمية عدد 26، 1984).
22. المرسوم التنفيذي رقم: 01-114 المؤرخ في: 07/05/2001 المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة (جريدة رسمية عدد 26، 2001) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم : 11-440 المؤرخ في: 13/12/2011(جريدة رسمية عدد 69، 2011).
32. المرسوم التنفيذي رقم : 03-313 المؤرخ في : 16/09/2003 المتضمن شروط وكفايات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني (جريدة رسمية عدد 57، 2003).

المصادر والمراجع

42. المرسوم التنفيذي رقم: 05-413 المؤرخ في: 25/10/2005 المتعلق بكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم : 067-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الإستثمار الفلاحي (جريدة رسمية عدد 72، 2005).
52. المرسوم التنفيذي رقم: 09-339 المؤرخ في: 22/10/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 /02/ 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (جريدة رسمية عدد 61، 2009)
62. المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في: 23/12/2010 المتضمن كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 79، 2010).
72. المرسوم التنفيذي رقم : 12-124 المؤرخ في :19/03/2012 المتضمن تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 17، 2012).
82. المرسوم التنفيذي رقم :12-427 المؤرخ في :16/12/2012 المحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (جريدة رسمية عدد 69، 2012).
92. المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10/02/2014 المتضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة(جريدة رسمية عدد 09، 2014).
03. المرسوم التنفيذي رقم: 20-265 المؤرخ في : 22/09/2020 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية (جريدة رسمية عدد ،2020).
31. المرسوم التنفيذي رقم: 21-432 المؤرخ في: 04/11/2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للإستصلاح في إطار الإمتياز(جريدة رسمية عدد 85، 2021).

ت -القرارات الوزارية:

1. القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في :13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات (جريدة رسمية عدد 86، 1992).
2. القرار الوزاري المشترك رقم :105 المؤرخ في: 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء على الأراضي المتواجدة خارج المناطق العمرانية للبلديات (جريدة رسمية عدد 86، 1992)، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 18/11/2015 (جريدة رسمية عدد 03، 2016).
3. المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في: 23/02/2011 بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية والمتضمن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات.
4. القرار الوزاري المؤرخ في: 16/06/2011 المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية (جريدة رسمية عدد 30، 2012).

المصادر والمراجع

5. القرار الوزاري المؤرخ في: 2012/11/11 المتضمن كفايات إعلان الترشح ومعايير إختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة (جريدة رسمية عدد 2013،44) المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري رقم: 849 المؤرخ في: 2015/11/11 (جريدة رسمية عدد 2015،62).

6. القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في : 2015/11/18 المتمم للقرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في : 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات (جريدة رسمية عدد 03 لسنة 2015).

ث - المذكرات والتعليمات :

1. التعليم رقم: 156 المؤرخة في: 1993/04/10 المتعلقة بالأشخاص الذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني.
2. المذكرة رقم 03439 المؤرخة في: 1998/08/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعمليات التقليدية للأملاك الدولة، الترخيص المسبق.
3. التعليم رقم 16 المؤرخة في: 24 / 05 / 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
4. المذكرة رقم 2421 المؤرخة في: 03 / 05 / 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة-المسجلة في حساب المجهول-حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.
5. المذكرة رقم 4618 المؤرخة في: 04 / 09 / 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة- المسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بترقيهما أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.
6. المذكرة رقم: 6004 المؤرخة في: 2006/08/30 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 2006 على أنه في حالة فوات الميعاد القانوني لطلب الإرجاع يتعين على مديرية أملاك الدولة بالتشاور مع مصالح الفلاحة توجيه إغذارات لصالح هؤلاء الملاك لغرض تقديمها للإمضاء من طرف الوالي.
7. - المذكرة رقم 9642 المؤرخة في: 22 / 10 / 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول- تذكير.
8. المذكرة رقم 12761 المؤرخة في: 2009/12/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تجهيزات تنمية.
9. التعليم رقم 10672 الصادرة بتاريخ 2011/10/31 المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي فإنها تلزم مصالح إدارة أملاك الدولة للولاية بتجميد عملية إعداد وتسليم عقود

المصادر والمراجع

- الإمتياز على الأراضي التي مستها عملية الإسترجاع إلى غاية إستكمال الإجراءات المتعلقة بتحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية.
- 01.المذكرة رقم 7049 المؤرخة في : 10 /07/ 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.
- 11.المذكرة المركزية رقم:5359 المؤرخة في: 2013/05/30 المتضمنة إمكانية إعداد عقود الامتياز في حالة غياب وثائق المسح.
- 12.المذكرة رقم: 09850 المؤرخة في : 2015/10/19 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجيات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية .
- 31.التعليمية رقم : 129 المؤرخة في : 2019/02/11 الصادرة عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري.
- 41.التعليمية رقم: 116 المؤرخة في: 2019/02/24 الصادرة عن المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 07 المؤرخة في: 2022/07/15 والمتضمنة التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم:87-19.

