



جامعة الشيخ العربي التبسي – تبسة-الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص : قانون عقاري
بعنوان

تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذة
د.طواهرية كاملة

من إعداد الطالب:
لبري لزهاري

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الأستاذ (ة)
رئيسا	أستاذ محاضر – أ -	د.الوافي فيصل
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر – ب -	د.طواهرية كاملة
مناقشا	أستاذ محاضر – ب -	د.حاجي نعيمة

السنة الجامعية : 2020-2021

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية عما

يرد في هذه المذكرة

حديث نبوي شريف

عن أنس رضي الله عنه رضي الله عنه عن النبي

صلى الله عليه وسلم قال: ﴿إن قامت

الساعة وفي يد أحدكم فسيلة، فإن استطاع ألا

تقوم حتى يغرسها، فليغرسها﴾ .

رواه أحمد وغيره بإسناد صحيح

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى التي كانت شمعة تذوب
لتنير دربي ، إلى أمي الحبيبة.
أطال الله عمرها وأعاني على برها.

إلى روح أبي الغالي ، الذي أدعوا الله أن يرفعه من ضيق اللحد
ومراتع الدود إلى جنة الخلود.

إلى معينتي ورفيقة دربي، التي بفضل دعمها أتممت دراستي ومذكرتي،
زوجتي الغالية.

إلى الدرر المضيئة، وقرر عيني، وقلذات أكبادي أبنائي ،محب الدين
،أويس وابنتي زمرد، فأدعو الله أن يحفظهم ويجعلهم من الصالحين.

إلى كل الأهل والأقارب ،إخوتي ، أخواتي ، وأبنائهم.

إلى الجيران وكل من نسيه القلم وحفظه القلب.

شكر و عرفان

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان
إلى كل من قدم لي يدا المساعدة من قريب أو بعيد
بداية بأستاذتي الفاضلة "طواهرية كاملة" المشرفة على
هذه المذكرة ، التي لم تبخل عليا بملاحظاتها وتوجيهاتها
القيمة .

وأثني بالشكر كذلك أساتذتي الأفاضل ، أعضاء لجنة المناقشة .
دون أن أنسى أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية .
وفي الأخير أشكر السيد مرحباوي الناصر ، رئيس مكتب العقود
الإدارية بمصلحة العقود والمنازعات ، المديرية الولائية
لأملاك الدولة بما أمدني به من معلومات ووثائق
قيمة ساعدتني على إتمام مذكرتي .
وكل من ساعدني من قريب أو بعيد
ولو بكلمة طيبة

مُقَلَّمَاتُ

التعريف بالموضوع :

لقد عرفت الفلاحة أهمية كبرى لدى الشعوب منذ القدم ، فقد ارتبطت جميع الحضارات بهذا المورد العقاري البالغ الأهمية لما له من قيمة اقتصادية كبيرة في رقي وازدهار الشعوب والدول ، والذي أضحى معيارا لتقدمها ، لذلك تسارعت الدول في الاهتمام بهذا القطاع الحساس وزيادة وعائها العقاري الموجه للفلاحة ، فكانت الجزائر بما تملكه من أراضي شاسعة وتنوع تضاريسها ومناخها محل مطامع الدول ، حيث مرت عدة دول وحضارات عليها بداية من الرومان والعثمانيين نهاية بالفرنسيين الذين سعوا جاهدين لتحقيق مآربهم الاستيطانية واستغلال الأراضي الجزائرية الخصبة ، من ذلك سن القوانين والتشريعات التي استهدفت تكريس الملكية الفردية و تجزئة الملكية الجماعية وأراضي العرش من أجل تشجيع استقرار المعمرين.

وبعد خروج المستعمر ، وأمام التركة الثقيلة التي خلفتها فرنسا خلال الفترة الاستعمارية الطويلة بالجزائر، لم يكن من السهل على السلطة الجزائرية تنظيم وإعادة هيكلة الملكية العقارية الفلاحية حيث وجدت نفسها أمام وضع معقد للعقار الفلاحي ، فسعت إلى سن القوانين التي فرضها الواقع كنظام التسيير الذاتي ، أو كان بناء على توجهات سياسية وإيديولوجية لها بعد تبنيها للنظام الاشتراكي المبني على تقديس الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة ، الأمر الذي أدى إلى تأميم جزء من الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية ، وبعد تيقن السلطة بفشل السياسة المنتهجة حاولت تغيير إيديولوجياتها إلى النظام الرأسمالي ، لكن الماسكين بزمام السلطة حالوا دون ذلك ، الشيء الذي جعل القائمين على شؤون العقار ودون وعي ودراسة للوضعية العقارية الموروثة تتخبط في سن القوانين المنظمة للعقار الفلاحي التي تميل إلى تبني نظام ليبرالي في ظل النظام الاشتراكي السائد.

أهمية الموضوع

تعتبر دراسة العقار الفلاحي من أهم الدراسات القانونية التي أولاها الفقه المعاصر اهتماما بالغاً لما له من دور بالغ في تحقيق الأمن الغذائي للشعوب ، فسعى إلى تحليل نصوصه وإزالة إشكالاته ، ونظرا للوضعية العقارية المعقدة للعقار الفلاحي التابع للأموال

الخاصة للدولة محل الدراسة الناتجة عن تخبط السلطة في تبني نهج واضح في تسييره، حيث تبنت القانون رقم 83-18 المبني على التمليك عن طريق الحيازة ثم استبدلت نظام الثورة الزراعية بنظام المستثمرات الفلاحية المبني على حق الانتفاع المؤبد وبعد تبني الجزائر للنظام الليبرالي صراحة مع دستور سنة 1989 حاولت السلطة تصحيح مسارها وبداية الإصلاحات وتطهير العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة محل الدراسة ، وخاصة بعد صدور القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي وتبني الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة محل الدراسة ، وفي سبيل تحقيق هدفها ، كان لابد من التخلي عن الأنظمة السابقة لتسيير العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة ، فواجهت مشكلة تسوية وضعية العقار الفلاحي الممنوحة في ظل هذه الأنظمة ، وغلق ملفاته وذلك من أجل استقرار ووضوح رؤيتها في تبني الامتياز ، والهدف من ذلك كله زرع الثقة والائتمان لدى الفلاح وتحفيزه على الاستمرار في استغلال الأرض، سواء بتحرير سندات الملكية أو عقود الامتياز ،هذا من جهة ومن جهة أخرى تمكنه من الاستفادة من القروض البنكية في تمويل استثماراته وتطويرها، وذلك من أجل المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي الذي يعد هدف الشعوب والدول الأول في استغلال الأراضي الفلاحية .

أسباب إختيار الموضوع:

يعود اختياري لموضوع تطهير العقار الفلاحي إلى عدّة اعتبارات فمنها ما تعد اعتبارات موضوعية وأخرى شخصية . أما الاعتبارات الشخصية فتكمن في رغبتني في الإحاطة بتطهير الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية التابع للأموال الخاصة للدولة نظرا لأهميته خاصة أنني وقفت على نجاح الاستثمار في الأراضي الفلاحية بالجنوب الكبير، ورغبتني في دراسة معوقات تأخر التسوية خاصة بالمناطق المعروفة بامتلاكها لأراضي خصبة وخصبة جدا.

أما الاعتبارات الموضوعية:

- نظرا لأهمية الموضوع وماله من فوائد جمة، يمكن الإشارة إلى بعض الأهداف منها:
- إثراء الدراسات القانونية على قلتها في هذا المجال خاصة المتعلقة بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة .
- التعرف على الآليات القانونية والإدارية المجسدة لتسوية وتطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة .
- البحث في المسائل التي يثيرها تطهير العقار الفلاحي من مشاكل عملية وقانونية لتسوية العقار الفلاحي في الجزائر، ومعرفة مدى اهتمام المشرع وكذا الإدارة المركزية بذلك .
- محاولة الاستفادة من البحث في مجالات الحياة الأخرى خارج إطار الدراسة

الإشكالية:

الإشكالية الرئيسية التي يمكن طرحها هي كالتالي:

إلى أي مدى وفَّق المشرع والإدارة على حد سواء في تطهير وتسوية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة ؟

وتطرح إشكالات فرعية عنها وهي:

- إلى أي مدى أثرت الوضعية العقارية في تعقيد عملية التطهير؟
- ماهي الآليات المتبعة في تطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة ؟
- إلى أي مدى توافقت إرادة الإدارة والمشرع في عملية تطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة ؟.
- إلى أي مدى تمت تسوية الملفات العالقة من الأنظمة السابقة لتسيير العقار الفلاحي؟

المنهج المتبع :

للإجابة على الإشكالية المطروحة والأسئلة المتفرعة عنها، تم اعتماد المنهج التاريخي الذي يقوم على تتبع مراحل تطور وضعية العقار الفلاحي من قبل دخول المسلمين مروراً بالأتراك وتعقدها مع دخول المستعمر الفرنسي حتى خروجه وتبني النظام الاشتراكي وأخيراً مرحلة الإصلاحات وتبني النظام الليبرالي.

بالإضافة إلى اعتمادنا أيضا على المنهج الوصفي وذلك باعتمادنا على وصف الوضعية العقارية للعقار الفلاحي المملوك للدولة عبر عدة مراحل ومحاولات تطهيرها وتسويتها، وكذا المنهج المقارن باعتمادنا في بعض الأحيان على المقارنة بين مختلف القوانين المنظمة لنوع محدد من أنماط استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة أو لمختلف الصيغ، وأخيرا قمنا بتوظيف المنهج التحليلي نظرا لاعتمادنا على تحليل النصوص القانونية والتنظيمية على كثرتها الصادرة في هذا المجال من أجل استنباط الأحكام .

أهداف الدراسة : من أهم ما خلصنا إليه في هذه الدراسة أن:

تطهير العقار الفلاحي أضحي ضرورة ملحة لما له من أهمية اقتصادية وخاصة في ظل الأزمة الاقتصادية الخانقة التي تمر بها الدول والجزائر من بينها، وتذبذب أسعار البترول وقلة مداخيل الدولة خارج المحروقات ، والدور الذي تلعبه الأراضي الفلاحية بما لها من إمكانيات في تغطية احتياجات الاقتصاد الوطني وهو ما ظهر جليا خلال أزمة وباء كورونا سنة 2020 ، حيث أنه ولأول مرة في تاريخ الجزائر تجاوزت الإيرادات خارج المحروقات إيرادات البترول بسبب المنتج الفلاحي للأراضي المستصلحة بالجنوب الكبير، المستفيدين أصحابها من حق الامتياز ، فماذا سيكون حال المنتج الفلاحي لو سويت وضعية الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا؟ ، والتي مازالت تعاني من عزوف المستثمرين عن استغلالها نظرا لعدم وضوح واستقرار الوضعية القانونية لهذه الأراضي .

بيان أهمية استقرار وضعية العقار الفلاحي في جلب المستثمر ، وكذا دور المشرع في تطهيره :لأن مشكلة العقار كانت ولا تظل مرتبطة بعلاقة المستغل بالأرض ، مما يساهم في كسب ثقة المستثمر الفلاحي وبالتالي جلبه محليا كان أو أجنبيا وذلك في سبيل تحقيق الأمن الغذائي، والاستقرار الاجتماعي.

الدراسات السابقة :

أثناء بحثي في موضوع المذكرة لم أجد دراسة سابقة متخصصة تتمحور حول تطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، إلا بعض الدراسات العلمية التي تطرقت إلى الأنظمة القانونية لاستغلال العقار الفلاحي ، بداية بأطروحة الدكتوراه للباحثة بوصبيعات

سوسن حول موضوع النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الذي تطرقت فيه بإسهاب في بابه الأول عن تطور أنظمة استغلال العقار الفلاحي بداية من عهد النوميديين باعتبارهم أن من عرف استغلال الأراضي الفلاحية حتى تبني الرأسمالية ، مرورا بعدة محطات تاريخية هامة ساهمت في تطور أنظمة تسييره،

وتطرقت في الباب الثاني إلى حق الامتياز كنمط وحيد متبنى لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة وفق قانون التوجيه الفلاحي، لكنها اعتمدت نمط وحيد وهو تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وفق القانون رقم 10-03 ، حيث تطرقت بإسهاب إلى مفهوم المستثمرات الفلاحية محل تطبيق القانون، ثم شروط وإجراءات الاستفادة من هذا الأسلوب ، والآثار المترتبة عليه دون أن تتطرق إلى تطبيق الامتياز في إطار الإستصلاح وفق المراسيم والمنشورات الوزارية السارية المفعول .

كما اعتمدت على دراسة متمثلة في مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية للطالبة فائزة فقير تحت عنوان " واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90- 25 لسنة 2004، حيث تطرقت الباحثة في الفصل الأول تحت عنوان الاستثمار إلى إزالة الغموض عن عدة مفاهيم كالاستثمار، الحيابة والملكية، وتطرقت إلى إشكالية تقييد حق الملكية على الأراضي الفلاحية والنظريات الداعمة والرافضة لها، وموقف المشرع الجزائري منها، كما تطرقت إلى الاستصلاح كسبب لاكتساب الملكية ، والقوانين المنظمة لذلك.

وتطرقت في الفصل الثاني إلى الاستثمار كشرط للملكية ، حيث تطرقت من خلاله إلى الأساس القانوني لواجب الاستثمار وأهم الآثار القانونية لتخلفه والمتمثلة في الجزاءات المترتبة عليه، لكنها استعملت مصطلح الاستثمار بدل الاستغلال .

صعوبات البحث :

وتتمثل أهم الصعوبا ت التي واجهتنا في بحثنا هذا قلة الدراسات القانونية المتخصصة ، بالإضافة إلى كثرة النصوص القانونية والتعليمات والمنشورات الوزارية المنظمة للعقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة مع صعوبة الإلمام بها والحصول عليها وقلة الدراسات الشارحة لها.

التصريح بالخطئة :

تمت معالجة موضوع تطهير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري في فصلين ،
تضمن كل فصل مبحثين .

الفصل الأول : وتم التطرق فيه إلى التطور التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار
الفلاحي ، والتي تمت دراسة الوضعية القانونية للعقار الفلاحي في مرحلة ما قبل الاستقلال
ضمن المبحث الأول، ووضعية العقار الفلاحي في ظل الاستقلال في المبحث الثاني.

الفصل الثاني : تسوية إشكالات العقار الفلاحي العالقة من التشريعات السابقة
والتي تناولنا فيه تسوية العقار الفلاحي في إطار إعادة هيكلته من حيث الملكية وهو
موضوع المبحث الأول، في حين تضمن المبحث الثاني تطهير العقار الفلاحي في إطار
إعادة هيكلته من حيث الاستغلال.

الفصل الأول

التطور التشريعي

والتنظيمي المنظم

للعقار الفلاحي

إن الباحث في أزمة تطهير العقار الفلاحي في الجزائر يجد أن الإشكالات التي يطرحها هذا الأخير تكونت نتاج تراكمات سياسية وتوجهات إيديولوجية للنظام السياسي السائد بالجزائر على فترات والذي انعكس على العقار الفلاحي كونه الركيزة الأساسية للسياسة الاقتصادية للبلاد.

لكن وللوصول إلى تشخيص إشكالية تطهير العقار الفلاحي وجب أن نمر عبر المحطات التاريخية التي شهدتها العقار الفلاحي مع بداية ظهور البوادر الأولى لتحويل الأهالي عن ممارسة الرعي إلى استغلال الأرض في الزراعة وذلك خلال العهد النوميدي تحت حكم الملك النوميدي "ماسينيسا". وبعد سقوط حضارة قرطاجة واحتلال شمال إفريقيا من طرف الرومان انتعش العقار الفلاحي بعد استيلائهم على أراضي النوميديين، فكان الرومان أول من عرف مسح الأراضي وتعيين الحدود في العهد الروماني وصولا بالفتوحات الإسلامية التي عرف خلالها العقار الفلاحي نمط جديدا للتملك واستغلال العقار الفلاحي الذي يعتمد الشيوخ والعرف في المعاملات واستمر العمل به في عهد الوصاية العثمانية مع تغيير في التسميات فقط. وبعد سقوط الدولة العثمانية وشن حملة عسكرية على الجزائر من طرف المستعمر الفرنسي، حيث قام وتطبيقا لسياسة الاستيطان بمصادرة والاستيلاء على الأراضي الفلاحية للبايات والدايات العثمانيين كمرحلة أولى لإنشاء أملاك الدولة الفرنسية (الدومين) ثم تلتها محاولات القضاء على نظام الملكية الجماعية (أراضي العروش والقبائل) الغير قابلة للتملك كمرحلة أولى تمهيدا لتمليكها للكولون عبر سلسلة من القوانين والمراسيم. ومع استعادة الدولة للسيادة بعد الاستقلال وفي سعيها لمحاولة لإنقاذ الموسم الفلاحي خاصة بعد الهجرة الجماعية للمعمرين وشغور الأراضي اعتمدت نظام التسيير الذاتي كمرحلة ظرفية فرضها الواقع لتتبنى النظام الاشتراكي ومبادئ الثورة لتمتد مبادئها للزراعة وتبني مبدأ الاستغلال التعاوني وتقديس ملكية الدولة للعقار الفلاحي وتقيد الملكية الخاصة لكن بعد تبني النظام الليبرالي وفك القيد عن الملكية الخاصة للعقار الفلاحي وفتح المجال للاستثمار تم فتح ورشات قانونية كمحاولة لتطهير الوضعية العقارية المعقدة الموروثة من الأنظمة السابقة.

ومن خلال ما سبق من معطيات قسمنا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الوضعية القانونية للعقار الفلاحي في مرحلة ما قبل الاستقلال

المبحث الثاني: : وضعية العقار الفلاحي في ظل الاستقلال.

المبحث الأول

الوضعية القانونية للعقار الفلاحي في مرحلة ما قبل الاستقلال

لقد عرف العقار الفلاحي مضايقات كثيرة مست طبيعة حياته الريفية من احتلال، استعمار زراعي، عدم استقرار الأنظمة المسيرة ، كانت دوما عائقا في تكوين وإرساء طبقة فلاحين مرتبطة بالأرض، تمتلك حيازة دائمة لعقار فلاحي، وباستثناء المناطق ذات التأهيل السكاني الحضري، أو المحيط الحضري لبعض المناطق الجبلية أو الواحات-أين تكونت الملكية والتملك الجماعي، سيطرت النزعة الفردية للفلاح الجزائري ورفضه العمل في شكل جماعي بالرغم من استغلالها بطريق الشيوع وتمسك الملاك بحق الشفعة¹ ،

المطلب الأول

وضعية العقار الفلاحي في ظل الدولة العثمانية

كانت الأراضي الفلاحية بالجزائر تمتاز بأراضي خصبة ومنتجة لكثير من المواد الفلاحية وعلى رأسها القمح ، وساعدها في ذلك المناخ المتنوع والموقع المتميز لذلك مر العقار الفلاحي منذ التاريخ - ومع تعاقب الحضارات واختلاف الإيديولوجيات - بداية من عهد الفتوحات الإسلامية وما سبقها (الفرع الأول)حتى الوصاية العثمانية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

وضعية العقار الفلاحي في الجزائر قبل قيام الدولة العثمانية

حسب ما ذكر الباحثون والمؤرخون أن السكان الأصليين للجزائر هم البربر أو النوميديون، وعند سماعنا لهذه الكلمة أول ما يوحى إلى أذهاننا البدائية والهمجية في

¹-بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتورا علوم في القانون الخاص،

تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، سنة 2018، ص 14

تنظيمهم الاجتماعي وكذا غياب التمدن والحضارة وهو ما يتجسد في استغلالهم للأراضي الفلاحية ، حيث كان التجمع العائلي أو القبلي نظامهم الوحيد ، يعيشون مما تنبت الأراضي سواء كغذاء لهم أو لمواشيهم، ولم يعرفوا الزراعة إلا في عهد الملك ماسينيسا مؤسس الدولة النوميديّة.

لكن بتعاقب الغزو الأجنبي لأراضيهم كان كفيلا بتغيير نمط حياتهم وخاصة ما تعلق الأمر بتطور طرق استغلال الأراضي الفلاحية التي ازدادت في العهد الروماني حتى الفتوحات الإسلامية في القرن السابع الميلادي الذي عرف خلالها العقار الفلاحي نمط جديد تمثل في نظام الحياة الجماعية.

أولاً: وضع العقار الفلاحي بالجزائر خلال العهد النوميدي

خلال هذه المرحلة من تاريخ الجزائر لم يهتم البربر بالزراعة أكثر من اهتمامهم بتربية المواشي وكانوا يفضلون ترك أراضيهم لتكون مراعي لقطعانهم من أن يزرعوها وطغى على نمط حياتهم الترحال المستمر ، خوفا من عمليات النهب التي قد تتعرض لها محاصيلهم وهذا خلافا لتربية المواشي التي يسهل نقلها وإبعادها عن الخطر. وهذا حال المناطق الداخلية والصحراوية . أما المناطق الساحلية فقد كانت هناك بعض التمدن والحياة المستقرة والتي مورست من خلالها الزراعة ، حيث تتوفر شروطها من خصوبة للتربة ومناخ ملائم¹.

لكن الملك ماسينيسا مؤسس الدولة الجديدة "الدولة النوميديّة" ، فاعتمد على جمع رعيته حول الأراضي وتشجيع استغلال الأراضي الخصبة التي كانت مهملة قبل ذلك بالإضافة إلى استصلاح الأراضي الزراعية وجعلها تنتج مختلف الخيرات. ونقلهم من البداوة إلى الاستقرار ومن ممارسة نشاط الرعي إلى ممارسة الزراعة وخدمة الأرض ومن حالة العزلة والتوحش والفقير إلى الحياة الاجتماعية والحضارة والغنى فأمن استقرار وتوطين البدو الرحل حول الأراضي وأقام القلاع على طول تنقلاتهم إليها ، وسعى بعدها في تطوير الزراعة

¹ - خنيش عبد الفتاح، التوسع الزراعي في إفريقيا القديمة خلال الفترة الرومانية، مذكرة ماجستير في التاريخ ، تخصص

تاريخ البادية، جامعة قسنطينة 2، سنة 2013، ص 56

واستصلاح الأراضي البور واستغلالها وبذلك زيادة الوعاء العقاري الخاص بالفلاحة وهو ما ساهم في إحداث انقلاب اقتصادي تحولت المملكة من خلالها محطة للتجار وممولا رئيسيا لروما من القمح والشعير.

ويمكن القول أن خلال هذه الفترة ظهر تقسيم للأراضي حسب طبيعة الملكية، فقد كان القسم الأكبر من الأراضي الزراعية تابعة للقصر الملكي، تستغل هذه الأراضي من مقابل الالتزام بدفع جزء من الإنتاج لصاحب الأرض. لكن رغم اتساع الأراضي التابعة للقصر الملكي إلا أن ذلك لم يمنع الملكية الخاصة من التوسع، حيث ذكر المؤرخون أن سياسة الملك في توطين الأفراد وربطهم بالأرض هي أهم العوامل المساهمة في تملك الأفراد لهذه الأراضي المستصلحة¹.

أما بالنسبة للأراضي الرعوية فقد كانت تستغل من طرف أفراد القبيلة الواحدة دون أن تتعدها.

ثانياً: وضع العقار الفلاحي بالجزائر خلال العهد الروماني

قام الرومان بالسيطرة على أراضي القبائل المتوطنة في الأراضي الخصبة وطردهم إلى المناطق السهلية²، وأصبحت بذلك الأراضي النوميديّة ملكاً للدولة الرومانية وللشعب الروماني بموجب حق الفتح ولم يستثنى من ذلك إلا الأراضي السبع³ وبعض الأراضي التي منحت للجنود الفارين من الجيش القرطاجي. وكانت أراضي الشعب الروماني تدار من طرف قضاة الإحصاء، ولأن الرومانيون ركزوا جهودهم منذ البداية على استغلال الأراضي الزراعية التي استولوا عليها قاموا باستنساخ تجربة الملك ماسينييسا وسياسته المرتكزة على توطين القبائل وتغيير عاداتها وتشجيعها على الاستقرار وممارسة الزراعة، وكذا توفير

¹ - ذكر المؤرخون أن الملك عند وفاته ترك مساحات شاسعة لأبنائه المقدر عددهم أربعة وأربعون ولداً - قبل أن يبقى منهم إلا عشرة عند وفاته - مجهزة بكل ما هو ضروري لاستغلال الأراضي.، أنظر خنيش عبد الفتاح، المرجع السابق، ص

² - بوضيبيات سوسن، المرجع السابق، ص 14

³ - الأراضي السبع هي المدن الإفريقية التي قدمت خدمات للرومان في حربها ضد قرطاج، فنالت بذلك حريتها جزاءً لذلك وهي: أوتيكا، هادرومت (سوسة)، تابسوس، أشولا، لبتييس الصغيرة، ثيوداليس، أوزاليس، أنظر خنيش عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 60

الأمن بين القبائل باعتبارها شرطا أساسيا لنجاح التوسع الزراعي ، وأن استمرار هذه القبائل في نمط حياتها المعتمد على الرعي والترحال يعد عاملا معيقا للعملية.

وما يمكن قوله عن هذه المرحلة أن الرومان أحدثوا طفرة في النمو والإزدهار في مختلف الجوانب بما في ذلك الجانب الزراعي الذي عرف توسعا ونموا للمستثمرات حتى وصلت لحدود الصحراء جنوبا ، ومن الجانب التنظيمي والقانوني فقد برع فيه الرومان بشكل لافت ويمكن أن نقول أن الرومان أول من حاول تطهير ملكية الأراضي الزراعية من خلال اعتمادهم عدة إجراءات أهمها :

1 مسح الأراضي : أسند المؤرخون ظهور أول عملية مسح الأراضي "التعداد" للملك السادس الأسطوري لروما سرفيس تيلوس ، حيث يجبر المواطنون بالتصريح عن مساحة وقيمة أملاكهم ، وبعد فحصها تدون في سجلات خاصة (جداول التعداد) التي تبين مساحة الأراضي طبيعة زرعها ، نوعيتها، وغلتها، وأسماء مستغليها¹. واعتمد الرومان في عملية المسح على تقنية الكنترة (*centuriation*)² وهي شكل من أشكال مسح الأراضي لتهيئتها زراعيًا ، .

أما الأراضي الغير قابلة للزراعة فلا يتم كتنترتها ويخصص لها سجل خاص تدون فيه قائمة بها.

2 التشريعات الزراعية : عمد موظفي الدولة الرومانية بإصدار مجموعة من النصوص والقوانين المنظمة للأراضي الفلاحية وجعلها أكثر استغلالا وكذا تنظيم العلاقات بين الملاك والعمال وتحديد حقوق كل منهما وواجباته وحددت أيضا الأنصبة الضريبية لهذه الأراضي.

ثالثا: وضع العقار الفلاحي بالجزائر خلال العهد الإسلامي

وضعت الدولة الإسلامية منذ القرن الأول الهجري التنظيمات الإدارية التي تخص معاملات الأراضي المفتوحة وأهلها في المشرق الإسلامي ، ويفترض أن ينتقل ذلك إلى بلاد

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومة، ، 2006، ص11

² -France (J.), l'Afrique Romaine des Flaviens aux Vandales Cours de Jérôme France- Université Michel de Montaigne-Bordeaux 3, p 8

المغرب الإسلامي مع الفتوحات ، مع بعض الفروقات المفروضة وفق خصوصية المنطقة ، لكن وضعية الأراضي الفلاحية بالمغرب الإسلامي عامة والجزائر خاصة اختلف بشأنها الفقهاء هل فتحت صلحا أو عنوة ، لأن كل لها حكمها فالتى أخذت عنوة يقصد بها البلاد التي فتحت بعد قتال وجهاد واختلف بشأن ملكيتها ، فيرى جمهور الفقهاء والظاهرية أن الملكية تنتقل إلى المسلمين كالغنائم أما المالكية فقالوا تصبح وقفا على المسلمين بمجرد الحيازة إلا إذا قسمها ولي الامر ، ويرى الحنابلة أن ولي الأمر يفعل ما يراه الأصلح من قسمتها ووقفها نظير خراج دائم يقرر كالأجرة ، أما الحنفية والزيدية فيرون أن للإمام الخيار بين قسمتها بين المسلمين كما فعل رسول الله بخيبر وإن شاء أقر أهلها عليها مع فرض الخراج على أراضيهم¹ .

أما الأراضي التي لم يعلم هل هي من فتح الصلح أو العنوة فهي لمن وجدت بيده إلا إذا ثبت أنه حازها غصبا وقهرا وتستنثى الأرض التي أجلي عنها أهلها².

وبما أن الحيازة هي النمط السائد خلال العصر الوسيط من الغرب الإسلامي فقد صنفت بحسب هذه الحيازة أو الانتفاع إلى عدة أصناف³:

أ - الأملاك العامة: فتتكون من :

- الأرض الموات: وهي الأرض المهملة من التلال والرمال والسيخات والجبال التي لا حق لأحد فيها فيكون حق الانتفاع لمن يحييها بجهوده ووسائله الخاصة لمصلحة المسلمين مقابل أجره معينة يدفعها وهو العشر وإن كانت من بلاد الخراج على رأي الامام ابن حنبل.
- أرض الصوافي : هي الأرض الخاصة بالدولة ، فهي أراضي الأسر الحاكمة التي جلت أثناء الحرب أو الأراضي التي مات أصحابها ولا وارث لها.
- الأملاك الجماعية: وتتعلق بأراضي القبائل التي بقيت بأرضها وأسلمت طواعية .

1- بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 16

2- يخلف حاج عبد القادر، " ملكية الأراضي الزراعية في الغرب الإسلامي "، مجلة عصور الجديدة ، المجلد 9، العدد 3 ، 2019، ص78

3- يخلف حاج عبد القادر، المرجع نفسه، ص81

ب - الأملاك الفردية: هي التي كانت ملكية فردية وأسلم أصحابها طواعية وكذا الأراضي التي ملكت بعد الفتح وذلك عن طريق تقسيم الأرض العنوة على الفاتحين أو بالإقطاع¹، أو عن طريق إحياء الأرض البور (الموات).

ج - أملاك الوقف : وهي الأراضي التي أوقفها أصحابها المسلمون على مؤسسات دينية أو اجتماعية... إلخ ويشرف عليها موظف مكلف يسمى صاحب الأحباس ، هذا إذا كان الحبس عام ، لكن أغلب الأراضي جرى حبسها لصالح الأفراد لا الجماعة ، وكان الأمراء أول المستفيدين منه.

وخلاصة القول أن الجزائر في عهد الفتوحات الإسلامية عرفت ملكية عين وملكية منفعة (الحيازة والإنتفاع) ، وقد ساد هذا النوع الأخير وانتشر حفاظا على الأرض من التآكل ونقصان مساحتها بفعل التوارث وضمان لبقاء الأرض كفيء للمسلمين ينتفع منهم كافة ، وبقي الوضع كذلك حتى دخول الأتراك .

الفرع الثاني

وضعية العقار الفلاحي في العهد العثماني

لم يتأثر التنظيم العقاري بالجزائر بدخول الأتراك نظرا لاشتراكهم في الشريعة ولكن تغيرت التسميات فقط فقد استحدثت مصطلحات مستلهمة من اللغة التركية ، فظهرت ملكية البايك الموافقة لمفهوم الملكية العامة، ونظام العزل المستخدم في استغلال المراعي بينما بقيت باقي التسميات على حالها.

1- الإقطاع في الإسلام يختلف عن الإقطاع الذي ظهر في أوروبا في العصور الوسطى ، الذي كان عبارة عن تملك السيد للأرض بمن فيها من الفلاحين والحيوانات ، يبيح له التصرف فيهم دون قانون يقيد، وهذا ما يرفضه الإسلام ، لأن الإقطاع في الإسلام له شروط وقيود خاصة وهو إما أن يكون إقطاع تملك أو إستغلال ، أنظر بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص18

وتصنف الملكية الفلاحية من حيث الملكية إلى: أراضي البايك، أراضي العرش، أراضي الملك والأراضي الوقفية.

1. أراضي البايك: تعتبر من أجود أنواع الأراضي وذات خصوبة مرتفعة، وتكون في أماكن

استراتيجية حيث عادة ما تحيط بالمدن، وتتواجد بأماكن قريبة من حاميات الجند وتعود ملكيتها للوصي المتمثل في الداى عن طريق الباى المنتدب، تم الاستحواذ عليها من القرن 16 إلى القرن 19 بطرق مختلفة مثل المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور أو انتفاء الورثة أو عند ترحيل السكان المقيمين عليها عند امتناعهم عن تقديم المطالب للخرينة وتسديد الضرائب المفروضة عليهم¹، ويتم استخدام هذه الأراضي وفق ما يراه الوصي، ويعتمد فيها على عدة أنماط للزراعة منها " التويزة " أو ما يعرف بنظام السخرة الذي فرض على الأهالي والقبائل المجاورة أو المتواجدة بتلك المناطق، حيث من خلال هذا النظام تمنحهم الدولة وسائل الانتاج من محاربيث وحيوانات لإستغلال الأرض مقابل أجر قدر بخمس الإنتاج²، وقد كانت هذه الأراضي ذات مساحات كبيرة تتجاوز أراضي الملك وأراضي العرش. أما الجزء الثاني فيعرف بالعزل³، وأراضي العزل هي أراضي تمت مصادرتها من القبائل المتمردة أو اقتطاعها من العروش مع استغلالها من طرف هذه الأخيرة مقابل إيجار يدعى بالحكور وهو سعر نقدي أو عيني أو يخصص لخدمة عامة. وجزء آخر يدعى " القونا" ويشمل أراضي المعسكرات الخاصة بالقوات النظامية والغير نظامية المرابطة على طول نقاط المراقبة بالإضافة إلى جزء يدعى باسم "الأكدال" ويشمل الأراضي المخصصة لحيوانات البايك وجزء أخير يعرف بأراضي المخزن وتمنح للجالية العسكرية وتفرض عليها إتاوة خفيفة، هذا الجزء تقلصت وتحولت إلى ملكيات فردية بسبب تزدى الاوضاع السياسية والإقتصادية وحالة الفوضى والفساد الذي تفشى في

1- الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص

قانون عقاري، جامعة باتنة -01-، السنة الجامعية 2015-2016 ص 17

2- حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتورا في العلوم الاقتصادية،

سنة 2007، ص 60

3- عمار علوي، المرجع السابق، ص 44

أواخر العهد العثماني ، مما دفع الباي لإبرام عقود ملكية بمقتضاها تنازل عن أراضي المخزن لحائزيها.

أما مكان تمركز هذه الأراضي ففي المناطق الجبلية بالنسبة لبايلك التيطري ومنطقة القبائل الكبرى وجبال بني ناصر بالونشريس وبايلك الغرب المتواجد بجبال الظهرة ومستغانم والمناطق الجبلية بتلمسان ومعسكر ، وبايلك الشرق المتواجد بمنطقة القبائل الصغرى والأوراس كما يوجد هذا النوع من الأراضي في الواحات وبعض المناطق السهبية مثل حوض الشلف.

كما تشمل أيضا أراضي البايلك أراضي الميثة ، هذه العبارة مستتبطة من الشريعة الإسلامية وهي تلك الأرض التي لا تنتج أي شئ وليست ملكا لأحد كأراضي الغابات والحلفاء ، ويمكن أن تكون محل ملكية حقيقية عن طريق الاستصلاح ، مع استطاعة الباي ضمها لأملك البايلك أو الانتفاع لصالح الخواص في شكل امتياز¹.

2. أراضي العرش: هذه الأراضي هي عبارة عن أراضي بور تعود ملكيتها إلى كافة أفراد القبيلة (ملكية جماعية)²، يتم استغلالها على شكل مشاع بين أفرادها، فكل فرد له حق خاص على قطعة من هذه الأرض كان قد استصلحها، لتكون الغلة من نصيبه وبذلك يكون قد استفاد من حق الإنتفاع المؤبد دون حق التصرف وينتقل هذا الحق إلى عقبه من الذكور دون الإناث³ ، وبذلك تكون أحكام الميراث في الشريعة غير مطبق خشية من تشتت أملاك العرش بدخول الأصهار في الميراث واعتبار ذلك مساس بشرفهم وكرامتهم ، وتعرف بعدة تسميات منها: أراضي العرش بالنسبة للوسط والشرق، أراضي السبيقة بالغرب الجزائري كما تسمى بلاد الجماعة بالغرب المغربي⁴، وهذه المناطق

1- بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص23.

2- يرى الاستاذ عمار علوي أن ملكية العروش للأرض لم تكن لتنتشأ إلا من سماح فقط من قبل الحاكم (الباي) الذي بإمكانه إبطالها وإمكانه دوما التحدث مع القبيلة أو العرش عن مساحة الأقاليم الضرورية فعلا لهم وتقليصها وحصرتها في كل مرة يقدر فيها أن هذه المساحة تفوق حاجياتها، أنظر: عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص43

3- بن علي معمر، "تطور مفهوم الأراضي الفلاحية وأشكالها ملكيتها"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، ص 193

4- الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 19

متواجدة بالمناطق البعيدة عن مراقبة السلطة كوهران الداخلية، وجهات التيطري الجنوبية وأطراف بايلك قسنطينة وتقدر مساحتها بحوالي 800 ألف هكتار¹.

أما المنازعات المرتبطة بأراضي العرش فيعود النظر فيها من اختصاص الجماعة وموظفي البايك والرياس وليست من اختصاص القاضي الشرعي، وعلى مستغلي هذا النوع من الأراضي ضريبة الحكور بشكل سنوي، وهو ما نجم عنه عزوف فلاحي العرش عن استغلال هذه الأراضي وانصرافهم للرعي وتربية المواشي².

3. أراضي الملك: هذا النوع من الأراضي هو عبارة عن ملكية خاصة تتواجد في منطقة التل والمناطق الجبلية للقبائل، وتكونت إما من تعاقب الأجيال المستغلة للأراضي المشاعة وهي ملكيات زراعية صغيرة، وإما ناتجة عن هبات من الحاكم لعاكركه وضباط الجيش نظير خدمتهم للدولة والأسرة الحاكمة وولائم لها، وهي مساحات كبيرة وإما انتقلت عن طريق المزاد العلني للأمالك المصادرة من طرف السلطة الحاكمة.

والأمالك الخاصة المتواجدة بالقرب من المدن تعرف بالفحوص وهي في غالبيتها بساتين للخضر والفواكه، مع بعض المزارع المنتجة للحبوب يمتلكها موظفوا الدولة والأعيان مثل فحص قسنطينة والجزائر، أما تلك المتواجدة بالمناطق الجبلية فيسودها النظام القبلي والعادات المتوارثة كشمال قسنطينة والونشريس والأوراس وجرجرة وشمال تلمسان والسهول الداخلية كسهول معسكر، أما مساحتها فكانت صغيرة وتقلصت مع مرور الوقت وتناثرت بسبب الميراث والبيع والشراء كما لم تسلم من المصادرة، فلجأ أصحابها لوقفها حماية لها³.

4. أراضي الحبوس: هذه الأراضي ذات طابع ديني عقائدي تعود ملكيتها لمؤسسات دينية، ويتم استغلالها من أجل منفعة جماعية ولا يجوز تملكها من طرف الأفراد ولا أي جهة أخرى ولا التصرف فيها سواء بالبيع أو التنازل. وتحثل أراضي الحبوس

1- د.حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، 2010، ص39

2- عمار علوي، المرجع السابق، ص39

3- سلطاني الشريف، "أوضاع ملكية الأراضي بالجزائر قبيل الاحتلال الفرنسي"، بحث تمهيدي، دائرة التاريخ، معهد

العلوم الاجتماعية، جامعة قسنطينة، 1977-1978، 22

مساحات شاسعة ، ولعل السبب في ازدهار هذا النوع من الأراضي هو لجوء أصحابها لحبسها عن التملك خشية مصادرتها من طرف الحكام آنذاك ذلك لأن الشريعة الإسلامية تمنع مصادرتها أو وضع اليد عليها وبذلك يبقى لهم حق استغلالها واستعمالها¹.

المطلب الثاني

وضعية العقار الفلاحي في ظل الاحتلال الفرنسي

كان هدف الجيش الفرنسي من احتلال الجزائر سنة 1830 كما صرح جنرالاتها هو خلق مكان واسع للفائض من سكان فرنسا تستبدل فيه منتوجاتها بمنتجات أجنبية عن أراضيها ومناخها ، وأرادت أن تجعل من الإستيطان بالجزائر تجربة نموذجية تسعى لتعميمها في المناطق التي احتلتها ، فانحصرت عملية الاستيطان بداية بجنود الحملة العسكرية ، وفي سنة 1832 كانت أول عملية إستيطانية رسمية من الإدارة الفرنسية حيث وصلت إلى ميناء الجزائر سفينة تحمل على متنها 400 مهاجر بين ألماني وسويسري ، قسمتهم السلطة الفرنسية إلى مجموعتين ، الأولى والمتكونة من 50 عائلة أقامت في دالي ابراهيم ووزعت عليها قطعا من الأراضي بلغت مساحتها 227 هكتار ، وأما المجموعة الثانية والمتكونة من 23 عائلة أقامت في القبة ووزعت عليها 93 هكتار من الأراضي² ، لتليها عمليات أخرى. لكن الإدارة الفرنسية وفي ظل تطبيق سياستها الاستيطانية من خلال سلبها للأراضي الفلاحية وجدت تحد كبير وواقع عقاري معقد للأراضي الفلاحية يعتمد على الملكية المشاعة والملكية الجماعية عبر مساحات شاسعة خاضعة في أحكامها للعادات والعرف السائد المستمد جله من الشريعة الإسلامية أو العادات الموروثة من الأتراك ، ومن أجل ذلك سعى المستدمر الفرنسي إلى اعتماده على وسائل عملية لتشتيت هذه المساحات المشاعة ليسهل عليه بعدها السيطرة عليها وتملكها ، وقد مر في سبيل ذلك بمرحلتين أساسيتين ، فسعى في

1- بن علي معمر، المرجع السابق، ص195

2- صالح عباد، الجزائر بين فرنسا والمستوطنين (1830-1930)، ط 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 199،

مرحلة أولى إلى تفكيك بنية العقار الفلاحي القائمة على الملكية الجماعية المتوارثة من العهد العثماني في إطار العرش و القبيلة و العائلة، ثم في مرحلة ثانية إلى إحلال التشريع الفرنسي محل العادات و التقاليد التي كانت سائدة ، بخصوص إنتقال الملكية والحيازة، التي كانت مستمدة في عمومها من الشريعة الإسلامية ، ومن أجل الإلمام بهذه المراحل ارتأينا تقسيم المطلب إلى فرعين هما:

الفرع الأول: مرحلة مصادرة الأراضي الفلاحية وتفكيك النظام المحلي للعقار الفلاحي.

الفرع الثاني: مرحلة إعادة هيكلة وإصلاح العقار الفلاحي وفق القانون الفرنسي (1870-1962).

الفرع الأول

مرحلة مصادرة الأراضي الفلاحية وتفكيك النظام المحلي للعقار الفلاحي

اصطدمت فرنسا عند دخولها الجزائر عام 1830 بهيكل عقاري معقد وغريب عنهم عطل حركة الاحتلال الفرنسي العسكري في الجزائر، إذ واجه صعوبة في تفكيك التنظيم العقاري الموروث عن الدولة العثمانية، حيث لم يستطع ممارسة عمليات اغتصاب أراضي الأهالي، خاصة في ظل انتشار الأراضي ذات الملكية الجماعية كأراضي العرش حيث كان من الصعب عليه اختراق قانون العشيرة أو القبائل الكبرى فقد كانت القبيلة مرتبطة بتلك الأراضي. كما واجه أيضا صعوبة كبيرة اتجاه أراضي الحبوس التي كانت وقف على جهات خيرية دينية.، وأي مساس بهذه الأراضي يعني مساس للأفراد في عقيدته و ضرب للمجتمع دينيا. و لذلك نجد فرنسا من الوهلة الأولى لدخولها الجزائر ركزت بشكل كبير على أراضي البايك التي كانت ملكيتها تابعة للدولة ومحاولة ضمها للدومين الفرنسي. فهذه الأراضي استطاعت السيطرة عليها بمجرد انهيار الدولة العثمانية، و لذلك كانت أولى العمليات التي قامت بها السلطات الفرنسية الاستحواذ على أراضي البايك كمرحلة أولى، خاصة أنها كانت مختارة من أجود الأراضي حيث تتميز بخصوبة مرتفعة بالإضافة إلى كونها تقع في أماكن

إستراتيجية و جلها قريب من المدن و هذا ما جعل المستعمر يركز اهتمامه عليها بالدرجة الأولى¹.

و في إطار استمرار السلطة الفرنسية في تحطيم النظام المحلي للملكية العقارية المبني على الملكية الجماعية، وتعويضه بنظام رأسمالي للعقار الفلاحي مبني على الملكية الفردية اتجه المستعمر الفرنسي في مرحلة أخرى نحو الاستيلاء على بقية أنواع الأراضي وتم ذلك بسن القوانين باستخدام القوة و تهجير الأهالي و طردهم من أراضيهم، و هذا الأسلوب نجده خاصة في أراضي العرش و مختلف القبائل، واستخدم أسلوب القروض اتجاه الملكيات الخاصة (أراضي الملك) وعند عجز صاحب الأرض عن التسديد تقوم السلطات الفرنسية بشراء الأرض مقابل الديون المتركمة على صاحبها و هكذا استطاعت الحكومة الفرنسية تفكيك التنظيم العقاري آنذاك و استحداث هيكل جديد للبنية العقارية في الجزائر يتمشى مع مخطط الاحتلال الذي يرمي إلى فرنسة الجزائر أرضا و شعبا، غير عدة مراحل ومحطات هامة.

أولا: مصادرة الأراضي الجزائرية وإنشاء الدومين الفرنسي

بعد سقوط الدولة العثمانية و دخول المستعمر الفرنسي الأراضي الجزائرية بدأت مرحلة جديدة مع توقيع الحاكم العام أحمد باي في 1830/07/04 على معاهدة استسلام والمحرة من طرف قائد الحملة الفرنسية ديبرمون والتي نصت في أهم بنودها -البند الخامس- على حرية المعتقد الإسلامي واحترام ما يرمز إليه وكذا المحافظة على أموال الأوقاف وعدم التعرض لها من طرف الفرنسيين إلا أن ديبرمون أخل بوعده وأصدر العديد من المراسيم القاضية بمصادرة الأراضي² وأهمها:

أ - مصادرة أراضي البايك والحبوس : بعد شهرين فقط من توقيع اتفاقية الاستسلام قامت فرنسا بإصدار مرسوم 1830/09/08 الذي أمر بمصادرة كافة الأراضي المملوكة للداي أو البايات على أساس أنها أراضي بدون مالك (شاغرة) بعد اتهامهم بالتحريض على الثورة وإجلائهم خارج الجزائر . ومن هذه الأراضي كانت بداية إنشاء أملاك الدومين

1- بوضيبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 31

2- صالح عباد، المرجع السابق، ص 111

الفرنسي (أملاك الدولة)، أما الأملاك الوقفية فقد علم الفرنسيون ما لهذه الأراضي من أهمية كبرى، إذ أن ريعها ينفق للفقراء والمساكين وفي التعليم ونشر الثقافة الإسلامية وفي تدعيم المقاومة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى شساعة مساحة هذا النوع من الأراضي، فمن أجل ذلك قضى كذلك المرسوم السابق على مصادرة الأراضي الإسلامية والاستيلاء عليها وفي اليوم الموالي تم إصدار قرار آخر منح فيه ديبرمون لنفسه صلاحيات تسيير الأملاك الدينية بالتأجير والكرء والتصرف فيها، كما أن عملية المصادرة لهذه الأملاك لم تكن لحساب من وقفت عليهم الأرض بل تمت لحساب الدومين الفرنسي، وشمل هذا المرسوم كل من مدينتي عنابة ووهران، وعمدت الإدارة بموجب هذا المرسوم أيضا إلى مصادرة أماكن مخصصة من المساجد وبمؤسستي الحرمين الشريفين بدعوى أن مداخيلها تنفق على أجانب خارج البلاد ووصفها بالأموال الضائعة، فعمدت بذلك إلى مصادرة وانتزاع 55 عقارا من أحباس الحرمين 11 عقارا من الجامع الأعظم بالعاصمة.

ولم تتوانى الإدارة الفرنسية في إصدار القرارات والمراسيم من أجل القضاء على الأوقاف وأهمها:

- قرار 1830/12/07: جاء هذا القرار بعد 4 أشهر تقريبا من القرار الأول وجاء مكملا له، ومن خلاله نص على ضم كافة الأوقاف الإسلامية والتي تشمل أوقاف الحرمين والزوايا وسبل الخيرات وأوقاف الأندلس والطرق والمياه إلى أملاك الدولة الفرنسية. وقد تم تطبيق هذا القرار بصورة كلية في مدينتي وهران وعنابة وبصورة جزئية في مدينة الجزائر. وتم بموجب هذا القرار أيضا الحجز على أملاك الجيش بدعوى أنها تعرض على الثورة المضادة، وألزمت المادة الثالثة من هذا القرار القائمين على الأملاك الوقفية على تقديم بيان مفصل بوضعيتها وتاريخ قيمة آخر دخل لها في ظرف 3 أيام من تاريخ صدورهما. ومن أجل هذا عد هذا القرار بداية لتدخل المستعمر في الشؤون الإسلامية وخطوة للقضاء على الأملاك الوقفية والتراث الإسلامي.

- قرار 24 أوت 1839: صدر هذا القرار لتأكيد القرارات السابقة

- توالى المراسيم والقرارات بعدها نذكر منها:

- مرسوم 04 جوان 1843 الذي قضى بمصادرة جميع الأملاك المحبسة على المسجد الأعظم .
 - قرار 23 مارس 1843 الذي ألغى العمل بقرار 1830/12/07 .
 - قرار 06 أكتوبر 1843 : ضم هذا القرار بصفة نهائية كل الأملاك الوقفية التابعة للمساجد والزوايا والمؤسسات الدينية والأضرحة والمقابر للدومين الفرنسي
 - قرار 1844 القاضي بإلغاء منع حق التصرف في الأراضي الحبس وتم توزيع نسبة كبيرة منها على الوافدين الجدد من أوروبا.
 - قرار 30 أكتوبر 1858 ينص على إدخال أملاك الوقف في مجال التبادل التجاري.
- ب - مصادرة أراضي العروش والقبائل:** بعد ضم أراضي العثمانيين المطرودين وكذا أراضي الحبوس ، أقدمت السلطات الفرنسية على تدمير المحاصيل ومصادرة الكثير من الأراضي الأخرى أو فرض الحراسة عليها بداية بالقرار الشهير الصادر سنة 1839 القاضي بمصادرة أراضي الجزائريين الذين ساندوا الأمير عبد القادر عند استئنافه الجهاد وذلك بالجزء الأكبر من إقليم بومعزة بالظهرة، والونشريس وبوغلة في منطقة القبائل، وأحمد باي بالشرق الجزائري ، وهو ما يعد انتهاك صارخ لمعاهدة التافنة وهذا بهدف وضع حد لمقاومة القبائل المتمردة على الاستيطان الفرنسي¹.
- وتحت شعار "السيف والمحراث" ، قام الجنرال بيجو بإشراك القوات العسكرية مع عملية الإستيطان واستغلال الاراضي حيث قامت بإنشاء مخيمات فلاحية يسكنها ويسيرها الجنود المتزوجون ، إعتقادا منه أن استغلال الأراضي من طرف الجيش هو ما يضمن خضوع الأهالي بالقوة ، وسيرا على تطبيق هذا المبدأ وضع تدرجا زمنيا ومراحل في الوصول إلى غايته:
- 1. مرحلة أولى (1841-1843) يتم فيها إعداد البلاد لتطبيق سياسة فلاحية منظمة بعد القضاء على المقاومة.**

1- أحمد عميراي، السياسة الفرنسية والمقاومة الجزائرية في منطقة سكيكدة 1838-1858، (د ط) ،دار الهدى الجزائر ، 2004، ص20 ،

2. مرحلة ثانية (1844-1845) بدأ فيها إعداد البلاد لاستقبال الهجرة الأوروبية التي حددها بيجوا ب4000 عائلة سنويا تكون في مقاطعة قسنطينة وحدها.
3. مرحلة ثالثة (1846-1847) القيام ببناء مدن وقرى فلاحية على أراضي الجزائريين المغتصبة بقوة السلاح.

إن فكرة مصادرة أراضي القبائل الثائرة قد بدأ تطبيقها في عهد بيجو من خلال مرسوم 31 أكتوبر 1845 ، الذي من خلاله تمت مصادرة أراضي وأملاك الجزائريين العقارية والمنقولة الذين يقومون بنشاط عدائي ضد فرنسا.

أما الحراسة الجماعية فقد فرضت إما على أراضي كانت ملكا للقبائل التي هجرت أراضيها خشية من بطش المستعمر بحجة أنها تترك أراضيها دون زراعة وكذا على القبائل التي تقاوم المستعمر والمساندة للثوار سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة¹.

وتمت المصادرات بصورة فعلية خلال السنوات الأولى، حيث اتسع نطاقها ومست العديد من القبائل ولاسيما في المناطق الحضرية ومن ثم طورت الأرض بشكل كثيف لأن أعدادا من الأوربيين قدموا بحثا عن الربح وخاضوا بسرعة في استغلال الممتلكات الحضارية ثم في عملية امتلاك الأراضي الفلاحية ، وبهذا الشكل تطورت سياسة المصادرة مما أدى إلى فقدان مساحات شاسعة في المرحلة الأولى من نزع الملكية وذلك بعد نهاية النصف الأول من القرن التاسع عشر حيث تربع المحتل على 60 مزرعة في متيجة على مساحة 14500 هكتار وملكيات لاكتيس دي لافيل 800 هكتار بعين طاية ونجد بمقاطعة قسنطينة حوالي 200 حيازة استعمارية بلغ مجموعها 20.000 هكتار ويعنابة نسجل منذ 1837 ملكيتين مساحتها . أكثر من 1000 هكتار².

1- فقد جاء في نص قرار مصادرة أملاك الشيخ الحداد ،أنظر بسام العسلي، سلسلة جهاد شعب الجزائر، الجزء الخامس، طبعة ثالثة، دار النفائس ، 1990،ص192

2- حنفي هلايلي، "منطقة سيدي بلعباس ومكانتها في سياسة فرنسا الإستعمارية 1842-1954"، الملتقى الوطني حول تاريخ منطقة سيدي بلعباس خلال الفترة الاستعمارية1830-1954، المركز الوطني العدد 08، ص165

ثانيا: تقنين الإستيلاء على العقار الفلاحي الجزائري

لقد عمدت السلطة الفرنسية خلال مرحلة مصادرة أراضي الجزائريين الممتدة حتى سنة 1870 وضمها للدومين الفرنسي أو منحها لمن يستغلها سواء العسكريين المشاركين في حملتهم العسكرية كمرحلة أولية ثم المهاجرين الأوربيين إلى سن العديد من القوانين والمراسيم التي تساير مراحل سياسة الاستيلاء " تقنين الإستيلاء " ومن القوانين التي ساهمت بشكل كبير في زعزعة إستقرار النظام العقاري المحلي وتفكيكه نذكر أهمها¹ :

أ. مرسوم 01 أكتوبر 1844: يقضي هذا المرسوم الفرنسي بسلب أراضي الفلاحين الجزائريين بحجة عدم زراعتها وإهمالها ومنحها للمستوطنين ، وهذا المرسوم هو محاولة لإعطاء الشرعية على عقود التملك الممنوحة لهؤلاء من قبل الإدارة الفرنسية ، وقد اعتبر الحقوقي الفرنسي روب هذا الأمر على أنه تصرف قانوني يضيف الشرعية على عمليات المصادرة والاستيلاء الفوضوي على أراضي الأهالي ، ولم يكتف المرسوم عند هذا الحد بل اعتبر أن عدم استغلال الأراضي في نظر القانون سببا كافيا لنزع الملكية. ولو تأملنا في الغاية من سن هذا القانون وإعطاء الشرعية لسلب الأراضي لوجدناه لا يخرج من احتمالين ، أولهما كون الإدارة الاستعمارية كانت تهدف من وراء ذلك إلى إجبار الأهالي على الانشغال بفلاحة الأرض عن الانضمام للمقاومة ، وبالتالي الحد من ازدياد المنخرطين في المقاومة ، وأرى أن هذه الغاية لم تكن إلا تحصيل حاصل نتجت من الغاية الأهم وهي اختلاق أسباب وهمية جديدة لمصادرة أراضي الأهالي وتوسعة الملكية العامة الفرنسية ، وما يدعم ذلك هو أن الملاك الذين التزموا باستغلال أرضهم خوفا من مصادرتها لم يسلموا هم أيضا من هذه الإجراءات، حيث فرضت عليهم السلطة دفع ضريبة عقارية قدرها 5 فرنكات ومن يعجز عن الدفع يكون جزاءه مصادرة أرضيه لصالح الدولة. وبناء على تطبيق نصوص المرسوم السابق تم مصادرة 200 ألف هكتار بحجة أن نصف الأراضي الصالحة للزراعة غير مستغلة جيدا من قبل الأهالي .

1- سعاد تيرس، " قراءة في أهم التشريعات العقارية الاستعمارية الفرنسية خلال القرن التاسع عشر في الجزائر"، العدد

الثاني ، المجلة المغربية للدراسات التاريخية والإجتماعية ، ص 149

ومن جهة أخرى قلل المرسوم من حجية العقود الشرعية التي يحوزها الأهالي واشترط المصادقة الرسمية عليها من قبل الإدارة¹ واعتبار كل العقود الغير مصادق عليها باطلة تستوجب اعتبار الأراضي محل هذه العقود شاغرة يجوز للإدارة الفرنسية إدماجها ضمن الدومين الفرنسي باعتبارها مال دون سيد تطبيقاً لنص المادة 713 من القانون المدني الفرنسي.

ب. قانون 21 جويلية 1846: جاءت لتصحح وتتم مرسوم 1844 السابق وذلك بالتحقيق في سندات الملكية المقدمة من الحائزين على الأراضي الغير المستغلة وعرضها على المحاكم بغرض الإسراع في الإجراءات الإدارية القانونية، حيث تخضع عملية التحقيق في الملكيات لوزير الحربية. وقد تم استثناء المدن الرئيسية من هذا الإجراء ويجرى تحقيق عن طريق مجلس المنازعات.

ج. مرسوم 19 سبتمبر 1948: بموجب المادة الأولى من المرسوم تمنح الإدارة الفرنسية اعتماداً مالياً يقدر بـ 500 مليون فرنك لوزارة الحربية لتمكينها من تغطية تكاليف إنشاء المستعمرات الفلاحية. وبموجب المادة 03 منه يتلقى الكولون المزارعون أو الراغبون في امتنان الزراعة قطعاً أرضية زراعية مجاناً تتراوح مساحتها بين 02 إلى 10 هكتار للعائلة الواحدة، ولقد ألزمت المادة 04 كذلك الكولون على الامتثال للمراسيم والقرارات المنظمة للملكية مقلبل منحهم مساعدات خاصة باستصلاح الأراضي لمدة لا تتجاوز 3 سنوات².

د. قانون 16 جوان 1851: أكد هذا القانون في مادته العاشرة أن الملكية حق مضمون للجميع دون تمييز بين الملاك الأهالي والملاك الفرنسيين أو غيرهم، وكان قد حضر لهذا القانون لجنة ترأسها الجنرال دي لاموريسيار أحد مؤيدي فكرة ترحيل الجزائريين وحشدهم في جهات معينة، وما يؤكد النية الحقيقية لهذه اللجنة هو الواقع المثبت الذي أصبح من خلاله عدم تحمل الجزائريين العيش داخل الأرياف المحاذية للمساحات الغابية بسبب الضغط الممارس عليهم بالإتهامات المتتالية للإدارة الإستعمارية لهم بارتكاب المخالفات نتيجة

1- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص113

2- بن داهة عدة، الإستيطان والصراع حول ملكية الاراضي إبان الإحتلال الفرنسي للجزائر (1830-1962)، الجزء

الأول،، الطبعة الأولى المؤلفات للنشر والتوزيع، 2013، ص 355

اشتعال النيران في المساحات الغابية المجاورة لهم ، فما بين 1883 و 1890 حررت الإدارة 96570 دعوى قضائية تتهم فيها الجزائريين بارتكاب المخالفات.

وتم من خلال هذا القانون تم ضم 200 ألف هكتار من الأراضي الغابية و 60 ألف هكتار من أراضي القبائل إلى أملاك الدولة ، زد على ذلك ما قام به الماريشال بيليسي وتنازله عن 149793 هكتار من الأراضي الغابية في إقليم قسنطينة ل 34 معمرًا . ومس القانون غابة مولاي إسماعيل الأميرية الواقعة في أراضي قبيلة الغرابة ببلدية سان لوسيان والتي قدرت مساحتها ل 12000 هكتار ، كما اقتطعت مساحة 2800 هكتار من غابة مولاي إسماعيل لإنشاء مركزي أرزيو والمالح الإستيطانيين ، ومس كذلك هذا القانون غابة بني خنيس بجبال بني شقران شمال معسكر التي تغطي مساحتها 3698 هكتار ، إلا أن القبيلة احتجت على هذا القرار على أساس أن الأراضي تم شراؤها وفق عقد مكتوب موقع من طرف باي معسكر سنة 1801.¹

هـ - قرار مجلس الشيوخ (Sénatus consulte) 22 أفريل 1863: صادق على

هذا القرار مجلس الشيوخ بإجماع 117 صوت مؤيدة مقابل صوتين معارضين ، وباركه نابليون الثالث، وأعتبر منعرجا حاسما في تاريخ الملكية العقارية لما تركه من آثار شديدة على البنية الاقتصادية وبصورة أكثر على البنية الاجتماعية للمجتمع الجزائري ، فاعتبر بذلك إجراء قانوني نوا أبعاد سياسية عميقة ، تمثلت في تسهيل عملية تفتيت أراضي القبائل التي تتجاوز حاجيات أفرادها وذلك بإدخال نظام الملكية الفردية داخلها وتحويلهم إلى مالكين للأرض ، وفي غياب وسائل خدمة الأرض سيتحولون بهذه الطريقة إلى فلاحين فقراء ضعفاء فاقدين للحماية التي كانت في ظل ملكية القبيلة ، بالإضافة إلى إخضاعهم للنظام الضريبي الفرنسي نتيجة فرنسة هذه الأراضي .

وخلاصة القول فإنه وانطلاقا من هذا القرار أصبح كل دوار يعرف حدود وامتداد أراضييه، وبعد هذه الإجراءات لم يبقى على السلطة الاستعمارية سوى إحلال الملكية الفردية بين أعضاء الدورات، في كل مكان يعتبر فيه هذا الإجراء ممكنا و مناسبا. ومن خلال ما سبق تبين لنا مدى تأثير هذا القرار في تفتيت القبائل والحد من تأثير زعمائها، والسبب المباشر في فقدان الجماعة الممثلة للقبيلة جميع صلاحياتها التي أصبحت

1- بن داهة عدة، المرجع السابق، ص 359

من نصيب إدارة الاحتلال¹، ولم يعد من حقها حتى النظر في المنازعات بين أفراد القبيلة وتسويتها. ومن هنا يمكن القول أن هذا القرار قد أرسى قاعدة للقطيعة مع النظام العقاري السائد.

الفرع الثاني

مرحلة إعادة هيكلة وإصلاح العقار الفلاحي وفق القانون الفرنسي (1870-1962)

بعد الإعلان عن الجمهورية الفرنسية الثالثة في فرنسا بسقوط نظام العسكر وحلول الحكم المدني أمامه، تغيرت الإيديولوجيات ونظرة المستعمر للنظام العقاري فواصلت الإدارة الاستعمارية بالجزائر مصادرة الأراضي الزراعية لكن تميزت في هذه المرحلة بالسيطرة والتحكم في الملكية بواسطة جملة من القرارات والمراسيم والقوانين المتضمنة في الأساس فرنسا الأراضي الجزائرية الذي يعني خضوع جميع المعاملات للقانون الفرنسي و لاشتراطاته، و القضاء على تعدد أنماط التملك، و إلزام أصحاب الحقوق بالحصول على سندات تثبت ملكيتهم، وهي ما تعرف بمرحلة إعادة هيكلة العقار الفلاحي وفق القانون الفرنسي، ثم تلت هذه المرحلة مرحلة أخيرة وهي مرحلة الإصلاحات التي عمدت الإدارة الفرنسية إلى إحداثها كردة فعل لإنتفاضة الثوار، وهو ما سندرسه وفق مايلي:

أولاً: مرحلة إعادة هيكلة العقار الفلاحي وفق القانون الفرنسي:

عمدت الإدارة الفرنسية إلى إعادة هيكلة العقار الفلاحي أي إخضاعه للمفهوم الليبرالي الذي يعني خضوع جميع المعاملات للقانون الفرنسي واشتراطاته، وتطهير العقار الفلاحي بالقضاء على تعدد أنماط التملك وإلزام أصحاب الحقوق بالحصول على سندات تثبت ملكيتهم².

1- بن داهاة عدة، المرجع السابق، ص371

2- بوعافية رضا، "الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الإستقلال"، العدد 9، المجلد الثاني، مجلة

الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مارس 2018، ص1310

أ - **فرنسة الأراضي الجزائرية:** تبين من خلال عمليات مصادرة الأراضي و تجزئتها، و محاولة القضاء على الملكية الجماعية من خلال قانون سيناتوس كونسيلت لسنة 1863 ، أن هناك عدة ثغرات كانت سببا في تعطيل هذه العملية أو على الأقل سيرها بشكل بطيء، الأمر الذي إستدعى إعادة النظر فيه بإصدار قانون جديد يرتكز على تحديد الأراضي الفلاحية وليس على ملاكها ،وهو "قانون وارني"، وذلك لتسريع عملية الإنتقال إلى الملكية الفردية و بالتالي التوسع الكولونالي، ولهذا يسمى هذا القانون "قانون الكولون"¹.

قانون وارني (قانون الكولون) 26 جويلية 1873²: اخذ هذا القانون اسمه من صاحبه وارني ويسمى أيضا قانون المعمرين لأنه أطلق العنان لتحقيق مآربهم وإشباع نهمهم من أراضي الجزائريين ،وهذا القانون تم التصويت عليه في الجمعية العامة بتاريخ 26 جويلية 1873 ، واخضع هذا القانون جميع أراضي الإمبراطورية إلى التشريع الفرنسي ، وقد ضمن بالأساس فرنسة الأراضي الجزائرية والتعريف الدقيق لفرنسة الأراضي بالنسبة للمشروع الفرنسي هو الإخضاع الكلي والنهائي للقوانين الفرنسية وكل الأملاك المسيرة سابقا عن طريق القانون الإسلامي.

ونص أيضا على وجوب إشراف الإدارة الاستعمارية على كل أنواع الأملاك العقارية ومراقبتها في الجزائر مهما كانت صفة مالكها، والهدف بهذا هو القضاء على القوانين الإسلامية وأشكال التعاون والتضامن بين أفراد القبيلة وإزالة قواعد الملكية المستمدة من الشريعة الإسلامية أو تقاليد القبائل التي تتعارض مع القوانين الفرنسية أي انه اخضع بشكل تام سير الملكية للقانون الفرنسي.

حيث نصت المادة الأولى منه على ما يلي: " يخضع تقرير الملكية العقارية في الجزائر و المحافظة عليها و الانتقال التعاقدى للملكيات و للحقوق العقارية إلى القانون الفرنسي بغض النظر عن المالكين، بالتالي تلغى كل الحقوق الحقيقية ، الاتفاقات أو أسس القرارات المبنية على القانون الإسلامي أو القبائلي المناقضة للقانون الفرنسي، و لا يسري حق الشفعة على المشتري إلا بصفة الاسترداد الوراثي و من طرف الأقارب الوارثين طبقا للقانون الإسلامي و ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 841 من القانون المدني " ،

1- بوعافية رضا، "الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الإستقلال"، المرجع السابق، ص1311

2- بن داهة عدة، المرجع السابق، ص 391

كما نصت المادة الثالثة منه على أنه: " تتشكل الملكية الفردية من حصة أو حصص الأراضي لذوي الحقوق بمنح سندات الملكية"، وأعطى في مادته الثامنة عشر للأطراف المعنية مهلة الثلاثة أشهر لتقديم اعتراضاتهم حول عمليات المحقق المفوض لدي المحاكم المختصة، مركزا على النقاط التالية :

- الملكية العقارية في الجزائر خاضعة للقانون الفرنسي مهما كان المالك.
 - إلغاء كل تشريع مستمد من الشريعة أو العرف.
 - لا وجود للملكية العقارية إلا في إطار (عقد) سندات ملكية.
- وأصبحت بذلك السلطات الفرنسية ذات حق حصري في منح سندات الملكية، و التي كانت لا تتعدى ثلاثة هكتارات، و بهذا أعادت الإدارة الاستعمارية فتح المتاجرة بالعقارات و السماح ببيعها وشرائها، لتفكيك أراضي العرش و القبائل و تمليكها للأوروبيين بشكل سريع و متواصل، وقد سعى هذا المرسوم إلى تحقيق هدفين أساسيين:

1. تملك المستوطنين الأوروبيين أراضي الأهالي بعد طردهم منها إلى الأراضي الجبلية و المناطق الجرداء و الجافة، و منحهم صفة المالك بعد أن كانت ملكيات جماعية و مشاعة.

2. توسيع نطاق الملكية العامة الاستعمارية (الدومين) بضم أنواع مختلفة من الملكيات مثل ملكية البايلك ، ملكية الغابات والمراعي والأحراش والأملاك الشاغرة التي لا مالك لها، بالمفهوم الاستعماري للمصطلح و التي غالبا ما تتألف من أراضي المهاجرين، أو تلك التي استشهد أصحابها جراء المقاومات الشعبية.

ب - تطهير أراضي العرش وأراضي الملك : في محاولة لتطهير أراضي العرش وأراضي الملك بداية بقانون 1879 (عقد الأهالي) الذي أعتمد على التحقيق الجزئي وذلك للتأكد من أن أراضي العرش قد صفت من جميع الحقوق المتراكمة عليها وكذا تثبيت ملكية الحائز أو الشاغل لها شريطة أن يكون واضح اليد عليها منذ أجيال ، فيقدم طلبا لتملكها لتسلم له الإدارة الفرنسية بدورها سندا ملكية .

و صدر القانون المؤرخ في 04 أوت 1926 كتكملة لعملية التطهير فأحدث التحقيق الكلي وهو إجراء تلقائي تقوم به الإدارة الفرنسية ولاسيما في أراضي العرش التي لم يتقدم

حائزوها بطلبات التمليك ومنحهم سندات ملكية في محاولة منهم لتطهير كلي لأراضي العرش حتى يسهل الاستيلاء عليها بعد أن كانت غير قابلة للتصرف فيها¹ . فأعلن الحاكم العام الفرنسي الفرنسية التلقائية للملكية الخاصة المثبتة سابقا والتي لم يتم التثبت منها بعد فإنه تم تعيين (مستشار محقق) . يتجه مزودا بالقوائم والسجلات إلى الموقع بوجود رئيس البلدية ومندوبين، ويستلم عن كل عقار موضع التحديد والاستحقاقات التي تخص هـ ويتم إجراء تحقيق مع معمم يضبط الشهادات المحصل عليها، ويحدد الشخص المالك للعقار وفي حالة الشيوخ كل المالكين ، وتحفظ نتائج التحقيق في محضر يحرر باللغة الفرنسية ويسلم إلى قاضي الصلح وبالنص العربي يسلم لرئيس الجماعة كل العقارات التي ليس لمالكها حقوق مثبتة عن طريق عقد إداري أو موثق تكون هدف العقود خاصة :يوضع عليها الاسم العائلي للمالك ، وفي حالة الشيوخ توضع أسماء كل الشركاء والنصيب العائد لكل منهم .ولقد انتهت هذه العملية باستفادة 244830 مالك، ووصل عدد العقود إلى 535279².

ثانياً: مرحلة الإصلاحات الاقتصادية للعقار الفلاحي

بعد أن حقق المستعمر ما كان يربوا إليه وتفعيل سياسته الاستيطانية وفرنسة الملكية العقارية ، ومع اشتداد الثورات والانتفاضات التي شهدتها الجزائر ، جعل السلطة الفرنسية تقوم بإصلاحات في النظام العقاري، بدعوى أن تلك الانتفاضات لم تكن إلا ردة فعل لعمليات النهب والسلب التي انتهجتها. فأصدرت بذلك المرسوم المؤرخ في 26 أوت 1945 وذلك بعد انتفاضة 08 ماي 1945 الذي يقضي بالتوقف عن الاستيلاء الغير شرعي على الأراضي الفلاحية الجزائرية ، ووقف ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية، حين أدركت الإدارة الفرنسية أن القطاع الفلاحي الخاص بالجزائريين بات معقلا للثورة والتمرد³.

1- د.بوعافية رضا، "الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الإستقلال، المرجع السابق، ص 1312

2- تيريس سعاد، المرجع السابق، ص144

3- بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص36

وفي إطار عملية الإصلاح أصدرت الإدارة الفرنسية جملة من القوانين والمراسيم سعيا منها لتطوير القطاع الزراعي ، وأبرز هذه القوانين:

1. **المرسوم رقم 56-290 المؤرخ في 26/03/1956**: بعد اندلاع ثورة التحرير الكبرى بداية نوفمبر 1954 وشعور المستعمر الفرنسي باستياء الأهالي من سياسة المصادرة وتركيز الملكية العقارية بيد المعمرين وحدهم ، وخوفا من امتداد الثورة واتساع رقعتها عمد إلى سن المرسوم 56-290 مؤرخ في 26-03-1956 المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر من أجل تشجيع عملية التبادل العقاري بالتراضي واستهدفوا بهذا المرسوم عدة نقاط أهمها:¹
 - إعادة تنظيم الملكية العقارية.
 - تشجيع المعاملات العقارية بالتراضي في إطار مقتضيات المرسوم رقم 22-55 المؤرخ في 04-01-1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا.
 - إعادة تنظيم وضم المستثمرات الفلاحية الريفية بهدف تجميعها وإعادة توزيعها.
 - اعتماد المؤشر الاقتصادي معيار أول للتهيئة العقارية في الجزائر بما يتناسب والتزايد الديموغرافي في الجزائر.

2. **مشروع قسنطينة (Plan de Constantine)**: تضمن المخطط الخماسي (1959-1964) للجزرال ديغول مشروع قسنطينة أو ما يعرف عند الفرنسيين ببرنامج إحياء الأرياف التقليدية المعلن شهر أكتوبر 1958 ، حيث حاولت فرنسا من خلاله إستعادة الثقة في أوساط الجزائريين ، لاسيما الفلاحين الفقراء، و اعلن هذا البرنامج على مجموعة من الاهداف هي :

- توجيه الاستثمارات نحو الريف لتنمية و توسيع المشاريع الاقتصادية و الاجتماعية فيه.
- التوسيع في المساحات الزراعية و ذلك من خلال الاستصلاح الزراعي و التشجير.
- إحداث مؤسسات زراعية لتكوين الكفاءات و رفع المستوى الثقافي لسكان الارياف.
- إحداث بلديات ريفية تضم فروعها تعاونيات ريفية.
- مساعدة فئة المحرومين و الفقراء في الريف.

1- د.محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية منشورات بغدادي ، 2010، ص25

كما نص هذا البرنامج على تثبيت الفلاحين في الأرياف من خلال بناء 1000 قرية بغية إعادة اسكان مليوني نسمة ممن جمعو في مراكز الحشد الاحتياطي. كما تم استحداث بعض المؤسسات مثل صندوق الحصول على الملكية و الحيازة الريفية. (Caisse D'accession la Propriété et a l'exploitation Rurales(C.A.P.E.R)) و الذي أوكل إليه استعادة وانتزاع الأراضي من الشركات ذات الإمتيازات على الأراضي الزراعية وتوزيعها على الخماسين ، بهدف خلق برجوازية تستعملها السلطة الاستعمارية لمحاربة البرجوازية الداعمة لحرب التحرير، وتم انشاء التعاونية الزراعية لمخطط قسنطينة. SCAPCO (Sections Coopératives Agricoles Du Plan de Constantine).

وأوكل إلى هذه الأخيرة أمر توفير التجهيزات للحيازات الفردية والتعاونية، غير أن مخطط قسنطينة ظلت نتائجه حبرا على ورق ، ولم تتجح المؤسسات المذكورة في توفير شروط الاستقرار الاجتماعي والمعيشي في الوسط الريفي وسجل الإنتاج الزراعي في هذه الفترة تدهورا كبيرا¹ .

3. المرسوم 59-1190 المؤرخ في 21-10-1959 المتضمن إصلاح الشهر العقاري: في إطار الإصلاح العقاري الشامل المنتهج من طرف الإدارة الفرنسية عمدت لسن المرسوم 59-1190 المؤرخ في 21-10-1959 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري ، وتوسيع مكاتب حفظ الرهون العقارية ، وتم اعتماد نظام شهر شخصي من أجل توثيق المعاملات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين. وتأخر سريان المرسوم إلى الفاتح من مارس سنة 1961 ، واستهدف المستعمر من وراء هذا المرسوم إجراء عمليات تخص مسح الأراضي ومعاينة حق الملكية العقارية وفق أعمال الإحصاء التي تقوم على مخططات هندسية، فكانت بداية تجربة أعمال المسح ببوقادير "الشلف حاليا" في ظل نظام الشهر الشخصي الذي لم تتجح من خلاله الإدارة الفرنسية في عمليات الإصلاح المعلن عنه.² لكن كل هذه الإجراءات والقوانين لم تكن كافية لإخماد الثورة وإقناع الأهالي بالعدول عنها .

1- بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 38

2- د.محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 26

الفرع الثالث

أثر السياسة الاستعمارية على العقار الفلاحي الجزائري

عمد المستعمر مع بداية الحملة العسكرية إلى اعتماد سياسة الاستيلاء العشوائي ومصادرة الأراضي إلى اعتماد سياسة المصادرة المقننة مع سقوط نظام العسكر في فرنسا وتحوله إلى نظام مدني، وكان الهدف من هذا كله توجيه ضرباته إلى القطاع الزراعي، لأنه كان النظام السائد في الجزائر، فقام بتمليك أجود الأراضي لغرباء عن البلاد وهم ما يعرفون بالأقدام السوداء، نزوح الأهالي إلى المناطق السهبية والجبلية، وشهد بذلك المجتمع الجزائري تغييرات جذرية هيكلية وفي بنيته الاجتماعية، حيث عمل المستعمر على ضرب القاعدة العقارية بتغيير الطابع العرفي للملكية وإخضاعه لجملة من القوانين (قرار سانتوس كونسيلت، قانون وارني)، وكانت الغاية من ذلك كله هو القضاء على المجتمع الريفي الجزائري وانشاء مجتمع كولونيالي، لأنه أدرك أنه لا يتأتى ذلك إلا من خلال القضاء على صفة عدم الانقسام والتصرف اللتان كانتا تتسمان به أراضي العرش والأراضي العائلية من أجل إخضاعها لعمليات المضاربة وبالتالي إضعاف الروابط القبلية التي تعتبر أساس الطابع العرشي والقبلي للأراضي الفلاحية¹.

ومن خلال دراستنا للسياسة العقارية الاستعمارية المنتهجة خلال مدة تواجدها بالجزائر، إتضح لنا أن الإدارة لم تستهدف تنظيم الملكية العقارية بقدر استهدافها الاستيلاء على أراضي الأهالي وفق سياسة الاستيطان والإستيلاء المنتهجة، وكل محاولات الإصلاح جاءت متأخرة واقتصرت على المناطق الخصبة في الشمال ولم تمس سوى ربع المساحة الصالحة للزراعة

وأدت حركة الاستيطان الفرنسي المنتهجة إلى ظهور طبقتين اجتماعيتين متباينتين

هما²:

1- مريم بورابة، "النظام القانوني للأراضي الفلاحية في عهد الاحتلال الفرنسي للجزائر"، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، جوان 2018، ص 368
2- بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 38

1 - **قطاع المعمرين:** يتمركز هذا القطاع في السهول الخصبة المتواجدة في المناطق الساحلية، وكان يتميز بالتقنيات والتجهيزات الحديثة التي تساهم في زيادة جودة القدرة الإنتاجية الموجهة إلى التسويق الخارجي كزراعة القمح الكروم. هذه الأخيرة التي عرفت إزدهار خاصة بعد أن قضى مرض "الفيللوكسيرا" على زراعة الكروم في فرنسا وتزامنها مع القضاء على ثورة المقراني والحداد ومصادرة مساحات شاسعة من أراضيهم التي أسالت لعاب المستثمرين أصحاب رؤوس الأموال الذين انشأوا مؤسسات صناعية وتجارية إستثمرت في زراعة الكروم وإنتاج الخمور، حيث في سنة 1892 أصبحت مؤسسة "بنك الجزائر" وحدها تمتلك حوالي 1000 هكتار من الكروم¹.

وبحلول سنة 1964 بات قطاع المعمرين يستحوذ على مليونين وسبعمئة ألف هكتار (2700000) من أجود الأراضي وأخصبها ويمعدل 22 هكتار للمعمر الواحد، وجل منتوجات هذه الأراضي كانت موجهة للزراعات التحويلية (الصناعية والتجارية) أكثر من المنتوجات الاستهلاكية.

2 - **قطاع المسلمين:** نتج هذا القطاع من مصادرة أراضي الأهالي وهدم البناء الزراعي الجماعي في الريف الجزائري بعد تركيز الملكية الخاصة وتحديد أراضي العروش وسبققتها مصادرة الأراضي، كل هذه الظروف أسفرت عن تحولهم إلى مجرد "خماسة" في أراضيهم ونزوح الأغلبية للبحث عن أراضي جديدة وبعيدة عن مطامع المعمرين بالجبال والسهوب وحتى الصحراء، حيث بحلول سنة 1964 أصبح هذا القطاع يحتل مساحة لا تقل عن سبعة ملايين وثلاثمئة ألف (7300000) هكتار³.

وتعتمد الزراعة في هذا القطاع على الوسائل التقليدية البسيطة الموجهة لإشباع حاجيات الأسر والاستهلاك الذاتي.

ونجم عن تطبيق السياسة العقارية خلال فترة الاحتلال الطويلة كملخص للوضع العقارية الموروثة غداة الاستقلال كما يلي⁴:

1- بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص40

2- مريم بورابة، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في عهد الاحتلال الفرنسي للجزائر، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، جوان 2018، ص369

3- مريم بورابة، المرجع نفسه، ص370

4- عمار علوي، المرجع السابق، ص68

- أراضي ذات سندات "مفرنسة" 4.969.102 هكتار.
 - أراضي "ملك" بدون سندات 4.406.356 هكتار.
 - أراضي عرش أو سبقة بدون سندات 2.071.582 هكتار.
 - أملاك الدولة 4.694.214 هكتار.
 - أملاك البلدية 4.179.050 هكتار.
 - المجموع: 20.20.304 هكتار.
- وتستند هذه الإحصائيات التقريبية خلال سنة 1962 إلى الأراضي المحصاة فقط أو التي نفذت عليها التدابير لمتخذة من طرف الإدارة الفرنسية.
- وقدرت أراضي الملكية الخاصة بـ 11.447 هكتار موزعة على:¹
- ملك الأروبيين 2.247.040 هكتار.
 - ملك الجزائريين 9.200.000 هكتار تحتوي على:
- 2.930.000 هكتار ذات سندات.
 - 4.000.356 هكتار أراضي "ملك" (ملكيات عائلية بدون سندات)
 - 2.070.000 هكتار أراضي عرش

1- هذه الإحصائيات لا تغطي المناطق الصحراوية الشاسعة وكذا الشبه الصحراوية التي تدخل ضمن أملاك الدولة، راجع عمار علوي، المرجع السابق، ص 68.