ثالثا: المؤلفات العامة والمتخصصة:

أ - المؤلفات العامة:

- 1 أحمد عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، ط 01، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2011.
- 2 حسين بن شيخ آث ملوية، دروس في المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 3 رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
- 4 رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية والأصلية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 5 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ج 8، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- 6 عبد العزيز صايغي، التشريع العقاري (النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها)، نوميديا للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 7 عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية - دراسة مدعمة بالإجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، القسم الثاني، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 8 عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني، ط 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

9 عمر حمدي باشا :

- مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار في الجزائر، دار هومة، 2005.
- حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004.

01 - عمر يحيوي:

- منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005.
- الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 11 - كريمة باشا شايب ، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، 2019.
- 21 - ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2016 في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2016.

31 - ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.

41 - مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012.

51 - محمد الصغير بعلي:

- الوجيز في المنازعات العقارية، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر.
- الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009.
- 61 - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

71 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري - النظرية العامة للإلتزامات

(مصادر الإلتزام) العقد والإرادة المنفردة، ط4، دار الهدى، عين مليلة، 2008.

81 - محمد فاروق أحمد باشا، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

91 - محمود أحمد مهدي، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، مكتبة الملك فهد الوطنية، جدة، المملكة العربية السعودية، 2003.

ب المؤلفات المتخصصة:

1 أعمر صدوق:

- تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي بالجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- محاضرات في قانون الثورة الزراعية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
- 2 العياشي سراتي ، الكامل في إستثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري و القوانين العربية المقارنة، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، 2020-2021.
- 3 الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، ط 06، 2018.
- 4 بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

5 حكيمة كيجل :

- إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.
- تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز في ظل القانون رقم: 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 6 سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2002.

7 صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 30، دار هومة، الجزائر، 2016-2017.

8 عبد العزيز محمودي:

- آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. ط02، منشورات بغدادي، 2010 .
- قانون العقار الفلاحي مدعم بالإجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، ط01، بيت الأفكار، 2019 .

9 عبد الرحمن بيارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 01، منشورات بغدادي، 2009.

01 - علي معطى الله و حسينة شريخ، الأراضي الفلاحية (مجموعة نصوص قانونية و تشريعية)، دار هومة، الجزائر، 2005 .

11 - عمر حمدي باشا :

- آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- عقود التبرعات (الهبة- الوصية- الوقف)، دار هومة، 2004.

21 - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

31 - محمد لعشاش، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر مدعم باهم القرارات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، دار الخلدونية، 2019.

41 - نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا وتعليقا، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة ، الجزائر، 2008.

رابع: الرسائل والمذكرات العلمية:

أ - رسائل الدكتوراه:

1 آسيا أوراغ، إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، 2021-2022.

2 انتصار مجوج، الحماية المدنية للأماكن الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016.

- 3 إيمان شعابنة، الإستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة الإخوة منتوري، 2016-2017.
- 4 مجيلالي بلحاج، عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2021.
- 5 حسناء بو شريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2016-2017.
- 6 حياة حريتي، عقد الإمتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1 بن يوسف بن خدة، 2020-2021.
- 7 زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري - تيزي وزو - 2019.
- 8 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2017-2018.
- 9 سموسن بوصبيعات، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر -الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة-، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018.
- 10 - شفيق منتالشتة، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة " تقنية الإمتياز"، رسالة دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017-2018.
- 11 - عبد الرحمن عطية، تسيير الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي -أم البواقي-، 2022.
- 12 - فوزية غربي، الزراعة بين الإكتفاء والتبعية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الإقتصادية، فرع الإقتصاد، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007-2008.
- 13 - فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015-2016.
- 14 - كريمة حاجي، أحكام العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2018-2019.
- 15 - كمال حوشين، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، 2007.
- 16 - محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016.

- 17 - نادية سحتوت ، النظام القانوني للإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري،كلية الحقوق،جامعة باتنة،2019-2020.
 - 18 - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2005-2004.
 - 19 - نعيمة حاجي ، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الإجتهااد القضائي و الممارسة الميدانية، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري،كلية الحقوق،جامعة باتنة،2014-2015.
 - 20 - نوال مهدي، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة دكتوراه ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم ، 2019-2020.
 - 21 - وليد ثابتي، الحماية القانونية للملكية العقارية الغائبة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، باتنة ، 2016-2017.
- ب - مذكرات الماجستير:**
- 1 أحمد خالدي ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري جامعة الجزائر، 2014.
 - 2 إسلام شريقي ، حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006-2007.
 - 3 أسماء منصور ، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013-2014.
 - 4 آسيا حميدوش، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم:90-30، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.
 - 5 لزوبير بريك، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون عقاري، بن عكنون، الجزائر، 2014.
 - 6 أمعمر الأزهر حاشي ، إشكاليات العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الإقتصاد، الجزائر، 2011-2012.
 - 7 جميلة جبار، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة ماجستير قانون زراعي و عقاري، البليدة، 2001-2002.
 - 8 حياة براه يحيي، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير قانون خاص، الجزائر، 2012-2013.
 - 9 خالد جروني ، إستغلال العقار الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق، بن عكنون، 2012.