المبحث الثاني

وضعية العقار الفلاحي في ظل الاستقلال

في ظل الحقبة والسياسات التي مرت على الجزائر التي أدت في مجملها إلى مصادرة أراضي الجزائريين و الاستيلاء عليها بالقوة ، هذا ما وضع السلطة الوطنية في صعوبة اتخاذ القرار ما بين إعلان القطيعة مع النظام الفرنسي تحت ظل دولة جديدة هشة أو تمديد سريان التشريع الفرنسي الذي قد يتعارض مع السيادة الوطنية للدولة الجزائرية المستقلة ،ولما كانت الأرض رمز السيادة ، وما حدث من استيلاء العمال الدائمين على الأراضي الفلاحية التي رحل عنها المعمرون وضع السلطة تحت حتمية الاعتراف بهذا الاستيلاء وتنظيمه حفاظا على الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة فكان نظام التسيير الذاتي كمرحلة حتمية فرضها الواقع ، ثم تبني نظام الاشتراكية عبر أسلوب الثورة الزراعية الذي أعطى أهمية بالغة للعقار الفلاحي الخاص المملوك للدولة على حساب الملكية الخاصة وما يوافق توجهات وإيديولوجيات الدولة الجديدة ، لكن ومع مرور الوقت وتيقن السلطة من فشل النظام الاشتراكي في النهوض بالاقتصاد الوطني خاصة مع الأزمة الاقتصادية وتدهور إيرادات الدولة البترولية كان لزاما عليها البحث عن بديل عبر القطاع الفلاحي كان لابد من إجراء إصلاحات عميقة عبر تطهير النظام العقاري للأراضي الفلاحية الموروثة من النظام الاشتراكي وتطوير نظم تسيير واستغلال بما يسمح بتحقيق الأمن الغذائي وجعله البديل الأمثل للإيرادات المالية خارج قطاع المحروقات. ولأجل ذلك ارتأينا تقسيم المبحث إلى مطلبين رئيسيين هما:

المطلب الأول: وضعية العقار الفلاحي في ظل توسيع نطاق الملكية الخاصة للدولة

وتأميم الملكية الخاصة.

المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في ظل الإصلاحات.

المطلب الأول

وضعية العقار الفلاحي في ظل توسيع نطاق الملكية الخاصة للدولة وتأميم الملكية الخاصة

بعدها تمسكت القيادة الجزائرية إبان مفاوضات إيفيان بحق الدولة في تأميم الأراضي المملوكة للبرجوازية الأجنبية ، سعت في البحث عن وسيلة لمعالجة شاملة لوضعية العقار الفلاحي الموروثة عن العهد الاستعماري ، وتحت حتمية الظروف وكحل عفوي، اعترفت الدولة بأولى الأساليب المقترحة لمعالجة الوضع وتمثل في أسلوب التسيير الذاتي .

لكن ورغم اكتساب أسلوب التسيير الذاتي للشرعية سرعان ما تحولت الدولة صوب توسيع لنطاق الملكية الخاصة للعقار الفلاحي المملوك للدولة (دولة كلية للعقار الفلاحي) ¹ وتحقق ذلك بعد الإعلان عن الثورة الزراعية وإعلان التوجه الاشتراكي صراحة للدولة ، وتحليل هذه الوضعيتين نتناولها في فرعين:

الفرع الأول: وضعية العقار الفلاحي في ظل توسيع نطاق الملكية الخاصة للدولة -نظام التسيير الذاتي-

الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي في ظل-نظام الثورة الزراعية -

¹ - عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، الجزائر، (د ط) ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2005،

الفرع الأول

وضعية العقار الفلاحي في ظل توسيع نطاق الملكية الخاصة للدولة

—نظام التسيير الذاتي—

بعد الرحيل الجماعي للمعمرين وما أحدثه من واقعة شغور الأراضي الفلاحية ، تولى بعض العمال الدائمين وبشكل تلقائي إدارتها بأنفسهم ، ليتمكنوا في الأخير من إنقاذ الموسم الزراعي لسنة 1962 فكان لزاما على المشرع التدخل الفوري للمحافظة على هذه الأملاك وفي نفس الوقت ضمان استمرارية استغلالها ، فكان الإعلان بالاعتراف المؤقت بنظام تسيير ذاتي كحتمية راهنة لحماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة وكذا تسوية وضعيته الموروثة من الاستعمار .

نظام التسيير الذاتي هو نظام عرف النشأة أول مرة في يوغسلافيا ، بموجب قانون التسيير الذاتي العمالي للمؤسسات الاقتصادية المؤرخ في 1950/06/27 ، الذي اعتبر المنشأة المسيرة ذاتيا كوحدة أساسية تنظيمية في القطاع الاشتراكي من الاقتصاد اليوغسلافي في شتى القطاعات ، التي تسيير بواسطة تنظيم العمال.

ويعرف نظام التسيير الذاتي بأنه أداة للتنظيم السياسي والاقتصادي والاجتماعي ، يشكل الأيديولوجية التي إختارتها الجزائر للدخول والانفتاح على الإشتراكية التي تسعى من خلالها على المحافظة على مصالح العمال ، و ترقيتهم من مجرد أجراء إلى منتجين أحرار و مسؤولين عن طريق مشاركتهم الفعالة ، الواعية و المباشرة والإنتفاع بجزء من العائدات الناتجة من الاستغلال، في إطار مخططات وطنية ، على أن يقوم العمال بأنفسهم أو عن طريق ممثليهم، ومجالسهم المنتخبة بالإدارة المباشرة لوسائل الإنتاج، بما تخوله هذه الإدارة من

حقوق، واستغلال هذه الأموال و التصرف فيها، بل و المساهمة في الحصول على جزء من الناتج الذي تدره، مع الحق في تقرير كيفية الإدارة ووضع قواعدها¹.

ولكن يطرح تساؤل ما إذا كان تبني الجزائر لنظام التسيير الذاتي جاء بصورة عفوية بعد استيلاء المعمرين والعمال على الأراضي الشاغرة على إثر الرحيل المفاجئ للمعمرين ، أو أن إدماج الأراضي الفلاحية ضمن دومين الدولة مر بمراحل، كان من الناحية الأولى ذو مصدر سيادي ناتج عن استرجاع السيادة الوطنية للدولة، و من الناحية الثانية نتيجة التوجه الإيديولوجي المنبثق عن الإختيار الاشتراكي المتبنى آنذاك، وعليه فإن وضع الأراضي ضمن أملاك الدولة تم بصفة تدريجية من خلال إعلان حالة الشغور للأراضي التي تركها المعمرون بعد رحيلهم ثم مصادرة أراضي المعمرين الذين بقوا بالجزائر و بعد ذلك توسع تكوين الدومين ليشمل مصادرة أراضي الجزائريين الذين كانت لهم مواقف مناقضة للاشتراكية أو وضع أراضي بعض الجزائريين تحت حماية الدولة.،وفيما يأتي نبرز مسألة التسيير الذاتي ونطاقه.

أولاً: التسيير الذاتي كآلية حتمية لتسيير العقار الفلاحي

أعتمد نظام التسيير كأحد السياسات التي تثبت و تكرس الاستقلالية و فك التبعية، و تتوافق مع المنهج الاشتراكي الذي اعتمد في بداية الاستقلال كمنهج معاكس لتملك البرجوازية الحديثة لوسائل الإنتاج، و مبني على التعاون والاجتماعية و العدالة بين مختلف طبقات المجتمع في توزيع الثروة، و محاربة التمييز و الطبقة التي كان يعيشها الشعب إبان الاحتلال الفرنسي، أما تبني الجزائر لهذا النظام فيختلف الكثير عن عفوية تبنيه .

أما التوجه الأول² فيصر معظم الكتاب على أن تبني الدولة في الجزائر لهذا النظام جاء بسبب القاعدة الشعبية من عمال ومزارعين بسطاء الذين تولوا تسيير المزارع بعد رحيل

1- محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، (د ط) ، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص 8

2- إسماعيل شعباني، آثار التوجه نحو الخصخصة والقطاع الفلاحي العمومي بالجزائر ، أطروحة دكتورا هعلوم اقتصادية، جامعة الجزائر، 1997، ص14

المعمرين ،ونشأ خارج إرادة وتخطيط السلطة ، وأنه لم يبق أمام هذه الأخيرة إلا الاعتراف به مسايرة للواقع المفروض وليس إنشاء له ،وذلك باتخاذ موقف إيجابي وهو توجيهها وتنظيمها .

أما الرأي الآخر¹ فيرى أن السلطة هي من تبنت هذا النظام وأن فرضية عفوية تبني نظام التسيير الذاتي تسقط من خلال طرح ميثاق طرابلس لثلاث بدائل لمعالجة وضعية العقار الفلاحي وهي²:

- بيع وتأجير الأراضي الفلاحية الشاغرة إلى مستثمرين جزائريين : وقد استبعد هذا البديل لمخالفته لتوجهات الدولة الاشتراكية وكونه سببا لنشوء الطبقة البرجوازية وسيطرتها على العمال
- توزيع الأراضي على الفلاحين المعدمين الذين لا يملكون أراضي : واستبعد هذا الحل بسبب مخاطر عجز هؤلاء الفلاحين للإمكانات المادية المتاحة عن الاستغلال الأمثل لهذه المزارع.
- اختيار الدولة لأسلوب التسيير الذاتي ،وهو الاختيار الذي تم تبنيه فيما بعد وأصبح هو النظام المعمول به رسميا.

لكن المعطيات السابقة تبين أن الاختيارات المطروحة في ميثاق طرابلس لم تكن إلا لتبين التوجه الاشتراكي للدولة بمختلف آلياتها ، لكن واقعة شغور الأراضي واستيلاء العاملين عليها في ظل الاقتصاد المهتز الموروث هي المبررات الأكبر لتبني نظام التسيير الذاتي.

ثانيا: نطاق تطبيق نظام التسيير الذاتي للعقار الفلاحي محل تأميم

وفق المادة الأولى من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة³ تعد الأرض و وسائل الإنتاج الزراعية من أموال و عقارات مؤمنة كأساس الاستغلالات الزراعية، وعليه فإن تطبيق نظام التسيير الذاتي كان يخص الأراضي المؤمنة خلال الفترة من 1962 إلى 1968 ، هذه الأراضي هي تلك

1- أ.عجة الجبالي، المرجع السابق، ص32

2- بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 44

3- تنص المادة الأولى من الأمر 68-653 على : " تؤسس الأرض و وسائل الإنتاج الفلاحي الأخرى من الأموال المنقولة و العقارية المؤمنة، في شكل إستغلالات فلاحية "

الأراضي الفلاحية و المزارع التي كانت تابعة للمعمرين، وكذا للجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، أو للنظام الاشتراكي محل تسوية خلال تلك الفترة. تصنف الأراضي محل التسوية المشمولة بالتسيير الذاتي إلى صنفين، المزارع التابعة للمعمرين و الأراضي التابعة لبعض الجزائريين.

أ - المزارع التابعة للمعمرين

وضعت اتفاقيات أيفيان الموقع عليها بتاريخ 18/03/1962 بعض الشروط التي تعرقل عملية تأميم الأراضي التابعة للمعمرين و خاصة ما جاء في المادة 12 منها التي تنص على أن تضمن الجزائر وبدون تمييز حرية ممارسة الحقوق العقارية الموجودة علي إقليمها، وعليه لا يجرّد أحد من ملكيته بدون تعويض عادل و محدد مسبقا، وهو ما يخالف رغبة الحكومة الجزائرية في تصفية بقايا الاستعمار التقليدي وخشية من تحوله لاستعمار اقتصادي ، لذلك كانت عملية إدراج هذه الأملاك ضمن ملكية الدولة قد تمت بصفة تدريجية ، الأمر الذي فرض علي المشرع استعمال عدة آليات قانونية ، على غرار حماية المزارع الشاغرة وتسييرها¹ والحاق بعض الاستغلالات التي يملكها أجنبان ضمن ملكية الدولة² .

ب - الأراضي التابعة للجزائريين.

أصدر المشرع بمناسبة معاقبة بعض الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الكبرى أو معادية للنظام الاشتراكي نصوصا علي غرار القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 جويلية 1963³ ، الأمر رقم 64 - 258 المؤرخ في 27 أوت 1964⁴ ، و

1- الأمر 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية 1962، عدد 12

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

3- القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بأراضي القياد والبشاغات، الجريدة الرسمية لسنة 1963 ، العدد 5

4- الأمر رقم 64 - 258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالتمس بأمن البلاد و استقلالها، الجريدة الرسمية لسنة 1964 ، العدد 5

المرسوم رقم 63 - 168 المؤرخ في 09 ماي 1963¹ هذه النصوص تتضمن مصادرة أراضيهم أو وضعها تحت الحماية.

الفرع الثاني

تعقد وضعية العقار الفلاحي في ظل -نظام الثورة الزراعية -

بعد الانتهاء من المرحلة الانتقالية لتسيير العقار الفلاحي إن صح التعبير المتمثلة في أسلوب التسيير الذاتي وأمام فشله في تحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية نتيجة عدة أسباب ومبررات وضعتها السلطة² من أجل تمرير برنامجها المتمثل في الثورة الزراعية كبقاء جزء كبير من الملكية العقارية للعقار الفلاحي خاضع للقوانين الفرنسية وعلى رأسها الأملاك الوطنية التابعة للدولة والجماعات المحلية ذات الطابع الزراعي الموروثة عن الإدارة الاستعمارية وفق مبدأ الحلول ، حيث بقيت مستغلة على أساس تلك القوانين ، بالإضافة إلى أصناف أخرى ليس لها نظام قانوني واضح مثل أراضي العرش والأملاك الوقفية³،

أولاً: مبادئ الثورة الزراعية:

حسب ميثاق الثورة الزراعية ، لا تعتبر الثورة مجرد عملية لتأميم بعض الأراضي وإعادة توزيعها على مجموعة من صغار الفلاحين ، ولكنها تضع مبادئ جديدة لتغيير نمط وأسلوب

1- المرسوم رقم 63 - 168 بتاريخ 09 ماي 1963 ، يتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية لسنة 1963 ، العدد 3

2 أنظر ميثاق الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية عدد 97، سنة 1997، بتاريخ 1997/11/30، ص 1626

3- بما أن التشريع الفرنسي هو السائد في تلك الفترة والذي لم يكن يعترف بالأملاك الوقفية وأن المشرع الجزائري لم يحرص على تنظيمها فقد بقي نظام استغلالها من الناحية القانونية غير محدد وهو خاضع من الناحية الواقعية لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف والتقاليد لذا يمكن القول بأن النظام القانوني لهذا النوع من الملكية العقارية غير واضح أو أنها غير منضمة في الأصل، أنظر بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص 52

الاستغلال الفلاحي ، عبرت عليه المواد من 01 إلى 12 من الأمر رقم 71-73¹ المتعلق بالثورة الزراعية نذكر أهمها:

- أ - مبدأ ملكية الدولة للأرض الفلاحية : نصت المادة 13 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية على أن مجال تطبيق هذا الأمر هو كل الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة مهما كان النظام العقاري الذي تخضع له، وتعتبر الأراضي الداخلة في نظام الثورة الزراعية وفقا لنص المادة 22 ملكا للدولة بعد أن يتم إدراجها ضمن صندوق الثورة الزراعية²، هذا الأخير الذي تم إنشاؤه من أجل احتواء جميع الأراضي التي يطبق عليها نظام الثورة الزراعية³، حيث يقوم بالإشراف على تلك الأراضي باعتباره ممثل الدولة مالكة الرقبة.
- ب - مبدأ الأرض لمن يخدمها : نصت المادة الأولى من الأمر 71-73 على هذا المبدأ " الأرض لمن يخدمها ، ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها" ، من هذه المادة يتبين أن للمالك التزام في حقه بأن يقوم بالاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية ، وتنزع ملكية من لم يحم بذلك الالتزام ، لأن نظام الاشتراكية الذي وضع الثورة الزراعية يرى بأن الحيازة وحدها لا تكفي لملكية الأرض الزراعية ، بل وجب الحيازة الفعلية عن طريق الاستغلال الشخصي والمباشر وإلا سقط حق الملكية ، بالإضافة إلى ذلك يجب أن تحدد مساحة الأملاك الزراعية على قدر إمكانية المالك وأفراد عائلته المباشرين، ويترك لهم المساحة الكافية لإعالتهم⁴.

1- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، يتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، سنة 1971، بتاريخ 1971/11/30

2- تصبح بذلك غير قابلة للتصرف ولا الاكتساب عن طريق التقادم ولا يجوز التنازل عنها ولا حجزها ، ولا يمكن أن تنتقل بحق عيني أو توجر أو يجري عليها عقد مزارعة بأي صفة أو شكل كان. أنظر المادة 22 من الأمر 71-73 السابق.

3- نصت عليه المادة 18 وما يليها من الأمر رقم 71-73 السابق، وهو تحت سلطة وزير الفلاحة الذي يفوض جزء من سلطته إلى الولاية.

4- المادة 02 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية

ثانياً: إدماج الأراضي ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية :

كان من الضروري استثمار أملاك الدولة والبلدية و أراضي العرش، وأراضي الوقف العمومي، واستغلالها بشكل كثيف، وكذلك استثمار كل أراض لا مالك لها بصفة عامة¹ ، وذلك بسبب نقص الأراضي الفلاحية بالنسبة لعدد الفلاحين، الذين لا يملكون الأرض أو يملكون قليلا منها، كما سوف تلحق بالثورة الزراعية، بعض الأراضي الثانوية والفائضة، عن مزارع التسيير الذاتي، والتي لم تستطع أن تستغلها بصفة معقولة، وكذلك كافة أراضي البور التي لا تشملها الملكية الخاصة، لتقوم الدولة باستثمارها.

وعليه سنتطرق إلى هذه الأصناف من الأراضي بنوع من التفصيل، إلى أراضي ألحقت بالضم إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية (الأراضي العمومية التابعة للبلدية و الولاية، أو أراضي العرش)، وأخرى أراضي مؤمنة ومتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

أ-الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم

اعتبر المشرع أن الأصناف التي طبق عليها أسلوب الضم هي في الأصل ملك للدولة ولا تحتاج لنقل ملكية لإلحاقها بصندوق الثورة الزراعية ، وعليه اكتفى بضمها للصندوق ، وطبق على صنفين من الملكية، فأما الصنف الأول فتتقسم إلى أملاك الدولة والبلدية والولاية وقد كان يطبق عليهم القانون الفرنسي باعتبارها أملاك عمومية ، أما الصنف الثاني فتشمل أراضي العرش التي لم يحسم أمرها وبقيت طبيعتها معلقة بين الملكية الخاصة والعامة ، لذلك سنتناول الأراضي العمومية أولا ثم أراضي العرش ثانيا.

1. ضم الأراضي العمومية لصندوق الثورة الزراعية :

لقد سبق القول عن هذه الأراضي أنها كانت تابعة للدولة الفرنسية، ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال ، وهي تتكون من الأصناف التالية:

- أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة: تعرف هذه الأراضي باسم أراضي الكومينال les terres communales وأنشأت بموجب قانوني سيناتوس كونسلت senatus

1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،

consult ، والقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع وارنيي warnier ، اللذان سبق التطرق إليهما وهي المساحات الزراعية التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش¹.

ورأى المشرع ضمها لصندوق الثروة الزراعية ومن ثم توزيعها على صغار الفلاحين لاستغلالها بشكل أمثل وخلق مناصب شغل ووسيلة عيش لهم ولعائلاتهم².

- الأراضي الفلاحية التابعة للولاية أو الدولة: هي تلك الأراضي العائدة لأملاك الدولة بما فيها الأراضي التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية، وتوزيعها إلى هذه الأصناف يرجع إلى القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر.

ضمت أيضا لصندوق الثروة الزراعية أجزاء من المزارع المسيرة ذاتيا وتعاونيات قدماء المجاهدين ، ويكون الضم بموجب نص تشريعي³، كما تضم كذلك الأراضي البور الغير مملوكة ملكية خاصة وكذا الأراضي الغير زراعية والتي يمكن استصلاحها، حيث تقوم الدولة باستثمارها واستصلاحها وضمها للصندوق ومن ثم منحها للفلاحين⁴.

2. ضم أراضي العرش لصندوق الثروة الزراعية:

كما سبق القول أن أراضي العرش لم يحسم أمرها بعد الاستقلال ، وبقيت طبيعتها معلقة بين الملكية العامة والخاصة ، واستمر هذا الفراغ التشريعي إلى غاية صدور الأمر 71 - 73 ، حيث ألحقت بالصندوق الوطني للثروة الزراعية وبنفس الكيفية المطبقة على الأراضي العمومية ، إلى أن أنهى المشرع حالة التردد فيما يخص الطبيعة القانونية لأراضي العرش، بصدور القانون 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري،⁵ في مادته 85

1- بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، 69

2- أنظر تخصيص أراضي الصندوق الوطني للثروة الزراعية، ميثاق الثروة الزراعية، القانون السابق، ص 1631

3- أنظر الفقرة الثانية من المادة 20 من الأمر رقم 71-73 السابق

4- أنظر ميثاق الثروة الزراعية ، مرجع سابق، ص 1630

5- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد رقم 49 لسنة 1990، بتاريخ 18/11/1990.

التي نصت على " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش و البلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية...".

لكن خوف المشرع من ثورة محتملة يقوم بها المستغلون لهذا الصنف، لاسيما في حالة إذا ما تم منحها لأشخاص خارج العرش، قرر معاملة المستغلين السابقين لهذا الصنف معاملة خاصة كأنهم ملاك وليسو مستغلين على أساس الانتفاع فقط وذلك من ناحية الحصص الممنوحة لهم ونمط الاستغلال وكيفية إسقاط الحق عند عدم استغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة¹.

فمن ناحية المساحة المخصصة للاستغلال والمرخصة لحائز أرض العرش تساوي الحد الأقصى المسموح به للملكية الخاصة في نفس البلدية والمنصوص عليها في المادة 145 من الأمر 71-73 وليست المساحة الممنوحة برسم الثورة الزراعية للفلاح بدون أرض المحددة في المادة 110 من نفس الأمر. هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المستغل لأرض العرش غير مجبر للانضمام للتعاونيات الفلاحية مثلهم مثل الملاك، على نقيض المستفيد من الثورة الزراعية المجبر على ذلك.

ب. أسلوب التأميم الوارد على الملكية الخاصة والوقف:

من بين التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة هو التأميم، وهي وسيلة استثنائية لتملك الدولة للأراضي الفلاحية وقد لجا إليه المشرع في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية باعتباره وسيلة ناجعة للتخلص من السيطرة الأجنبية ومحاربة كل أشكال الاحتكار، وطبق التأميم على صنفين من الأراضي، حيث نتطرق أولا على صنف الملكية الخاصة ثم الأملاك الوقفية.

1. أسلوب تأميم الملكية الخاصة : طرحت عملية تأميم الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة مسألة مشروعية هذا الإجراء في غياب دستور يسمح بذلك، طالما أنها لم تراعى ضمانات الملكية العقارية الخاصة، فانقسم الفقه لتبرير ذلك إلى اتجاهين²:

1- نظمت هذه المسألة في المادة 137 وما يليها من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية

2- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص31

- **الاتجاه الأول:** أجاز عملية التأميم استنادا للأمر 65-182 المؤرخ في 10-07-1965 الذي أعطى لرئيس مجلس الثورة حق التشريع بالأوامر ، لكن الاستناد على هذا الأمر غير منطقي كونه يعني الأوامر التشريعية التي لا تحوي مساس بالملكية الخاصة للأفراد في ظل أحكام القانون المدني الفرنسي الساري آنذاك بعد تمديد العمل به.¹
- **الاتجاه الثاني:** أجاز عملية التأميم على أساس دستور 1976 ، لكن هذا الأساس القانوني والدستوري جاء لاحقا في صدوره للأمر المتعلق بالثورة الزراعية .

وتؤم الملكيات الخاصة للأراضي إما لتغيب ملاكها عنها وعدم استغلالها بشكل شخصي ومباشر وإما أن تزيد عن الحد الأقصى للملكية الخاصة المسموح به قانونا.

- **التأميم بسبب عدم الاستعمال الشخصي والمباشر:**² يكون ذلك على أساس مبدأ الأرض لمن يخدمها ، وبناءا على ذلك تلغى ملكية أي شخص لا يستغل أرضه شخصيا ، بمقابل تدفعه الدولة ماعدا أولئك الذين اكتسبوا ملكية الأرض خلال حرب التحرير الوطني³ ، وهناك حالتين:

- **التأميم الكلي للأرض :** إذا كانت الأرض مملوكة لشخص معنوي خاضع للقانون الخاص ما عدا المؤسسات الخيرية أو التعاونية⁴ ، وعدم الاستغلال الشخصي والمباشر لكامل الأرض ، ويتم تأميمها بشكل كلي⁵ ، وتدخل ضمن هذه الحالة الأراضي المملوكة على الشيوع الغير مستغلة بشكل شخصي للحصص من طرف هؤلاء الملاك⁶ وحالة الأرض لا يعرف مالكا بعد إجراء تحقيق⁷ أو تلك التي تعود لميت ليس له ورثة.

1- عجة الجبالي، المرجع السابق، ص44

2- حسب للمادة 29 من الأمر 71-73 عرفت مقصود الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض بأن يقوم المالك بخدمة الأرض بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين ، وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة يعيش من إيراداتها .

3- أنظر المادة 97 من الامر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية

4- نصت المادة 33 من الأمر 71-73 على أن الشخص المعنوي لا يستطيع أن يلتزم بالاستغلال الشخصي والمباشر مستخدما عمالا في ذلك ، وهو ما ينافي مبدأ الأرض لمن يخدمها .

5- أنظر المادة 28 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية

6- أنظر المادة 39 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية

7- أنظر المادة 54 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية

-التأميم الجزئي: ويكون في حالة كون المالك لا يستغل أرضه كلها بل يكون استغلاله جزئي فقط فيتم في هذه الحالة تأميم الجزء غير المستغل فقط.¹

مع ذكر عدة حالات لا يمكن تأميم الأرض رغم توفر شروط التأميم في المواد 32، 42، 43 من الأمر 71-73 .

- **التأميم من أجل إلغاء الملكيات الواسعة:** هذا الشكل من التأميم جزئيا ويكون لإلغاء الملكيات الواسعة ، مع مراعاة حالات الشيوخ ، وتم تحديد الحد الأقصى للمساحة في الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وما زاد عنه يؤم مع وضع معيار يحدد هذه المساحة حسب طبيعة كل منطقة وخصوبة الأرض ومميزاتها التقنية ، ولأوضاع العمل المألوفة وتوفير الدخل الكافي للعائلة ، وقدرة الفلاح على العمل واستغلال أكبر قدر ممكن من الأرض بصفة شخصية ومباشرة . وتحدد المساحة القصوى بمرسوم².
- 2. أسلوب تأميم أراضي الوقف:**

طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالوقف، أن الأرض الموقوفة تخرج من ملك الواقف وتصير حبسا على حكم ملك الله تعالى، ولذا لا يجوز التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم، ويوزع ريعها على جهات الخير، إما حالا كما لو وقف العقار على المساجد أو المدارس أو المستشفيات، ويسمى ذلك بالوقف العام، وإما مالا إذا وقف المالك الأرض على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين، ثم يؤول إلى الجهة التي يعنيها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، و في جميع الأحوال تسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها³.

بعد الاستقلال لم تلقى الاملاك الوقفية الاهتمام ولا الحماية المطلوبة من طرف المشرع ، حيث لم يتم صياغة نظام قانوني يخص هذا النوع من الأملاك والأراضي رغم صدور المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 17/09/1964 يتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة⁴

1- أنظر المادة 31 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية

2- أنظر ميثاق الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 1630

3- بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في القانون،

تخصص: قانون عقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر، السنة الجامعية 2017-2018، ص97

العامة¹ لكنه لم يطبق على أرض الواقع إلى غاية صدور قانون الثورة الزراعية، حيث لم يحترم المشرع أحكام أراضي الوقف، إذ قام بتأميم تلك الأراضي ، وقد ميز بين الوقف العام والوقف الخاص، فبالنسبة لأول إذا كانت الأرض مدرجة ضمن نظام الوقف العام بتاريخ إصدار الأمر المتعلق بالثورة الزراعية تؤم كلها إذا لم تؤول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عام²، باستثناء البناءات الواقعة عليها ، أما بالنسبة للوقف الخاص فإذا لم تتم أيلولته بصفة نهائية للوقف بتاريخ إصدار الأمر المتعلق بالثورة الزراعية فإنه يتم تأميمها بشكل كلي وفق القواعد الخاصة بتأميم الأملاك الخاصة³ كما تؤم إذا كان الوسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية ومباشرة فإنهم يعدون كمالين غير مستغلين، وعند انتفاء الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء، أي لا يكون تأميم بل حلول⁴.

ج. التأميم عن طريق التبرع:

لم يرد أي نص في ميثاق الثورة الزراعية، أو في أمر 71 - 73 يخص مبدأ التبرع بالأرض لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بل القانون يمنع جميع التصرفات الواردة على الأراضي الفلاحية دون استثناء ، حتى ولو كان تبرعا لصندوق الثورة الزراعية⁵ ، ولكن خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 ، بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية كان هو الدافع لذلك، حيث قال " إذا كانت لإطارات الدولة والجيش وجهاز الحزب أراضي فلاحية فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية "، فكان ذلك من باب أن تبرع الشخصيات البارزة في الحكومة و الجيش من يشجع الغير على التبرع⁶.

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

2- أنظر المادة 34 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية

3- أنظر المادة 36 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية

4- بوعافية رضا ، تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص98

5- أوقف المشرع كل نقل للملكية العقارية أو الحقوق العينية وكذا كل قسمة أو مصالحة أو إجارة أو مزارعة يتعلق بأرض زراعية بعوض أو مجانا بين الأحياء في المناطق التي يطبق فيها نظام الثورة الزراعية طيلة مدة تطبيقه تسري من تاريخ صدوره في الجريدة الرسمية ، وكل تصرف مخالف يعتبر باطلا قانونا، أنظر المادة 168 من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية .

6- بوعافية رضا ، تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص99

بصدور الأمر 72 - 22 المؤرخ في 07 جوان 1972، أصبح بمقدور صغار الملاك المتغيبين عن أراضيهم أو الحصص من النخيل التبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية¹.

وبناء على المرسوم 72-114 المؤرخ في 07/06/1972 يتضمن تطبيق الأمر المتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيبين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة الذي حدد شروط وإجراءات التبرع أهمها:

- لا يكون التبرع إلا على الأراضي المملوكة ملكية خاصة.
- لا يسري التبرع إلا على الأراضي الغير خاضعة للتأميم. أي أن مساحة الأرض تكون أقل من الحد الأدنى المسموح بتملكه في تلك المنطقة² وبذلك فهي تشمل صغار الملاك الغير مستغلين وغير المقيمين في البلدية التي توجد بها الأرض فقط.

المطلب الثاني

وضعية العقار الفلاحي في ظل الإصلاحات

بعد ظهور بوادر فشل السياسة الفلاحية المتبعة في ظل التسيير الذاتي والثورة الزراعية، و التي كانت مبنية على فكرة إيثار الدولة لنفسها بملكية العقار بصفة عامة تحت تأثير المفهوم السياسي الذي يربط الأرض بالسيادة، التي تعتبر أحد مكونات الدولة طبقا لهذا المعنى. وفي ظل فشل الأنظمة المسيرة للعقار الفلاحي الخاص المملوك للدولة ، سعت سلطات البلاد على إيجاد حل ووضوح الرؤية فيما يخص العلاقة القانونية بين الأرض ومن

1- الأمر رقم 72-22 المؤرخ في 07/06/1972 يتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيبين عن الأراضي أو الحصص

من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، الجريدة الرسمية عدد 51، بتاريخ 27/06/1972

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

يخدمها ، وتحت الشعار المتبنى ضمن سياسة النظام الاشتراكي "الأرض لمن يخدمها" خلصت السلطة إلى تبني فكرة زيادة الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة في ظل تبني سياسة الاستصلاح من خلال القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 وفي إطار المراسيم المنظمة لها .

وفي ظل انخفاض أسعار النفط وعجز الثورة الزراعية عن التحول إلى ثورة خضراء ، ركز المخطط الخماسي الثاني (1984-1989) على إعطاء الأولوية للفلاحة والري ، استعدادا من السلطة لمرحلة ما بعد البترول .فصدر قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 التي تخلت الدولة من خلاله عن مسؤولية الإنتاج الفلاحي لصالح أعضاء المستثمرة وهي الاستقلالية التي لم تمنح لهم في ظل القوانين الزراعية السابقة.

وبعد أن ظهرت عدة سلبيات لنظام المستثمرات الفلاحية بسبب كثرة الصراعات بين أعضائها فيما بينهم ومع الغير وحتى مع السلطات المحلية جراء تطبيق النظام ، ومع الأزمة الاقتصادية والأمنية التي مرت بها البلاد وتأثير ذلك على الإنتاج الفلاحي مع ضغط صندوق النقد الدولي ، كل هذه الظروف دفعت المشرع بالتفكير بإصلاح جذري في القطاع الفلاحي، وبعد مد وجزر بين أروقة البرلمان ووفق تدرج في القوانين بداية من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة تجسدت فكرة الإصلاح في القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي الذي جعل من الامتياز نمط واحد ووحيد ينتهج في هذا الشأن. ومن أجل الإلمام بوضعية العقار من خلال هذه الأنظمة إرتأينا تقسيم المطلب إلى ثلاث فروع وهم:

الفرع الأول:وضعية العقار الفلاحي في ظل نظام الاستصلاح

الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي في ظل نظام المستثمرات الفلاحية

الفرع الثالث: وضعية العقار الفلاحي في ظل نظام الامتياز.

1- أنظر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 25/08/2010، ذ المؤرخ في 18/08/2010 المحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2010، بتاريخ 18/08/2010.

الفرع الأول

وضعية العقار الفلاحي في ظل نظام الاستصلاح

إن الاستصلاح كسبب من أسباب اكتساب الملكية معروف في عدة تشريعات وكذا في الشريعة الإسلامية بالإحياء لقول الرسول (صلى الله عليه وسلم): "من أحيا أرضا ميتة فهي له"¹، و المشرع الجزائري كغيره أخذ بهذه الفكرة ، وذلك بموجب القانون 83-18² والمرسوم المطبق له رقم 83-724³، كما صدر في هذا الإطار أيضا المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984، ليشرح ويبين كيفية تطبيق أحكام القانون رقم 83-18 والمرسوم 83-724 السابقان، وقد عرف القانون رقم 83-18 الاستصلاح وبين كيفية انتقال ملكية العقار المستصلح من الدولة إلى الخواص بعد إنجاز عملية الاستصلاح ، وجمد العمل به بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 بموجب مراسلة وجهها المدير العام للأموال الوطنية⁴ ، ثم أعيد العمل به مرة أخرى بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 402 بتاريخ 2011/06/08 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وطمانينة المستغلين على ملكياتهم العقارية.

وإذا كان القانون 83-18 أول نص قانوني في الجزائر المستقلة يسمح بتملك العقار الفلاحي التابع للدولة من طرف الخواص ، لكنه ليس الأخير لأن المشرع اعتمد على

1- رواه البخاري من طريق عروة عن عائشة أن النبي صلى الله عليه وسلم قال "من أعمار أرضا ليست لأحد فهو أحق" قال عروة وقضى بها عمر في خلافته وأخرجه أبو يعلى والدارقطني والطبائسي وابن عدي من وجه آخر عن عروة عن عائشة بلفظ "من أحيا أرضا ميتة فهي له". أنظر الحافظ بن حجر العسقلاني، الدراية في تخريج أحاديث الهداية، دار المعرفة ببيروت، ص243

2- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 34، بتاريخ 16/08/1983.

3- المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية عدد 51، بتاريخ 13/12/1983.

4- مراسلة المدير العام للأموال الوطنية الموجهة للمدارء الولائيين لأموال الدولة على مستوى الوطن رقم 07322 بتاريخ 09/06/2009 تتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والامتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة ، جاء فيها: "أما فيما يخص قطع الأراضي التي هي موضوع منح بعد صدور القانون رقم 08-16 السالف الذكر، فإنه يتعين عليكم تجميد دراستها والاعتراض على أي عملية منح إلى غاية صدور النص التطبيقي للمادة 18 من هذا القانون".

نصوص أخرى لكل منها مجال تطبيق وشروط وإجراءات قانونية خاصة بها وآثارا قانونية قد تكون متميزة عن القانون 83-18.

أولاً: الاستصلاح في إطار القانون رقم 83-18:

يعتبر اصدار للقانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمعروف بقانون الاستصلاح تحول جذري في نظرة المشرع لمبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية المكرسة من خلال نظامي التسيير الذاتي والثورة الزراعية ، ولقد عرف الاستصلاح في المادة الثامنة من القانون 83-18 "يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال" وتطرق الفقرة الثانية من نفس المادة إلى بعض الأعمال التي من شأنها جعل الأرض قابلة للفلاحة وتتمثل هذه الأعمال على سبيل المثال في : تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها، وهذه الأعمال يجب أن تتم بطرق علمية إلى جانب ضرورة تأهيل الفلاح حتى يسهل عليه القيام بهذه الأشغال بغرض تنفيذ برنامج الاستصلاح على أكمل وجه ومضاعفة الإنتاج الزراعي

وقد عرفت المادة 18 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم الأراضي الصحراوية بأنها " كل أرض تضع في منطقة نقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم."

أ - الأراضي محل الاستصلاح في ظل القانون رقم 83-18:

لقد خصص القانون 83-18 أصناف محددة من الأراضي التابعة للدولة، وذلك وفق ما جاء في المادة 04 منه وهي الأراضي التابعة للأملاك العامة والواقعة في المناطق الصحراوية والأراضي الغير مخصصة التابعة للملكية العامة مستثنيا بذلك أصناف أخرى لا تدخل ضمن مجال تطبيقه صراحة وهي كل من الأراضي التابعة لصندوق الثورة

الزراعية ونظام التسيير الذاتي، وقد أضافت المادة 28 من المرسوم 83-724 صنفا آخر من الأراضي وهي الأراضي الجبلية¹.

و يتم حصر هذه الأراضي بطريقتين هما:

- **بمبادرة من الجماعات المحلية**²: ثم هذا الحصر بعد أخذ رأي المصالح التقنية التابعة للفلاحة الري ، أملاك الدولة، وتتوج هذه العملية بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم إن وجدت ، لأن هذا التحديد قد يكون واقعا على أراضي مملوكة للغير³.

- **بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح** : حيث يقدم المترشح الطبيعي أو المعنوي والمتمتع بحقوقه المدنية والذي يحمل الجنسية الجزائرية⁴ ،خلاله ملف إداري بالإضافة لدراسة تقنية وعرض مالي يعدهما مكتب دراسات متخصص ، يبين من خلاله مساحة القطعة المطلوبة وموقعها وبرنامج الاستصلاح والإمكانات المالية المرصودة لها ، على أن لا يتجاوز برنامج الاستصلاح 05 سنوات المحددة في القانون لانتهاؤ عملية الاستصلاح وبداية الاستغلال ، ويمكن أن تمتد هذه المدة في حالة القوة القاهرة التي حالت دون انجاز المشروع⁵ ، كما تمنح ملكية الأرض المراد

1- إلا أنه بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم: 402 المؤرخ في 08/06/2011 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، فقد تم حصر تطبيقه في المناطق الصحراوية فقط، وأكدت على ذلك التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة بتاريخ 13/02/2013 تتعلق بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية .

2- إن هذا الأسلوب في منح عقود الاستصلاح الناقل للملكية (إنشاء محيط استصلاح من طرف الدولة) قد ألغي بموجب القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على أساس أن إنشاء المحيط وتجهيزه يعتبر جزء مهم من عملية الاستصلاح ، وعليه رأيت السلطة ضرورة اللجوء إلى نظام الامتياز في حال كون المحيط منشأ من طرف الدولة عوض منحها في إطار الاستصلاح المنظم بموجب القانون 83-18 ونظمت هذه المسألة بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14/12/2017 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز ، واللذان بينا أنه في حال كان المحيط منشأ ومهياً من طرف الدولة يتم منح الاستفادة في إطاره وفق أسلوب الامتياز فقط.

3- أنظر المادة 04 من المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983،السابق.

4- أنظر المادة 03 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

5- أنظر المادة 11 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

استصلاحها بالدينار الرمزي وبشرط فاسخ وهذا ما نصت عليه المادة 06 الفقرة 2،3 من القانون 83-18 السابق ، ولا يتم رفع الشرط الفاسخ إلا بقرار من الوالي بعد معاينة إنجاز الاستصلاح من طرف اللجنة التقنية المختصة التي نص عليها المرسوم 83-724¹، وفي حالة عدم إنجاز مشروع الاستصلاح يرفع الوالي دعوى أمام القضاء الإداري.²

ب إجراءات الاستفادة من نظام الاستصلاح :

نظمت المادة 08 وما بعدها من المرسوم رقم 83-724 المذكور سابقا إجراءات الاستفادة من التملك عن طريق الاستصلاح وتكون ب:

- تقديم طلب مكتوب من المترشح إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها مرفقا بملف يبين تحديد مساحتها وموقعها وكذا برنامج الاستصلاح المزمع القيام به ومبلغه ومخطط إن أمكن إذا كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعنية (المحيطات المنشئة من طرف البلدية).
- يسجل الطلب مصحوبا بالملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يخصص أحدهما للترشيحات داخل المحيطات والآخر خارج المحيطات بمبادرة المترشحين يفتحان لهذا الغرض ويتم تسليم وصل إيداع .
- يعرض الملف على لجنة إدارية متكونة من ممثلين من المصالح الفلاحية، مصالح الري وإدارة أملاك الدولة لتبدي رأيها خلال أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الملف في شكل مداولة للمجلس الشعبي البلدي سواءا بالقبول أو الرفض³، وترسل بعدها للوالي المختص إقليميا ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية بتحفظات أو دونها أو يرفضها مع تبليغ المترشح بذلك مع التسبب لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفق ما يقره القانون. وحددت المادة 16 من المرسوم 83-724 أجل 03 أشهر كأقصى حد للرد على طلب المترشح من تاريخ إيداعه.