المصادر والمراجع

- 10 رابح بن معمر، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، الجزائر، 2013-2014.
- 11 رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، باتنة، 2008-2009.
- 12 -سامية عامر، عقد الإمتياز وفقا للقانون 03/10، مذكرة ماجستير، قانون زراعي وعقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2012.
- 13 -سلمة بكار، النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون أعمال، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر.
- 14 -سمية بركاهم لنقار، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية في مجال الملكية والتسيير، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، البليدة، 2000-2001.
- 15 -سمية عامر، عقد الإمتياز وفقا للقانون رقم: 03-10، مذكرة ماجستير قانون زراعي وعقاري، البليدة، 2012.
- 16 -سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق منتوري، جامعة قسنطينة، 2007-2008.
- 17 -سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2006-2007.
- 18 -سيد علي زادي، إختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 19 -صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2009-2010.
- 20 -سائشة زمورة، النظام القانوني للأموال الوطنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، باتنة، 2002-2003.
- 21 -فائزة فقير، واجب إستثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، مذكرة ماجستير عقود ومسؤولية، الجزائر، 2004-2005.
- 22 -فتيحة سراي، إثبات ملكية الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011-2012.
- 23 -فريد عبه، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر، مذكرة ماجستير علوم إقتصادية، باتنة، 2003-2004.
- 24 -فضيلة بركان، عدم إستغلال الأراضي الفلاحية - دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.

- 25 تيلي بلقاسم، المراكز الإستيطانية و تطورها في منطقة غليزان 1850-1900، مذكرة ماجستير في التاريخ الحديث والمعاصر، كلية العلوم الانسانية والحضارة الانسانية، قسم التاريخ وعلم الآثار، جامعة وهران، 2014.
- 26 مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن خدة، 2011-2012.
- 27 مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير في القانون عقاري، بن عكنون، 2012-2013.
- 28 موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الإستثمار، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بود واو، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2008-2009.
- 29 خجاة غلاب، تجزئة الأراضي الفلاحية المشاعة الخاضعة للقانون الخاص، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013-2014.
- 30 هيفاء بوخاري، القسمة القضائية للعقار الفلاحي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البليلة، 2012.
- 31 يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون زراعي و عقاري، البليلة، 2005.
- خامس: المقالات :**
- 1 أحمد باشي، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، عدد 02، كلية الحقوق و العلوم الإقتصادية، جامعة ورقلة، 2003.
- 2 أحمد برادي، حنان شتوان، آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، العدد 38، مركز جيل للبحث العلمي، 2020.
- 3 أحمد جيوري، الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار إمتياز الإستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة لونيبي بالبليلة، عدد 7، 2015.
- 4 أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان إستغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 01، العدد 03، جامعة باتنة، سبتمبر 2014.
- 5 أحمد صالح علي، عقد الإمتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق لجامعة الجزائر، 2013.
- 6 أمال بن صويلح، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أداة إستراتيجية للنهوض بالقطاع الفلاحي في الجزائر، مجلة حوليات قالمة للعلوم الإجتماعية والإنسانية، عدد 23، ج 01، صادرة عن جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2018.

- 7 إيمان شعابنة، مدى فعالية الدعم في إطار سياسة التجديد الفلاحي، مجلة دفاتر السياسة والقانون، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، عدد 16، 2017.
- 8 بن رقية بن يوسف:
 - كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، جامعة عباس لغرور خنشلة، جوان 2016.
 - إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، مجلة إدارة، مجلد 07، عدد 1997، 02.
 - شروط و إجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية كلية الحقوق عدد 02، جامعة الجزائر، 2001.
- 9 بن رقية بن يوسف و بن عيسى سعيدة، أهلية التقاضي للمستثمرة الفلاحية الجماعية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 03، 2016.
- 10 - جيلالي بلحاج، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لاحكام القانون رقم: 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 5، العدد 1، 2019.
- 11 - حنان بومجان، المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي في ظل القانون: 10-03، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي - تبسة، الجزء 02، عدد 13، 2017.
- 12 - حياة قنون، الإستيطان الفرنسي ومصادرة أراضي الجزائريين خلال القرن التاسع عشر، مجلة الحوار المتوسطي، الصادرة عن مخبر البحوث والدراسات الإشتراكية في حضارة المغرب الإسلامي، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد 3، 2011-2012.
- 13 - خالد مقداد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية والصادرة عن جامعة زيان عاشور بالجلفة، عدد 2.
- 14 - رابح بن معمر، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، صادرة عن جامعة الجلفة، المجلد 6، العدد 16، 2015.
- 15 - رابح رابحي، الجانب القانوني للمستثمرات الفلاحية، إتحاد الحقوقيين، مجلة الفكر البرلماني، عدد 05، وهران.
- 16 - رضا بوعافية :
 - إجراءات منح الإمتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم، المجلد 04، العدد 08، جوان 2017.

- الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الإستقلال، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية،الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، مجلد03، عدد2018،01.
- 17 - زهية قرامطية ، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز،مجلة الإبداع، جامعة البليدة2- لونيبي علي، مجلد 06 ، عدد 06، 2016.
- 18 - سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين إختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية،الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم الإنسانية جامعة زيان عاشور بالجلفة، مجلد 11، عدد 01، 2018 .
- 19 - سفيان شبيرة، النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، مجلد 33، اعدد 01، الجزائر،2019.
- 20 - سميحة حنان خوادجية، إستنزاف الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة الإستراتيجية والتنمية الصادرة عن كلية العلوم الإقتصادية ، التجارية وعلوم التسيير، المجلد 10، العدد 06 (خاص)،2020.
- 21 - شريفة تكوك و حياة يحيوي، حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حوليات جامعة قالمة للعلوم الإجتماعية و الإنسانية، عدد13، ديسمبر2015.
- 22 - شهيناز بن بوعيشة، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة القانون العقاري،الصادرة عن مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، عدد 11، جوان 2019.
- 23 - عايدة مصطفاوي،الرقابة على منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية، مجلد 06، عدد 11، جامعة البليدة 2- لونيبي علي، 2017.
- 24 - عبد العالي حفظ الله، و حسين كورداس، الإختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم، المجلد 08، عدد 02، 2020.
- 25 - عبد الغني بوشلوش، آلية إنتاج العقار الحضري ضمن البنية العقارية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 48، 2017.
- 26 - عثمان حويذق، إشكالات العقارات المسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، مجلد 09، عدد02، 2018 .

- 27 - علال قاشي، تحول إستغلال العقار الفلاحي من حق الإنتفاع الدائم إلى أسلوب الإمتياز الفلاحي، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة محمد الشريف مساعديّة - سوق أهراس، عدد 04، 2019.
- 28 - علي بن علي، نورة جبارة، المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية، مجلة النيل الإقتصادي، الصادرة عن جامعة حمة لخضر بالوادي، مجلد 04، عدد 02، 2021.
- 29 - عيسى بن دوحة، مريم بوشري، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، العدد 01، 2016.
- 30 - فلتن صبري سيد الليثي، نبيل أوكيد، الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، مجلد 31، عدد 03، 2020.
- 31 - فريد عبة، تقييم السياسات العقارية للقطاع الفلاحي في الجزائر والحلول المقترحة لحل الإشكالية العقارية، مجلة أبحاث إقتصادية وإدارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 20، 2016.
- 32 - كريم حرز الله، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية، الصادرة عن مخبر السيادة والسعادة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، المجلد 2 العدد 2، 2016 .
- 33 - لامية بوربيعة كتو، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة النقد للحقوق والعلوم السياسية، عدد 01، باتنة، 2016.
- 34 - لخضر شعاشعية، إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز (دراسة في ظل قانون 03-10)، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القانونية و القضائية، عدد 01، 2013.
- 35 - مبارك بلالطة، السياسات الزراعية في الجزائر، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم الإدارية - بن عكنون -، الجزائر، العدد 04، 2001.
- 63 - محمد العميري، النظام القانوني للعقار الصناعي والآليات المستحدثة لترقيته " العقار الوقفي العام نموذجا"، مجلة الإجتهد القضائي، صادرة عن مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، العدد 17، 2018.
- 37 - مريم بورابة، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في عهد الإحتلال الفرنسي للجزائر، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن مركز الجامعي علي كافي، تندوف، عدد 04، 2018.

- 38 - نبيل أوكيد، الشفعة الإدارية كآلية لإكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 1، 2021.
- 39 - نعيمة ذيايبية، ضمانات حماية العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 13 عدد خاص رقم 25، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2021.
- 40 - نورية طرطاق، محمد بن عمار، إدارة وتسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، 2020.

سادسا : المجالات القضائية:

أ -مجلات مجلس الدولة:

1. مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، سنة 2022.
2. مجلة مجلس الدولة ، العدد الثاني، 2022.
3. مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، 2003.
4. مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004.
5. مجلة مجلس الدولة،العدد السابع، 2005.

ب - مجلات المحكمة العليا:

1. مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2003.
2. مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.
3. مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، ج 01، 2004.
4. مجلة المحكمة العليا، العدد الاول ، الجزائر، 2013
5. مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2014 .

سابعا: الندوات و الملتقيات:

- 1 نعيمة ذيايبية ، الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي من الأضرار الماسة به من خلال سوء أو عدم إستغلاله ، مداخلة من أعمال الملتقى المغربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والإستثمار يومي:12و13 مارس 2018 والمنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة الشاذلي بن جديد - الطارف بجامعة الشاذلي بن جديد - الطارف .
- 2-فهيمة قسوري، دور الديوان الوطني للاراض الفلاحية (O N T A) في إستثمار العقار الفلاحي ، مداخلة من أعمال الملتقى المغربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والإستثمار يومي:12و13 مارس 2018 والمنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة الشاذلي بن جديد - الطارف بجامعة الشاذلي بن جديد - الطارف .

- المراجع باللغة الفرنسية:

أ - الكتب:

- 1- Ch- Larumet , droit civil ,les biens - droit réels principaux, 3^{ème} édition ,Economica DELTA ,1998.
- 2- Djilali Benamrane ,agriculture et développement en algerie , Alger ,Société Nationale D'édition Et De Diffusion,1980.
- 3- Jean Rivèro, Jean Walline,Droit administratif, Dalloz ,21^{ème} , édition, paris ,2006.