1- أنظر المادة 16 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية
2 - أنظر المادة 25 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية
3- أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

- في حالة قبول الملف، يصدر الوالي قرار الاستفادة من طرف الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع أو القطعة الأرضية إذا اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 14 ماي 1984¹، ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية.
- بعد مضي 05 سنوات المقررة للاستصلاح المنصوص عليها في المادة 11 من القانون 83-18 والانتهاء من إجراءات المعاينة المقررة في الفصل الثالث من المرسوم 83-724 أي بعد صدور التقرير الإيجابي وصدور قرار الشرط الفاسخ، عندها يمكن للمستثمر أن يطلب إصدار عقد البيع بالدينار الرمزي من طرف أملاك الدولة.

ج آثار عقد الملكية عن طريق الاستصلاح:

إن عقد الملكية عن طريق الاستصلاح ليس عقد بات خلال الخمس سنوات المخصصة لمشروع الاستصلاح ، بل هو عقد ملكية معلق على شرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح من طرف المترشح خلال مدة الخمس سنوات هذا باستثناء القوة القاهرة، فيستوجب على المترشح طلب رفع الشرط الفاسخ ، ليتم معاينته من طرف لجنة معدة لهذا الغرض نصت عليها المادة 21 من المرسوم 83-724، وبعد أن يكون تقرير المعاينة إيجابيا ، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال الخمسة عشر يوما على الأكثر الموالية لتاريخ تسليم التقرير .

يثبت الرفع بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والمالك، حسب المادة 23 من المرسوم 83-724 ، ويودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان .

1- القرار الوزاري المؤرخ في 14/05/1984 يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 35 ، بتاريخ 28/08/1984.

في حالة استصلاح قطعة تتجاوز مساحتها المساحة الدنيا المتنازل عليها حسب المادة 06 من المرسوم رقم 83-724¹ فإن شرط البطان لا يشمل إلا المساحة المتبقية ، وفي حالة العكس تطبق المادة 26 من نفس المرسوم القاضية باللجوء إلى الإلغاء القضائي لعقد الملكية عن طريق الاستصلاح وفق ما تقضي به المادة 25، أو إلغاء قرار الاستفادة إذا لم يحرر عقد الملكية بعد.

ثانيا: نظام الاستصلاح خارج القانون رقم 83-18 :

تعددت النصوص القانونية كل نص في مجاله وحدوده في تقنين الاستصلاح المكسب لملكية الأرض الفلاحية بدءا بالقانون 83-18 السالف الذكر هناك قوانين أخرى منها قانون التوجيه العقاري 90-25 والمرسومين 92-289 و 97-483.

أ الاستصلاح في ظل القانون رقم 90-25:

حسب نص المادتين 64 و 65 من القانون 90-25 فإن الاستصلاح يشمل الأراضي الحلفائية والرعية .وقد جعل المشرع الجزائري بموجب المادة الثالثة من هذا القانون الأراضي الحلفائية والرعية ضمن القوام التقني للأمالك العقارية ، وعرفت المادة الحادية عشر منه بأن الأراضي الرعية بأنها كل أرض يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية ، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات . أما بخصوص الأراضي الحلفائية عرفت المادة السادسة عشر من نفس القانون بأنها كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منتظمة تمثل فيها الحلفاء النوع الغالب.

وقد نصت المادة 64 من القانون 90-25 على منح حق التمتع الدائم في الأراضي الرعية والحلفائية بموجب قانون خاص ، ويمكن تحويل هذا الحق بموجب المادة 65

1- لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 97-480 المؤرخ في 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأرض الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ 1997/12/21، المساحة المرجعية الدنيا حسب المادة 03 منه التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية في المناطق الصحراوية ب01 هكتار بالنسبة لزراعة النخيل المكثفة و03 هكتارات بالنسبة للزراعات الكبرى ، بما يفيد أن أقل مساحة تتكون منها المستثمرة المراد استصلاحها هي 01 أو 03 هكتارات حسب نوعية الزراعة ، وبالتالي فإن أي مستثمر يقوم باستصلاح مساحة أقل من المساحة المذكورة حسب نوعية النشاط في مدة 05 سنوات يتم إلغاء استفادته أو إحالة ملفه للعدالة من أجل تطبيق الشرط الفاسخ.

من نفس القانون إلى حق الملكية شريطة أن تكون الأراضي الحلفائية والرعية محل الاستصلاح قابلة للحرث وهذا بموجب القانون رقم 83-18.

ب - الاستصلاح في ظل المرسوم رقم 92-289:

صدر هذا المرسوم التنفيذي المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الفلاحية في المساحات الاستصلاحية، الذي يعد النص الأول الذي يكون مجال تطبيقه محصورا في المناطق الصحراوية دون سواها خلافا لما كان عليه في القانون 83-18 في إطار تحقيق برنامج يهتم بالفلاحة الصحراوية، نظرا لأهميتها الاقتصادية وإمكانية توسعها بتوفر موردي الأرض والماء في المنطقة. ووفقا لهذا المرسوم، الاستصلاح هو مجموع الأعمال المتعلقة بجلب المياه (حفر الآبار) وكذا التموين بالطاقة بتوصيل الكهرباء، وشق الطرق للوصول إلى المناطق المعنية، كما يتمثل في العمليات التي تخص الأرض من تهيئة وتسوية وسقي وصرف المياه وانجاز كل ما يدخل في سياق الإنتاج والزراعات المعتمدة.

أما فيما يخص شروط اكتساب الأرض الاستصلاحية فقد اشترط المرسوم رقم 92-289 في المستفيد أن يكون شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية أو شخص معنوي² يكون المساهمون فيه جزائريين خلافا للقانون 83-18 الذي حصره في الأشخاص الطبيعيين فقط أو في شكل تعاونيات، بالإضافة إلى ملف الترشيح الذي يضم أيضا نسخة من دفتر الشروط.

ج - نظام الاستصلاح عن طريق الامتياز من خلال المرسوم التنفيذي 97-483:

من خلال هذا النظام يسمح بمنح أراض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ويمكن أن يتحول هذا المنح إلى تنازل، فصدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المعدل والمتمم والمحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.

1- المرسوم رقم 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها الجريدة الرسمية العدد 51.

2- نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289

فنصت المادة الأولى منه على أن المنح يكون على شكل عقد امتياز وأن التنازل يكون على شكل عقد بيع بعد انجاز برنامج الاستصلاح وفق دفتر شروط معد في هذا الإطار. وهذا مخالف لقانون الاستصلاح لسنة 1983 والمرسوم التنفيذي رقم 92-289 اللذان منحا حق الملكية مباشرة للمرشح للاستثمار، بينما مرسوم 1997 يمنح في البداية للمرشح حق امتياز على الأرض لمدة محددة من أجل إنجاز برنامج الاستصلاح¹، فإذا تم انجاز الاستصلاح وفق البرنامج يمكن للدولة أن تتنازل عن ملكية الأرض لهذا المستثمر ولم يستثني الأجانب صراحة وبالتالي لهم الحق في الاستفادة من نظام الامتياز هذا.

• مجال تطبيق المرسوم التنفيذي 97-483

بالنسبة للأراضي مجال تطبيق المرسوم 97-483 حددته المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة بالمادة 148 من الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 وكذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 97-483 تشمل كل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية، والتي تكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والمالية والري، أي أن تكون داخل محيط محدد سلفا بموجب قرار وزاري مشترك²، يذكر فيه مساحة الأرض بالهكتار.

• شروط وإجراءات الاستفادة في إطار المرسوم التنفيذي 97-483

الجديد في هذا المرسوم أن المرشح قد يكون أحد الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص³.

1- نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 بأنه: "يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها"

2- مثال على ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/05/22 يتضمن ضبط حدود مساحة استصلاح الأراضي الفلاحية بشوشة بولاية الوادي، الجريدة الرسمية عدد 37 بتاريخ 2007/06/07.

3- أنظر المادة 05 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، والمادة 02 من دفتر الشروط الملحق به.

تدرس الطلبات من قبل اللجنة الولائية وتبدي رأيها بالقبول أو الرفض مع التبدير أو القبول بتحفظ ، وفي الحالة الأخيرة على المترشح رفع التحفظ في أجل شهر واحد من تبليغه التحفظ ، وفي حالة قبول طلب الترشيح يرسل الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد تحرير قرار يتضمن الترخيص بالامتياز وفقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483¹ ويبلغ للمعني في مهلة 15 يوما من تاريخ ارسال الملف لمصالح الأملاك الوطنية.

- آثار عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح وإمكانية تحويله لعقد تنازل:

يترتب على عقد الامتياز دفع إتاوة سنوية حددتها المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 أما عن مدة عقد الامتياز فلم يحدد المرسوم ولا دفتر الشروط مدته بل تركها لاتفاق الطرفين مع قابلية العقد للتجديد وفق المادة 07 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم ، واكتفى هذا الأخير بذكر أنها مدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح². أما مدة برنامج الاستصلاح فهي تلك التي يحددها مدير مشروع التنمية المتكاملة الذي تعينه وزارة الفلاحة مع إمكانية تعديله، ومدة الامتياز تشمل مدة الاستصلاح ومدة الاستغلال والانتفاع معا وإذا كان المستفيد أجنبيا فلا يستطيع تملك الأرض ، ويمنح له حق الانتفاع بها وفقا لعقد الامتياز. أما الجزائري الجنسية فيمكن له امتلاكها بمجرد الانتهاء من برنامج الاستصلاح دون انتظار انتهاء عقد الامتياز³ .

وفي حالة إخلال صاحب الامتياز بالعقد كعدم الوفاء بالتزاماته أو عدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها مثل الإيجار من الباطن أو التنازل للغير أو تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية أو عدم دفع الإتاوة السنوية⁴ ، ويكون في هذه الحالة فسخ عقد الامتياز عن طريق القضاء⁵ وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة

1- لقد وقع تعارض في الصياغة ما بين ما تقضي به المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 والمادة 08 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتشكيلة اللجنة الولائية وسيورها ، حيث أن المرسوم تحدث عن مقرر ترخيص والقرار الوزاري تحدث عن قرار يسمح بالحصول على امتياز الأرض .

2- أنظر المادة 09 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483

3- أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 07 لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483

4- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 97-483 ، والمادة 15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم

5- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 97-483 ، والمادة 14 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم

18 من نفس المرسوم ، كما يمكن أن يكون الفسخ إتفاقي بطلب من صاحب الامتياز أو باتفاق الطرفين وفق نفس المادة.

ووفق الفقرة الثانية من المادة 05 من المرسوم رقم 97-483 يكون التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض موضوع الامتياز بمقابل القيمة الحقيقية للأرض وفق الإجراءات المنصوص عليها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة لها¹ وفق عقد إداري تحرره مديرية الأملاك الوطنية في حدود القطعة المستصلحة².

الفرع الثاني

وضعية العقار الفلاحي في ظل نظام المستثمرات الفلاحية

لقد جاء القانون الجديد المتعلق باستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة رقم 87-19³ بمصطلح جديد كبادرة وتعبير على التغيير الجذري في أسلوب استغلال وتسيير هذا الصنف من الأملاك لاسيما وأنه ربطه بمفهوم تم الاعتماد عليه فيما سبق من الأنظمة وهو حق الانتفاع.

أولا : الطبيعة القانونية لحق الانتفاع الدائم والمستثمرة الفلاحية :

- 1- أنظر المادة 08 من دفتر الشروط المرفق مع المرسوم التنفيذي 97-483
- 2- لم يتناول المرسوم 97-483 إجراءات التنازل بالتفصيل اللازم ، وهو ما أدى إلى تماطل إدارة الأملاك الوطنية في إجراءات التنازل ، وكان على المشرع الفصل في هذه النقطة وإزالة أي غموض في النص. أنظر لمحاضرات الدكتور سلخ محمد لمين ألقيت على طلاب سنة ثانية ماستر قانون عقاري بجامعة حمة لخضر الوادي، سنة جامعية 2020، 2019.
- 3- القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، سنة 1987، بتاريخ 1987/12/09

يمنح نظام المستثمرات الفلاحية حق الانتفاع الدائم¹ على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة التي تتكون منها المستثمرة ، والذي يمنح لأعضائها لمدة غير محددة مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعاؤها وكيفية تحصيلها قانون المالية² .

يتكون حق الانتفاع والذي يعتبر حق عيني عقاري³ من سلطتي الاستعمال والاستغلال ، بينما تبقى الدولة مالكة الرقبة لها حرية التصرف في ملكية الأرض. ولهذا الحق عدة خصائص تتمثل في :

- هو عبارة عن رخصة من المالك للمستفيد.

- هو حق دائم

- هو حق بمقابل .

- هو حق غير خاضع لقواعد حماية المال العام.

وتتميز المستثمرة الفلاحية الجماعية بالشخصية المعنوية ، عكس المستثمرات الفردية التي تنتفي عنها بالرغم من أن المستفيد في كليهما له نفس الحقوق ونفس الالتزامات⁴ ، ويترتب على ذلك ذمة مالية مستقلة وكذا الأهلية القانونية.

أما طبيعة عقد الاستفادة من المستثمرة الفلاحية فهي علاقة عقدية بين الدولة الممثلة في مديرية أملاك الدولة وممثل عن جماعة المنتجين (وكالة) هي علاقة عقدية⁵ ، حيث يبرم عقد إداري يحدد قطعة الأرض ومبلغ الأملاك المتنازل عليها وكيفيات الدفع وينص على حق الانتفاع الدائم على الشئوع ويخصص متساوية ويكون العقد مكتوبا ومسجلا في سجل الحفظ العقاري، وقد ينشأ أعضاء المستثمرة عقد عرفي عن طريق الاختيار المتبادل بمحض إرادتهم ثم

1- أنظر المادة 06 من القانون رقم 87-19

2- أنظر المادة 80 من القانون رقم 88-33 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

3- أكدت على أن حق الانتفاع الدائم هو حق عيني المادة 08 من القانون 87-19

4- أنظر المادتين 38 و 40 من القانون 87-19

5- أنظر المادة 33 من القانون 87-19 السابق والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 24 أوت 1991

المتعلقة بإعداد العقود الإدارية للتنازل.

يتحول هذا العقد العرفي إلى عقد إداري مكتوب ، بعدما يبرمون العقد الجماعي مع الدولة ، ويقبلون محتوى العقد الذي يضمهم¹.

ثانيا: الأراضي الفلاحية محل تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية

بالرجوع لأحكام القانون رقم 87-19 لاسيما المادة الأولى منه التي أحالتنا إلى المادة 19 من القانون 84-16 المتعلق بالأحكام الوطنية الملغاة ، حيث نجده يطبق على الأراضي الزراعية الملحقة بصندوق الثورة الزراعية وكذا الأراضي المخصصة للقطاع المسير ذاتيا بما فيها تعاونيات قداماء المجاهدين والأحكام السطحية ووسائل الإنتاج المرتبطة بها ، بالإضافة إلى الأراضي ذات الطابع الفلاحي التابعة للبلديات والولايات والدولة بما فيها الأراضي المستصلحة من طرف الدولة، وتلك التي ليس لها مالك أو ليس لمالكها وارث ، كما تخضع لأحكام هذا النظام أراضي العرش المدرجة ضمن صندوق الثورة الزراعية وأراضي الملك الخاص والأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة.

لكن يستثنى من تطبيق أحكام هذا النظام صراحة بموجب المادة 04 من القانون رقم: 87-19 الأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الدولة الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية من أجل تحقيق المهام الموكلة لها لاسيما المزارع النموذجية²، الأراضي التابعة لمؤسسات التكوين والبحث ، الأراضي التابعة لمعاهد التنمية.

الفرع الثالث

وضعية العقار الفلاحي في ظل نظام الامتياز

بعد أن ظهرت سلبيات عدة لنظام المستثمرات الفلاحية بسبب كثرة الصراعات بين أعضائها فيما بينهم ومع الغير وحتى مع السلطات المحلية جراء تطبيق النظام ، ومع الأزمة الاقتصادية والأمنية التي مرت بها البلاد وتأثير ذلك على الإنتاج الفلاحي مع ضغط صندوق

1- د.بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 77

2- أنشئت بموجب المرسوم رقم 82-19 المؤرخ في 16/01/1982 يتضمن انشاء مزارع نموذجية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 16 بتاريخ 19/01/1982، ملغى بموجب المرسوم رقم 89-52 المؤرخ في 18/04/1989 يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، الجريدة الرسمية عدد 16 بتاريخ 19/04/1986

النقد الدولي ، كل هذه الظروف دفعت المشرع بالتفكير بإصلاح جذري في القطاع الفلاحي ، وبعد مد وجزر بين أروقة البرلمان تجسدت فكرة الإصلاح في القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي الذي تطرق إلى الامتياز وعرفه في مادته 03 الفقرة 02 بأنه " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية " وفي مادته 17 أحالنا إلى نص تشريعي يبين كيفية تطبيقها، وهو ما حصل بالفعل وصدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹ وهي الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية وذلك بتحويل حق الانتفاع على هذه الأراضي إلى حق امتياز ، بالإضافة إلى إنشاء مستثمرات جديدة في إطار الامتياز عن طريق الاستصلاح المنصوص عليه في المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي.

أولاً: تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز:

تقوم فكرة هذا النظام على تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين في إطار القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلى حق امتياز المقرر بموجب القانون رقم 10-03 ، حيث حاول تفادي عيوبه خاصة وأنه يطبق على نفس الأراضي ، وكذا منح مزايا جديدة للمنتجين لعلها تدفع بمجال الفلاحة للتطور والمساهمة في دعم الاقتصاد الوطني .

وقد عرف القانون 10-03 الامتياز في مادته الثانية بأنه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الاستثمار صاحب الامتياز ، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها² ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

1- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 28/08/2010

2- عرفت الفقرة 02 من المادة 04 للقانون رقم 10-03 الأملاك السطحية بأنها " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري"

1 - مجال تطبيق نظام الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 03-10

أما مجال تطبيق نظام الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 03-10 فهي الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة للقانون 19-87 المتضمن نظام المستثمرات الفلاحية ، بالإضافة للأحكام السطحية المتصلة بتلك الأراضي وهو ما يطلق عليه هذا القانون بالمستثمرة الفلاحية¹ ، وما يلاحظ من تبني المشرع هذا النظام هو عدم محاولته ضم أصناف جديدة من الأراضي واكتفى بنفس الأصناف التي كانت موجودة من قبل لأنه كان يرى أن نظام الاستغلال هو سبب فشل استغلال تلك الأراضي ويكمن الحل في تغييره بأخر يسد ثغراته ومواطن ضعفه .

2 - شروط الاستفادة من نظام الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 03-10

شروط الاستفادة من الامتياز المنصوص عنه في القانون رقم 03-10 وإجراءاتها تختلف حسب حالتين:

أ - حالة تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز : وتخص المستفيدين من الأراضي الفلاحية في إطار القانون 19-87 المتضمن نظام المستثمرات الفلاحية السابق .

فأما شروط تحويل حق الانتفاع إلى الامتياز فتتقسم إلى شروط كانت مطلوبة وفق النظام السابق وهي:

- أن يكون شخص طبيعي² .

- ذو جنسية جزائرية³

- لم يقيم بسلوك معادي أثناء الثورة التحريرية¹ .

1- عرفت المادة 46 من القانون 25-90 المستثمرة الفلاحية بأنها "وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم الغير مادية بما فيها العادات المحلية "

2- أنظر المادة 04 من القانون رقم 03-10 ، وهو شرط قديم وليس للشخص المعنوي أن يستفيد من هذا النظام

3- أنظر المادة 04 من القانون رقم 03-10 ، وهو شرط قديم ليس للشخص الأجنبي أن يستفيد من هذا النظام

- الوفاء بالالتزامات المقررة في إطار القانون رقم 87-19.
- أن يكون عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية وحائز على عقد إداري أو قرار ولائي
- تقديم طلب التحويل في الآجال القانونية²
- أما الشروط الجديدة فهي الشروط التي قد تمنع صاحبها من الاستفادة حتى ولو كان عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية خاضعة للقانون رقم 87-19 وهي:
- الحائزون على الأراضي الفلاحية أو أجرو معاملات تخصها خرقا للقانون.
- الذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء
- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

للمترشح المتوفرة فيه الشروط السابقة تقديم طلب تحويل حق الانتفاع إلى امتياز بصورة فردية³ خلال أجل 18 شهرا من تاريخ 42010/08/18، إلى الديوان الوطني للأراضي⁵ الذي يقوم بفحص الملف وإعداد دفتر الشروط وإمضائه وتحويل الملف لإدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر على حدا، هذا في حالة قبول الملف أما في حالة رفضه فيحال الملف إلى لجنة ولائية مختصة⁶ تقوم بالبت فيه إما بقبوله فيعاد الملف

1- نصت عليه المادة 19 من القانون 03-10، وتتنطبق على كل حالات الاستفادة من هذا النظام حتى التي تلي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

2- نصت عليه المادة 09 و 30 من القانون 03-10 وهي مدة 18 شهرا من تاريخ صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعفى من هذا الاجل من لهم قضايا تخص هذا الحق ولا تزال مطروحة أمام القضاء إلى غاية البت فيها نهائيا زفقا للفقرة الأخيرة من المادة 07 لنفس القانون والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79 بتاريخ 2010/12/29.

3- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326

4- وهو تاريخ نشر القانون 03-10 المؤرخ في 2010/08/15 في الجريدة الرسمية، وهو ما أشارت إليه المادة 09 من نفس القانون.

5- أنظر المادة 09 و 30 من القانون 03-10 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326

6- تشكيلة اللجنة نصت عليها المادة 07 من المرسوم 10-326 وهي تتشكل من الوالي كرئيس لها وأعضائها هم مدير أملاك الدولة ومدير المحافظة العقارية ومدير المصالح الفلاحية ومدير مسح الأراضي ومدير التعمير والبناء ومدير التنظيم والشؤون العامة وممثل مجموعة الدرك الوطني زكل شخص يمكن أن يفيد اللجنة في عملها.

للديوان رفقة محضر اللجنة وإتمام إجراءات التحويل وإما برفضه وفي هذه الحالة يقوم الوالي بإبلاغ صاحب الطلب برسالة ترسل نسخة منه للديوان وعليه تقديم طعن حول هذا الرفض.

ب - حالة أسقطت فيها حقوق المستفيد من النظام السابق : ويكون لأي سبب كعدم الوفاء بالالتزامات أو عدم وجود ورثة أو عدم تقديم طلب تحويل من الانتفاع المؤبد إلى الامتياز في الآجال القانونية وغيرها من الحالات ، وقرر المشرع منح حصصهم إلى مستفيدين جدد يستغلونها وفق نظام الامتياز ، أما شروط الاستفادة فمنها ما هي عامة وهي نفس الشروط السابق ذكرها في الفئة الأولى وأخرى خاصة تخص هذه الفئة بالذات وهي شرط واحد لكل فئة يمكنها أن تستفيد من هذا النظام حسب الأولوية المرتبة التالية¹:

- أن يكون عضوا في نفس المستثمرة²

- أن يكون المستفيد محاذي لتوسيع مستثمرته

- أن يكون له مؤهل علمي أو تقني في هذا المجال.

أما إجراءات الاستفادة من الامتياز ضمن هذا الصنف فتبدأ من ترخيص الوالي المختص إقليميا لإعلان الترشح الذي يعده الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يجب أن يدرج في يوميتين وطنيتين باللغتين الوطنية والفرنسية مرة واحدة على الأقل ، وبلصق على مستوى مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الأراضي المعنية بالمنح وكذا في كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي لنفس الولاية³ ويحتوي هذا الإعلان على مجموعة من المعلومات الضرورية تتعلق بملف الترشح وآجال إيداعه⁴.

1- أنظر المادة 17 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 ، القانون السابق.

2- تكون الأولوية في الحصول على هذه الحصص لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية.

3- وفقا للمادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 11/11/2012 يحدد كميّات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة الجريدة الرسمية عدد 44 بتاريخ 15/09/2013.

4- وفقا للمادة 04 من القرار الوزاري نفسه

تدرس ملفات الترشح من طرف لجنة يرأسها المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹ ليتم بعدها إعداد محاضر ترسل نسخة منها للمديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتعرض على الوالي المختص إقليميا قائمة بأسماء المرشحين المقبولين ، ليتم بعدها المدير الولائي للديوان وبناء على محضر اللجنة بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول ويرسله لأملك الدولة لإعداد عقد الامتياز² ثم شهره في المحافظة العقارية .

ثانيا : إنشاء مستثمرات جديدة في إطار الامتياز عن طريق الاستصلاح :

بناء على المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 فإنه يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملك الخاصة للدولة في شكل عقد امتياز ، إذا كان هذا الاستصلاح بمساهمة الدولة على أن تحدد شروط وكيفيات منح الأراضي الموجهة للإستصلاح بواسطة الامتياز عن طريق التنظيم. وهو ما حصل ، بداية من المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، وتم تعويضه بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

أما مجال تطبيق هذا النظام فهي الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والتي ليس لها طابع فلاحي أو ذات وجهة فلاحية والتي يمكن أن تصبح كذلك إذا تم استصلاحها. ويمكن الإشارة هنا إلى أن المنشور الوزاري 1839 السابق لم يشر إلى مناطق معينة من التراب الوطني يمكن أن يطبق عليه هذا النظام على غرار غيره من الأنظمة الأخرى ، وهو ما يفيد أنه يطبق على أي منطقة في الجزائر تتوفر فيها شروط تطبيقه.

1- تتكون اللجنة من : الأمين العام للغرفة الفلاحية للولاية المعنية ،رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا ، وأمانة اللجنة تتولاها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفق المادة 05 من القرار الوزاري السابق.

2- أنظر المادة 08 من القرار الوزاري السابق.

وأول خطوة في إطار الاستصلاح هو إنشاء محيط¹ لاستيعاب أنواع الاستثمار المقررة في هذا المنشور ، ولتسهيل التعامل مع هذا النوع من العقار قسمه المشرع إلى صنفين ، يتعلق كل صنف بنوع الاستثمار المنجز عليه وهما²:

- **صنف الأراضي التي يمكن أن يقام عليها المشاريع الفلاحية المصغرة** : وهي لا تتعدى مساحتها 20 هكتار يهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فوراً أو على المدى القصير .

وللمرشحين لهذا الصنف من الأراضي توجيه ملفاتهم على مستوى المجلس الشعبي البلدي مدعماً بدراسة أولية ينجزها مكتب دراسات متخصص ، لتتم دراسة الملفات من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة وترسل بعدها مداوات اللجنة للوالي للمصادقة عليها ، وبناءً على المحاضر المصادق عليها تعد اللجنة مقررات تأهيل الاستفادة من الامتياز وتبليغها للمعنيين بعد توقيعها من الوالي في أجل شهر من تاريخ المصادقة على مداوات اللجنة، ويتم توقيع المستفيدين على دفتر الشروط المتعلق بالامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لترسل بعد ذلك إلى مصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز في أجل لا يتعدى 15 يوماً.

- **صنف الأراضي التي يمكن أن تقام عليها المشاريع الفلاحية المتوسطة والكبيرة** : يقصد بهذه المشاريع الاستثمارية هي المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الإستراتيجية ، ومشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة ، وكذا المشاريع التي تتسم بطابع الابتكار وذات أهمية وطنية يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بالشراكة وطنية أو أجنبية، حيث تودع ملفات الترشح على مستوى المصالح الفلاحية ، فيقوم مدير الفلاحة بدراسة الملف

1- يتم تحديد المحيطات الفلاحية المعنية بهذا النظام وفقاً للمنشور الوزاري رقم 1839 عن طريق اتفاق بين المدير الولائي للأراضي الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان إنشاء المحيط بعد التأكد من وفرة الموارد المائية اللازمة للإستثمار الفلاحي ، يعرض مدير المصالح الفلاحية المحيطات المراد إنشاؤها على لجنة تنشيط وتوجيه الإستثمار الفلاحي للولاية برئاسة الوالي من أجل المصادقة عليها لئتم بعد ذلك إنشاء المحيط رسمياً بقرار ولائي ، بعد ذلك تقرر لجنة التنشيط وجهة هذا المحيط وذلك حسب الامكانيات العقارية المتاحة (مساحة المحيط) وكذا النظرة الاقتصادية للولاية (تحديد تخصيص المحيط حسب نوع الإستثمارات متوسطة أو كبيرة أو المشاريع الصغيرة).

2- أنظر الفقرة الثالثة من المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/15 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة والمخصص للإستثمار في إطار الإستصلاح.

بالتشاور مع المديريات الولائية والهيئات المعنية مباشرة بالمشروع عند الاقتضاء¹ ويرسل بعدها الملف إلى الوالي لدراسته بمداولة لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي² مع أخذ بعين الاعتبار القدرات التقنية والمالية للمرشحين، وبعد ترسيم عملية اختيار المرشحين تعد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز وتبلغ للمستفيدين عن طريق مديرية الفلاحة في أجل شهر من تاريخ مصادقة الوالي و/أو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء³ ، ويتم توقيع المستفيد على دفتر الشروط الخاص بالامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ثم ترسل بعدها لمصالح أملاك الدولة لإعداد عقود الامتياز خلال مدة 15 يوما كأقصى حد ، تقوم خلالها مصالح أملاك الدولة بإعداد العقد وتسجيله وشهره وتسليمه للديوان في أجل 45 يوما من تاريخ استلام الملف من الديوان.

1- وفق المنشور السابق هي : الوكالة الوطنية للموارد المائية والشركة الوطنية للكهرباء والغاز .

2- تتكون اللجنة من مدير الفلاحة، مدير الغابات، مدير الصيد البحري، مدير الموارد المائية ، مدير البيئة، مدير أملاك الدولة، مدير الطاقة، ممثل الوكالة الوطنية للموارد المائية ، والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وممثل شركة الكهرباء والغاز، وبصفة استشارية ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية. حسب ذات المنشور رقم 1839

3- يكون ذلك في حال تجاوز مساحة المشروع المساحة المحددة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وهي

10 أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490

خلاصة الفصل الأول

من خلال دراستنا للتطور التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار الفلاحي تبين لنا تطور وضعية هذا الأخير مع تطور علاقة الأرض بالفلاح.

فبعد خروج المستدمر الفرنسي الذي كان قد صادر أراضي الدولة وكذا أراضي الأهالي الذين ساهموا في مقاومته ، بالإضافة إلى محاولة تشييت أراضي العروش وتقسيمها وتملكها من طرف المعمرين ،كل هذا ساهم في خلق فجوة بين الأرياف والحضر حيث أدى تملك المعمرين والبرجوازيين الجزائريين لأخصب الأراضي لنزوح الملاك الأصليين للجبال والسهوب أين تتواجد أراضي أقل خصوبة.

كما خلفت فرنسا بعد خروجها إرثا ثقيلًا على السلطة الجزائرية، فمع الهجرة الجماعية للمعمرين وحالة الشغور التي شهدتها الأراضي الفلاحية تم الاستيلاء على هذه الأراضي من قبل العمال العاملين عليها وخوفا من خروج الوضع عن السيطرة وإنقاذ الموسم الفلاحي ،أقرت السلطة التسيير الذاتي لتلك الأراضي مع زيادة وعاء الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة بتأميم أراضي المعمرين وكذا الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لثورة التحرير ، ومع الإيديولوجيات الاشتراكية المتبناة من الدولة ،القائمة على مبدأ الأرض لمن يخدمها والعدالة الاجتماعية والقضاء على الطبقة البرجوازية ، قامت بسن الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية وإنشاء صندوق الثورة الزراعية الذي من خلاله تم ضم أراضي التسيير الذاتي المؤممة من قبل ، وضم أراضي الجزائريين بعدة أساليب كتأميم الأراضي الغير مستغلة والزائدة عن حاجة الطبقة البرجوازية وأسلوب تبرع القيادات العسكرية وتشجيعه للغير بالإضافة إلى تأميم أراضي الوقف وهذا ما يعد تعدد عند البعض على الملكيات الخاصة ،من أجل زيادة توسيع الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة واستغلال الأراضي من طرف العمال مسيرة في شكل تعاونيات فلاحية مع الاحتفاظ بملكية الرقبة للدولة .

ومع تأكد الدولة من فشل السياسة الاشتراكية في تسيير العقار الفلاحي ،ومعرفة أن علاقة الأرض بمستخدمها هي المتحكم في الاستغلال وزيادة الإنتاج، كان الميل لتبني النظام الرأسمالي وإعادة الاعتبار للملكية الخاصة وتغيير سياسة استغلال الأرض، لكن وخوفا من

الطبقة السياسية الغالبة ذات التوجهات الاشتراكية تأجل التغيير ولكن بدأت بوادره بتبني قانون يتيح لمن يريد استصلاح الأراضي للخواص وتملكها بعد إكمال برنامج الاستصلاح من خلال القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، كخطوة أولى لخصوصية القطاع العام، وإضافة إلى فشل أراضي صندوق الثورة الزراعية في تحقيق أهدافها ومع الأزمة الاقتصادية وانهيار أسعار النفط، تم إنشاء قانون جديد متعلق باستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة رقم 87-19 جاء بمصطلح المستثمرات الفلاحية كبادرة وتعبير على التغيير الجذري في أسلوب استغلال وتسيير هذا الصنف من الأملاك، لاسيما وأنه ربطه بمفهوم تم الاعتماد عليه فيما سبق من الأنظمة وهو حق الانتفاع الدائم، ليتم تحويله إلى حق امتياز ب صدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي حول حق الانتفاع المؤبد إلى حق استغلال مؤقت لمدة محددة ليتم تبين هذا الأسلوب (حق الامتياز) كأسلوب وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

كل هذه الأساليب المتبناة سواء الانتفاع أو الاستغلال أو حتى التملك الذي مس العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة أدى إلى خلق وضعية عقارية مختلفة تحكمها عدة تنظيمات وقوانين مختلفة لم تكتمل إجراءات تسويتها وتحتاج إلى تسوية وهو ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

تسوية إشكالات العقار

الفلاحي العالقة من

التشريعات السابقة

بعد تبني السلطة للنظام الليبرالي المبني على إعادة الاعتبار للملكية الخاصة وتحرير المعاملات العقارية ، وسعيها منها لإعادة هيكلة العقار الفلاحي وتنظيمه وتطهيره بداية بالقانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري ، الذي طهر ملكية العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة وميزها عن الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة التي كانت محل تأميم وفق القانون 71-73 المتضمن الثورة الزراعية بإعادتها لملاكها الأصليين وفي نفس الوقت أوجبت استغلالها تحت طائلة العقوبات التي قد تصل إلى حد التجريد من الملكية، لكن مع تجديد القوانين والتشريعات التي تحكم العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة ، وفي سبيل توحيد نظام استغلاله وتبني الامتياز ومحاولة غلق ملفات الأنظمة الأخرى كنظام المستثمرات الفلاحية وفق القانون 87-19 المبني على حق الانتفاع المؤبد ، أو نظام التملك عن طريق الاستصلاح أو الامتياز في إطار الاستصلاح القابل للتنازل.

كل هذا وضع السلطة أمام وضعية غير مطهرة للعقار الفلاحي التابع للدولة وجب تسوية وضعيته ، وعلى هذا نتعرض في هذا الفصل إلى مبحثين

المبحث الأول: تطهير العقار الفلاحي في إطار إعادة هيكلته من حيث الملكية.

المبحث الثاني: تطهير العقار الفلاحي في إطار إعادة هيكلته من حيث الاستغلال

المبحث الأول

تطهير العقار الفلاحي في إطار إعادة هيكلته من حيث الملكية .

بعد فشل سياسة الثورة الزراعية باعتمادها على سياسة توسيع الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية للأمالك الخاصة التابعة للدولة على حساب العقار الفلاحي الخاص ، سعى المشرع وكذا الإدارة المركزية إلى تطهير وتسوية ملكية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة وإجراء كعملية فرز عن الملكية الخاصة ، من خلال إجرائين هامين تمثلتا في إعادة الأراضي الفلاحية المملوكة للخوادم التي كانت قد أمت بقانون الثورة الزراعية ونظام ،ومن جهة أخرى معاكسة للأولى سعت إلى استرجاع الأراضي الفلاحية الغير مستغلة سواء التابعة للملكية الخاصة أو التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي منحت وفق الأنظمة المختلفة بداية بنظام الحياة إلى نظام الإمتياز .

ومن خلال هذا الطرح نقسم مبحثنا إلى مطلبين بالشكل التالي:

المطلب الأول: إرجاع الأمالك الفلاحية الخاصة المؤممة

المطلب الثاني: تسوية وضعية العقار الفلاحي غير المستغل

المطلب الأول

إرجاع الأمالك الفلاحية الخاصة المؤممة

لقد خلف قانون الثورة الزراعية تركة عقارية غير مطهرة وذلك من خلال عملية التأميم الذي جرت من خلاله للأراضي الفلاحية الخاصة ، سواء المؤممة أو المتبرع بها ، وبعد تبني الدولة النظام الليبرالي من خلال دستور 1989 فوجدت السلطة نفسها أمام وضعية معقدة للعقار الفلاحي، فكان لابد من إعادة الاعتبار للملكية الخاصة وتشجيع الاستثمار في القطاع الخاص ، فعمدت إلى سن التشريعات والقوانين مسايرة لذلك،من خلال إعادة الأراضي المؤممة والمدمجة بصندوق الثورة الزراعية التي كانت ذات ملكية خاصة فجاء قانون التوجيه

العقاري، ومن بعد قانون التوجيه الفلاحي اللذان وضعوا بذلك شروط وإجراءات معينة وجب التقيد بها لاعتبار الأرض الخاصة المؤممة موضوع إرجاع. ومن أجل الإلمام بذلك ارتأينا تقسيم المطلب إلى فرعين هما :

الفرع الأول: شروط العقار الفلاحي المؤمّم محل الإرجاع .

الفرع الثاني: إجراءات الإرجاع والآثار المترتبة عليها.

الفرع الأول

شروط العقار الفلاحي المؤمّم محل الإرجاع

يعتبر القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي هو المرجع الأساسي لآلية إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين كآلية لتطهير للملكية العقارية، فنصت المادة 75 منه صراحة على إلغاء أحكام الأمر رقم: 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، من خلال هذا النص تم التراجع نهائياً عن الثورة الزراعية حيث سنّ المشرع آليات لإعادة الوضعية العقارية إلى عهدها الأول عن طريق إرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية كمرحلة أولى.

لكن هذه الآلية القانونية واجهتها مشاكل عملية كبيرة بسبب قصور عملية الإرجاع لفئة واحدة وهي المؤمّمين فقط، وازدياد احتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم، ف جاء الأمر 90-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي وسع عملية إرجاع الأراضي إلى الأشخاص الذين تبرعوا لفائدة صندوق الثورة الزراعية وكذا الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة¹. لذلك سندرس إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين وفق قانون التوجيه الفلاحي أولاً، ثم نتطرق لها وفق قانون التوجيه الفلاحي كصورة ثانية لحالات أخرى لم ينص عليها القانون السابق.

1- تطبيقاً للمرسوم رقم: 63-168 المتضمن شروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة لأصحابها الذين اكتسبوها في أغلب الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الاستقلال

أولاً: إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين وفق قانون التوجيه العقاري

حدّد القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري شروط الإرجاع وقواعد تعويض المستفيدين من القانون 19-87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذين تضرروا من عمليات الإرجاع، والذي سنبينها من خلال الآتي:

أ - شروط إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين:

نص المشرع على إرجاع الملكية العقارية الفلاحية التي أمتت خلال مرحلة سابقة لملاكها الأصليين بموجب قانون التوجيه العقاري ، و التي اتسمت في مرحلتها الأولى بمجال ضيق نوعاً ما ، حيث اقتصر على الملكيات المؤممة و التي لم تفقد طابعها الفلاحي، حيث من خلال المرحلة الثانية من عملية الإرجاع و التي كانت بموجب الأمر رقم 26-95 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث وسّع عملية الإرجاع لتشمل فئات أخرى لم تدرج ضمن قانون التوجيه العقاري.

من الشروط التي جاء بها القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري منها ما هو متعلق بالمالك الأصلي ومنها ما هو متعلق بالأرض محل الإرجاع.

1) **الشروط المتعلقة بالمالك الأصلي** : لقد حددت المادة 76 من نفس القانون الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي و التي من بينها: أن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية، و أن لا يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية و أن لا يكون المالك حائز على صفة مستفيد حسب أحكام القانون 19-87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و سنوضح هذه الشروط من خلال ما يلي:

- إن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية، و يثير هذا الشرط عدة ملاحظات من بينها استبعاد الشخص المعنوي من نطاق الاسترجاع، إلا أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد طبق هذا الشرط حتى لفائدة الشخص المعنوي¹.
 - أن لا يكون المالك قد اتخذ سلوكا غير مشرف تجاه الثورة التحريرية: حيث بقيت هذه الفئة خاضعة لأحكام المرسوم رقم 63-267 المتعلق بالأراضي المسلوقة والمصادرة من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والباشاغات والآغات، وكذلك الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن إنشاء لجنة مصادرة أراضي الأشخاص الذين يشكلون خطرا على الثورة الاشتراكية أو استقلال البلاد².
 - أن لا يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطنية أو بعدها ، و المقصود بهذا الشرط المعاملات العقارية التي تمت بين أول نوفمبر 1954 و 05 جويلية 1962 ، أو بعد هذا التاريخ فإذا كان أحد الجزائريين قد اشترى خلال هذه الفترة قطعة أرض فلاحية من معمر ، فإن هذا التصرف يكون باطلا لأن هذه الأراضي حصل عليها المعمرون بالتهب والاعتصاب من الأهالي في بداية الاحتلال.
- بالإضافة إلى تمديد هذا الشرط ليشمل المعاملات التي تمت بعد الاستقلال بالرغم من أن هناك أراضي كانت محل مراجعة لثمنها وفق المادة 03 من المرسوم رقم 63-03 المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة، وبالتالي إمكانية إقرارها³ ، ذلك لأن نص المادة 76 في فقرته الأولى من قانون التوجيه العقاري جاء شاملا لجميع المعاملات دون تخصيص⁴ . لكن الإدارة

1- قرار المحكمة العليا رقم: 108485 بتاريخ 1994/07/17 قضت لفائدة الشركة المدنية ضد والي ولاية تيبازة باسترجاع الأراضي التي كانت مملوكة للمدعية و الموضوعة تحت حماية الدولة بتاريخ 1936/05/23 رغم أنها شخص معنوي "قرار غير منشور" أشار إليه أ.بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ، مجلة المفكر، العدد 11.