ب المذكرات:

- 1- abdelmadjid djenane, la restructuration de secteur agricole d'état discours et pratique mémoire de magistère, institut des sciences économique, université d'Alger, 1985.

ت الاطروحات:

- 1- Fatiha Baouche , L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes, Thèse Doctorat ,Droit Rural, Centre d'etude et de recherche sur les territoires et l'environnement (Poitiers), Soutenue le 28 janvier 2014.

2 المقالات:

- 1- H.Zeghibib, commentaires sur la loi d'orientation foncière N° 90/25 . Revue Algérienne des science juridiques économiques et politiques ,N°03 ,1991.

فهرس المحتويات

.....1.....	مقدمة
.....9.....	الباب الأول: الإطار القانوني للعقار الفلاحي التابع لأملك الدولة الخاصة
.....9.....	الفصل الأول: التطور التاريخي لوضعية العقار الفلاحي في الجزائر
.....1.1.....	المبحث الأول : وضعية العقار الفلاحي في مرحلة ما قبل الإستقلال
.....1.1.....	المطلب الأول : العقار الفلاحي ما قبل الإستعمار الفرنسي
.....1.1.....	الفرع الأول: العقار الفلاحي قبل التواجد العثماني
.....1.2.....	أولا: العقار الفلاحي قبل الإحتلال الروماني
.....1.3.....	ثانيا: العقار الفلاحي بعد الإحتلال الروماني
.....1.5.....	الفرع الثاني: العقار الفلاحي خلال الحكم العثماني
.....1.5.....	أولا: أراضي البايك:
.....1.7.....	ثانيا: أراضي الملك:
.....1.7.....	ثالثا: أراضي الوقف:
.....1.7.....	رابعا: أراضي العرش:
.....19.....	المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في فترة الإستعمار الفرنسي
.....19.....	الفرع الأول: الإستيلاء الحر على العقار الفلاحي (1830-1863)
.....19.....	أولا: مصادرة أملك الجزائريين
.....20.....	ثانيا: فرنسة العقار الفلاحي الجزائري
.....2.1.....	الفرع الثاني: الإستيلاء المقنن على العقار الفلاحي (1863-1962)
.....2.2.....	أولا: قانون سيناتوس كونسلت المؤرخ في: 12 أبريل 1863
.....2.2.....	ثانيا: قانون وارني المؤرخ في: 26 جويلية 1873 والقوانين المعدلة والمتممة له
.....2.4.....	ثالثا: قانون 16 فيفري 1897
.....2.4.....	الفرع الثالث: التراجع الجزئي عن سياسة الإستيلاء على العقار الفلاحي
.....2.5.....	أولا: المرسوم الصادر في: 1954/08/26 ينص على وقف تجزئة الأراضي الفلاحية.
.....2.5.....	ثانيا: المرسوم رقم: 56-290 الصادر في: 1956/03/26 المتضمن التهيئة العقارية الفلاحية.
.....2.5.....	ثالثا: الأمر رقم: 41-59 الصادر في: 1959/01/03 المتعلق بالمحيطات للتطوير العقاري الفلاحي
.....2.6.....	المبحث الثاني : وضعية العقار الفلاحي في مرحلة ما بعد الإستقلال
.....2.7.....	المطلب الأول: وضعية العقار الفلاحي في ظل تبني الدولة للنهج الإشتراكي (1962-1987)
.....2.7.....	الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل أسوب التسيير الذاتي
.....2.8.....	أولا: تعريف أسوب التسيير الذاتي

.....30.....	ثانيا: خصائص أسلوب التسيير الذاتي
.....31.....	ثالثا: مراحل تطبيق أسلوب التسيير الذاتي
.....32.....	رابعا: نطاق تطبيق أسوب التسيير الذاتي
.....38.....	الفرع الثاني: العقار الفلاحي في ظل الثورة الزراعية
.....38.....	أولا: تعريف الثورة الزراعية
.....39.....	ثانيا: مبادئ وأهداف الثورة الزراعية
.....48.....	ثالثا: تقييم نظام الثورة الزراعية
.....52.....	الفرع الثالث: العقار الفلاحي في ظل القانون رقم: 87-19 المتضمن حق الإنتفاع الدائم
.....52.....	أولا: خلفيات صدور القانون رقم: 87-19
.....53.....	ثانيا: أهداف القانون رقم: 87-19
.....54.....	ثالثا: نطاق تطبيق القانون رقم: 87-19
.....54.....	رابعا: تقييم نظام الإنتفاع الدائم
.....55.....	المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في ظل تبني الدولة للنهج الليبرالي
.....55.....	الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه العقاري
.....56.....	أولا: إسترجاع العقارات الفلاحية المؤممة والتي كانت تابعة للخواص
.....63.....	ثانيا: إسترجاع العقارات الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة
.....64.....	ثالثا: إسترجاع العقارات الفلاحية الوقفية المؤممة
.....69.....	الفرع الثاني: إستبدال حق الإنتفاع الدائم بالإمتياز الفلاحي بموجب القانون رقم: 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والقانون رقم: 10-03.
.....70.....	أولا: العقارات الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة مجال تطبيق حق الإمتياز الفلاحي
.....71.....	ثانيا: العقارات الفلاحية المستثناة من مجال تطبيق حق الإمتياز الفلاحي
74.....	الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملك الدولة الخاصة وطرق إكتساب ملكيته
.....75.....	المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي التابع لأملك الدولة الخاصة
.....75.....	المطلب الأول : مفهوم العقار الفلاحي التابع لأملك الدولة الخاصة
.....75.....	الفرع الأول : مفهوم أملك الدولة الخاصة
.....75.....	أولا: تعريف أملك الدولة الخاصة
.....77.....	ثانيا: خصائص أملك الدولة الخاصة
.....79.....	ثالثا: تمييز أملك الدولة الخاصة عن غيرها من الأملك المشابهة
.....82.....	الفرع الثاني : مفهوم العقار الفلاحي
.....83.....	أولا: تعريف العقار الفلاحي:

.....89.....	ثانيا : أهمية العقار الفلاحي
.....90.....	الفرع الأول: خصائص العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
.....90.....	أولا: الإنتاجية
.....90.....	ثانيا: تدخل العنصر البشري
.....91.....	ثالثا: الإنتاج دوريا
.....91.....	رابعا: الدور الإقتصادي
.....91.....	خامسا: خصائص أملاك الدولة الخاصة مجتمعة
.....91.....	الفرع الثاني: تمييز العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عن غيره من العقارات المشابهة له
.....91.....	أولا: تمييزه عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة الخاصة.
.....93.....	ثانيا: تمييزه عن العقار السياحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.
.....94.....	ثالثا: تمييزه عن العقار الحضري التابع لأملاك الدولة الخاصة.
.....95.....	رابعا: تمييزه عن العقار الغابي
.....97.....	المطلب الثالث : أصناف العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.
.....97.....	الفرع الأول: تصنيف العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وفقا لقانون التوجيه العقاري
.....97.....	أولا: العقار الفلاحي ذو التربة الخصبة جدا
.....97.....	ثانيا: العقار الفلاحي ذو التربة الخصبة
.....98.....	ثالثا: العقار الفلاحي ذو التربة المتوسطة الخصوبة
.....98.....	رابعا: العقار الفلاحي ذو التربة ضعيفة الخصوبة
.....98.....	الفرع الثاني: تصنيف العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة وفقا لقانوني المالية لسنتي 1989،
.....98.....	2010 .
.....99.....	أولا: تصنيف العقار الفلاحي وفقا لقانون المالية لسنة 1989
.....99.....	ثانيا: تصنيف العقار الفلاحي وفقا لقانون المالية لسنة 2010
.....100.....	المبحث الثاني: طرق إكتساب ملكية العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
.....101.....	المطلب الأول: إكتساب ملكية العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بوسائل القانون الخاص
.....101.....	الفرع الأول: التصرفات القانونية بمقابل
.....101.....	أولا: عقد الشراء
.....107.....	ثانيا: عقد التبادل.
.....110.....	الفرع الثاني: التصرفات القانونية بدون مقابل.
.....111.....	أولا: عقد الهبة.
.....115.....	ثانيا: الوصية.

118	المطلب الثاني : إكتساب ملكية العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بوسائل القانون العام.
119	الفرع الأول: الشفعة الإدارية.
119	أولاً: مفهوم الشفعة الإدارية على العقار الفلاحي.
121	ثانياً: حالات ممارسة الدولة لحق الشفعة على العقار الفلاحي
125	ثالثاً: إجراءات ممارسة الدولة للشفعة الإدارية وأثار مخالفتها
127	الفرع الثاني: استرجاع الحقوق العقارية التابعة للدولة
127	أولاً: استرجاع الحقوق العينية التابعة للدولة في إطار تطبيق أحكام القانون: 87-19.
131	ثانياً: استرجاع الحقوق العينية العقارية التابعة للدولة في إطار تطبيق أحكام القانون: 10-03.
137	الفرع الثالث: إدماج العقارات الفلاحية الشاغرة ضمن أملاك الدولة.
137	أولاً: إدماج العقارات الفلاحية الشاغرة المتواجدة في المناطق غير الممسوحة.
142	ثانياً: إدماج العقارات الفلاحية الشاغرة المتواجدة في المناطق الممسوحة.
145	ثالثاً: إسترجاع العقارات الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني
147	خلاصة الباب الأول
149	الباب الثاني :إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والمنازعات المترتبة عنه
149	الفصل الأول:إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
151	المبحث الأول: الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
151	المطلب الأول: واجب إستغلال العقار الفلاحي (الإستغلال الفعلي للعقار الفلاحي)
151	الفرع الأول: مفهوم إستغلال العقار الفلاحي:
151	أولاً: تعريف إستغلال العقار الفلاحي
152	ثانياً: أنواع إستغلال العقار الفلاحي
153	الفرع الثاني: إلزامية إستغلال العقار الفلاحي.
153	أولاً: الأساس القانوني لإلزامية إستغلال العقار الفلاحي.
154	ثانياً : نطاق إلزامية إستغلال العقار الفلاحي.
157	الفرع الثالث: الإخلال بواجب إستغلال العقار الفلاحي (عدم إستغلال العقار الفلاحي)
157	أولاً: مفهوم عدم إستغلال العقار الفلاحي
158	ثانياً : التكييف القانوني لعدم إستغلال العقار الفلاحي
160	المطلب الثاني: متطلبات الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
160	الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
160	أولاً:عدم تحويل الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة

ثانيا: عدم تجزئة العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة لأقل من المساحة المرجعية للمستثمرة

.....161.....	الفلاحية
.....165.....	الفرع الثاني: تقييد حرية البناء على العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
.....166.....	أولا: حالات البناء على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة
166	ثانيا: المقاييس والمساحات المسموح بها للبناء على العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة
.....168.....	الفرع الثالث: التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد في المجال الفلاحي
.....168.....	أولا : أهداف التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد في المجال الفلاحي
.....168.....	ثانيا: معوقات التأطير العلمي والتقني والبحث والتكوين والإرشاد في المجال الفلاحي
.....169.....	الفرع الرابع : تفعيل أدوات التوجيه الفلاحي
.....169.....	أولا: مخططات التوجيه الفلاحي
.....169.....	ثانيا: المخطط الوطني للتنمية الفلاحية
.....172.....	ثالثا: أدوات تأطير العقار الفلاحي
.....176.....	المبحث الثاني: طرق إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.
19-87	المطلب الأول: طرق إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة قبل صدور القانون رقم: 87-19
.....177.....
.....177.....	الفرع الأول: مزارع التسيير الذاتي
.....178.....	أولا: مزارع التسيير الذاتي قبل صدور الأمر رقم: 68-653
.....178.....	ثانيا: مزارع التسيير الذاتي بعد صدور الأمر رقم: 68-653
.....181.....	الفرع الثاني: التعاونيات الفلاحية للثورة الزراعية
.....181.....	أولا: التعاونيات الفلاحية
.....184.....	ثانيا: إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية
185	المطلب الثاني: إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة عن طريق المستثمرات الفلاحية
.....186.....	الفرع الأول: ماهية المستثمرة الفلاحية
.....187.....	أولا: تعريف المستثمرة الفلاحية وعناصرها
.....190.....	ثانيا: تمييز المستثمرة الفلاحية عن غيرها من الاستغلالات الفلاحية
.....191.....	ثالثا: أنواع المستثمرات الفلاحية
.....193.....	الفرع الثاني: النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية
.....193.....	أولا: المبادئ التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية
.....196.....	ثانيا: تكوين المستثمرة الفلاحية
.....197.....	ثالثا: الآثار المترتبة على إنشاء المستثمرة الفلاحية

.....198.....	الفرع الثالث : الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية
.....198	أولاً: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم: 87-19
.....201	ثانياً: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم: 10-03
.....202.....	الفصل الثاني : الإمتياز الفلاحي كنمط حصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة والمنازعات المترتبة عنه
.....203	المبحث الأول: الإمتياز الفلاحي كنمط حصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
.....205.....	المطلب الأول: ماهية عقد الإمتياز الفلاحي
.....205.....	الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي
.....205.....	أولاً:تعريف عقد الإمتياز الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي
.....206.....	ثانياً: تعريف حق الإمتياز الفلاحي في القانون رقم: 10-03
.....206.....	الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي وتمييزه عن مايشابهه من عقود إستغلال العقارات الفلاحية التابعة للدولة.
.....206.....	أولاً: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي
.....209.....	ثانياً: تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن مايشابهه من عقود إستغلال العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة الأخرى
.....214.....	الفرع الثالث: مراحل إعداد عقد الإمتياز الفلاحي
.....215.....	أولاً: إعداد دفتر الشروط وتحضير عقد الإمتياز الفلاحي
.....216.....	ثانياً: تحرير عقد الإمتياز وشهره
.....218.....	المطلب الثاني: شروط وإجراءات الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي
.....218.....	الفرع الأول: شروط الإستفادة من حق الإمتياز الفلاحي
.....218.....	أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الإمتياز
.....222.....	ثانياً: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل حق الإمتياز الفلاحي
.....226.....	الفرع الثاني: طرق وإجراءات الاستفاة من حق الامتياز الفلاحي
.....226.....	أولاً: منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والواقعة داخل محيط المستثمرات الفلاحية
.....232.....	ثانياً : منح عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والواقعة خارج محيط المستثمرات الفلاحية
.....234.....	المطلب الثالث: آثار عقد الإمتياز الفلاحي
.....234	الفرع الأول: آثار عقد الإمتياز الفلاحي بالنسبة للسلطة المانحة (الدولة).
.....234.....	أولاً:حقوق الدولة مانحة الإمتياز.