2- الأمر رقم 64/258 المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية ، الجريدة الرسمية عدد 29 ، 1994

3- حمدي عمر باشا، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، الطبعة 03 ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ، ص164

4- نصت المادة 76 الفقرة الأولى من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على " و أن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال الحرب التحريرية أو بعدها".

لم تمتثل لأحكام المادة 76 السابقة لأن عدم استرجاع الأراضي محل معاملات عقارية مع المعمرين أثناء حرب التحرير الوطنية يعد شرطا مخالفا لمبدأ عدم رجعية القوانين وأمرت بذلك إرجاع هذه الأراضي لأصحابها¹.

• أن لا يكون المالك الأصلي قد تحصل على قطعة أرض تعوضها أو على مساعدات مالية عمومية بهدف الانتقال إلى أعمال أخرى.

• أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أرض في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 87-19 إلا إذا تخلوا عنها ،و شرط " إلا إذا تخلوا عنها " غير واضح ، لأنه يقف على فرضين الأول يتمثل في حالة ما إذا كان التنازل للغير بمقابل، فحينها يجب أن تتوافر في هذا الغير الشروط المنصوص عليها في المواد 09،10 و 24 من نفس القانون ؛ و الثاني إذا كان التنازل للدولة فهنا نفرق بين حالتين أولهما إذا كان بمقابل مالي تطبق أحكام البيع ، و ثانيهما إذا كان التنازل دون مقابل أي هبة تطبق أحكام المواد 84 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة².

(2) **الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع** : تقضي المادة 17 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري أن المنشآت و الأغراس ذات القيمة الآنية و التجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي تكون مكتسبة لأصحابها، ولهم التنازل عنها للملاك الأصليين بمقابل نقدي تبعا لشروط تسيير المستثمرات المنجزة³ ، و عليه يجب أن تكون الأرض موضوع الإرجاع تتصف بما يلي:

▪ أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي: فإذا كانت الأرض حولت إلى أراضي للبناء بموجب القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁴، فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين ،ولمعرفة إمكانية فقدان الأرض لطابعها

1- عمر حمدي باشا، وليلى زروقي، مرجع سابق، ص94

2- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص95

3- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية تحليلية، دار هومة ، 2003، ص94

4- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،الجريدة الرسمية رقم: 52 لسنة 1990

بتاريخ 02/12/1990

الفلاحي نتبع المعيار الدال على ذلك وهو المعاينة والتحقيق الميدانيين، كما أن الأرض تفقد طابعها الفلاحي عند تصنيفها وفق أدوات التهيئة و التعمير إذ يمكن أن تكون الأرض مستغلة في الفلاحة ماديا غير أنها مصنفة كأرض عمرانية على الأمد المتوسط أو البعيد¹.

■ أن لا تؤدي المساحة المقنتعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة: هذا لأن عملية الاستغلال للمستثمرات الفلاحية الجماعية يجب أن يكون متجانس من حيث المساحة و عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة طبقا للقانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

■ أن لا تكون الأراضي المراد استرجاعها قد منحت في ظل تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح، أي أن لا تكون المساحة المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 83-18 السابق، لكن في الواقع كما سبق الذكر هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و الإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون المذكور أعلاه و أنجزت عليها مشاريع أفقدتها طابعها الفلاحي².

■ أن تمثل الأرض المطلوب إرجاعها وسيلة عيش للمالك الأصلي و خلفه العام من الدرجة الأولى، وهذا الشرط يفرض أن يلتزم المالك الأصلي و خلفه العام من الدرجة الأولى باستثمار الأرض الفلاحية المسترجعة و بالتالي هذا الشرط محقق في المستقبل.

■ أن لا تكون الأرض من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع

ثانيا : إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين وفقا لقانون التوجيه الفلاحي :

1- سماعين شامة ، المرجع السابق، ص95

2- بوشريط حسناء، "آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري"، العدد 11، مجلة المفكر، كلية

الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، (د ت ن) ، ص 401

جاء الأمر رقم 95-26 المتعلق بالتوجيه الفلاحي ليمدد و يوسع مجال تطبيق القانون رقم 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، و عليه فقد شملت هذه العملية فئات لم يشملها القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، و ألغى بعض الشروط المستمدة من إيديولوجية الثورة الزراعية لاسيما الشروط المتعلقة بإلزامية الاستغلال المباشر و الشخصي للأرض المسترجعة و مكانة الوارث الذي يجب أن يكون من الدرجة الأولى و معناه أن المشرع تخلى نهائيا على القيود التي فرضها على الملكية الخاصة ، كما و احتفظ بشروط أخرى تعلق بعضها بالشخص المالك الأصلي و بعضها الآخر بالأرض محل الإرجاع نذكرها في ما يلي:

(1) الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي: يشترط في المالك ما يلي:

أ - أن يكون من المتبرعين بأراضيهم ضمن الأمر رقم 73-71 المتضمن قانون الثورة الزراعية وهو ما لم يوضحه القانون 90-25 .

ب - إذا كان المالك الأصلي قد استفاد من استغلال قطعة أرض بموجب القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فعليه أن يقوم بالتنازل عن حقه في تلك الأرض حتى يتمكن من طلب استرجاع ملكيته الأصلية.

ج - أن لا يكون المالك الأصلي قد اشترى قطعة الأرض محل طلب الاسترجاع أثناء الحرب التحريرية أو مباشرة بعدها، و إذا كان الأمر كذلك فعليه أن يقدم شهادة كتابية تثبت أنه استأذن جيش التحرير الوطني أو أعضاء جبهة التحرير الوطني و أن هؤلاء قد أعطوه الموافقة على ذلك ، و هذا الشرط غير واجب على المجاهدين و ذوي الحقوق .

د - يشترط في المالك الأصلي أنه لم يسلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية.

هـ - إذا كان المالك الأصلي قد تلقى تعويضا في إطار تطبيق الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، فيجب عليه إرجاعه.

(2) الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع:

وسع الأمر رقم 95-26 المتعلق بالتوجيه الفلاحي مجال إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين للأراضي، وأهم ما جاء به هذا الأمر هو إرجاع الأراضي التي فقدت تابعها الفلاحي والموضوعة تحت حماية الدولة.

أ - الأراضي التي فقدت تابعها الفلاحي: تعد الأرض قد فقدت تابعها الفلاحي وفقا للمادة 13 من الأمر المذكور أعلاه، و التي عدلت من مضمون المادة 76 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري كل أرض تم استعمالها لغرض البناء، تم تغيير وجهتها الفلاحية بموجب أدوات التعمير و المصادق عليها قانونا¹.

ب - الأراضي التي تبرع بها ملاكها الأصليين في إطار الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

ج - الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة وفقا للمرسوم رقم: 63-168 المتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية المتعلقة بحماية الأملاك العامة للدولة و كذا الأمر 62-20 المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها.

الفرع الثاني

إجراءات الإرجاع والآثار المترتبة عليها

جاءت المادة 81 من قانون التوجيه العقاري توضح كيفية تطبيق المادة 76 من نفس القانون، حيث نصت على إجراءات إرجاع الأراضي للملاك الأصليين و هذه العملية رتبت عدة آثار تمثل أهمها في التعويض ، و هو ما سنوضحه من خلال النقاط التالية:

أولا: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين:

نصت المادة 81 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن يقدم المالك الأصلي طلب استرجاع للأراضي المؤممة فقط مرفقا بملف للوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون، والتي تم تعديلها إلى 12 شهرا بموجب

1- شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 33.

الأمر رقم 95-26 المتعلق بالتوجيه ابتداء من نشره في الجريدة الرسمية، حيث أضاف التعديل الأراضي المتبرع بها إلى الأراضي محل طلب الاسترجاع. ويعذر الوالي المعني الذي لم يتم بتقديم ملفه خلال الآجال المحددة، ويعد انقضاء الأجل واستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار فإن الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها تدمج نهائياً ضمن الأملاك الخاصة للدولة وذلك حسب المادة 11 من الأمر السابق في فقرتها الأخيرة، لكنه مازال الأشخاص الذين يملكون الوثائق المطلوبة للاسترجاع يقدمون ملفاتهم إما أمام الإدارة أو العدالة ويتمكنون من ذلك.

1 ملف الاسترجاع: يتكون ملف الاسترجاع من مجموع الوثائق التي حددها المرسوم رقم

96-119 مؤرخ في 06/04/1996¹ وكذا قرار وزير الفلاحة تحت رقم 308

بتاريخ 18 نوفمبر 1995 يبين فيه تكوين ملف الاسترجاع، ويتضمن على:

- طلب رد الأراضي الفلاحية يقدمه المعني.
- قرار التأميم، الهبة (التبرع)، أو الوضع تحت حماية الدولة أو أية وثيقة تثبت ذلك.
- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.
- استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها.

2 تكوين اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاسترجاع و المهام المسندة إليها:

تدرس الملفات من لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة، وعدد متساويا من المنتجين المحليين، و ممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحين و تجمعاتهم المعتمدة قانوناً،² و أن قرار هذه اللجنة هو قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة، ولم يرد في القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ما يشير إلى تشكيلة هذه اللجنة ، إلى غاية

1- المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في: 06/04/1996 يحدد كليات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 الذي يعدل ويتم القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 22 بتاريخ 10/04/1996.

2- أنظر المادة 82 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

صدور المنشور الوزاري المشترك تحت رقم 80 و المؤرخ في 24 فيفري 1996 و الذي يحدد تشكيلة هذه اللجنة ولجانها ، حيث تظم كل من :

- مدير الأملاك الوطنية على المستوى الولائي، كرئيسا للجنة
- مدير المصالح الفلاحية على المستوى الولائي.
- المحافظ العقاري على المستوى الولائي.
- رئيس الغرفة الفلاحية على المستوى الولائي.
- ممثل الاتحاد الوطني لعمال القطاع الفلاحي.
- ممثل اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار.
- ممثل الجماعات المحلية الإقليمية.

ويتجلى دور هذه اللجنة في دراسة ملفات الاسترجاع التي يودعها لديهم المالكين الأصليين حسب القوانين المعمول بها، ويشترط أن يكون الطلب صادر من طرف الشخص المعني أي المالك الأصلي لهذه الأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه و هو ما أكدته المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، وما ذهب إليه مجلس الدولة¹ في قضية شخص كان مستأجر لأرض فلاحية ثم أمتت بموجب الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية ، و بصدور الأمر رقم 95-26 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي طالب باسترجاع ملكية هذه الأرض.

إلا أن مجلس الدولة قضى برفض الدعوى استنادا للمادة 76 من قانون التوجيه العقاري و التي تؤكد على ضرورة أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه بينما الطرف هنا ليس مالك و إنما لديه أحقية استغلال فقط.

ثانيا : الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

كمبدأ عام لا يترتب التعويض للمالك الأصليين المعنيين بالإرجاع وهذا ما نصت عليه الفقرة السادسة من المادة 76 من قانون التوجيه العقاري: " ... أن لا يترتب على

1- القرار رقم 002457 بتاريخ 2001/07/09، مجلة مجلس الدولة، العدد 2002، 01.

العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء و أن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي باستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة أعلاه...¹

وبعد صدور الأمر رقم 96-25 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، تم تعديل المادة السابقة وإضافة الاستثناء بعبارة: "...باستثناء الأحكام المنصوص عليها في الفقرات 1، 2، 3 من هذه المادة".

ووفقا لذلك يكون المشرع قد تدارك الوضع وكرس حق التعويض للمالك في حالة عدم استرجاع أرضه وذلك إما لفقدانها طابعها الفلاحي، و إما بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الاستصلاح تطبيقا للقانون رقم 83-18 المتعلق بحياسة الملكية عن طريق الاستصلاح، أو بسبب استفاضة المالك من أراضي أخرى في إطار المستثمرات الفلاحية تطبيقا للقانون 87-19 المتضمن ضبط استغلال الأراضي التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين. ولم يتخلوا عن هذه الاستفاضة و عليه فان عملية الاسترجاع تترتب عليها عدة آثار من بينها:

- تقديم تعويض للمالك الأصلي
- تقديم للمستفيد تعويض من طرف الدولة
- تقديم تعويض عن الأغراس و التجهيزات و المباني ذات الاستعمال السكني
- التعويض المالي .

و هذا ما سنوضحه بالتفصيل وفق ما يلي:

1- التعويض المقدم للمالك الأصلي:

إن عملية إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين تكون من نصيب الأشخاص الذين توافرت فيهم الشروط القانونية للإرجاع وذلك من خلال دراسة ملف الشخص المعني من قبل اللجنة المكلفة بهذا الموضوع، غير أنه ولكثرة الملفات هناك من الملاك من منحت لهم شهادة استغلال فلاحية مؤقتة في انتظار أن يسلم لهم القرار الولائي الذي

1- نصت الفقرة الخامسة من المادة 76 من قانون التوجيه العقاري على: "...أن لا تؤدي المساحات المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة وفي هذه الحالة يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل أرض أو وسائل مادية"

يرجع لهم أملاكهم بصفة نهائية ، وهذا الإجراء يرجع إليه لتفادي ضياع الوقت في استغلال قطعة الأرض المعنية من طرف صاحبها الأصلي¹ .

و في جميع الحالات فإن حياة الملاك الأصليين لأراضيهم تتوقف على دفع مبالغ التعويضات عن التأميم التي تكون الدولة قد دفعتها لهم بمناسبة تأميم هذه الأراضي و تسوية مبالغ الاستثمارات و القيم المضافة و ذلك وفقا لشروط يتفق عليها الأطراف ، كما انه لا تسلم للمالك الأصلي حياة الأرض التي هي موضوع الاسترداد إلا بعد جني الثمار إلا إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك² ، غير أنه إذا لم يستطع المالك الأصلي من استرجاع أرضه بسبب فقدانها طابعها الفلاحي حسب القانون رقم 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري و الأمر المعدل و المتم له³، فإنه يتحصل على تعويض سواء عينيا أو نقديا تتناسب وقيمة الأرض محل التعويض من طرف لجنة الاسترجاع على مستوى الولاية⁴،

وفيما يخص الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة نفس الشيء، فيكون خلالها حال المالك متوقف على احتمالين:

- إما أن يجد الأرض قد استغلت فلاحيا ، أو تم انجاز بنايات فوقها فلا يكون له الحق إلا في المطالبة بالتعويض النقدي.
- إما أن الأرض لم تستغل و بالتالي يطالب بالتعويض على أساس تفويت فرصة الاستغلال .

2 -التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيد:

أ -التعويض العيني: خلال عمليتي الاسترجاع الأولى و الثانية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري و الأمر رقم 95-26 المعدل والمتمم واجهت المستفيدين والملاك الأصليين نزاعات أسفرت عن حالتين :

1- بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 403.

2- بوشريط حسناء، المرجع نفسه، ص 404

3- أنظر المادة 76 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المشار إليها سابقا.

4- بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 47.

• عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة:

إن من شروط استرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين أن لا تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة حسب قانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وبمقتضى المادة 76 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-25 إذا كان اقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة يقدم تعويض عادل و منصف في شكل أراضي أو وسائل مالية للملاك الأصليين ، و يبقى المستفيدون على المستثمرة الفلاحية القائمة و التي يمس الاقتطاع فاعليتها.

إلا انه غالبا ما يلجأ الملاك إلى الجهات القضائية للمطالبة باسترجاع أراضيهم ، لتصدر هذه الأخيرة أحكاما قضائية لصالح هؤلاء الأشخاص، متجاهلة بذلك أحكام الفقرة الخامسة من المادة 75 من قانون التوجيه العقاري، و التي تستثني من عمليات الإرجاع المساحات التي يمكن أن تمس بفاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة في حالة اقتطاعها¹

• حالة عملية الإرجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة :

إذا لم تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة، يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم، و نصت المادة 78 من نفس قانون² و

1- المحكمة العليا ، الغرفة العقارية قرار رقم: 198387 المؤرخ في 10/04/2000 يقضي بتطبيق مقتضيات المادة 85 مكرر الفقرة الأولى من الأمر رقم: 95-26 التي تنص على أن: " كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ترجع نهائيا لملاكها الأصليين" مما يستشف أن القضاة لم يراعوا مسألة فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة و التي تحول دون عملية الإرجاع إذا كانت المساحة المقتطعة تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة و هو ما نصت عليه المادة 75 الفقرة الخامسة من القانون رقم : 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري. " أنظر بوشريط حسناء، المرجع السابق،ص.

2- لقد عانى المستفيدون من غموض نص المادة 78 من قانون التوجيه العقاري التي أصبحت بمثابة الخطر الذي يهدد حقوقهم ولدرء الخطر قام المشرع بتعديل هذا النص حيث يمكن لهم الحصول على تعويضات عينية في شكل أرض جديدة غير موزعة وإما إدماجهم في مستثمرة فلاحية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي أو الاستفادة من قطعة من مساحة مستثمرة فلاحية جماعية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري. أنظر عجة الجبالي، مرجع سابق، ص268.

المادة 6 من الأمر رقم 95-26 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي على أنه تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و الذين يمكن لهم :

- الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.

- أو إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الأصلي .

- الاستفادة من قطعة من مساحة مستثمرة فلاحية جماعية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري

و على المستفيد أن تتوفر فيه جميع الشروط التي نصت عليها المادة 10 من القانون رقم 87-19 المذكور أعلاه ليتم تعويضه من طرف الدولة ، و إلا سقط حقه في المستثمرة والتعويض .

كما خولت المادة 78 من القانون رقم 90 - 25 المتضمن قانون التوجيه

العقاري،للولي المختص حق سحب الاستفادة بموجب قرار إداري قبل تحرير العقد الإداري المشهر في حالة عدم استفاء الشروط المذكورة في المادة 10 السابقة، أو عدم استفاء الالتزامات التي نص عليها هذا القانون، و الولاة اعتمدوا على المادة 78 السابقة لإسقاط الحقوق الممنوحة للمستفيدين في حالة ارتكاب مخالفة لكن القضاء ألغى هذه القرارات¹.

ب- طلب التعويض المالي و الفصل فيه

يشير قانون المالية لسنة 1991² في المادة 129 على أنه في حالة استحالة

التعويض العيني في كلا الحالتين سواء تعذر إدماج هؤلاء المستفيدين في مستثمرة فلاحية أو تعذر منحهم أرضا جديدة، في هذه الحالة يجب أن يتم تعويضهم تعويضا

1- قرار المحكمة العليا ، الغرفة الإدارية،بتاريخ 1997/07/06، المجلة القضائية عدد 02، سنة 1997،ص148.
2- القانون رقم 90-36 المؤرخ في 1990/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1991 الجريدة الرسمية رقم 57، سنة 1990.

عادلا ومنصفا نقدا ، وذلك كمقابل لضياح حقوقهم العقارية التي كانت قد منحت لهم في إطار القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مع مراعاة الشروط التي يجب أن تتوفر في المنتجين الزراعيين المنصوص عليها في نص المادة 10 من نفس القانون .

ويجب من أجل الحصول على التعويض السابق إعداد ملف يشتمل على الوثائق التالية:

- شهادة الحالة المدنية.

- شهادة تسجيل بالضمان الاجتماعي بالنسبة لعمال المزرعة المسيرة ذاتيا.

- قرار منح الأرض في إطار قانون الثورة الزراعية.

- قرار الوالي بمنح أو تخصيص قطعة الأرض في إطار إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية

- شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت ضرورة اللجوء للتعويض المالي .

- شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت براءة ذمة المستفيد اتجاه البنوك.

- إذا اقتضى الأمر قرار إبطال العقد الإداري.

يرسل مندوب الإصلاح الفلاحي الملف السابق إلى مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية مرفقا ببطاقة تقنية لقطعة المستثمرة ، هذه البطاقة تتضمن كل المعلومات والتوضيحات اللازمة لهذه القطعة خاصة المتعلقة بخصوبة الأرض ومساحتها ونوع الأعمال الممارسة فيها من قبل المستفيد ومدتها، وبمجرد استلام مصالح أملاك الدولة للملف تقوم بتقييم التعويض المالي الواجب دفعه ، و يكون في شكل قرار إداري صادر عن مدير أملاك الدولة بالولاية¹ و يبلغ المقرر لكل من المستفيد المعني بذلك و مدير الحفظ العقاري .

3- التعويض عن المنشآت و الأغراس و التجهيزات و المباني ذات الاستعمال السكني:

ونفرق بين حالتين : فالحالة الأولى إذا كان إنجاز المنشآت الأساسية والمغارس والتجهيزات وقع قبل تأميم الاراضي المستردة ففي هذه الحالة ترد هذه العناصر إلى

1- عجة الجليلي، المرجع السابق، ص270

ملاكها الأصليين ويلغى نقل الملكي الذي أجرته الدولة لفائدة المستفيد الزراعي المعني والمبالغ الذي يمكن أن يكون المعني قد دفعها بموجب هذا النقل للملكية .

أما في حالة الإنجاز للعناصر بعد تأميم الأراضي المستردة هنا تطبق أحكام المادة 77 من قانون التوجيه العقاري المعدلة والمتممة بالأمر 95-26 التي تنص على أنه : " يتم التنازل عن المنشآت والأغراس و التجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي الموجودة عند تاريخ إصدار هذا الأمر يتم بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي و يتم هذا التنازل عن طريق اتفاقية بين المالك الأصلي و المستفيد ... " حيث صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1998/03/25 تحت رقم 17946

قبل التعديل هذه المادة بموجب الأمر رقم 95-26 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي كانت عملية التنازل غير ملزمة لاختيار المشرع لفظ "يمكن" وهي تفيد الجواز وبهذا تكون القاعدة مكملة و هو ما نتج عنه عدة مشاكل في تطبيق مضمون النص لكن تدارك المشرع الأمر و جعل عملية التنازل إلزامية للمستفيد و وجوب إفراغها في عقد رسمي و ثمن متفق عليه من قبل الأطراف أو تحدده الجهة القضائية المختصة.¹

أما بالنسبة للاستثمارات الموجودة على الأرض محل الإرجاع ففيها فرضيتين:

- الفرضية الأولى إذا كانت الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى المنجزة بعد التأميم و قبل صدور القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، هنا يتم التنازل لصالح الملاك الأصليين من طرف المستفيدين بثمان تحدده إدارة أملاك الدولة و يدفعه المستفيدون في هذه الحالة كليا أو جزئيا للخزينة العامة.

- ثانيا إذا كانت الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى منجزة بعد صدور القانون رقم 87-19 المذكور أعلاه، أي أن المستفيد هو الذي قام بها بماله الخاص، فيتم التنازل عليها بناء على اتفاق الطرفين ، و في حال عدم الاتفاق على ذلك يلجأ المالك للقضاء لتحديد قيمتها.²

1- بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 406

2- بوشريط حسناء، المرجع نفسه، ص 406

ولم ينص المشرع على حكم إذا تمت تلك الاستثمارات عن طريق قروض و لم يحن أجلها ويرى البعض أن المالك يقوم بتعويض المستفيد على ما دفعه سدادا للقرض و يحل محله في الدين اتجاه المقرض¹.

أما فيما يتعلق بالمباني ذات الاستعمال السكني فهي الأخرى تحتل تصورين قبل التأميم و بعده:

- إذا أنجزت المباني بعد التأميم يتم التنازل عنها من طرف المستفيد فعليا للمالك الأصلي بمقابل نقدي أو يتم تعويضه بسكن مماثل.
- أما المباني المنجزة قبل التأميم من قبل المالك الأصلي فيمكن للمالك أن يعتبر المستفيد مستأجر من تاريخ إمضاء على قرار الاسترجاع ، و لا يمكنه ممارسة حقه في استرجاع الأمكنة إلا وفقا لمقتضيات أحكام القانون المدني.

المطلب الثاني

تسوية وضعية العقار الفلاحي غير المستغل

بالإضافة إلى رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة التي شهدها القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري كبدائية لتطهير العقار الفلاحي ، سعت الإدارة المركزية إلى سن القوانين والتشريعات من أجل فرض استغلال الأراضي الفلاحية سواء ذات الملكية الخاصة للدولة أو الملكية الخاصة تحت طائلة العقوبات قد تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته، وإذا كان القانون المدني يعطي حرية للمالك في استغلال ملكيته من عدمها، فإن القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري جاء بمبدأ جديد وهو واجب الاستثمار كقيد على الملكية الخاصة²، حيث وسع من دائرة الالتزام من المالك إلى صاحب الحق العيني على الأرض والحائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، هذه التوسعة في الالتزام تبرر النية القائمة في التفارقة بين ملكية الأرض الفلاحية واستغلالها ، وأن الالتزام منوط بكل شخص له حق الاستغلال مهما كان مصدر هذا الحق، وبالتالي جعل المشرع من

1- أنظر شامة سماعين، المرجع السابق، ص40

2- أنظر الفقرة الثانية من المادة 48 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 السابق

الالتزام التزاما قانونيا¹ وهذا الالتزام يخص الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية، الذي يعتبر قييدا على الملكية الخاصة²، وأما مصدر الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة المملوكة للدولة فهو التزام قانوني خاضع لأحكام المادة 28 من القانون رقم 10-03 المتعلق بالامتياز وكذا النصوص الأخرى ذات الصلة حسب طبيعة ملكية الأرض والنظام القانوني الذي تخضع له والالتزام عقدي ناتج عن العقد الإداري المبرم بين الدولة والمستثمر وهذا وفق دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات كل طرف والجزاءات في الأملاك الخاصة للدولة تكون في شكل إسترجاع الأراضي محل الاستفادة وفق مختلف الأنظمة من خلال الفسخ القضائي أو قرارات إدارية ومختلف الأجهزة التي تقوم بذلك.

ومن هذا الطرح ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع على التوالي:

الفرع الأول : الهيئات المسؤولة عن مراقبة وإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

الفرع الثاني: إلزامية استغلال العقار الفلاحي الخاص

الفرع الثالث: إلزامية استغلال العقار الفلاحي الخاص التابع للدولة

الفرع الأول

الهيئات المسؤولة عن مراقبة وإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

لقد استحدثت المشرع الجزائري هيئات وطنية ومحلية مكلفة سواء بمراقبة وإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو بتسيير هذه الأراضي سواء بتجريد المالك من ملكيته أو إلغاء الاستفادة المستثمر المستغل للأرض الفلاحية.

أولا: اللجنة الإدارية المسؤولة عن إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

1- فقير فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، سنة 2004، ص 14

2- فقير فايزة، المرجع نفسه، ص 17

تعتبر المادة 50 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الأساس القانوني للجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية حيث نصت على أن: "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه تعينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم"، وتم صدور هذا التنظيم¹ سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484 والذي تضمن تشكيلة اللجنة ومهامها إضافة إلى الإجراءات المتبعة لإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية .

1 - تشكيلة اللجنة : حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المذكور أعلاه تؤسس على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن لجنة يتم تعيين أعضائها بقرار من الوالي المختص إقليميا لمدة 03 سنوات بعد أن كان يعين أعضاؤها بقرار من وزير الفلاحة لنفس المدة ، وهذا من أجل دعم لامركزية القرار والتسريع في الإجراءات والسماح بمساهمة فعالة للجماعات المحلية في حماية الأراضي الفلاحية أما تشكيلتها فتتكون مما يلي:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا.
- عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعين من طرف رئيسه.
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يختار من طرف رئيسه.
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تمت إضافته وفق تعديل 2012
- ويمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكن استشارته والاستفادة منه.

تجتمع هذه اللجنة دوريا مرة واحدة في الشهر في دورة عادية وذلك بناء على استدعاء من رئيسها، كما يمكن أن تجتمع في دورات غير عادية كلما دعت الحاجة إلى ذلك²، وتقوم أثناء اجتماعها الأول بضبط نظامها الداخلي واتخاذ التدابير التي تراها ضرورية للعمل بها.

2 مهام اللجنة: تتولى هذه اللجنة معاينة حالات عدم استغلال العقار الفلاحي، سواء كان عدم الاستغلال راجع للمالك أم للمستأجر ،لكن يجب الإشارة إلى أن عمل هذه اللجنة في هذا

1- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة بإجراءات إثبات

عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 83 ،بتاريخ 17/12/1997

2- المادة 04 من نفس المرسوم

الإطار يقتصر فقط على معاينة حالة عدم الاستثمار للعقار الفلاحي التابع للخوادم دون العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة¹ الذي أصبح ينظمه القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي ألغى القانون رقم 87-19 وكل النصوص التنظيمية المطبقة له بما فيها المرسوم التنفيذي رقم: 90-51 المذكور² في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المذكور أعلاه ، وعليه فإن هذا النوع من العقارات الفلاحية هناك إلزام باستغلالها وذلك من خلال إشارة القانون رقم 10-03 إلى المادة 62 من الدستور الواردة في فصل الواجبات³.

ثانياً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

ديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية أسست طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري تضطلع بدور الرقابة على الأراضي الفلاحية. وعليه تم تأسيسه كأداة لتحقيق حماية للعقار الفلاحي من كل أشكال الإضرار به وضماناً لاستغلاله استغلالاً أمثل⁴ وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 حيث يعتبر هذا الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تهدف إلى تنظيم العقار باعتباره تابع لوصاية وزارتي الفلاحة والمالية كما يتمتع بشخصية معنوية واستقلال مالي، ويخضع في علاقته مع الإدارة للقانون الإداري ، ويعد تاجراً في علاقته مع الغير وفق قواعد القانون التجاري.

وتم تعديل بعض الإجراءات المتعلقة بتسيير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خصوصاً من ناحية المهام والتمويل حسبما تضمنه المرسوم التنفيذي 21-95⁵ المؤرخ في 04 فيفري 2021 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 96-87 السابق.

1- سماعين شامة، المرجع السابق، ص113

2- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من الأمر رقم 87-19 الملغى بالقانون رقم 10-03 ، جريدة رسمية عدد 06، بتاريخ 07/02/1990.

3- بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص366

4- أنظر المادتين 51 و52 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه الفلاحي

5- المرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 04/02/2021 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 10، بتاريخ 10/02/2021.

وبحسب المادة 05 من المرسوم 21-95 فإن الديوان "يتولى باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، مهمة تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية". ويكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه والمحددة بأحكام القانون 90-25 المؤرخ بـ18 نوفمبر 1990، والقانون 10-03 المؤرخ بـ15 أوت 2020. ويستثني المهام الموكلة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، طبقاً لأحكام مرسوم سبتمبر 2020، ومن مهام الديوان، دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، بالاتصال مع المصالح الأخيرة وبالتفويض، وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه للغرض.

إضافة إلى، ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز، ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام، والأمثل من طرف أصحاب الامتياز.

وكذا السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير طابعها الفلاحي.

ويقوم الديوان كذلك بالدراسات والأبحاث ذات الصلة بمجال نشاطه وتنظيم، بطلب من المستثمرين، أعمال تكوين وبرامج تحسين المستوى لفائدة مستخدميهم.

ويمكن أن ننوه أنه من الناحية العملية لم يتم تنصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلا سنة 2010 مع تبني المشرع حق الامتياز الفلاحي كأسلوب جديد وبدل لحق الانتفاع حيث جاء التنصيب متأخراً لأسباب غير واضحة¹.

1 تشكيلة وسير عمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من:

ممثل الوزير المكلف بالفلاحة كرئيساً

-ممثل وزير العدل

1- بوعافية رضا، "إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"، العدد الثامن، الجزء 01، مجلة

تاريخ العلوم، جوان 2017، ص 293

- ممثل الوزير المكلف بالأموال 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 تمثيلاً.

كما يمكن الاستعانة بأي شخص يستفاد منه في مداولاته.

يسهر ممثل الديوان المعين على التعبير 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 الوصية¹. ويجتمع مجلس إدارة الديوان باستدعاء من رئيسه في دورتين عاديتين في السنة، كما يمكن أن يجتمع في

دورات غير عادية باستدعاء من رئيسه أو بثلاث أعضاءه.

2 هيكلة وسير عمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يتكون هيكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجموعة من المديريات تتوزع عبر كافة أرجاء الوطن كمايلي:

- 04 مديريات مركزية.

- مديريات جهوية تؤطر بدورها 44 مديرية ولائية حيث تلعب المديريات الجهوية دور جد فعال في التكفل بالمهام اللامركزية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. أما

1- المادة 13 المرسوم التنفيذي رقم 96-87 السابق

المديريات الولائية فتتقسم إلى 03 مصالح أساسية هي: مصلحة تسيير العقار الفلاحي، مصلحة المنازعات العقارية، ومصلحة المعاملات الفلاحية¹.

3 مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تتعدد مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتعدد النصوص القانونية التي تنظم العقار الفلاحي بداية من قانون التوجيه العقاري إلى غاية القانون رقم 10-03 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وبصفة عامة من أهم المهام المسندة إليه هي تلك المتعلقة بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ السياسة العقارية²

أما فيما يخص دور الديوان الوطني في مجال عدم استغلال العقار الفلاحي فتختلف بين ما إذا كان العقار الفلاحي المعني ملكا خاصا حيث يعتبر الهيئة العمومية المؤهلة قانونا لتكملة الإجراءات القانونية التي قامت بها لجنة إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي في حالة ما تم التأكد من ثبوت عدم الاستغلال الفعلي له باتخاذ مجموعة من الإجراءات تطبيقا لنص المادة 51 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي تعد بمثابة جزاءات قانونية، ويتمتع الديوان بصلاحيات جد واسعة تمارس على الأراضي التابعة للخوادم تصل إلى إمكانية بيع العقار وتجريد المالك منه والذي سوف نتطرق إليه لاحقا.

أما صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة فهي التي تقوم بإجراء معاينة عدم الاستغلال عن طريق محضر قضائي بدل اللجنة الإدارية لإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي التي تقتصر مهامها على العقار الفلاحي الخاص فقط³ ، وكذلك يسهر على تسيير العقار الفلاحي بعد توقيع الجزاءات المقررة قانونا، والتي كذلك سيأتي بيانها لاحقا

1- بوربيعة كتو لامية، " التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي "، مجلة النقد للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01 ، باتنة، 2016 ، ص 311-312

2- ذيايبيبة نعيمة ، الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي من الأضرار الماسة به من خلال سوء أو عدم استغلال ها ، محاضرة مداخلة في الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي ، ص 513

3- ذيايبيبة نعيمة ، المرجع نفسه، ص 514

الفرع الثاني

إلزامية استغلال العقار الفلاحي الخاص

نظرا لأهمية الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي وفعاليتيه في تحقيق الاكتفاء الذاتي وماله من ايجابيات وأبعاد اقتصادية واجتماعية فقد ألزم المشرع العقاري أصحاب الحق العيني على الأراضي الفلاحية الخاصة بضرورة استثمارها واستغلالها استغلالا أمثل وعدم تركها بورا تحت طائلة توقيع الجزاءات، قد تصل إلى حد التجريد من الملكية الذي يعد إجراء خطيرا يمس بحق مكرس دستوريا وهو ما حتم على المشرع وضع مبررات وتحديد طبيعة إلزامية الاستغلال قانونيا وتحديد إجراءات معاينة عدم الاستغلال إلى تحديد الجزاءات المترتبة على ذلك.

أولا: الطبيعة القانونية لواجب استغلال العقار الفلاحي

إن الأساس القانوني للالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية فقد نصت المادة 48 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري في فقرتها الأولى 01 على انه: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي". نستنتج من هذا النص أن استثمار العقار الفلاحي بالاستغلال المباشر أو غير المباشر يعتبر واجبا على كل صاحب حق عيني¹، ومن ثمة فإن أي إخلال بهذا الواجب وكيف قانونا على انه تعسفا في استعمال الحق ناتج عن الخطأ التقصيري من المعنيين به، إلا أنه وبالرغم من توافر هذا التعسف على الشروط العامة لنظرية التعسف في استعمال الحق الواردة في القانون المدني² إلا انه يمتاز ببعض الخصوصية، ذلك أن جزاؤه ليس جبر الضرر عن طريق التعويض كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق في القانون المدني، بل له جزاءات أخرى قد تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته و بالتالي تهديد حق الملكية في صميمه وهذا ما يشبه فكرة نزع الملكية للمنفعة

1- بوعافية رضا، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 293

2- تنص المادة 41 من الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في: 30/09/1975 على انه: " يعتبر استعمال الحق تعسفيا في الأحوال 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."

العامّة¹، مما يؤثر سلباً على الوضعية القانونية لمالك العقار الفلاحي الذي لم يعد صاحب حق ملكية بل مجرد موظف²، فالمشرع كيف تلك الشروط على أساس أن عدم استغلال العقار الفلاحي يؤدي بالضرورة إلى التأثير السلبي على وظيفته الاقتصادية والاجتماعية ومن ثمة المساس والإضرار بالمصلحة والمنفعة العامة التي أقرها القانون. وبناءً عليه أصبح استثمار الأراضي الفلاحية واجباً قانونياً يقع على عاتق كل مالك أو حائز لعقار فلاحي، والعقار الفلاحي الغير مستثمر في مفهوم قانون التوجيه العقاري حسب نص المادة 40 منه: هو كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تُستغل استغلالاً فلاحياً لمدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل³.

ثانياً: إجراءات إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي والجزاء المترتبة عليها

يتم فتح تحقيق حول واقعة عدم الاستغلال وذلك إما بمبادرة من احد أعضاء اللجنة أو بطلب من طرف مصالح الفلاحة، أو حتى بناء على تبليغ من أي شخص كان.

كما أضاف المشرع في تعديل 2012⁴ كذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كجهة مخولة للتبليغ عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ويجب على اللجنة في كل الأحوال إجراء التحقيقات اللازمة بمقتضاها يتم تحرير محضر إثبات حالة يوجه لكل من الوزير المكلف

1- فقير فايزة، المرجع السابق ص 11

2- حيث يتدخل القانون في مجال الأراضي الفلاحية من أجل فرض قيود توازن بين ما يتمتع به مالك الأرض من سلطات وحقوق تحت سقف الملكية باعتباره حق ذاتي نطاقاً وحماية وبين الوظيفة الاجتماعية للملكية التي أخذت تنفذ إلى النظم الاجتماعية الاقتصادية والقانونية بداية من عشرينيات القرن الماضي والتي تستمد أسسها من مبدأ التضامن الاجتماعي، فالمالك ليس منتجا فقط بل هو عضو فاعل في المجتمع الذي يعيش فيه، فبقدر ما يستفيد من المجتمع بقدر ما يلتزم بأن يعطيه بالإضافة إلى ما للمجتمع من فضل على المالك بقدر ما على الأسرة من فضل عليه، فليس عمل المالك العنصر الوحيد في كسب الملكية بل للمجتمع أيضاً دور في ذلك وما مبدأ استقرار المعاملات والمحافظة على الأوضاع الظاهرة إلا دليل على ذلك لأن القاعدة القانونية بدورها اجتماعية أنظر: عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011، ص 554

3- د. دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات

الأكاديمية، العدد الثالث، سبتمبر 2014، ص 94

4- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 12-83 مؤرخ في 20/02/2012 يعدل وينتم المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 11، سنة 2012، بتاريخ 26/02/2012

بالفلاحة والوالي المختص إقليمياً¹، وبعد تحرير محضر المعاينة الذي يثبت واقعة عدم استغلال العقار الفلاحي فإن اللجنة تقوم مباشرة بإنذار المالك أو المستأجر بضرورة تداركه للأمر من خلال استغلال الأرض الفلاحية في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ تبليغه بالإنذار²، وفي حالة انتهاء هذا الأجل دون أن يستجيب المعني للإنذار فإن اللجنة تقوم بإنذاره للمرة الثانية والأخيرة لوضع الأرض الفلاحية قيد الاستغلال خلال مهلة سنة واحدة من تاريخ تبليغه بالإنذار الأخير³، كفرصة لاستئناف استغلال الأرض الفلاحية محل المخالفة مع طلب الأسباب والتوضيحات التي منعه من استغلال الأرض الفلاحية، وطبقاً لأحكام المادتين 51 و52 من قانون التوجيه العقاري يرسل الإعدار الأول في رسالة مضمونة موصى عليها مع وصل الاستلام⁴، ويبلغ الإعدار الثاني عن طريق محضر قضائي وإذا مضت مهلة السنة كذلك دون استجابة المعني فإن اللجنة تقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁵ للتدخل وتطبيق التدابير المقررة قانوناً⁶ وفقاً لأحكام المادة 51 من قانون التوجيه العقاري.

يخول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقاً لأحكام المادة 51 المذكورة وما جاء في تعليمة وزارية⁷ تذكر مدراءها بإحدى الإجراءات المخولة لهم بما يلي:

- إما وضع الأرض حيز الاستغلال لحساب وعلى نفقة المالك، أما إذا كان المالك الحقيقي غير معروف، فعلى حساب الحائز الظاهر.

1- المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 97-484

2- المادة 06 من نفس المرسوم السابق

3- أنظر المادة 51 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري السابق

4- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 97-484 السابق

5- تم تأسيس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأداة لتحقيق حماية للعقار الفلاحي من كل أشكال الإضرار به وضماناً لاستغلاله استغلالاً امثل وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 28/02/1996).

6- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 97-484 السابق

7- أنظر تعليمة المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم 1456 المؤرخة في 28/09/2016 المتضمنة الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية والموجهة للولاية ومدراء المصالح الفلاحية، العقار الفلاحي مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية، طبع ANEP روية، طبعة 2019، ص 340

- أو عرض الأرض للإيجار ويكون مخصص للحالات التي يكون فيها المالك عاجزا عجزا مؤقتا فقط على استغلالها لأسباب قاهرة خارجة عن إرادته، ويمكن أن يلجأ الديوان لهذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار فقط دون انتظار المهلة¹.
- أو بيعها إذا كانت خصبة أو خصبة جدا.

الفرع الثالث

إلزامية استغلال العقار الفلاحي الخاص التابع للدولة

تختلف إجراءات إثبات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة باختلاف نظم استغلالها ، فتختلف بين الأراضي موضوع عقود الامتياز وبين الأراضي الممنوحة في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية (APFA) .

أولا: أراضي الأملاك الخاصة التابعة للدولة موضوع عقود الامتياز:

لقد فرق المشرع إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بين التي منحت في إطار القانون رقم 10-03 المشار إليه أعلاه وبين تلك التي منحت عن طريق الامتياز في إطار ترقية الاستثمار بالاستصلاح² .

1. إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار القانون

رقم 10-03 :

لقد استتنت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 2012/02/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة ، الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من تطبيق الإجراءات المشار إليها، وأحالنا إلى المادة 28 من القانون

1- أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري السابق

2- خصته التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1839 المؤرخة في 14/12/2017 المتضمنة الاستفادة من العقار الفلاحي

التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز

رقم 03-10 المؤرخ في 15/08/2010 المشار إليه سابقا والذي أكدته التعليمات 1456 المشار إليها أعلاه .

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتعيين محضر قضائي ليقوم بمعاينة عدم استغلال الأراضي الممنوحة في هذا الإطار ، وإعداده قانونا بالامتنال لأحكام القانون ، ويجدر الإشارة إلى أن المادة 28 من القانون رقم 03-10 التي سبق الإشارة إليها لم تشر إلى الآجال القانونية المقررة في الإصدار والتي أشارت إليها التعليمات رقم 1456 المشار إليها أعلاه ، والمحددة بسنة ابتداء من تاريخ الإنذار ، ليتم بعد نفاذ الآجال المحددة دون أي يقوم المعني بالتزاماته المنصوص عليها قانونا وبدفتر الشروط تقوم إدارة الأملاك الوطنية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية دون اللجوء للقضاء¹ ، ويكون الفسخ قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

2. إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة عن طريق الامتياز في إطار ترقية الاستثمار بالاستصلاح:

وفق التوجه الجديد للدولة في منح قطع أرضية جديدة ضمن استصلاح المحيطات كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³ ، يجب على المستفيد من حق الامتياز بمجرد إعداد مقرر التأهيل الشروع في الأشغال المتفق عليها ، وبتمويله الخاص الذي تم الاتفاق على الالتزام به عند الاقتضاء زيادة على التمويل البنكي المطلوب وبعد ترسيم الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴ ، تتولى لجنة متابعة

1- أنظر الفقرة الثانية من التعليمات رقم 1456 المؤرخة في 28/09/2016 المتضمنة الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية المشار إليها سابقا

2- أنظر الفقرة 03 من المادة 28 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15/08/2010 السابق

3- أنظر المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14/12/2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز

4- أنظر الفقرة الرابعة بعنوان "تنفيذ المشروع"، المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14/12/2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، المرجع السابق

تنشأ بمقرر من الوالي المختص تتكون من الممثلين المؤهلين لذلك من مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتولى عمليات المراقبة شهريا لظروف الاستصلاح ومدى استغلال الأراضي ومطابقتها لدفتر الشروط ومن ثم إعداد محاضر معاينة تبين مدى تقدم الأشغال، وعلى المستثمر صاحب الامتياز تقديم التسهيلات لأعوان المراقبة وتزويدهم بالمعلومات المطلوبة. وعند نهاية العملية يتم إعداد تقرير يرسل للوالي المختص والمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة تتضمن مايلي¹:

- الأعمال المنجزة .
- الاستثمارات التي تم القيام بها.
- مناصب الشغل المستحدثة.

وفي حالة إخلال المستثمر بالتزاماته سواءا بعدم إنجازه برنامج الاستصلاح في الآجال المحددة أو عدل من برنامج الاستصلاح وفق ما تم الاتفاق عليه بدفتر الشروط، وبناء على محاضر المعاينة المعد من طرف لجنة المتابعة، وبغض النظر عن القوة القاهرة²، وبناء على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تلجأ مديرية أملاك الدولة إلى الفسخ الإداري للإمتياز³.

ثانيا: الأراضي الممنوحة في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية :

بعد مضي الـ 05 سنوات كمدة مقررة لبرنامج الإستصلاح المنصوص عليه في المادة 11 من القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية المشار إليه سابقا ، والانتهاء من إجراءات المعاينة من قبل اللجان التقنية للدائرة المقررة في الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 ، وفي حالة المعاينة السلبية ، أي أن المعني لم يقم بإنجاز برنامج الاستصلاح ، وفيما عدا

1- أنظر الفقرة الخامسة بعنوان "متابعة الإنجاز"، نفس المنشور السابق.

2- وهو ما يخالف أحكام الزامية الاستغلال المنصوص عليها في المادة 51 من القانون رقم 10-03 الذي يستثني القوة القاهرة

3- أنظر الفقرة السادسة بعنوان "الفسخ"، المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14/12/2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، المرجع السابق

القوة القاهرة - التي تعد سببا لمنح المعني مهلة إضافية- يمكن الإعلان عن إسقاط حقه وفق الحالات التالية¹:

1- إسقاط الحق عن طريق قرار من الوالي المختص:

وتكون في حالة عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية ، ناتج عن تنصيب المعنيين من الناحية العملية دون إعداد العقود لفائدتهم طبقا لأحكام المرسوم رقم 724-83 المشار إليه أعلاه ولاسيما المادة 15 منه، هنا يكفي إسقاط الحق عن طريق قرار من الوالي المختص² ، باعتبار أن المنح تم بنفس الطريقة.

2- إسقاط الحق عن طريق حكم قضائي من القاضي المختص:

في حالة إعداد العقود بعد قرار الاستفادة وفق ما هو مقرر قانونا كما سبق الإشارة إليه، وبذلك يكون المستفيد حائزا لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية ومشفوع بشرط فاسخ، الذي على أساسه يقوم القاضي المختص بطلب من الوالي بفسخ عقد الملكية.

ويجدر الإشارة إلى أن الأراضي المسترجعة تمنح إلى مستفيدين آخرين في إطار التدابير المقررة بالمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المعدل والمتمم المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة³.

1- أنظر الفقرة 02 ، المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، التأمين العقاري للمستثمرين الفلاحيين.

2- أنظر العنصر الأول من الفقرة 02، نفس المنشور الوزاري المشترك السابق

3- أنظر العنصر الثاني من الفقرة 02، نفس المنشور الوزاري المشترك السابق

المبحث الثاني

تسوية العقار الفلاحي في إطار إعادة هيكلته من حيث التسيير

قدرت مساحة الأراضي الصالحة للاستغلال وفق آخر إحصائيات لوزارة الفلاحة حوالي 8.5 مليون هكتار مقسمة على 5.7 مليون هكتار ملكية خاصة و 2.8 مليون هكتار تابعة للأمولاك الخاصة للدولة موزعة على المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والمزارع النموذجية والمعاهد والمؤسسات العمومية¹.

ويقينا من الدولة أن السبيل إلى تحقيق مداخل للخزينة العمومية خارج قطاع المحروقات يكمن في الفلاحية والثورة الخضراء كان لزاما منها زيادة الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية وتحسين قدرتها الإنتاجية ولا يتأتى ذلك إلا من خلال زيادة الأراضي القابلة للاستغلال إلى 9 مليون هكتار بزيادة مساحة الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة إلى 3 مليون هكتار. لذلك سعت الدولة إلى تكييف الآليات ومراجعة النصوص التنظيمية السارية وإضافة أخرى تتماشى مع ومتطلبات الفلاحين ومستغلي الأراضي والتي اتسمت بالطابع الاقتصادي والاستثماري وتطهير ملف العقار الفلاحي بكل أشكاله.

ومن أجل الإلمام بأشكال العقار الفلاحي محل التطهير ارتأينا تقسيم المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: تسوية العقار الفلاحي محل الحيازة وفق القانون 83-18

المطلب الثاني: تطهير العقار الفلاحي في إطار الامتياز

1- جاء ذلك في مداخلة السيد عبد الحميد حمداني مدير التنظيم العقاري واستصلاح الأراضي وحماية الأملاك حول موضوع الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح واقع وأفاق طرحها بالمجلس الشعبي الوطني بتاريخ 2018/12/17 بمناسبة يوم برلماني مخصص للعقار الفلاحي بين الامتياز والشراكة. راجع موقع الانترنت للمجلس الشعبي الوطني <http://www.apn.dz/AR/plus-ar/actualite-speciale-ar/5247-2018-12-17-14-06-27>.

المطلب الأول

تسوية العقار الفلاحي محل الحيابة وفق القانون 8-18

لقد أفرز التخبط والعشوائية في سن القوانين المنظمة للاستصلاح عن طريق الحيابة من طرف المشرع الجزائري عدة إشكالات سواء في الجانب القانوني وتطبيقه أو من الناحية العملية في تطبيقه وهو ما تدارك المشرع بعضها وذلك بتطهير الوضعيات العالقة للعقار الفلاحي محل تطبيق القانون 8-18 ولم يتطرق لحل أخرى. ومن أجل الإلمام بهذا الموضوع رأينا تقسيم المطلب إلى فرعين أساسيين هما:

الفرع الأول: إشكالات تطبيق القانون 8-18 المتعلق بحيابة الأملاك العقارية الفلاحية

الفرع الثاني: آليات تطهير العقار الفلاحي محل تطبيق القانون 8-18 المتعلق بحيابة الملكية العقارية

الفرع الأول

إشكالات تطبيق القانون 8-18 المتعلق بحيابة الأملاك العقارية الفلاحية

لقد طرح تطبيق القانون 8-18 المتعلق بحيابة الأملاك العقارية الفلاحية عدة إشكالات منها ما هي قانونية ومنها ما هي عملية.

أولا/ الإشكالات القانونية؛

لقد خصص القانون 83-18 أصنافا محددة وهي الأراضي التابعة للأمالك العامة والواقعة في المناطق الصحراوية والأراضي الغير مخصصة والتابعة للملكية العامة¹ ومستثنيا من جهة أخرى الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية ونظام التسيير الذاتي².

لكن أضافت المادة 28 من المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 صنفا آخر وهي الأراضي الجبلية والتي لم ينص عليها القانون الأخير وهو ما طرح إشكالية قانونية تعرف بخرق قاعدة دستورية وهي توازي الأشكال كون المرسوم الذي أنشأ ليبين إجراءات تطبيق القانون 83-18 أضاف صنفا آخر لم ينص عليه القانون صراحة وحتى لم يشر إليه. والقاعدة تنص على أنه لا يمكن تعديل أو حذف قانون إلا بقانون يوازيه في الدرجة أو يفوقه وأمام واقع الحال تم تعديل القانون بمرسوم تنفيذي لذلك كان لزاما على المشرع إما تعديل المادة الرابعة من القانون 83-18 السابق بإضافة المناطق الجبلية إلى الأصناف الخاضعة لهذا القانون أو إلغاء إضافة هذا الصنف من المرسوم التنفيذي 83-724 السابق. وهو ما تداركته الإدارة في المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08/06/2011 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ليتم حصر تطبيق القانون 83-18 بالمناطق الصحراوية فقط وأكدته التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 بتاريخ 13/02/2013 المتعلقة بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي وهو ما خلق وضعية عقارية غير مطهرة في إطار القانون 83-18.

بالإضافة لكل هذه الإشكالات يوجد من الناحية العملية إستصلاحات تم منحها بموجب قرارات ولائية وهي مدمجة ضمن أملاك الصندوق الوطني للثورة الزراعية المستثناة من نطاق تطبيق القانون 83-18 وهو ما أنتج وضعية غير قانونية لمنح هذه القطع الأرضية محل التطهير .

1- أنظر المادة 04 من القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

2- هذه الأصناف نصت عليهما المادة 02 من القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والتي أصبحت فيما بعد خاضعة للقانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية . وبصفة عامة هي جميع الأراضي الفلاحية أو ذات وجهة فلاحية تابعة للأمالك الوطنية قبل صدور قانون الاستصلاح.

ثانيا/الإشكالات العملية :

وفق قواعد تطبيق القانون 83-18 المنصوص عليها في المرسوم 83-724 السابق وبعد قبول ملف الشخص المعني بطلب الاستصلاح والذي قد أبدت اللجنة التقنية الولائية رأيها فيه بالقبول ، يتم المصادقة عليه في مداولة للمجلس الشعبي البلدي بالقبول ثم ترسل المداولات للوالي المختص إقليميا ليوافق عليها¹ . ويرى البعض² في هذا الشأن ان المشرع لم يقيد الوالي بمهلة إبداء الموافقة من رفضها من أجل بقاء حق المعني بطلب الاستصلاح في الطعن وفق الفقرة 02 من المادة 14، وهو ما يعطي الإدارة فرصة التعسف والتقاعد في إصدار القرار القبول أو الرفض ، لكن بالعودة للفقرة الثانية من المادة 16 التي اعتبرت أن طلب المعني مقبولا إذا لم يتصل به علم بالقرار سواء بالقبول أو الرفض بعد انقضاء مدة 03 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح طلبه، وألزمت المادة بعد هذه المدة المجلس الشعبي البلدي بتسليم المعني شهادة تعترف له بصفة المالك.

لكن يتضح أن مرد ذلك هي تطبيق المواد السابقة ، فبالرجوع للجانب الميداني نجد أن المجلس الشعبي البلدي هو المكلف بالاتصال المباشر بالمترشح وليس الوالي والمجلس الشعبي هو المكلف بالمواعيد وليس الوالي بالرغم من أن الوالي هو المسؤول عن إصدار القرار الإداري بالاستفادة (قبول المترشح) وليس المجلس الشعبي البلدي وكان الأجدر أن يكلف الوالي سواء بإصدار الشهادة عند التزامه الصمت وعدم إصدار القرار أو تحديد المدة المحددة لإصداره .

والإشكال الآخر هو أنه ليس من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي التصرف في أرض تابعة للأموال الخاصة للدولة ولا حتى المملوكة للبلدية بإصدار الشهادة السابقة، كون أن الاختصاص الأصيل يعود لوزير المالية الذي يفوض بدوره الاختصاص لمدراء

1- أنظر الفقرة 01 من المادة 14 من المرسوم 83-724 السابق

2- أنظر د. سلخ محمد لمين، محاضرات في مقياس العقار الفلاحي أقيمت على طلبة السنة ثانياة قانون عقاري بجامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، سنة 2020.ص 101

أملاك الدولة الذين يمارسون صلاحياتهم تحت وصاية الوالي .بالإضافة إلى أن المشرع لم يحدد طبيعة الشهادة ولا شكلها ولا حتى مضمونها وهل تصدر بناء على مداولة أو بقرار من رئيس البلدية ،كما أنها غير معترف بها ولا تثبت أي حق عيني على الأرض وإنما أوجدت لحماية المستغل فقط¹ .

أما في حالة قبول الملف وصدور قرار الاستفادة من الوالي ، يرسل هذا الأخير مرفقا بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع أو القطعة الأرضية إذا اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه²، وفق لنموذج العقد المحدد من قبل وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 14/05/1984³ ، ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

لكن وفي هذه الناحية نجد أن هناك اختلافا كبيرا بين الجانب العملي وما هو منصوص عليه من إجراءات إعداد عقد الملكية ، ويمكن أن يوصف بعدم احترام الإدارة لأحكام القانون 83-18 ولا أحكام المرسوم 83-724 السابق ، فنجد أن بعد إصدار الوالي لقرار الاستفادة والمنح المؤقت تكتفي الإدارة ببعض الولايات بمنح نسخة من القرار للمستفيد ليباشر أشغال الاستصلاح وفق ما هو منصوص عليه في الفقرة 01 من المادة 16 من المرسوم السابق ولا يتم إرسال الملف لمديرية أملاك الدولة من أجل تحرير العقد الإداري كما هو مقرر بالمادة 15 من نفس المرسوم إلا بعد مضي الخمس سنوات المقررة للاستصلاح وانتهاء إجراءات المعاينة الإيجابية ورفع الشرط الفاسخ.

1- لم يعترف القضاء بمثل هذه الوثائق الصادرة عن المجلس الشعبي البلدي وهو ما أيدهت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم: 18360 المؤرخ في 28/10/1998 المنشور في المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1999 صفحة 81 : (أن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لمجرد استظهار المدعي عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري يستوجب النقض)، وأكدت على أن المداولة لا ترقى إلى العقد المشهر . وتبنى مجلس الدولة نفس الموقف في القرار رقم 003808 بتاريخ: 08/04/2002 منشور في مجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002 صفحة 206 إذ اعتبر مجلس الدولة أن العقد الإداري المحرر من طرف البلدية هو عقد غير نظامي لا يرتب حقا أي كان نوعه تجاه الغير وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا تجاه البلدية.

2- أنظر المادة 15 من المرسوم 83-724 السابق

3- القرار الوزاري المؤرخ في 14/05/1984 يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 35 ، بتاريخ 28/08/1984.

والسبب في لجوء الإدارة لمثل هذا التصرف ومخالفة القوانين هو تفادي رفع دعوى قضائية لفسخ العقد والمنصوص عليه في المادة 25 من المرسوم نفسه وذلك في حالة تحرير العقد بعد صدور قرار الاستفادة مباشرة ، ولم ينفذ المستفيد التزاماته التعاقدية والقانونية على أساس الشرط الفاسخ المتضمن في العقد ، ونظرا لأن العقد غير موجود من الأساس تلجأ الإدارة مباشرة لإلغاء القرار الإداري المتمثل في قرار الاستفادة دون أن يتطلب ذلك اللجوء للقضاء وذلك ربحا للوقت الذي تقتضيه المنازعة القضائية واختصارا للإجراءات. هذه الوضعية خلفت عدة آثار سلبية على أرض الواقع ، فالقرار الإداري المتمثل في الاستفادة يذكر سوى مساحة القطعة دون تعيين حدودها على افتراض أن العقد هو من يتكفل بتحديد معالم وحدود الأراضي محل الاستفادة . هذه الوضعية خلفت مشاكل لا حصر لها حين يلجأ البعض لتغيير المكان الممنوح له بمكان آخر تكون له نفس المساحة وهو ما يؤدي إلى دخول الإدارة في نزاع مفتوح مع المستفيد حول المكان الحقيقي الممنوح له ، خاصة عندما يلتجأ المستفيدين للقضاء بطلب إلغاء قرار استفادتهم من الأراضي . وعدم تحديد المكان الحقيقي يؤثر حتى عند التنفيذ لو آل النزاع لصالح الإدارة ويتغيير معالم حدود الأرض محل الاستفادة بطول الفترة التي منحت منها الاستفادة أو ببطء عملية المسح¹

الفرع الثاني

آليات تطهير العقار الفلاحي محل تطبيق لقانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية

لقد سعت الوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري وتطبيقا لبرنامج الحكومة إلى تكيف آليات تطبيق القانون 83-18 ومراجعة النصوص التنظيمية السارية وإضافة أخرى تتماشى مع متطلبات الفلاحين مستغلي الأراضي يسعون من خلالها إلى ترسيم وبصفة دائمة العلاقة بين هؤلاء الفلاحين وبين الأراضي التي يستغلونها لخلق الأمان لديهم وزيادة حماسهم وإرادتهم في الاستثمار ، وفي هذا الإطار عالج المشرع هذا النوع من العقار الفلاحي ضمن المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والذي سبق وأن أشرنا إلى أنه تم حصر تطبيق القانون 83-18 بالمناطق

1- أنظر د. سلخ محمد لمين، المرجع السابق، ص102

الصحراوية فقط والذي أكدته التعليمات الوزارية رقم 162 المؤرخ في 13/02/2013 المتعلق بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية بعد أن كانت تشمل أيضا المناطق الجبلية وفق المرسوم 83-724 السابق وكذا الأراضي الغير مخصصة وفق القانون 83-18 السابق ، وهو ما خلق وضعية قانونية غير مطهرة ، مما أسفرت عملية تطهير وتسوية هذه الوضعيات العالقة إلى آليتين أولها ما يتعلق بالأراضي المستصلحة بالمناطق الصحراوية وغيرها قبل صدور المنشور رقم 402 المؤرخ في 02/06/2011 السابق وآلية أخرى تعالج الأراضي المستصلحة بعد صدور المنشور الوزاري المشترك نفسه والذي يخص المناطق الصحراوية فقط ، وقد تم التذكير بتطبيق هذه الآليات وتسوية سريعة لهذا النوع من الأراضي وفق المنشور الوزاري رقم 750 المؤرخ في 18/07/2018 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي ، بداية بتسوية الأراضي الفلاحية التي بعد إتمام عملية استصلاحها وتمت معاينتها واستفاد أصحابها من قرار ولائي يتضمن رفع الشرط الفاسخ دون الحصول على عقد الملكية كما تنص عليه القوانين والتنظيمات وذلك قبل صدور المنشور الوزاري 402 المؤرخ في 02/06/2011 السابق ، وأخرى تطهير للعقار الفلاحي الذي تأخرت معاينته من طرف اللجنة التقنية أو تأخر منح قرار رفع الشرط الفاسخ لما بعد صدور المنشور 402 السابق فكان لزاما من المشرع الحث على إعادة تفعيل اللجان التقنية في الولايات الصحراوية محل تطبيق المنشور الوزاري 402 السابق وكذا التعليمات الوزارية 162 السابقة.

أولاً: / آليات تسوية الأراضي الفلاحية المحازة على سبيل التملك العالقة قبل صدور المنشور الوزاري المشترك

402

لقد تمت في إطار تسوية الأراضي الفلاحية محل تطبيق القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية معالجة الحالات العالقة والناجمة عن سوء تطبيقه أو تجاوز نطاقه ، وظهرت وفق ذلك إستصلاحات تم الترخيص لها بموجب قرارات ولائية، قام أصحابها بمباشرة برامج الاستصلاح المقررة لفائدتهم على الأراضي محل الاستفادة، وتم منحهم قرارات ولائية تتضمن رفع الشرط الفاسخ بعد إتمامهم الإنجاز الفعلي لمشاريعهم الاستصلاحية، دون تمكينهم من عقد الملكية¹ وجب تسويتها هذا من جهة ، و من جهة أخرى استصلاحات أخرى منحت

1- أنظر المادة 15 من المرسوم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 السابق

وفق تطبيق سيء وتجاوز لنطاق تطبيق القانون 83-18 ، والتي تم منحها بنفس الطريقة ، لكن هذه الأراضي المشمولة بالعملية مدمجة ضمن أملاك الصندوق الوطني للثورة الزراعية التي هي أصلا مستثناة من نطاق تطبيق هذا القانون¹ والتي تم تداركها فيما بعد على إثر تخصيص تطبيق الاستصلاح بالمناطق الصحراوية فقط من خلال المنشور الوزاري المشترك 402 السابق وكذا التعليمات الوزارية المشتركة 162 السابقة .

أ - تسوية الأراضي محل الاستفادة من الاستصلاح والممنوحة بطريقة قانونية:

هذا الصنف من الأراضي الفلاحية تمت الاستفادة من موضوع استصلاحهم بطرق قانونية تتماشى وما نص عليه التشريع والتنظيم المعمول به في هذا الشأن ووفق نطاق تطبيقه وهي المناطق الصحراوية بما يوافق تعليمات المنشور الوزاري المشترك 402 وكذا التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 السابقتين ، وكانوا قد قاموا بالتجسيد الفعلي لبرنامجهم الاستصلاح واستفادوا من قرارات ولأثية برفع الشرط الفاسخ لكن لم يتمكنوا من الحصول على عقود الملكية وفق ما نص عليه القانون² ، بالتالي عدم تمكنهم من الاستفادة من القروض لدعم مشاريعهم الاستثمارية وفك عجزهم المادي .

أما آلية تسوية هذه الوضعية فقد أقر المنشور الوزاري رقم 402 السابق وأقره المنشور 750 المؤرخ في 2017/06/02 على وجوب منح هؤلاء عقود ملكية دون إدراج الشرط الفاسخ وذلك على سبيل التسوية فقط لأنهم كانوا قد استفادوا من رفع الشرط الفاسخ من قبل على أساس تحرير عقد ملكية موقوف بشرط فاسخ، فلا يمكن وقف العقد بشرط تحقق قبل تحريره ، وهذا على سبيل إصلاح الأخطاء وعدم تطبيق القانون الذي تسببت فيه الإدارة كمقاربة عادلة بتصحيح الوضع، فلا يمكن وقف العقد

1- خليف شوقي، آليات تسوية العقار الفلاحي محل الاستصلاح في إطار ترقية الاستثمار في الجزائر ، مجلة العلوم

الانسانية، المجلد 31، عدد 01، جوان 2020، ص 473

2- وهذا مخالف لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 83-724 نفسه ، والذي سبق وتطرقتنا سابقا لهذه الإشكالية

الميدانية وعدم التزام الوالي المختص إقليميا بتحويل القرار القاضي برفع الشرط الفاسخ للمديرية الولائية لأملاك الدولة لتحرير العقد وتسجيله وشهره دون انتظار مرور الخمس سنوات التي تلي قرار الاستفادة . عكس ما هو مطبق على أرض الواقع.

بشروط تحقق قبل تحريره، على أن يتم على هذا الأساس ذكر مراجع قرار التنازل والقرار المتضمن رفع الشرط الفاسخ بالعقد¹.

ب - تسوية الأراضي محل الاستفادة من الاستصلاح والممنوحة بطرق غير قانونية:

لقد تمت استفادة بعض الفلاحين من بعض الأراضي الفلاحية ضمن القانون 83-18 ولكن كانت هذه الأراضي تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية التي تعد أملاكاً مستثناة من تطبيق القانون 83-18²، فبذلك تكون هذه الأراضي قد منحت بطريقة مخالفة للقانون³.

لكن وتسوية لوضعية هذه الأراضي الناتجة عن خطأ الإدارة، وعدم مسؤولية المستفيدين من هذه الأراضي والذين قاموا بالاستغلال الفعلي لها، يتم دعوتهم إلى تقديم طلباتهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تسويتها احتمالاً كما نصت عليه بعض النصوص التنظيمية الصادرة عن الإدارة، واستخدام مصطلح "احتمالاً" راجع لعدم وجود نص قانوني ينظم العملية⁴.

لكن هذا الإجراء غير كاف، لأنها تكون الإدارة بذلك قد حملت المستفيدين من هذه الأراضي المسؤولية عن منحهم إياها، وكان الأجدر أن يتم منحهم عقود تملك على سبيل التسوية كحال الأراضي الممنوحة بطريقة قانونية، إذا كانوا قد تم الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية عن حسن نية وهذا الاستغلال مبرر بقرار الاستفادة⁵، بالإضافة إلى أن القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري قد ألغى صراحة⁶ أحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية

1- أنظر التعليم رقم 5627 المؤرخة في 2011/05/23، تتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، صادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة.

2- أنظر المادة الثانية من القانون 83-18 المؤرخ 13 أوت 1983 السابق.

3- تمت الإشارة إلى ذلك في الإرسالية رقم 05627 في رد إرسالية من طرف مدير أملاك الدولة لولاية المسيلة يطلب فيها حل لإشكالية الأراضي الممنوحة على أساس قرار تنازل بشرط فاسخ في إطار اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والمدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، والتي أقر فيها بعدم شرعية المنح.

4- خليفي شوقي، المرجع السابق، ص 474

5- تم ذكر الاستغلال الفعلي والمبرر بالمنشور الوزاري المشترك رقم 750 السابق كأحد شروط تسوية الأراضي الفلاحية التي كانت محل استفادة دون معاينة أشغال استصلاحها.

6- أنظر المادة 75 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري السابق.

، والذي من خلاله أصبحت الأراضي المدمجة ضمن صندوق الثروة الزراعية تابع للأمالك الخاصة للدولة لاسيما أراضي العرش والأراضي الفلاحية المملوكة للبلديات. كما أن القانون الأملاك الوطنية جعل من كل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية ملكا خاصا للدولة¹ فلا نفع بذلك في عدم قانونية الإجراء ويمكن المستصلحين من حقوقهم، لاسيما و أنهم يحوزون قرارات ولائية تبرئ ذمتهم بالنسبة للالتزامات الواقعة عليهم فيما يخص استصلاحهم الفعلي للأراضي المحازة من طرفهم.

و كل ما سبق يخص تسوية الأراضي المستغلة الممنوحة قبل صدور القانون 16-08 المؤرخ في 2008/08/03 المتعلق بالتوجيه الفلاحي أما فيما يخص الأراضي الممنوحة بعد صدور هذا الأخير فهو يطرح إشكالية أخرى ، ذلك أن الإدارة أجلت الفصل في تسوية هذا النوع من الأراضي إلى حين صدور النصوص التطبيقية للمادة 18 من القانون رقم 16-08 السابق رغم أنه هناك من قاموا بإيداع طلباتهم قبل هذا التاريخ وإصرار الإدارة على أخذ تاريخ المنح كمرجع لتسوية الملفات العالقة²، وهو ما يعتبر إجحاف في حق الفلاحين الذين باثروا برنامجهم الاستصلاحى دون إعداد العقود لهم التي من المفروض أن تعد قبل البدء في عملية الاستصلاح لخطأ تقصيري من الإدارة فكان الأحسن لها اعتماد تاريخ طلب الاستصلاح كمرجع أو تاريخ تنصيب المعنيين من الناحية العملية .

أما فيما يتعلق بالأراضي التي كانت موضوع طلب استصلاح بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي فعليهم الانتظار كذلك إلى حين صدور النص التطبيقي لنص المادة 18 لقانون التوجيه الفلاحي لاسيما أن الإدارة اعتمدت على نص المادة على أساس أنها ألغت العمل بالقانون 83-18 السابق مع أن نص المادة جاء غير واضح ، فهي لم تلغ صراحة العمل بمقتضيات القانون 83-18 المشار إليه آنفا، ليتم توقيف العمل به بموجب تعليمة من الإدارة المركزية لوزارة المالية دون انتظار النص التطبيقي

1- أنظر المادة 18 من قانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون أملاك الدولة المعدل بالقانون 08-

14 المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية عدد52، بتاريخ 1990/12/02

2- انظر ، التعليمة رقم 7322 ، مؤرخة في 2009/06/09 تتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق

الاستصلاح و الامتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة ، صادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.

للمادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي في ضرب صريح لقاعدة تدرج النصوص القانونية.

وفي جميع الأحوال السابقة فإن الأراضي التي لم يتم استصلاحها يتعين استرجاعها لفائدة الدولة طبقا للقانون و إعادة توزيعها لاستصلاحها عن طريق الإمتياز.

ثانياً؛/ آليات تسوية الأراضي الفلاحية المحازة على سبيل التملك العالقة بعد صدور المنشور

الوزاري المشترك 402.

بعد صدور المنشور الوزاري المشترك الذي جاء كمحاولة من الحكومة لتفعيل عمليات تطهير الوضعية القانونية للعقارات الفلاحية المستغلة في إطار الاستصلاح عن طريق الحيازة نتيجة لعدم جدوى الإجراءات السابقة في هذا الشأن ومن أجل ذلك وفي إطار عملية التسوية تم التمييز بين عدة حالات هي:

أ - أراضي فلاحية موضوع معاينة ميدانية:

في إطار متابعة تجسيد فعلي لبرنامج الاستصلاح قامت اللجان التقنية الولائية المختصة التي تم إنشاؤها لهذا الغرض¹ بمعاينة مدى تجسيد المستفيد لبرنامج الاستصلاح ، وفي هذا الشأن تم الوقوف على حالات كانت فيها الأراضي موضوع الاستصلاح محل معاينة إيجابية و أخرى محل معاينة سلبية، لكن أصحابها لم يتخذ في حقهم أي إجراء لاحق سواء بإلغاء الحق في الاستصلاح، أو تمكينهم من العقود طبقا للتشريع المعمول به، ما حتم تسوية هذه الوضعيات كل حسب نتيجة المعاينة:

1. معاينة إيجابية دون إعداد العقود:

بعد أن كانت قد أرسلت نتيجة مداولة المجلس الشعبي البلدي الخاصة بالمعاينة الإيجابية لبرنامج استصلاح المستفيد وإرساله للوالي ، يقوم الوالي برفع الشرط الفاسخ بمقتضى قرار يتولى إعداده و إرساله إلى المصالح الولائية لأمالك الدولة لغرض تحرير عقد الملكية و إخضاعه إلى شكليات التسجيل و الإشهار².

1- انظر المادة 21 ، من القانون رقم 83-18 ، القانون السابق.

2- أنظر المادة 24، من المرسوم 83-724 السابق

وتجدر الإشارة إلى أن المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحي المشار إليه ولا حتى المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي لم يتطرقا لتطهير الوضعية القانونية للعقار الفلاحي التي سبقت صدورهما على غرار المعاينة الإيجابية للأراضي المدمجة ضمن صندوق الثروة الزراعية والممنوحة في إطار القانون 83-18 تاركة فراغا قانونيا يجعل الوالي أمام خيارين إما خرق القانون وإرسال قرار المنح إلى المصالح الولائية لأملك الدولة لغرض استكمال إجراءات تحرير عقد الملكية وهو مستبعد أو الاستمرار في عدم تسوية هذه الملفات وانتظار النص القانوني المنظم لها، وهو ما يتنافى ومبدأ تأمين المستغلين المنصوص عليه في المنشور الوزاري المشترك رقم 750¹.

2. معاينة سلبية لبرنامج الاستصلاح:

في هذه الحالة قد نميز بين حالتين متعلقتين بتاريخ إجراء المعاينة² وهما:

- إذا تمت المعاينة قبل استنفاد المدة المحددة لبرنامج الاستصلاح (05 سنوات): في هذه الحالة وقانونا يمكن للمستفيد استنفاد مهلة الخمس سنوات لاستكمال برنامجه الاستصلاح، وهذه الحالة لم يتطرق لها المنشور الوزاري 402 لاسيما فيما يتعلق بإعداد العقود، فهل المقصود بالتسوية للذين يحوزون قرارات ولائية لتمكينه من عقود الملكية المشفوعة بالشرط الفاسخ في انتظار مهلة الخمس سنوات لفسخ العقد قضائيا في حالة عدم تنفيذ المعني برنامجه الاستصلاح و المعمول به هو عدم تمكين المعنيين من العقود المشفوعة بالشرط الفاسخ وانتظار مهلة الخمس سنوات لفسخ قرارات الاستفاد مباشرة دون الالتجاء للقضاء أم أن التسوية تخص الذين يحوزون عقود ملكية ليتم فسخها بعد تمام انقضاء المدة القانونية المقدرة ب05 سنوات³ إذا لم ينجزوا برنامجه الاستصلاح.
- تمت المعاينة بعد استنفاد المدة القانونية المحددة لبرنامج الاستصلاح (05 سنوات):

1- أنظر التوصية الأولى من المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 2018/07/18 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

2 - أنظر النقطة 02 من المنشور الوزاري رقم 402 ، المؤرخ في 2011/06/02 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

3 - خليفي شوقي، مرجع سابق، ص 475

إذا انتهت مهلة الخمس سنوات دون انجاز المعني لبرنامج الاستصلاح دون أن يكون له مبرر القوة القاهرة¹ في هذه الحالة يمكن الإعلان عن إسقاط الحق للمعني بالاستصلاح، وذلك بقرار من الوالي إذا لم يكن قد استفاد المعني من عقد ملكية مشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً أي أن الوالي لم يقيم بإجراءات تحرير عقد الملكية المشفوع بشرط فاسخ، ومن طرف القاضي المختص ببناء على طلب الوالي بفسخ العقد المشهر إذا كان يحوزه المعني، بناء على توفر شرط الفسخ بعدم الإنجاز الفعلي لبرنامج الاستصلاح. وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن المنشور الوزاري المشترك رقم 402 السابق لم يتطرق لتسوية ملف الأراضي التي قام أصحابها بانجاز برنامج الاستصلاح ولم تمنح لهم أي وثيقة أو أي قرار يثبت استفادتهم سواء كانت المعاينة إيجابية أو سلبية، وبقيت هذه الوضعية غير مطهرة لغاية صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المشار إليه سابقاً في إطار تسوية الأراضي المستغلة دون سندات.

ب - أراضي فلاحية لم تكن موضوع معاينة أو تم تحويل طابعها:

لقد تم تسوية هذه الحالات كل على حدا وفق ما يلي:

1. حالة الأراضي التي لم تتم معاينتها²:

يتم هنا تفعيل دور لجان الدوائر وإعادة بعث نشاط اللجان المحلية من أجل القيام بمعاينة الاستصلاح و متابعة التدابير المتعلقة به وفق ما هو منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 83-724 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية³، لكن بالرغم من التذكير المتواصل للوزارة المعنية للولاية⁴ بضرورة الإسراع بتفعيل دور اللجان التقنية إلا أن العملية سجلت تباطؤاً ببعض الولايات.

2. حالة الأراضي التي تم تحويل طابعها:

1- أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 السابق

2- أنظر النقطة 03 من المنشور الوزاري المشترك رقم 402 السابق.

3- أنظر المادتين 10،21 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 السابق.

4- أنظر النقطة الأولى من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخ في 13/02/2013 المتعلقة بتفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية، وكذا النقطة الأولى من القرار الوزاري المشترك رقم 750 السابق، الذي حدد أجل 2018/12/31 كآخر أجل للتطهير النهائي للملف.

هذه الحالة تعني الأراضي التي تم التحول عن طابعها الفلاحي من طرف أصحابها ، فيتعين حينها إسقاط حقوقهم بموجب قرار من الوالي في حالة ما إذا كانوا لا يحوزون فيها على عقود مشهورة، أما إن كانوا يملكون عقود مشهورة فيبادر الوالي برفع دعوى عن طريق القضاء ، و هذا ما يتناقض مع الحالات التي تكون فيها هذه الأراضي مدمجة أو قابلة للإدماج ضمن القطاعات العمرانية، حيث يتم في هذه الحالة تحويل الحيازة إلى حق امتياز إذا كان المعنيون لا يحوزون عقود ملكية، وفي حالة القيام الفعلي بالاستصلاح، و هو الأمر ذاته الذي ينطبق على أولئك الذين لم يتم إشهار عقودهم في هذا الشأن¹.

وفي الأخير وجب أن نشير إلى أن كل التسوية الواردة في المنشور الوزاري المشترك 402 السابق لم تتطرق لحالة الذين تم تنصيبهم في المساحات الاستصلاحية المحددة في إطار القانون 83-18 دون أن يحوزوا أي سند ، حتى جاء المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي وتحت نقطة تسوية وضعية المستفيدين في إطار القانون رقم 83-18 ، نص في الفقرة الثالثة منها على تسوية وضعية مستغلي الأراضي دون سندات، حيث نصت على تمكين المستصلح الذي لا يحوز على أي سند بعد المعاينة الإيجابية من طرف اللجنة المختصة من عقود الملكية ولكن بشرط:

- أن يكون هناك استغلال فعلي للأرض الفلاحية .
- عدم وجود منازعات خاصة أو نزاعات بين المستغلين
- أن يكون الاستصلاح سابق لشهر جوان 2011 أي قبل صدور المنشور الوزاري المشترك 402 السابق.

ونلاحظ أنه تم الاعتماد على تاريخ صدور المنشور الوزاري المشترك 402 كمعيار لتسوية الأراضي الفلاحية على سبيل التملك في إطار الاستصلاح يطرح عدة إشكالات قانونية ، حيث سبق للمشرع اعتماد تاريخ صدور قانون التوجيه الفلاحي كمعيار لأنه كان يعني بالتمليك الاستصلاحات المستغلة قبل صدوره.

11- أنظر النقطة 04 والنقطة 05 من المنشور الوزاري المشترك رقم 402 السابق.

والإشكالية الأخرى جعل تطبيق القانون 83-18 يقتصر على الأراضي الصحراوية وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 402 مع أن قانون التوجيه الفلاحي قد ألغى العمل به ضمناً¹ وهوما اتضح من قانون التكميلي الذي نص على إلغاء نمط التنازل عن الأراضي الفلاحية بما فيها الصحراوية بإقراره تخفيضات للإتاوة السنوية المستحقة بعنوان استغلال الأراضي الفلاحية في الجنوب و الهضاب العليا لمدة تفوق الخمسة عشرة سنة لترتفع بعد ذلك²، وهي تفوق تلك المقررة للتنازل في إطار القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، وهذا ما يعد كله عدم احترام لتدرج النصوص القانونية³.

المطلب الثاني

تطهير العقار الفلاحي محل الامتياز

رأينا فيما سبق الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية التابعة للدولة والأنظمة المتاحة آنذاك لاستغلاله أولها نظام المستثمرات الفلاحية التي يتم استغلالها وفق حق الانتفاع الدائم ونظام الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 الممنوح وفق حق الامتياز القابل للتنازل.

وبعد فشل هذه الأنظمة السابقة في تحقيق "الثورة الخضراء" كان توجه الدولة إلى توحيد نمط إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة والمملوكة للدولة بعد إعادة هيكلته وتنظيمه وفق قانون التوجيه الفلاحي ، الذي جعل من الامتياز نمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وبعد صدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي تم تحويل حق الانتفاع المؤبد الممنوح في إطار القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلى حق إمتياز وتحويل حق الامتياز القابل للتنازل إلى حق امتياز غير قابل للتنازل ، هذه الوضعية خلقت عدة ملفات لمستثمرين غير مطهرة وحتى

1- أنظر المادة 18 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي السابق

2- انظر المادة 19 ، القانون رقم 11/11 ، مؤرخ في 18/07/2011، يتضمن القانون التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 40، بتاريخ 20/07/2011.