.....239.....	ثانيا: إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز
.....240.....	الفرع الثاني: آثار عقد الإمتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز.
.....240.....	أولا: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز
.....251.....	ثانيا: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز
.....255.....	الفرع الثالث: نهاية عقد الإمتياز الفلاحي
.....256.....	أولا: النهاية العادية لعقد الإمتياز الفلاحي
.....257.....	ثانيا: النهاية غير العادية لعقد الإمتياز الفلاحي
.....258.....	ثالثا: الآثار المترتبة على نهاية عقد الإمتياز الفلاحي.
.....261.....	المبحث الثاني: منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.
.....261.....	المطلب الأول: المنازعات الإدارية المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والتعاقدية.
.....261.....	الفرع الأول: مظاهر إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والتعاقدية
.....262.....	أولا : الإخلال بواجب إستغلال العقار الفلاحي
.....262.....	ثانيا: تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها.
.....262.....	ثالثا: البناء بدون رخصة.
.....263.....	رابعا: تأجير الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها.
.....263.....	خامسا: عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين (02) متتاليتين
.....264.....	سادسا: التصريح الكاذب وعدم التصريح بإلتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز
.....264.....	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والتعاقدية
.....265.....	أولا : دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المراقبة والمتابعة
.....268.....	ثانيا: الجزاء المترتب على إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته القانونية والتعاقدية
.....269.....	المطلب الثاني: المنازعات القضائية المتعلقة بإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة.
.....270.....	الفرع الأول: إختصاص القضاء العادي في منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
.....270.....	أولا: شروط قبول دعاوى منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
.....276.....	ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
.....280.....	الفرع الثاني: إختصاص القضاء الإداري في منازعات إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة
.....281.....	أولا: دعاوى قضاء الإلغاء

فهرس المحتويات

.....289.....	ثانيا: دعاوى القضاء الكامل
.....292.....	ثالثا: دعاوى قضاء الإستعجال الإداري
.....294.....	خلاصة الباب الثاني
.....294.....	خاتمة
.....299.....	الملاحق
.....347.....	المصادر والمراجع
.....367.....	فهرس المحتويات

المخلص :

تبنى المشرع الجزائري عدة أساليب لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة كان أسلوب التسيير الذاتي أولها ، والذي تم تدارك نقائصه بقانون الثورة الزراعية إلا أنه لم يوفق في ذلك بسبب ضعف وهشاشة البنى التحتية للقطاع الفلاحي الذي كشفت عنه أزمة تدهور أسعار البترول، وهو ما تطلب ضرورة إعادة النظر فيهما يتلائم مع التوجه الإقتصادي والأيدلوجي الجديد.

فإتجه المشرع إلى إعتقاد الخصوصية الجزئية للعقار الفلاحي العمومي دون التنازل عن ملكيته كإنعكاس لإنسحاب الدولة من الساحة الإقتصادية لتشجيع مبادرات القطاع الخاص، وذلك من خلال تبنى حق الإنتفاع الدائم الذي وحد أسلوب إستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة بموجب القانون رقم: 87-19، إلا أن الغياب التام لرقابة الدولة أدى إلى تسجيل تجاوزات وإنتهكات جسيمة مست وبدرجة كبيرة بمبدأ الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي مما أدى إلى التخلي عنه بموجب القانون رقم: 10-03 الذي جاء بأسلوب الإمتياز كأسلوب وحيد وحصري لإستغلال العقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة ، وقد وفق المشرع إلى حد بعيد من خلال إعتماده أسلوب الإمتياز الفلاحي في تجاوز سلبيات أساليب الإستغلال الفلاحي السابقة ، إلا أنه هو الآخر لا يخلو من بعض الغموض والنقص في التطبيق العملي للنص القانوني ، وهو ما وجب تداركه .

الكلمات المفتاحية:العقار الفلاحي، الإستغلال الأمثل، حق الإنتفاع الدائم، أملاك الدولة الخاصة، حق الإمتياز .

Summary :

The legislator adopted several methods for exploiting agricultural real estate belonging to private state property, which began with the self-management method, the shortcomings of which were corrected by the Agricultural Revolution Law, but it was not successful in doing so due to the weakness and fragility of the agricultural sector's infrastructure, which was revealed by the crisis of deteriorating oil prices, which required the need to restore Considering it in a way that is compatible with the new economic and ideological orientation.

The legislator moved to adopt partial privatization of public agricultural real estate without relinquishing its ownership as a reflection of the state's withdrawal from the economic arena to encourage private sector initiatives, by adopting the permanent usufruct right that unified the method of exploiting agricultural real estate belonging to private state property under Law No. 87-19, except The complete absence of state control led to the recording of serious transgressions and violations that greatly affected the principle of optimal exploitation of agricultural real estate, which led to its abandonment in accordance with Law No. 10-03, which introduced the concession method as the sole and exclusive method for exploiting agricultural real estate belonging to private state property.

By adopting the agricultural concession method, the legislator has succeeded to a large extent in overcoming the negatives of previous agricultural exploitation methods. However, it is also not devoid of some ambiguity and deficiency in the practical application of the legal text, which must be remedied.

Keywords: agricultural real estate, optimal exploitation, permanent usufruct right, private state property, concession right.