3- خليفي شوقي ، المرجع السابق، ص 477

إشكالات في تطهيرها وهو ما خلق نوعا من عدم الأمان وعدم الثقة لدى مستغلي الأراضي الفلاحية لأصحاب هذه الملفات وهو ما أثر على استغلالها مما استوجب تسوية سريعة لهاته الوضعيات وتطهير وضعية الأراضي الفلاحية العالقة من الأنظمة السابقة.

من أجل ذلك سنتطرق إلى تطهير العقار الفلاحي محل تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في الفرع الأول ، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى تطهير العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز بالإضافة إلى تطرقنا فيه إلى تسوية الأراضي الفلاحية المستغلة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 سنتطرق أيضا من خلاله إلى تسوية الأراضي المستغلة دون سندات على أساس أنه سيتم منحها من جديد ضمن المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14/12/2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

الفرع الأول

تطهير العقار الفلاحي محل تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز

لقد طرح تحويل حق الانتفاع المؤبد ضمن أسلوب المستثمرات الفلاحية المرتبط بالقانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 عدة إشكالات قانونية كان لزاما على المشرع والوزارة الوصية عن قطاع الفلاحة إيجاد حلول لتسوية الوضعية الناجمة عن تجميد العمل بالانتفاع الدائم وفق مقرر رئيس الحكومة رقم 01 المؤرخ في 18/01/2005 دون أي تحسيس سابق على مستوى وزارة الفلاحة والغرف الفلاحية بالولايات¹ ، خاصة وبعد صدور القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي الذي أقر تحويل حق الانتفاع المؤبد إلى حق الامتياز.

أولا: إشكالات تطبيق تحويل حق الانتفاع المؤبد إلى حق الامتياز؛

1- د.محمودي عبد العزيز ، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بالامتياز الفلاحي ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد الرابع، دون ذكر السنة،

عرف عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون 87-19 السابق إلى حق الامتياز تطبيقاً للقانون 10-03 السابق إشكالات عدة حالت دون إتمام العملية في آجالها القانونية بسبب تنازل عدد من الفلاحين عن حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الخاضعة للقانون 87-19 السابق ذكره وفق التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15/07/2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 87-19¹ ، وصدور مقرر رئيس الحكومة رقم 01 الذي بموجبه تم تجميد عملية التنازل وتنفيذاً له تم إلغاء التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 السابقة ، وهو ما ولد إشكالية قانونية تكمن في مخالفة صريحة للقانون كون إقرار التنازل جاء بنص قانوني والتراجع عنه جاء بتعليمية. هذه التعليمات الغير مدروسة نتجت عنها إشكالات أخرى ناتجة كذلك عن تنازل عدد مهم من الفلاحين عن حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 سواء بعقود غير ناقلة للملكية ، أو كانت عقود توثيقية غير مشهرة، أو بعقود عرفية، هذا فضلاً عن النزاعات القضائية المطروحة على القضاء بنوعيه والتي لم يتم الفصل فيها والتي بدورها حالت دون دراسة الملفات المعنية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما توجد إشكالية الفارق في مساحة المستثمرة الفلاحية بعد إجراء عمليات الاقتطاع ، أو الاسترجاع أو نزع الملكية قامت بها الدولة لهذه الأراضي لاستغلالها لأغراض البناء، وكذا مشكلة الأبنية المقامة على المستثمرات بطريقة غير مشروعة² ، كل هذه الإشكالات أدت إلى تعطيل عملية تعميم عقود الامتياز على كل المستثمرات الفلاحية .

كما أنه وبالرجوع للمادة 09 من القانون 10-03 التي تلزم أعضاء المستثمرات الفلاحية أصحاب العقود المشهرة وأصحاب القرارات الولائية اللذين وفوا بكامل التزاماتهم القانونية في ظل أحكام القانون 87-19 بإيداع طلباتهم بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال الآجال القانونية تحت طائلة إسقاط حقوقهم بموجب قرار ولائي على حد سواء ، لكن أصحاب القرارات الولائية ليس لهم حق الانتفاع الدائم فلا يستفيدون بذلك من حق الامتياز مباشرة ، ولأن الوالي غير مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية المشهرة ، لذا كان على المشرع

1- أنظر كذلك المادة 08 من القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية، السابق

2- د.لعشاش محمد، "إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87-19 إلى

حق امتياز"،مجلة الدراسات القانونية والسياسية ، المجلد الخامس، العدد 02، جوان 2019، ص259

تقادي التناقضات المطروحة في المادتين 09، 30 من القانون 10-03 بدراسة قانونية صحيحة¹.

ثانياً: آليات تسوية الملفات العالقة لتحويل حق الانتفاع المؤبد إلى حق الامتياز:

في إطار عملية تحويل حق الانتفاع إلى حق إمتياز تطبيقاً للقانون 10-03 السابق، وتسهيلاً لعملية اللجنة الولائية الموكله لها عملية معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحقق من الوثائق المصرح بها والمنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2012/12/23 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة² سعت الحكومة في إطار تسوية وضعية الأراضي الممنوحة في إطار القانون 87-19 السابق تم إعداد تعليمتين وزاريتين مشتركتين يحددان الإجراءات الواجب إتباعها في حالة مواجهة بعض المواقف أثناء انجاز هذه العملية والتي تكفلت بمعالجة كل لملفات حالات عالقة.

تطرق التعليم الوزاري المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من قبل لجان الولايات إلى تسوية عدة حالات مفصلة على النحو التالي:

• حالات التنازل عن حق الانتفاع³:

تندرج تحت هذه الحالة جميع المعاملات التي يقوم بها المستفيد بالتنازل عن حق الانتفاع للغير وذلك من خلال عقد موثق معد في إطار التعليم الوزاري المشتركة رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 أو عقد عرفي وتكون تسوية هذه الأخيرة على أساس تكريس حق

1- كحيل حكيمة، "إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و 30 من القانون

10/03"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، دون ذكر السنة، ص 224

2- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

3- أنظر النقطة الأولى من التعليم الوزاري المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من قبل لجان الولايات.

مكتسب، وتتوقف تسوية هذه الوضعية على عدة شروط تخص شخص المقتني محددة كما يلي:

- أن يستوفي هذا الغير الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 والقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010.
- أن يكون مستغلا للأرض فعليا .

ويجب في جميع الحالات إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

واستثنت التعليمات 654 السابقة الملفات محل التسوية تلك التي محل نزاع و/أو المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة والتي تكون تسويتها قضائيا. وهو ما أكدت عليه التعليمات الوزارية المشتركة 1808 المؤرخة في 2017/12/05 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من قبل لجان الولايات ، وحملت التعليمات الولاية مسؤولية توجيه التعليمات الضرورية لأعضاء اللجان من أجل الإسراع في معالجة جميع الملفات¹

• حالات الإخلال بالالتزامات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية²:

تتعلق هذه الحالة بالمباني التي تم تشيدها على الأراضي الفلاحية دون موافقة، تختلف طريقة علاج المشكل حسب صلة البناية بالمستثمرة الفلاحية المعنية :

-حالة المباني صالحة للمستثمرة: تتم تسويتها إذا كانت لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.

-حالة مباني لا علاقة لها بالمستثمرة مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: تكون التسوية بإسقاط حق المخالف أو المخالفين ومتابعتهم قضائيا.

1- أنظر النقطة الأولى من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من قبل لجان الولايات

2- أنظر النقطة الثانية من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012

-حالة المباني المشيدة من طرف الغير: ويقصد بالغير الأجانب عن المستثمرة يتم إسقاط حق المستثمر أو المستثمرين مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي وذلك إذا ثبت تواطؤهم.

- حالات تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 838 المؤرخ في 24 نوفمبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة للمجاهدين و ذوي الحقوق.

وتختلف معالجة الملفات حسب الأشخاص المعنيين ونفرق بين:

- من لا يملكون قرارات استفادة ولكن أسماءهم وردت في محاضر اجتماع اللجان الولائية وفي هذه الحالة وجب تكريس حق المستثمر لكن بشرط استيفائه للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 والقانون 10-03 السابقين وكذا الاستغلال الفعلي للأرض.
- من يملكون قرارات استفادة لكن لا يستغلون أي أرض : في هذه الحالة يرفض ملف المعني بالتسوية.

- الملفات المعنية بعدم التطابق بين العقد الإداري لحق الانتفاع و مخطط تعيين و رسم الحدود بفارق في المساحة يفوق 20/1: وتتم معالجة هذا الملف من خلال تكريس حق المستثمر وتحديث مخططات تحديد و رسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي..

وبالرغم من تعرض التعليمات رقم 654 السابقة لجل الملفات العالقة إلا أنها لم تتطرق لحالات أخرى كإبرام عقود شراكة مع الغير أو إيجار الأراضي وكذا حالة المستغلين الذين يحوزون على عدة حصص في نفس المستثمرة الفلاحية ، ومحاولة من الحكومة تدارك النقائص أصدرت الإدارة المركزية التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من قبل لجان الولايات لنتص على تسوية للحالات التي لم تتطرق لها التعليمات الوزارية المشتركة 654 السابقة وهذه الحالات هي:

- حالات إبرام المستغلين الأصليين اتفاق مع الغير:

تتعلق بالحالات التي لجأ فيها المستغلين الأصليين الحائزين على عقود إدارية أو قرارات ولائية قبل صدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، إلى الشراكة أو الإيجار مع الغير، بموجب عقود موثقة أو وكالات قانونية أو حتى عقود عرفية ، أين قام هؤلاء بموجب هذه الاتفاقات بعملية الاستثمار في البنى التحتية أو عملية الغرس.

أما معالجة هذه الحالات ، فيكون على أعضاء اللجان الولائية التمييز بين الحالات التالية:

- انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية¹: يتم في هذه الحالة تسوية وضعية المستغل الأصلي شريطة أن يكون هو المستغل الشخصي و الفعلي للأرض.

- بقاء العلاقة بين الطرفين سارية المفعول حتى تاريخ طلب التحويل أو التسوية: في هذه الحالة يتم تسوية وضعية الشريك أو المستأجر أو صاحب التوكيل شريطة استيفائهم للشروط المحددة في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المشار إليها أعلاه ، وأنه يستغل شخصيا وفعليا الأرض والاستثمارات.

وفي كلتا الحالتين لا يمكن للجنة الولائية البث إلا على أساس محضر معاينة معد من طرف محضر قضائي ومحضر تعده المصالح الفلاحية (مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية) يثبتان هوية الطرف المستغل فعليا للأرض والتأكد من غياب دعاوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من أحد الأطراف المتنازعة.

• حالات اكتساب عدة حصص²:

تتعلق التسوية بالمستغلين الذين يحوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات بشرط أن تكون³:

• مجموع الأراضي يشكل مستثمرة فلاحية (مجموعة متجاورة) من قطعة واحدة

1- أنظر العنصر الأول من النقطة الثانية من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 السابقة.

2- أنظر النقطة الرابعة من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05/12/2017 السابقة

3- أنظر المادة 16 من القانون 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، السابق

- احترام الحد الأقصى للمساحة المسموح بها
- الموافقة من طرف المصالح الولائية لديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

إذا كان الحصول على العديد من الحصص يدعو إلى التشكيك في المبدأ الذي تم سنه بموجب المادة 06 من القانون 10-03 الصادر في 15 أوت 2010 المشار إليه أعلاه ، فإن التعامل مع الملفات سوف يخضع للأحكام المتعلقة بالملكية المشتركة المنصوص عليه في المادة 11 من نفس القانون.

وفي الأخير لا ننسى أن نشير إلى أنه وعلى ضوء المبادئ المنصوص عليها في المادتين 6 و 16 من القانون 10-03 الصادر في 15 أوت 2010 (الملكية المشتركة المتساوية الحصص والحد الأقصى للمساحة) ، تتم المعالجة من خلال الخروج من الملكية المشتركة.

الفرع الثاني

تطهير العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز

سعيًا من الدولة في توحيد أنماط إستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة المملوكة للدولة بعد تبني الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل كنمط وحيد للاستغلال ، وفي إطار استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح تكون قد وحدت بين نمطيه المتمثلين في الاستصلاح عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، خاصة تلك التي تخرج عن نطاق المناطق الصحراوية، التي وجب تسوية وضعيتها وهو ما تجلّى في المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18/07/2018 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي، الذي تطرق إلى طرق وإجراءات تسوية الوضعيات المتعلقة بالعقارات الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية الممنوحة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في

1997/12/15 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23/11/1998¹، أو بموجب المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 وكذا المنشور الوزاري المشترك المعدل والمتمم له رقم 927 المؤرخ في 19/11/2015²، وهو ما يجعلنا أمام وسيلتين لتسوية هذا النوع من الأراضي وفق مايلي:

أولاً: تسوية الأراضي الفلاحية المستغلة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997:

بعد أن تم توقيف العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 والمتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وتبني الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل بعد صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 المعدل والمتمم والمتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة وما تبعه من توقف إعداد عقود التنازل³. كل هذا خلق عدة وضعيات تستلزم تسويتها، لذلك نص المنشور الوزاري المشترك رقم 927 المؤرخ في المؤرخ في 19/11/2015 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، على حالات وجب تسويتها استناداً على عمليات جرد قامت بها المصالح الفلاحية على مستوى كل ولاية⁴، حيث تكفلت هذه الأخيرة بإحصاء ومعاينة الوضعية الحقيقية للمحيطات المستغلة والمنشأة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المشار إليه أعلاه، وتم على إثرها معاينة ثلاث حالات مختلفة وهي:

1. الحالة التي تم فيها تنصيب أصحاب الامتياز⁵:

1- المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23/11/1998 يحدد كفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، جريدة رسمية رقم 83، سنة 1997.

2- القرار الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

3- انظر، التعليم رقم 12305، مؤرخة في 19/11/2011 تتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

4- انظر التعليم الوزاري رقم 163، مؤرخة في 07/10/2011 تتعلق بجرد محيطات الاستصلاح الفلاحي، صادرة عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

5- أنظر العنصر الأول من النقطة الرابعة في المنشور 927 المؤرخ في 19/11/2015 السابق.

ترسل قائمة أصحاب الامتياز الذين تم تنصيبهم بعد أن تم المصادقة عليها من طرف لجان التوجيه للولايات، إلى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يستدعي مديرها أصحاب الامتياز لاستكمال ملفاتهم وتوقيع دفاتر الشروط ، ليتم بعدها إرسال الملفات من طرف هذا الأخير إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقود الامتياز ، لكن المنشور 927 السابق لم يشر إلى طبيعة دفتر الشروط هل الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97 أو الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326¹ والمنصوص عليه في 108 ، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة أو دفتر الشروط الملحق بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 ، وقد رأى البعض أن دفتر الشروط هو ذلك الذي يكون مرفقا مع المنشور 1839 المشار إليه أعلاه بحجة أنه ألغى كل النصوص المخالفة له ² ، لكن تاريخ صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 927 سابق للمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 وهو ما ينفي هذه الفرضية ، وكذلك أقرت وزارة المالية إعداد عقود الامتياز على أساس دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 ³ وهو أمر منطقي في حالة طلب التسوية كان قبل صدور المنشور الوزاري 1839 ، لكن الطلبات الصادرة بعده وفي ظل غياب نص صريح فإنها تخضع لدفتر الشروط المرفق به ، خاصة بعد صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المشار إليه أعلاه الذي أشار إلى المنشور الوزاري المشترك 1839 في تطهير وضعية مستغلي الأراضي الفلاحية في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز، لذا كان الأجدر أن يشار إلى دفتر الشروط المعني في عملية التسوية وتحرير العقود.

2. الحالة التي يكون فيها أصحاب الامتياز مؤهلين ولم يتم تنصيبهم⁴:

- 1- انظر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية رقم 79، سنة 2010.
- 2- أنظر خليفي شوقي ، المرجع السابق، ص 478
- 3- انظر ، التعليم رقم 12187 ، مؤرخة في 2015/12/23 تتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، صادرة عن المديرية الوطنية للأملاك الوطنية، 2015، ص55
- 4- أنظر العنصر الثاني من النقطة الرابعة في المنشور 927 المؤرخ في 2015/11/19 السابق، ص05

وفي هذه الحالة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدعوة أصحاب الامتياز الذين تمت المصادقة على ملفاتهم من طرف لجان التوجيه للولايات لإتمام ملفاتهم وذلك بدون إعلان عن إظهار المنفعة وكذلك لتوقيع دفتر الشروط المشار إليه في الحالة الأولى .

3. حالة غياب أصحاب الامتياز و/أو التي لم يتم فيها الانتهاء من تهيئة محيط الاستصلاح الفلاحي¹ :

كان يتم في هذه الحالة إعادة منح الأراضي غير المستغلة في إطار أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 927 المشار إليه سابقا ما يعني بمفهوم المخالفة أنه يتم في هذه الحالة إسقاط الحقوق للمعنيين إذا كانت لديهم سندات تثبت لهم هذه الحقوق، غير أن المنشور الوزاري رقم 750 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي وتسوية لهذه الوضعية التي لم تتم معالجتها بموجب المنشور الوزاري رقم 927 المشار إليه سابقا، قد أحالنا إلى تطبيق أحكام المنشور الوزاري رقم 1839 المذكور آنفا و المتعلق بالاستثمار في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز²، حيث أنه، بعد الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف الوالي، أو الإعلان عن فتح الباب للترشح لاستصلاح الأراضي الفلاحية، يقوم المترشحين بوضع ملفاتهم على مستوى البلدية محل تواجد المحيط المتواجد به العقار موضوع الاستصلاح، تتضمن طلبا مدعما بدراسة أولية منجزة من طرف مكتب متخصص، ليتم دراستها من قبل لجنة يرأسها رئيس الدائرة و بعد الموافقة على المنح ترسل مداوات اللجنة إلى الوالي من أجل المصادقة عليها، وبناء على هذه المداوات المصادق عليها تعد لجنة الدائرة وتبلغ مقررة تأهيل الاستفادة من الامتياز المرفق نموذجه بالمنشور رقم 1839 بعد توقيعها من طرف الوالي إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ المصادقة الذي يتقدم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط المحدد لحقوقه وواجبات المترشحين المقبولين والمرفق كذلك مع المنشور للاستفادة من الامتياز، ليقوم الديوان بإرسال الملف كاملا إلى مصالح أملاك الدولة بغرض إعداد العقد لفائدة المعني في أجل 15 يوما، على أن يتم إعداد العقد و إخضاعه لشكليات التسجيل و الشهر العقاري وإعادته للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل لا يتعدى 45

1- أنظر العنصر الثالث من النقطة الرابعة من نفس المنشور، ص05

2- أنظر الفقرة الثانية من العنصر الثاني من الفقرة الثانية من المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في

يوما على الأكثر ، هذا بالنسبة للمشاريع الفلاحية المصغرة¹، أما فيما يخص المشاريع الفلاحية الكبرى أو الإستراتيجية عندما يتعلق الأمر بتلك المشاريع المقامة خصوصا فوق مساحات تفوق العشرين هكتارا، أو تلك التي تتسم بطابع الابتكار و ذات أهمية وطنية سواء أنجزت بصفة فردية أو في إطار الشراكة الوطنية و الأجنبية ، فإنه يتم اختيار المترشحين و تمكينهم من الأراضي موضوع برامج الاستصلاح من طرف لجنة ولائية لم يتم النص على تشكيلتها، وهي على الأرجح نفس التشكيل بالنسبة للجنة تنشيط و توجيه الاستثمار الفلاحي على مستوى الولاية حسب ما يفهم من المنشور الوزاري رقم 1839 المشار إليه أعلاه، كون ملفات الترشيح تودع لدى المديرية الولائية للمصالح الفلاحية المختصة إقليميا بصفتها أمانة اللجنة، ليتم إتباع ذات الإجراءات المقررة بالنسبة للاستفادة من الأراضي موضوع مشاريع فلاحية مصغرة كما تمت الإشارة إليه سابقا ، ولم ينص المنشور على إمكانية الطعن سواء إداريا أو قضائيا في قرارات اللجان المكلفة بهذه العملية كما كان معمول به².

تم إقرار ضمن هذا العنصر المشار إليه بالمنشور الوزاري المشترك رقم 927 حالة ثالثة تتعلق بالمحيطات الاستصلاحية التي لم يتم تهيئتها كليا، حيث تتم تسوية وضعية هذه الأخيرة، بإعادة توزيعها و منحها وفقا للإجراءات المذكورة أعلاه طبقا لما نص عليه المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 ، على أن يتحمل المستثمرون المقبولون للاستفادة من الاستصلاح نفقات إعادة تأهيل هذه المحيطات³.

ثانيا: كفاءات تسوية الأراضي الفلاحية المستغلة دون سندات :

إن الأراضي الفلاحية المعنية بهذا النوع من التسوية، هي تلك التابعة للأموال الخاصة للدولة و يستغلها أصحابها منذ مدة، وقد تكون عدة سنوات و حتى لعشرات السنين بدون سند، كما يدخل في هذا الإطار أراضي الأشخاص الذين يحوزون قرارات منح فردية في إطار الثورة الزراعية، فهم لا يحوزون سندات رسمية مشهورة لدى المحافظة العقارية، وهذه الأراضي لم يتم إصدار نص تنظيمي لتسويتها، ما عدا ما تم من إنشاء لجنة ولائية تتكون من ممثلين عن

1- أنظر إلى الفقرة الثالثة من المنشور الوزاري رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 السابق، ص 3

2- أنظر خليفي شوقي ، المرجع السابق، ص 479.

3- أنظر العنصر الثالث من النقطة الرابعة من المنشور رقم 927 المؤرخ في 2015/11/19 السابق، ص 05

المصالح الفلاحية و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الجماعات المحلية المعنية تتولى إحصاء شامل لمجموع الحالات لهذه الفئة من المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، على أن يشكل حضور المعنيين في الأمكنة و استغلالهم الفعلي للأراضي و تسخير استثمارات هامة شرطا جوهريا للاستفادة من التسوية في هذا الإطار¹، و هنا ننوه إلى أنه توجد حالات مماثلة تتعلق بالاستغلال دون سندات، لكن بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مساحات الاستصلاح المحددة بعنوان القانون 83 / 18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، و التي تتم تسويتها حسب المنشور رقم 750 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي تبعا لإجراءات الحيازة على سبيل التملك كما سبق ذكره، وقد يشكل ذلك عدم تجانس و تناقض و ازدواجية في المعايير، حيث يعتبر البعض أن كل شغل بدون سند يجب أن يخضع لنفس إجراءات التسوية دون تفرقة بين حالة و أخرى، و دون ضرورة لاعتماد هذه الازدواجية في المعايير لتسوية مثل هكذا وضعيات، مادام أنه يجب أن تتوافر الشروط القانونية المعتمدة من أجل الاستفادة من التسوية في هذا المجال².

1- أنظر العنصر الثالث من الفقرة الأولى من المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 2018/07/18 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي

2- أنظر خليفي شوقي ، المرجع السابق، ص 480.

خلاصة الفصل الثاني

في إطار تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة التابعة للدولة سعت الدولة إلى تسوية هذا الملف عبر عدة آليات، بداية بإرجاع الأراضي الخاصة المؤممة ضمن صندوق الثورة الزراعية، أو باسترجاع الأراضي الفلاحية الغير مستغلة من خلال القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا توحيد نمط الاستغلال من خلال القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحية، فكان لزاما تسوية الأراضي الممنوحة في إطار القانون 83-18 المتعلق بالتمليك عن طريق الحيازة في الأراضي المستصلحة، وكذا القانون 10-03 المتعلق بتحويل حق الانتفاع المؤبد إلى حق امتياز، إلى تسوية الأراضي الممنوحة والمخصصة للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز وذلك بتحويل حق الامتياز القابل للتحويل لتنازل إلى حق الامتياز غير القابل للتحويل لتنازل، ونظرا لإشكالات التسوية التي تعرضت لها المصالح الفلاحية الولائية أصدرت الإدارة عدة منشورات وتعليمات وزارية مشتركة، سعت من خلالها في محاولة لتسوية الوضعيات العالقة وغلق الملفات التي تخص مختلف أنماط الاستغلال، حتى صدور المنشور الوزاري رقم 750 المؤرخ في 18/07/2018 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي، الذي يعتبر المرجع الجامع للحالات العالقة المطالب بتطهيرها.

الختامة

بعد الوضعية المعقدة للعقار الفلاحي الخاص المملوك للدولة الموروثة من الحقبة الاستعمارية المتمثلة بنفكيك نظام الملكية الجماعية للأراضي الفلاحية وتفكيك المجتمع الريفي ، كل هذا كان الدافع إلى تبني السلطة لنظام التسيير الذاتي كحل فرضه هجرة المعمرين عن الأراضي المستغلة وإنقاذ الموسم الفلاحي ، وفي ظل واقع معقد للأراضي الفلاحية، كان الحل حتميا، كما رأته السلطة في تبني الإيديولوجية الاشتراكية المبنية على المساواة في توزيع الأراضي بالقضاء على هيمنة الطبقة البرجوازية وكذا تقديس الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة ، فكانت الثورة الزراعية المعتمدة على زيادة الوعاء العقاري للأراضي التابعة للأُملاك الخاصة للدولة بتملك الأراضي الخاصة لبعض الجزائريين بشتى الطرق بالتأميم أو بالتبرع، وكذا باستغلاله في شكل تعاونيات فلاحية ، ولكن مع مرور الوقت وثبوت فشل هذه الأنظمة ، ومع تفاقم الأزمة الاقتصادية بسبب تدهور أسعار النفط سعت السلطة إلى الاعتماد أكثر على الأراضي الفلاحية كبديل عن النفط في بناء اقتصاد لا يعتمد على الربيع الواحد، فكان الحل في تبني النظام الليبرالي الذي ظهرت بوادره مع نظام التمليك عن طريق الحياة في إطار القانون 83-18 الذي تنازل لأول مرة عن ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة لمستغليها وكذا تغيير طرق إستغلال الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية بصدور القانون 87-19 الذي جاء بمصطلح جديد وهو "المستثمرة الفلاحية" الذي استعمل لأول مرة .

ومع التبني الصريح للنظام الليبرالي مع دستور 1989، صدر قانون التوجيه العقاري كمحاولة لإصلاح وتطهير العقار الفلاحي ، من خلال إعادة هيكلته وتنظيم الملكية فكان إلزام كل حائز للعقار الفلاحي باستغلاله تحت طائلة الجزاءات التي قد تصل إلى حد التجريد من الملكية ، أو فسخ العقود إداريا أو قضائيا إن كانت ملكا خاصا للدولة وإعادة وإعادة توزيعها لمستغلين جدد، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى رد الاعتبار للعقار الفلاحي برد الأراضي المؤممة التي كان قد تم ضمها لصندوق الثورة الزراعية وتحرير باب المعاملات العقارية.

وبعد صدور قانون التوجيه الفلاحي وتبني الامتياز كنمط وحيد لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة، سارت القوانين في محاولة لتوحيد أنماط استغلالها بداية من القانون 10-03 الذي اعتمد على تحويل حق الانتفاع المؤبد إلى حق امتياز على الأراضي الممنوحة في ظل القانون 87-19 السابق، وكذا تسوية وضعية المستفيدين من القانون 83-18 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية وذلك برفع الشرط الفاسخ وتسوية سندات الملكية أو فسخ العقود للذين لم يكملوا برنامجهم الاستصلاح، فصدر المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الذي تطرق لتسوية وضعية هذا النوع.

خلال عملية التسوية، لم تتطرق الإدارة أو حتى المشرع إلى ملف تسوية الأراضي المستغلة دون سندات حتى صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 2018/09/18 المتضمن تطهير العقار الفلاحي، الذي حث على إجراء عملية إحصاء هذه الحالات حالة بحالة في انتظار الفصل فيها.

وفي إطار توجه السلطة إلى توحيد منح عقود الامتياز على الأراضي المستصلحة للطالبيين الجدد وزيادة الوعاء العقاري المستغل والتابع للأحكام الخاصة للدولة، حث المنشور الوزاري المشترك رقم 750 السابق إلى إنشاء محيطات جديدة وإعادة تفعيل المحيطات القديمة ويتم منحها بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز بعد أن كان يتم منحها وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

وبعد التطرق لأهم ما صدر من قوانين ومراسيم وتنظيمات في شأن العقار الفلاحي ومسألة تسويته يمكن أن نخلص لأهم هذه النتائج:

أ- إن القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي أعاد هيكلة العقار بصفة عامة، والعقار الفلاحي التابع للأحكام الخاصة للدولة بصفة خاصة، من خلال تطهيره وإجراء عملية فرز إن صح التعبير سواء باسترجاع الأراضي الغير مستغلة أو إعادة الأراضي الفلاحية الخاصة المؤممة خلال النظام الاشتراكي .

ب - لقد تم في إطار القانون 83-18 منح قطع أرضية مدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية مع أنها مستثناة من مجال تطبيقه ،ومع اعتراف الإدارة بخرق هذا المنح للقانون ، إلا أنها تحفظت في تسوية ملكيتها ،وتحولت إلى منحها عن طريق الامتياز ، وتمت تسوية وضعية المستغلين الآخرين بناء على القرار الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02 الذي عالج معظم الحالات، ليتم تسوية الباقي وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018.

ج - يعتبر المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 المتضمن تطهير العقار الفلاحي هو المرجع الأساسي والجامع لمختلف آليات التسوية لمختلف أنظمة الاستغلال.

د - إن الفترات السابقة بداية بالفترة الاستعمارية الطويلة والفترة الاشتراكية و النصوص القانونية و التنظيمية المستحدثة فيها أدت إلى وضعية عقارية معقدة سواء من ناحية الملكية بالتعدي على الملكية الفلاحية الخاصة ، أو من ناحية التسيير واستغلال الأراضي عن طريق اعتماده على الشراكة في ذلك.

هـ - إن إشكالات تسوية وضعية الأراضي ضمن تحويل حق الانتفاع المؤبد إلى حق امتياز وفق القانون رقم 10-03 كانت ناجمة عن تنازل المستفيد الأصلي عن حق الانتفاع للغير، أو تغيير وجهتها وطابعها الفلاحي أو تشييد بنايات دون إذن مسبق ، ولقد تمت تسوية هذه الوضعيات وفق التعلية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز و التعلية الوزارية المشتركة 1808 المؤرخة في 2017/12/05 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من قبل لجان الولايات .

لكن رغم الصعوبات الميدانية التي واجهت الإدارة ، إلا أنها نجحت إلى حد بعيد في بعض النقاط أهمها:

أ - في إطار تسوية المحيطات الجديدة أو إعادة الاعتبار للمحيطات القديمة و منحها في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المتضمن استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز والمخصص للاستثمار، نجحت الدولة نجاحا منقطع النظير في المناطق الصحراوية وذلك عبر تحقيق الأهداف المسطرة .

ب - في إطار القانون 83-18 نجحت الإدارة في فسخ قرارات المنح للمستفيدين الذين لم يكملوا برنامجهم الإستصلاحي بقرارات إدارية و تجنب اللجوء للقضاء ، بالرغم من أن ذلك ناجم عن عدم تحرير العقود مع مقرر الاستفاداة وخرق أحكام القانون، لكنه كان عنصرا فعالا في تسوية جزء كبير من الأراضي.

وأما ما يمكن أن نلاحظه هو الآتي :

أ - لقد تم خرق قاعدة توازي الأشكال عدة مرات من قبل الإدارة خاصة فيما يخص الأراضي مجال تطبيق القانون 83-18 والتي أضافت المناطق الجبلية بالمرسوم التنفيذي 83-724 ثم تدارك الخطأ ،عبر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 ليقنصر تطبيقه على الأراضي الصحراوية ، وهو ما خلق وضعية عقارية غير مطهرة ناتجة عن خرق القانون، وهو ما يطرح إشكالا آخر يتمثل في خلق عدم ثقة المصالح الولائية في مصداقية القرارات الوزارية والتعليمات لاحتمال مخالفتها للقانون، وبالتالي عدم تطبيقها.

ب - إن المتسبب في تأخر تسوية ملف الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار القانون 83-18 كان ناتج عن تقاعس الإدارة في تحرير العقود وشهرها ومخالفتها للقوانين أو تجاهل بعضها، كعدم إرسال مقرر الاستفاداة من طرف الوالي المختص لمديرية أملاك الدولة من أجل تحرير عقود الاستفاداة وشهرها لدى المحافظة العقارية .

ج - إن مختلف النصوص والتعليمات التي خصت موضوع تطهير العقار الفلاحي كانت نابعة عن انشغالات وإشكالات ميدانية رفعتها مديريات أملاك الدولة والمصالح الفلاحية ولم تكن نابعة عن دراسات قانونية متمعنة .

د - إن الإشكالية الكبيرة التي منعت من تسوية بعض الملفات هو كون بعض الأراضي الفلاحية موضوع التسوية محل نزاع قضائي وهي الحالة المستثناة من التسوية. ويمكن القول أن المشرع قد أخفق بشكل واضح في تسوية وتطهير العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة ،وزادت الإدارة الوضع تعقيدا بخرقها للإجراءات القانونية من جهة ،وعدم تطبيقها من جهة أخرى. دون أن ننقص من النية الواضحة لدى الحكومة في تسوية هذا الملف.

- وأما ما يمكن أن نقترحه من حلول وتوصيات من شأنها أن تكون حلا أو جزء من الحل لمشكلة تطهير الملكية العقارية الفلاحية و التي نستعرضها في الآتي:
1. تسوية كل ملفات القانون 83- 18 التي تم تقديم طلبات الاستفادة قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي الذي ألغى العمل بالقانون السابق ضمنا، واعتماده كمعيار بدل المنشور الوزاري المشترك رقم 108 السابق ، وتسوية كل المناطق التي كانت محل طلب سواء الصحراوية أو غيرها.
 2. إصدار تعليمات صارمة تتضمن تسوية الأراضي الفلاحية محل التسوية القضائية ، من أجل الإسراع في حل النزاع وبالتالي تسوية الوضعية بعدها من طرف الإدارة.
 3. إصدار قانون يوحد أحكام استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة بمختلف صيغته وعدم اتخاذ إجراءات بناءا على تعليمات وزارية قد تكون مخالفة للقانون.
 4. إعادة تفعيل لجان المسح العام للأراضي على الأراضي الفلاحية بصورة مستعجلة ، مما يساهم في رسم الحدود في المحيطات محل الاستصلاح، والتنسيق مع مختلق المصالح من أجل الإسراع في تسوية ملف.منح أراضي جديدة وحل إشكالات المحيطات القديمة من أجل إعادة تفعيلها.
 5. الإسراع في تكملة إجراءات إحصاء الأراضي المستغلة بدون سندات، من جهة ، وذلك من خلال إصدار التعليمات بتسوية وضعية ما تم إحصاؤه من أراضي ،من خلال منحها للمستغلين الفعليين وفق حق الامتياز،ومن جهة أخرى إعادة منح القطع الغير مستغلة وفق الإجراءات السارية المفعول.

الملاحق

الملاحق الأول

تعليمة رقم 05627 مؤرخة في 2011/05/23 من

المديرية العامة للأموال الوطنية

المتضمنة حيازة على الملكية العقارية الفلاحية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة

رقم 05627 و م/م ع أ و م ت أ د/م ع ف

الجزائر في 23 ماي 2011

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

مدير أملاك الدولة لولاية المسيلة

بالتبليغ إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

السادة مديري الحفظ العقاري كل الولايات

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: حيازة على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

المرجع: إرسالكم رقم 2055 بتاريخ 08 جوان 2010.

ضمن إرسالكم المشار إليه بالمرجع أعلاه، طرحتم على الإدارة المركزية إشكالية حول عدة ملفات على مستوى مصالحكم تتضمن اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح في إطار أحكام القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 الذي يتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية.

و أشرتكم إلى انه إثر دراستكم و تفحصكم لهذه الملفات تبين وجود نوعين منها :

النوع الاول: ملفات منحت على أساس قرار تنازل بشرط فاسخ يتضمن ضرورة إنجاز برنامج الاستصلاح و بعد الاستصلاح الفعلي لهذه الأراضي من قبل المستفيدين تم منحهم قرارات رفع الشرط الفاسخ غير أن هذه العملية لم تكرر بعقود تنازل طبقا لأحكام المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1993.

النوع الثاني: ملفات منحت بنفس الطريقة الأولى غير أن القطع الأرضية المعنية مدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، خلافا لأحكام القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 التي استنتت من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

كما أشرتم أن المستفيدين يترددون على مصالحكم لتسوية ملفاتكم عن طريق عقود ادارية قصد الحصول على المزايا التي يمنحها لهم القانون.

من أجل ذلك طلبتم من الإدارة المركزية مدكم بتوجيهات بخصوص الإجراءات اللازم اتخاذها للتكفل بهذه الملفات العالقة على مستواكم، حيث اقترحتم إعداد عقود إدارية للمعنيين دون ادراج الشرط الفاسخ كونهم قد أنجزوا استثماراتهم طبقا لما هو متفق عليه.

تبعاً، يشرفني لفت انتباهكم بادئ الأمر إلى أن المادة 02 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلقة بجائزة الملكية العقارية الفلاحية قد استثنت من مجال تطبيقه الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

وعليه وقصد التكفل بهذه القضية يتعين عليكم التفرقة بين الحالتين الآتيتين :

1- الأراضي الغير مدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية :

في هذه الحالة و بما أن المعنيين بالأمر قد استفادوا، حسب ما أشرتم إليه ضمن تقريركم المذكور أعلاه ، من هذه الأراضي في ظل احترام أحكام القانون رقم 83-18 سالف الذكر وكذا نصوصه التطبيقية ، بموجب قرارات صادرة من الجهة المختصة بالإضافة إلى أنهم تحصلوا على قرارات تقضي برفع الشرط الفاسخ و فق الإجراءات القانونية المعمول بها، فإنه يتعين على مصالحكم التكفل بهذه الحالات عن طريق إعداد و تسليم لفائدة المعنيين بالأمر لعقود ملكية على سبيل التسوية و دون إدراج الشرط الفاسخ .

في هذا الصدد يجدر لفت انتباهكم إلى ضرورة ذكر ضمن حيثيات العقد لكل من مراجع قرار التنازل و كذا قرار رفع الشرط الفاسخ .

كما لا يفوتني تذكيركم كذلك بأن عملية التكفل بهذه الملفات تخص الإستفادات فقط التي تمت قبل صدور القانون رقم 08 - 16 المؤرخ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي (مذكرة الإدارة المركزية 07322 المؤرخة في 09 جوان 2009).

2- الأراضي المدمجة ضمن صندوق الوطني للثورة الزراعية:

إن الأمر يتعلق بأراضي فلاحية منتجة (ليست معنية بعمليات الاستصلاح)، بالتالي فإن عملية منحها في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 15 أوت 1983 السالف الذكر تعتبر خرقاً لأحكام هذا القانون ، سيما المادة 02 منه.

في هذا الجانب و بما أن هذه القطع الأرضية الفلاحية هي حالياً مستغلة من طرف المعنيين بالأمر، الذين قاموا بإيجاز استثمارات عليها، فإنه يبدو من المفيد تسوية وضعية شغلهم في إطار

التشريع والتنظيم الساري المفعول وهذا في ظل احترام الإجراءات المعمول بها في إطار تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

عليه، ومن أجل التكفل بهذه الملفات يتعين عليكم توجيه المعنيين بالأمر إلى تقديم طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل تسوية احتمالا وضعية شغلهم لهذه الأراضي. الفلاحية عن طريق منحهم حق امتياز عليها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

في الأخير لا يفوتني تذكيركم كذلك بمحتوى مذكرة الإدارة المركزية رقم 12123 المؤرخة في 30 نوفمبر 2009، التي من خلالها وجهت لكم تعليمات تقضي بإلغاء التنازل عن الأراضي التي تم التنازل عنها سواها. بموجب عقود إدارية أو قرارات إدارية في إطار القانون رقم 83-18 السالف الذكر والتي لم يتم استصلاحها في الآجال المحددة و من ثمة استرجاع هذه الأراضي.

أبدي أهمية بالغة للتطبيق الصارم لحتوى هذه التعليمات .

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء: محمد حيمور

الملحق الثاني :

المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في

2011/06/02 يتعلق بحيازة الملكية العقارية

الفلاحية ، التأمين العقاري للمستثمرين

الفلاحية

مجموعة نصوص تشريعية وقانونية العقار الفلاحي

منشور وزاري مشترك رقم 402 / أ.و المؤرخ في 02 جوان 2011 يتعلق
بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، التأمين العقاري للمستثمرين الفلاحية

الموضوع: حيازة الملكية العقارية الفلاحية: طمأنينة المستغلين على ملكياتهم العقارية.
المرجع: - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية.

- المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر سنة 1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 و المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل سنة 1984 الذي يبين شروط تنفيذ القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 و المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر سنة 1983.

لقد أفصحت حوصلة العملية المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن تأخر في إتمام إجراءات منح العقود للمستغلين المعنيين.

بالفعل، وبالرغم من أن إجراءات إيداع و إجراءات المتابعة التقنية و الإدارية للملفات تتم على مستوى الدائرة و البلدية و بالرغم من تحديد الآجال بموجب التنظيم الساري المفعول، تم سجلت بعض الولايات تاخرا في تنفيذ تلك الإجراءات، لاسيما إذا تعلق الأمر برفع الشرط الفاسخ و منح العقود لمعظم المفسدين. و عليه، لقد ساهم غياب العقود بالنسبة لجزء كبير من المستفيدين، الذين اعتمد معظمهم على مواردهم الخاصة، في عدم اطمئنان المستغلين على ملكياتهم العقارية و عدم استقرارهم مما نتج عنه في بعض الحالات معاملات خفية و تحويلات للطابع الفلاحي للأراضي المستصلحة.

و في الوقت الذي تولي الحكومة أهمية خاصة لطمأنت آلاف الفلاحين و مستغلي الأراضي الفلاحية على ملكياتهم العقارية أيا كان طابعها القانوني، فإن السيدة و السادة الولاة مدعوون لتنفيذ التدابير الآتية الخاصة بعمليات حيازة الملكية العقارية الفلاحية.

1- حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة إيجابية دون أن يترتب عنها إعداد العقد: من المناسب تسريع الإجراءات التنظيمية لإعداد العقود من طرف إدارة أملاك الدولة للولاية طبقا لأحكام المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر سنة 1983 و المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل سنة 1984 المذكورين بالرجع.

مجموعة نصوص تشريعية وقانونية العقار الفلاحي

في هذه الحالات، يقوم الوالي برفع الشرط الفاسخ و يعد قرارا يرسله إلى مدير أملاك الدولة لإعداد العقد إتمام شكلية التسجيل و الشهر العقاري، يكلف مدير أملاك الدولة للولاية بإعلام المدير الولائي للديور الوطني للأراضي الفلاحية.

غير أنه، لما يتبين أن الإستفادة من الأرض لم تتم طبقا لروح القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983، يكون للوالي سلطة تقدير كفيات التكفل بالحالات المطروحة.

2- حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة سلبية:

أ- الحالة التي تمت فيها المعاينة قبل استفادة الفترة القانونية المقدرة بخمس (05) سنوات:

في هذه الحالة، يمكن للمستفيد أن يتابع الاستصلاح إلى غاية استنفاد الفترة المذكورة.

ب- الحالة التي تمت فيها المعاينة بعد استفادة الفترة القانونية المقدرة بخمس (05) سنوات:

في هذه الحالة، و في غياب القوة القاهرة التي يحتج به المستفيد، يمكن الإعلان عن إسقاط الحق:

- بقرار من الوالي في حالة عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

- من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

تمنح الأراضي المسترجعة إلى مستفيدين آخرين في إطار التدابير المقررة بالمنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير 2011.

3- حالة الأراضي التي لم يكن استصلاحها موضوع معاينة:

في هذه الحالة، فإنه يتوجب إعادة بعث نشاط اللجان المحلية من أجل القيام بمعاينة الإستصلاح و متابعة التدابير المتعلقة به في ظل إحترام الآجال المحددة بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل سنة 1984.

مجموعة نصوص تشريعية وقانونية العقار الفلاحي

4- حالة تحويل طابع الأراضي:

يجدر لفت الإنتباه إلى ضرورة إدراج إحترام طابع الأراضي ضمن تدابير المعاينة و إعداد العقود. و بذلك، ستكون كل حالات تحويل الطابع الفلاحي للأراضي المستفاد بها وجوبا موضوع إسقاط الحق يعلن عنه:

- بقرار من الوالي في حالة عدم إمتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.
- من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة إمتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

5- حالة الأراضي المدمجة في القطاعات العمرانية:

إذا كانت الأراضي موضوع الحيابة مدمجة أو قابلة للإدماج ضمن القطاعات العمرانية، فإنه يتوجب إعلام المديرية الولائية للحفظ العقاري من أجل تأجيل إشهار كل العقود الخاصة بالأراضي المكتسبة في إطار حيابة الملكية العقارية الفلاحية.

في حالة إدماج الأرض ضمن قطاعات التعمير، يجب التمييز بين حالتين:

- أ- المستفيد لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، و قد قام باستصلاح الأراضي، يتم تحويل حق الحيابة إلى حق الإمتياز.
 - ب- المستفيد لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، و لم يتم باستصلاح الأراضي، يتم إسقاط الحق بقرار من الوالي.
- في انتظار وضع نظام قانوني خاص، و بهدف تجنب كل شكل من أشكال المضاربة، فإنه لا يمكن أن تكون هذه الأراضي موضوع تنازل كلي أو جزئي، تجزئة، أو تسليم رخصة البناء.

6- مجال تطبيق القانون المتعلق بحيابة الملكية العقارية:

حسب روح القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983، فإنه ينبغي التنكير بأن حيابة الملكية العقارية الفلاحية لا تخص إلا الأراضي الصحراوية.

الملحق الثالث :

التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654

المؤرخة في 2012/09/11 يتعلق بمعالجة

ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من

طرف اللجان الولائية.

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

التعليمية وزارية مشتركة رقم 654 المؤرخ في 11 سبتمبر 2012 المتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية

الموضوع: معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.
المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، الصادر تطبيقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية يرأسها السيد الوالي من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق المصرح بها. في هذا الإطار، يتساءل بعض الولاة حول طريقة المعالجة و كيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعا خاصة أو تكون موضوع نزاع.

في هذا السياق، و من اجل وضع نظام موحد للتكفل بتلك الملفات، فقد تم تنصيب فوج عمل وزارى مشترك ضم إطارات من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و وزارة العدل و وزارة المالية و وزارة الفلاحة و التسيير الريفية.

و بعد الدراسة وفقا للتشريع و التنظيم الجارى العمل بهما، و إنطلاقا من الإحصاء الذي قامت به المديرية الولائية للديوان الوطنى للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانيا، فقد توصل فوج العمل الوزارى المشترك إلى النتائج التالية التي يجب العمل على تطبيقها لتحقيق هدفين:

- من جهة، تطهير نهائيا الوضعيات التي تلحق ضررا بالإستغلال العقلانى للأراضي و بالأملك بصفة عامة.

- و من جهة أخرى، ضمان أمن عقارى مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

1- التنازل عن حق الإنتفاع:

من بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية، تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الإنتفاع:

- إما بواسطة عقد موثق معد في إطار التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002 لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية.

- و إما بعقد عرفى. يجب تسوية المعنية بتكريس حق المكتسب بشرط .

مجموعة نصوص تشريعية وقانونية العقار الفلاحي

إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987
و القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و استغلاله الفعلي للأرض، في هذا الإطار، يجب
إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية أمام العدالة سواء تم النطق بالحكم أم لا، فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على المستوى الجهات القضائية المختصة.

2- الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية:
إن معالجة هذا النوع من الحالات تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو إنتفائها.
- مباني صالحة للمستثمرة: تتم التسوية، بعد التأكد ميدانيا أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.
- مباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: إسقاط حق المخالف أو المخالفين و متابعتهم قضائيا.

- مباني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة): إذا تبث تواطؤ المستثمر أو المستثمرين، ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي.

3- بالنسبة للملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996
المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين و ذوي الحقوق:

فقد تم إحصاء وضعيتين، و يتعلق الأمر:

- بوضعية عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن وردت أسماؤهم في محاضر إجتماع اللجان الولائية، في هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط إستيفاء هذا الأخير في القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و إستغلاله الفعلي للأرض.

- بوضعية توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن لا يستغلون أي أرض، في هذه الحالة، يجب رفض ملف المعني.

4- الملفات المتعلقة بعم التطابق ما بين العقد الإداري و مخطط تحديد و رسم الحدود (الفارق في المساحة
فوق 20/1):

يتعلق الأمر بتكريس حق المستثمر و القيام بعد ذلك بتعيين مخططات تحديد و رسم الحدود الخاصة بالمستمرات من طرف مصالح مسح الأراضي.

مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

و من أجل مواصلة إعداد عقود الإمتياز و إنهاء عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لها القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 آجال محددة، و بالتالي نقادي إمتياز جديدة، ندعو السيدة و السادة الولاة إلى القيام بإجراء دراسة سريعة للملفات المعنية من طرف الولاة و اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية في هذا المجال.

حرر بالجزائر في:

وزير الداخلية

و الجماعات المحلية

وزير المالية

وزير الفلاحة و التنمية الريفية

الملحق الرابع :

المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في

2018/07/18 يتعلق بتطهير العقار الفلاحي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

18 ج 2018

رقم: 750 / أ.و.

منشور وزاري مشترك

السيدات والسادة الولاة

بالإيصال إلى :

السيدات والسادة مديرو المصالح الفلاحية للولاية.

الموضوع: تطهير العقار الفلاحي

المرجع:

- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 والمتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 839-18 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 والمتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
- التعليم الوزاري المشتركة رقم 808 المؤرخة في 5 ديسمبر سنة 2017 والمتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية.

يتوجب على قطاع الفلاحة أن يتحول إلى محرك حقيقي للنمو الاقتصادي بالنظر للدور الاستراتيجي الذي يلعبه في الاقتصاد الوطني وفي تنوع الموارد المالية الخارجية من غير المحروقات، إلى جانب أنه يعد أداة أساسية من أجل ضمان أمننا الغذائي وذلك بفضل تكتيف الإنتاج في الفروع الفلاحية والزراعة الغذائية الإستراتيجية. ولا يمكن لهذا الهدف الإستراتيجي أن يتحقق إلا إذا تجند كل واحد منا مهما كانت المهمة المسندة إليه مع الابتكار على محورين أساسيين:

- الاستغلال الشكلي والأمن للأراضي الفلاحية في إطار استعمال الموارد الطبيعية المتاحة.
- تأمين مالكي ومستغلي الأراضي الفلاحية وربط المستغلين بالأرض.

بالرغم من التذكير، لعدة مرات، بمسألة إجبارية استغلال الأراضي الفلاحية، إلا أن هذه الحتمية تستحق التكفل بها بشكل أفضل بإشراك كل الشاغلين لتسيما على المستوى المحلي.

وعليه، يهدف هذا المنشور، ليس فقط إلى التذكير بالمنظومة التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الإخلال بالتزام استغلال الأراضي، وإنما بالأخص إلى تحديد التدابير التي يجب أن تسمح باسترجاع الأراضي غير المستغلة وكذا إجراءات الحصول على العفار الفلاحي.

1. تأمين المستغلين

ينتظر من كافة المندخلين، على جميع المستويات، تكريس الجهود حول هذا المحور قصد ترسيم، بصفة شرعية ودائمة، العلاقة بين المستغل والأرض التي يستغلها ضمن منظور تشجيع الاستثمار على الأراضي الممنوحة وتوسيع القاعدة الإنتاجية بكسب أراضي جديدة صالحة للزراعة نتيجة ذلك.

حسب نظام منح هذه الأراضي، سواء تعلق الأمر بحيازة الملكية العقارية الفلاحية أو الإمتياز، يجب إتخاذ كل التدابير الملائمة طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال قصد:

- تسليم سندات الملكية للمستغلي في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية الذين أنموا أعمال الاستصلاح،

- الإسراع في تطهير الملفات المؤجلة في إطار القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه

فيما يخص شغل الأراضي الفلاحية بدون سندات، بتعين المباشرة، في مرحلة أولى، بعمليات الإحصاء عبر جميع الولايات.

1. فيما يخص المستفيدين في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

يجدر التذكير، السيدات والسادة الولاة، بأن حسيلة هذه العملية تكشفت وجود تأخرات في إتمام إجراءات رفع الشريط الفاسخ وتسليم العقود بالرغم من أن معالجة هذه الملفات تتم لا مركزيا على مستوى الدوائر والمجالس الشعبية البلدية، مع تحديد الأجل عن طريق التنظيم المعمول به.

لقد تسببت هذه التأخرات في إفساد حماس المستغلين وإرادتهم في الاستثمار وذلك بخلق إحساس بعد الأمان لدى المستفيدين.

ولواجهة هذه الوضعية، جاء المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 8 يونيو سنة 2011 والمذكور أعلاه، للتذكير بالإجراء التنظيمي وتوضيح مناطق الظل من أجل فعالية أكبر، مما يمكن فعلا بتسوية وضعيات عالقة منذ سنوات عديدة.

يعد تبني هذا الإجراء أكثر من ضرورة بدأ بإعادة تفعيل اللجان التقنية للدوائر بغية الإسراع في وثيرة إعداد الوثائق الإدارية ومعاينة إنجاز أعمال الاستصلاح.

ويطلب منكم أيضا تنفيذ التدابير المذكورة أدناه قصد التطهير النهائي لهذه العملية قبل 31 ديسمبر 2018:

1.1 بالنسبة لإعداد عقود الملكية

- وضع برنامج تطهير حسب كل بلدية وتحديد آجال الإنجاز التي يتعين عليكم متابعتها شخصيا،

- إعطاء تعليمات لرؤساء الدوائر قصد إنهاء عمليات معاينة الاستصلاح وإعداد الوثائق المتعلقة بها حسب الحالات.

2.1 بالنسبة لمستغلي الأراضي بدون سندات

على سبيل التذكير، تمت معالجة هذا الإشغال ضمن إطار التعلبية الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فبراير سنة 2013. إلا أنه لوحظ عدم التكفل بوضعية عدد هام من المستغلين

لذا، أصبح إجباريا ومستعجلا اتخاذ التدابير الضرورية للتسوية القانونية لهذه الحالات عبر:

- **أولا**، إعادة تفعيل اللجان التقنية للدوائر المكلفة بمعاينة أشغال استصلاح الأراضي غير أنه تبقى كل نسوية مرهونة بتوفر الشروط التالية:

▪ استغلال فعلي ومبرر.

▪ عدم وجود منازعات خاصة أو نزاعات بين المستغلين.

▪ استصلاح سابق لشهر يوليو 2011.

- **ثانيا**، وفي حالة ما إذا كانت المعاينة إيجابية مباشرة إجراء حيازة الملكية العقارية الفلاحية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- **ثالثا**، وفي حالة ما إذا كانت المعاينة سلبية تعتبر الأرض غير مستغلة ويجب أن تكون موضوع استرجاع فوري قصد تخصيصها في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي طبقا للتنظيم.

2. فيما يخص المستفيدين من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الامتياز

1.2 بالنسبة للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19

بالرغم من الأجل المحددة، لوحظ تأخر في غلق عملية تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في البعض من الولايات بسبب الملفات الموحلة التي لم تستطيع اللجنة الولائية الفصل فيها.

وقصد تسهيل أشغال هذه اللجنة والسماح بذلك بالغلق النهائي لهذه العملية، جاءت التعلبية الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 5 ديسمبر سنة 2017 والمتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية لتنظيم التعلبية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر سنة 2012 التي سمحت بالتكفل بعدد من الوضعيات. إلا أنه تم إحصاء حالات أخرى التي تم اقتراح حلول لها.

و في هذا السياق، يطلب منكم المهير على تنفيذ هذه التعلبية والإسراع في معالجة التسعة آلاف (9000) ملف المحصاة على المستوى الوطني بمساحة تقارب 100.000 هكتار.

يجب أن تعرف العملية تقدما نوعيا قبل نهاية سنة 2018.

2.2 بالنسبة للمستفيدين في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز

بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة على المستويين القانوني والمالي، فإن الحصائل التي تم إعدادها تبقى غير مرضية لاسيما في مجال إطلاق مشاريع بدون تمييز لفئة المستفيدين (المستفيدون الشباب أو المستثمرون).

إن الطرف الحائي يجبرنا على إنتاج منطق إقتصادي محض يحفز على ترمين أمثل للموارد المائية من جهة، والمحافظة على البيئة بصفة دائمة وفعالة من جهة أخرى.

لقد تم تكريس هذا النهج بموجب النظام الجديد للحصول على العقار الفلاحي المتمثل في المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017.

3. فيما يخص الاستغلال بدون سندات.

يتعلق الأمر بمستغلي الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ولكلهم للسر بحوزتهم سندات الاستغلال بالرغم من تواجدهم في الأماكن منذ عدة سنوات وحتى لعدة عشرات.

كما يعتبر أيضا الأشخاص بدون سندات أولئك الذين بحوزتهم قرارات منح فردي في إطار الثورة الزراعية.

بالنسبة لهذه الفئات من المستغليين، يتعين في مرحلة أولى الشروع في إحصاء شامل لمجموع الحالات باللجوء إلى لجنة التي تتفضلون بتنصيبها والتي ستشكل على وجه خاص من معثي مديرية المصالح الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأمالك الدولة مسح الأراضي والجماعات المحلية المعنية

وسيتم تحديد إجراءات التكفل بتسوية هذه الفئة من المستغليين بالنظر للوضعية التي تم إحصاؤها وذلك حالة بحالة

وفي كل الحالات، بشكل حضور المعنيين في عين المكان والاستغلال الفعلي للأراضي وتسخير إستثمارات هامة من قبل المعنيين شروطا مسبقة للتسوية.

II. إجبارية استغلال الأراضي الفلاحية

بعد من غير المقبول إهمال أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي سواء كانت ملكية خاصة أو تابعة للأمالك الخاصة للدولة ومهما كان شكل الاستغلال (حيازة الملكية العقارية الفلاحية – الإمتياز).

وبالتالي، يتعلق الأمر بالتذكير بالنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الإخلال بالالتزامات إستغلال الأراضي لاسيما المادة 20 من القانون رقم 16-08 المؤرخ في 3 غشت سنة 2008 والمتمضن التوجيه الفلاحي التي تنص بأنه "يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا".

ومن أجل السهر على احترام هذا المبدأ، تم بذل جهودا لوضع نصوص تنظيمية كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

وهكذا، وحسب طبيعتها القانونية، فإن الإجراءات المتعلقة بالإستغلال الإجباري للأراضي تبين التدابير التالية:

1.2. بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة

أ. حالة الأراضي الممنوحة في إطار نظام حيازة الملكية العقارية الفلاحية:

في حالة غياب أعمال إستصلاح لفترة خمس (5) سنوات (باستثناء القوة القاهرة) يقوم الوالي، بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإخطار القاضي المختص من أجل إدعاء الشرط الفاسخ

إلا أنه، إذا أمر القاضي بإبطال العملية وبالتالي إلغاء المنح، يحتفظ المعني بملكية التجهيزات والمعدات التي جلبها معه.

إلى جانب ذلك، يمكن أن يخص رفع الشرط الفاسخ فقط الجزء المستصلح فعلا. في هذه الحالة يتم استرجاع باقي القطعة الأرضية وبعاد منحها طبقا للإجراء المعمول به.

ب. حالة الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز (القانون رقم 10-03):

بصف القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، في المادة 29 منه عدم استغلال الأراضي و/أو الأمالك السطحية إخلالا بالالتزامات المستثمرين يؤدي إلى فسخ عقود الامتياز.

لهذا الغرض، المطلوب منكم السهر على تنفيذ شروط إنجاز المشاريع الفلاحية عن طريق نبي الندابير التالية:

• بالنسبة لإنشاء المحيطات الجديدة والمصادقة عليها ودراستها

يجب احترام الشروط أدناه:

- تكيف إجباريا المحيطات الجديدة التي من المحتمل إنشائها في المناطق الرعوية مع طابع هذه الأخيرة.
- توفير شروط القبول الاجتماعي ووفرة المورد المالي.
- وقف كل عملية منح للأراضي خارج المحيطات المنشأة طبقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 المذكور أعلاه.
- الإعتماد على الدراسة التقنية والاجتماعية والاقتصادية كشرط أساسي لمنح أية أرض.

• بالنسبة لتفعيل مردود المحيطات القديمة:

تجدر الإشارة إلى أن إمكانات عقارية استفادت من أعمال هيكلية (توصيل الكهرباء - فتح المسالك - تنقيب عن المياه) أنجزتها العامة للإمتيازات الفلاحية تطبقها للمرصوم التنفيذي رقم 483-97 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية العاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، المعدل والمتمم، غير أنها توجد حاليا في حالة إهمال جزئي أو كلي.

في هذا الإطار، تجدر التذكير بأهمية واستعجالية السهر على استغلال هذه المحيطات أو منحها طبقا للتنظيم المعمول به لجعلها منتجة حتى تصبح الوسائل المسخرة من طرف الدولة ذات مردودية.

يُظهر جرد المحيطات، المنجز من قبل مديري المصالح الفلاحية للولايات، ثلاث (3) حالات:

(أ). الحالة التي تم فيها تصويب أصحاب الامتياز:

يرسل مدير المصالح الفلاحية قائمة أصحاب الامتياز المنصحين، بعد مصادقة الوالي، إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يستدعي أصحاب الإمتياز لإتمام الملف وتوقيع دفتر الشروط. يرسل الملف بعد إتمامه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقود الامتياز.

(ب). حالة المحيطات التي تم الانتهاء من تهيئتها وغيب أصحاب الامتياز:

تخصص هذه المحيطات للمستثمرين، ويتم منحها طبقا للإجراء المنصوص عليه في المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 والمذكور أعلاه.

(ج). حالة المحيطات غير المهينة كليا :

تخصص هذه المحيطات للمستثمرين، ويتم منحها طبقا للإجراء المنصوص عليه في المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 والمذكور أعلاه.

غير أنه وبالنسبة لهذه الحالة، فإن إعادة المحيطات المعنية لحالتها السابقة تكون على عاتق المستثمرين المقبولين.

فضلا عن ذلك، فإن برنامج التطهير المباشر فيه منذ شهر غشت سنة 2017 يجب أن يتابع بمواظبة. يجب إرسال وضعيات إلى الوزير المكلف بالفلاحة بصفة منتظمة من أجل ضبط وضعية نهائية متصلة بهذه الفئة العقارية.

في هذا الإطار، تختلف التدابير الواجب اتخاذها حسب كون:

- المستثمر ليس بحوزته عقد الامتياز، وهي الحالات التي أعطيت فيها التعليمات بتأجيل إعداد الوثيقة.
- المستثمر بحوزته عقد الامتياز: في هذه الحالة يتم إعداده من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعني من أجل معالجة الوضعية بمرور الأجل المحدد، يتم إخطار إدارة أملاك الدولة قصد القيام بإجراءات الفسخ الإداري لعقد الامتياز.

ج. حالة الأراضي الممنوحة في إطار الاستفادة من العقار من أجل ترقية الاستثمار بالاستصلاح عن طريق الامتياز

تطبيقاً لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2017 والمتعلق بالاستفادة من العقار في إطار ترقية الاستثمار عن طريق إستصلاح الأراضي ودقتر الشروط الملحق. أعطيت تعليمات للمديرين الولائيين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مباشرة، ضد المستفيدين الذين أخلوا بالتزاماتهم وبعد إعدادهم من أجل استغلال الأراضي الممنوحة. إجراء فسخ عقد الامتياز أو إلغاء مقرر التأجيل حسب الحالة

د. حالة الأراضي ذات ملكية خاصة

يتم إثبات عدم الاستغلال الفعلي للأراضي في هذا الإطار من طرف هيئة خاصة تنشأ لهذا الغرض تطبيقاً للأحكام التنظيمية المعمول بها لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 484-97 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 83-12 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 والخاس بإجراء إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية

لذا، بات من الضروري إعادة تفعيل الهيئة الخاصة أو إنشائها عند الاقتضاء من أجل مباشرة في أقرب الأجل الممكنة الإجراءات التشريعية والتنظيمية المقررة في هذا الشأن

2.2 - بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة

من أجل إستغلال أمثل للأراضي الفلاحية والمحافظة على طابعها الفلاحي، أصبح من المستعجل الإسراع في معالجة المسألة المرتبطة بتنفيذ أحكام القرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر سنة 2012، المعدل والمتمم، بإحصاء كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المناحة أو التي لم تكن موضوع تخصيص، قصد منحها في أقرب الأجل

للتذكير، تصح الأراضي مناحة نتيجة عدم التخصيص أو إسقاط حقوق المستغلين أو بسبب فسخ عقود الامتياز.

ونظراً لأهمية هذه العمليات، أصبح من الضروري وضع نظام خاص للمتابعة والتقييم بشرك مجموع الهيكل المعنية قصد ضمان تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بهدف تدعيم وتأمين المستغلين والإسراع في معالجة الملفات العالقة على مستوى اللجان الولائية من أجل إعداد عقود الامتياز ومرافقة المستثمرين الحقيقيين والسهر على إطلاق مشاريعهم.

نولي أهمية خاصة للتنفيذ الصارم لأحكام هذا المنشور.



قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: الدساتير :

1. دستور 1989

ثانياً: القوانين :

1. القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بأراضي القياد والبشاغات، الجريدة الرسمية لسنة 1963 ، العدد 5
2. ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، سنة 1971، بتاريخ 1971/11/30،
3. القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 34، بتاريخ 1983/08/16.
4. القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، سنة 1987، بتاريخ 1987/12/09
5. القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد رقم 49 لسنة 1990
6. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية رقم: 52 لسنة 1990 بتاريخ 1990/12/02
7. قانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل بالقانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، يتضمن قانون أملاك الدولة، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ 1990/12/02
8. القانون رقم 90-36 المؤرخ في 31/12/1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991 الجريدة الرسمية رقم 57، سنة 1990
9. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 25/08/2010، ذ المؤرخ في 18/08/2010 المحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2010، بتاريخ 2010/08/18.

10. القانون رقم 11/11 ، مؤرخ في 18/07/2011، يتضمن القانون التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 40، بتاريخ 20/07/2011.

ثالثا: الأوامر:

1. الأمر 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية 1962، عدد 12
2. الأمر رقم 64 - 258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و إستقلالها، الجريدة الرسمية لسنة 1964 ، العدد 5
3. الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، يتضمن الثورة الزراعية ،الجريدة الرسمية عدد 97، سنة 1971، بتاريخ 30/11/1971
4. الأمر رقم 72-22 المؤرخ في 07/06/1972 يتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغييبين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقاربهم أو الدولة، الجريدة الرسمية عدد 51، بتاريخ 27/06/1972
5. الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في: 30/09/1975

رابعا: المراسيم :

1. المرسوم رقم 63 - 168 بتاريخ 09 ماي 1963 ، يتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية تحت حماية الدولة، الجريدة الرسمية لسنة 1963 ، العدد 3
2. المرسوم رقم 63/ 388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 73
3. المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 17/09/1964 يتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، الجريدة الرسمية عدد 35، بتاريخ 25/09/1964
4. المرسوم رقم 82-19 المؤرخ في 16/01/1982 يتضمن انشاء مزارع نموذجية وتحديد قانونها الأساسي ،الجريدة الرسمية عدد 16 بتاريخ 19/01/1982

5. المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية عدد 51، بتاريخ 13/12/1983.
6. المرسوم رقم 89-52 المؤرخ في 18/04/1989 يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، الجريدة الرسمية عدد 16 بتاريخ 19/04/1986
7. المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفية تطبيق المادة 28 من الأمر رقم 87-19 الملغى بالقانون رقم 10-03 ، جريدة رسمية عدد 06، بتاريخ 07/02/1990.
8. المرسوم رقم 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها الجريدة الرسمية العدد 51.
9. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم (جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 28/02/1996
10. المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في: 06/04/1996 يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995
11. المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وإجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 83 ، بتاريخ 17/12/1997
12. المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23/11/1998 يحدد كيفية منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، جريدة رسمية رقم 83، سنة 1997.
13. المرسوم التنفيذي رقم 97-480 المؤرخ في 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة الأرض الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 84، بتاريخ 21/12/1997

14. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كميّات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 79 بتاريخ 2010/12/29.

15. المرسوم التنفيذي رقم 12-83 مؤرخ في 2012/02/20 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 1997/12/15 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال

الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 11، سنة 2012، بتاريخ 2012/02/26

16. المرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 2021/02/04 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 10، بتاريخ 2021/02/10.

خامسا التعليمات والمنشورات الوزارية:

1. القرار الوزاري المؤرخ في 1984/05/14 يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 35 ، بتاريخ 1984/08/28.

2. القرار الوزاري المؤرخ في 1984/05/14 يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 35 ، بتاريخ 1984/08/28.

3. والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 24 أوت 1991 المتعلقة بإعداد العقود الإدارية للتنازل.

4. التعليمة رقم 7322 ، مؤرخة في 2009/06/09 تتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح و الامتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة ، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

5. القرار الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

6. التعليمة رقم 5627 المؤرخة في 2011/05/23 ، تتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، صادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة

7. المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 02/06/2011 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، التأمين العقاري للمستثمرين الفلاحيين
8. التعليمات الوزارية رقم 163، مؤرخة في 07/10/2011 تتعلق بجرد محيطات الاستصلاح الفلاحي ، صادرة عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية
9. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من قبل لجان الولايات
10. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخ في 13/02/2013 المتعلقة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية
11. تعليمات المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم 1456 المؤرخة في 28/09/2016 المتضمنة الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية والموجهة للولاية ومدراء المصالح الفلاحية، العقار الفلاحي مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية ، طبع ANEP روية، طبعة 2019
12. التعليمات الوزارية المشتركة 1808 المؤرخة في 05/12/2017 والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من قبل لجان الولايات
13. القرار الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14/12/2017 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز
14. المنشور الوزاري رقم 750 المؤرخ في 18/07/2018 المتعلق بتطهي

سادسا الكتب باللغة العربية :

1. السويدي محمد ، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية،الجزائر،(د ط) ، المؤسسة الوطنية للكتاب،1986.
2. بسام العسلي، سلسلة جهاد شعب الجزائر، دار النفائس ، الجزء الخامس، طبعة ثالثة، 1990
3. بن داهاة عدة ، الإستيطان والصراع حول ملكية الاراضي إبان الإحتلال الفرنسي للجزائر (1830-1962)،الجزء الأول،المؤلفات للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى ، 2013

4. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004
5. حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، 2010
6. حمدي عمر باشا، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، الطبعة 03 ، دار هومة ، الجزائر ، 2007.
7. سعيدوني ناصر الدين ، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر ، 1986
8. شامة سماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية تحليلية، دار هومة ، 2003.
9. عباد صالح ، الجزائر بين فرنسا والمستوطنين (1830-1930)، ط 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 199، ص 14
10. عبد الزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية -، الجزء الثامن ، الطبعة الثالثة، منشورات حلي الحقوقية، لبنان، 2000
11. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، الجزائر، (د ط) ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2005.
12. علوي عمار ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2006
13. محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية منشورات بغدادية .

سابعا: الأطروحات والمذكرات العلمية :

أ. أطروحات الدكتوراه:

1. الوافي فيصل ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 01، سنة 2016

2. بوصبيعات سوسن ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، سنة 2018
3. بوعافية رضا ،آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في القانون، تخصص: قانون عقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر،سنة 2018.
4. حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، سنة 2007، ص60
5. شعباني إسماعيل ، آثار التوجه نحو لخصوصة والقطاع الفلاحي العمومي بالجزائر ، أطروحة دكتوراه علوم اقتصادية، جامعة الجزائر،1997.

ب. رسائل الماجستير :

1. خنيش عبد الفتاح، التوسع الزراعي في إفريقيا القديمة خلال الفترة الرومانية، مذكرة ماجستير في التاريخ ، تخصص تاريخ البادية، جامعة قسنطينة 2، سنة 2013
2. فايزة فقير، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25،مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية،سنة 2004.

ثامنا المجموعات القضائية :

1. مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002.
2. مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002
3. مجلة المحكمة العليا ، العدد 01، 1999
4. مجلة المحكمة العليا ، العدد 01، 2000

تاسعا المقالات العلمية :

1. بن علي معمر، تطور مفهوم الأراضي الفلاحية وإشكالية ملكيتها، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية.
2. بورابة مريم، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في عهد الاحتلال الفرنسي للجزائر ، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، جوان 2018.

3. بوربيعة كتو لامية، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة النقد للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01 ، باتتة، 2016
4. بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، العدد 11، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، دون ذكر السنة.
5. بوعافية رضا، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، العدد الثامن، الجزء 01، مجلة تاريخ العلوم، جوان 2017.
6. بوعافية رضا، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الإستقلال، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، العدد 9، المجلد الثاني، مارس 2018.
7. تيرس سعاد ، قراءة في أهم التشريعات العقارية الاستعمارية الفرنسية خلال القرن التاسع عشر في الجزائر، العدد الثاني، المجلة المغاربية للدراسات التاريخية والإجتماعية.
8. خليفي شوقي، آليات تسوية العقار الفلاحي محل الاستصلاح في إطار ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 31، عدد 01، جوان 2020.
9. دغيش أحمد ، تدخّل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، سبتمبر 2014.
10. ذيايبية نعيمة ، الآليات القانونية لحماية العقار الفلاحي من الأضرار الماسة به من خلال سوء أو عدم استغلالها ، محاضرة مداخلة في الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي
11. سلخ محمد لمين، محاضرات في مقياس العقار الفلاحي ألقيت على طلبة السنة ثانية قانون عقاري بجامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، سنة 2020.
12. عميراوي أحمد ، السياسة الفرنسية والمقاومة الجزائرية في منطقة سكيكدة 1838-1858 ، دار الهدى الجزائر ، 2004
13. كحيل حكيمة، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و 30 من القانون 03/10 ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، دون ذكر السنة.

14. لعشاش محمد، إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87-19 إلى حق امتياز، مجلة الدراسات القانونية والسياسية ، المجلد الخامس، العدد 02، جوان 2019.
15. محمودي عبد العزيز، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بالإمتياز الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد الرابع، (د ت ن)
16. هلايلي حنفي ، منطقة سيدي بلعباس ومكانتها في سياسة فرنسا الإستعمارية 1842-1954، الملتقى الوطني حول تاريخ منطقة سيدي بلعباس خلال الفترة الاستعمارية 1830-1954، المركز الوطني العدد 08
17. يخلف حاج عبد القادر، ملكية الأراضي الزراعية في الغرب الإسلامي، مجلة عصور الجديدة ، مصنفة ج، المجلد 9، لعدد 2019، 3.

عاشرا:الكتب باللغة الأجنبية :

1. France (J.), l'Afrique Romaine des Flaviens aux Vandales Cours de Jérôme France– Université Michel de Montaigne-Bordeaux 3

الفقرين

01	.....مقدمة
08	..... الفصل الأول: التطور التشريعي والتنظيمي للمنظم للعقار الفلاحي
10	..... المبحث الأول: الوضعية القانونية للعقار الفلاحي في مرحلة ما قبل الاستقلال
10	..... المطلب الأول: وضعية العقار الفلاحي في ظل الدولة العثمانية
10	..... الفرع الأول: وضعية العقار الفلاحي في الجزائر قبل قيام الدولة العثمانية
11	..... أولا: وضع العقار الفلاحي بالجزائر خلال العهد النوميدي
12	..... ثانيا: وضع العقار الفلاحي بالجزائر خلال العهد الروماني
13	..... ثالثا: وضع العقار الفلاحي بالجزائر خلال العهد الإسلامي
15	..... الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي في العهد العثماني
19	..... المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في ظل الاحتلال الفرنسي
20	..... الفرع الأول: مرحلة مصادرة الأراضي الفلاحية وتفكيك النظام المحلي للعقار الفلاحي
21	..... أولا: مصادرة الأراضي الجزائرية وإنشاء الدومين الفرنسي
25	..... ثانيا: تقنين الاستيلاء على العقار الفلاحي الجزائري
	..... الفرع الثاني: مرحلة إعادة هيكلة وإصلاح العقار الفلاحي وفق القانون الفرنسي
28	..... (1870-1962)
28	..... أولا: مرحلة إعادة هيكلة العقار الفلاحي وفق القانون الفرنسي
31	..... ثانيا: مرحلة الإصلاحات الاقتصادية للعقار الفلاحي
34	..... الفرع الثالث: أثر السياسة الاستعمارية على العقار الفلاحي الجزائري
37	..... المبحث الثاني: وضعية العقار الفلاحي في ظل الاستقلال
	..... المطلب الأول: وضعية العقار الفلاحي في ظل توسيع نطاق الملكية الخاصة للدولة
38	..... وتأميم الملكية الخاصة

39	الفرع الأول: وضعية العقار الفلاحي في ظل توسيع نطاق الملكية الخاصة للدولة -
.....	نظام التسيير الذاتي-.....
40	أولاً: التسيير الذاتي كآلية حتمية لتسيير العقار الفلاحي.....
41	ثانياً: نطاق تطبيق نظام التسيير الذاتي للعقار الفلاحي محل تأميم.....
43	الفرع الثاني: تعقد وضعية العقار الفلاحي في ظل - نظام الثورة الزراعية -.....
43	أولاً: مبادئ الثورة الزراعية.....
45	ثانياً: إدماج الأراضي ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية.....
51	المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في ظل الإصلاحات.....
53	الفرع الأول: وضعية العقار الفلاحي في ظل نظام الاستصلاح.....
54	أولاً: الاستصلاح في إطار القانون رقم 83-18.....
58	ثانياً: نظام الاستصلاح خارج القانون رقم 83-18.....
62	الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي في ظل نظام المستثمرات الفلاحية.....
62	أولاً: الطبيعة القانونية لحق الانتفاع الدائم والمستثمرة الفلاحية:.....
64	ثاني: الأراضي الفلاحية محل تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية.....
64	الفرع الثالث: وضعية العقار الفلاحي في ظل نظام الامتياز.....
65	أولاً: تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز.....
69	ثانياً: إنشاء مستثمرات جديدة في إطار الامتياز عن طريق الاستصلاح.....
72	خلاصة الفصل الأول.....
75	الفصل الثاني: تسوية إشكالات العقار الفلاحي العالقة من التشريعات السابقة.....
76	المبحث الأول: تطهير العقار الفلاحي في إطار إعادة هيكلته من حيث الملكية.....
76	المطلب الأول: إرجاع الأملاك الفلاحية الخاصة المؤممة.....

- 77 الفرع الأول: شروط العقار الفلاحي المؤم محل الإرجاع.
- 78 أولاً: إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين وفق قانون التوجيه العقاري.....
- 81 ثانياً: إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين وفقاً لقانون التوجيه الفلاحي:.....
- 83 الفرع الثاني: إجراءات الإرجاع والآثار المترتبة عليها.....
- 83 أولاً: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين:.....
- 85 ثانياً: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.....
- 92 المطلب الثاني: تسوية وضعية العقار الفلاحي غير المستغل.....
- 93 الفرع الأول : الهيئات المسؤولة عن مراقبة وإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية... ..
- 93 أولاً: اللجنة الإدارية المسؤولة عن إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.....
- 95 ثانياً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
- 98 الفرع الثاني: إلزامية استغلال العقار الفلاحي الخاص.....
- 99 أولاً: الطبيعة القانونية لواجب استغلال العقار الفلاحي.....
- 100 ثانياً: إجراءات إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي والجزاء المترتبة عليها.....
- 102 الفرع الثالث: إلزامية استغلال العقار الفلاحي الخاص التابع للدولة.....
- 102 أولاً: أراضي الأملاك الخاصة التابعة للدولة موضوع عقود الامتياز.....
- 104 ثانياً: الأراضي الممنوحة في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية.....
- 106 المبحث الثاني: تسوية العقار الفلاحي في إطار إعادة هيكلته من حيث التسيير.....
- 107 المطلب الأول: تسوية العقار الفلاحي محل الحيازة وفق القانون 83-18.....
- 107 الفرع الأول: إشكالات تطبيق القانون 83-18 المتعلق بحيازة الأملاك العقارية الفلاحية.....
- 108 أولاً: الإشكالات القانونية.....

109	.....ثانيا/الإشكالات العملية.
	الفرع الثاني: آليات تطهير العقار الفلاحي محل تطبيق القانون 83-18 المتعلق
111	.....بحيازة الملكية العقارية.
	أولا: / آليات تسوية الأراضي الفلاحية المحازة على سبيل التملك العالقة قبل
112	..... صدور المنشور الوزاري المشترك 402.
	ثانيا: / آليات تسوية الأراضي الفلاحية المحازة على سبيل التملك العالقة بعد
116	..... صدور المنشور الوزاري المشترك 402.
120	..... المطلب الثاني: تطهير العقار الفلاحي محل الامتياز.
121	..... الفرع الأول: تطهير العقار الفلاحي محل تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز.
121	..... أولا: إشكالات تطبيق تحويل حق الانتفاع المؤبد إلى حق الامتياز.
123	..... ثانيا: آليات تسوية الملفات العالقة لتحويل حق الانتفاع المؤبد إلى حق الامتياز....
	الفرع الثاني: تطهير العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح
127	..... عن طريق الامتياز.
	أولا: تسوية الأراضي الفلاحية المستغلة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483
128	..... المؤرخ في 1997/12/15.
131	..... ثانيا: كفيات تسوية الأراضي الفلاحية المستغلة دون سندات.
133	..... خلاصة الفصل الثاني.
135	..... الخاتمة.
161	..... قائمة المصادر والمراجع.
171	..... الفهرس.

ملخص:

إن تناول موضوع تطهير العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 2018/08/18 المتضمن تطهير العقار الفلاحي، يطرح إشكالية مدى توفيق المشرع الجزائري، في ضبط الملكية العقارية الفلاحية وتسيير استغلالها، وذلك بإرجاع ما أمم من الأراضي في فترة سابقة لملاكها الأصليين، واسترجاع الأراضي الغير مستغلة، هذا من جهة ومن جهة أخرى ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في ظل الأنظمة المتعاقبة عليها عبر تسوية وضعيتها، وذلك من خلال نصه على عدة ميكانيزمات قانونية وإدارية تهدف إلى تطهير وتنظيم الملكية العقارية الفلاحية، كل هذا يستوجب ضرورة تبين الإجراءات والشروط القانونية التي وضعها المشرع أو حتى الإدارة المركزية من أجل تسوية ملف الأراضي المؤممة وكذا الأراضي الغير مستغلة وحتى الأراضي المستغلة دون سندات، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تسوية ملفات العقار المستغل وفق مختلف القوانين المنظمة لذلك والسابقة لقانون التوجيه الفلاحي .

Résumé:

En abordant le sujet des mécanismes de purge des biens immobiliers agricoles appartenant à l'État dans le cadre de la circulaire ministérielle conjointe n°750 du 18/08/2018, qui inclut la purge des propriétés agricoles, en répondant à la problématique de savoir à quel point le législateur algérien a réussi à Régler l'organisation de la propriété immobilière et la gestion de son exploitation, en restituant les terres agricoles à leurs propriétaires d'origine, lesquelles ont été incorporées dans la propriété de l'Etat durant une certaine période, et la récupération des terres inutilisées, d'une part, et d'autre part le contrôle de l'exploitation des terres agricoles appartenant à la propriété de l'Etat sous des régimes successifs en ajustant leur situation, à travers la mise en place de plusieurs mécanismes juridiques et administratifs visant à épurer et réglementer la propriété foncière agricole. Tout cela passe par la nécessité de clarifier les procédures et conditions légales fixées par le législateur, même l'administration centrale pour régler le dossier des terres nationalisées, ainsi que des terres inutilisées et même exploitées sans servitude, d'une part, et d'autre part régler les dossiers de la propriété exploitée conformément avec les différentes lois réglementaires et antérieures La loi d'orientation agricole.