



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بمعنوان:

آليات الرقابة و دورها في حماية العقار الفلاحي

إشراف الأستاذ:

د. الوافي فيصل



إعداد الطالب:

جدواني أيمن

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر (ب)	رئيسا
د. الوافي فيصل	أستاذ محاضر (أ)	مشرفا ومقررا
أ. بخوش إلهام	أستاذ مساعد (أ)	ممتحنا

السنة الجامعية 2021/2020



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بمعنوان:

آليات الرقابة و دورها في حماية العقار الفلاحي

إشراف الأستاذ:

د. الوافي فيصل



إعداد الطالب:

جدواني أيمن

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر (ب)	رئيسا
د. الوافي فيصل	أستاذ محاضر (أ)	مشرفا ومقررا
أ. بخوش إلهام	أستاذ مساعد (أ)	ممتحنا

السنة الجامعية 2021/2020

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

شكر و عرفان

قال عز وجل: { هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ تَلْوًا فَاَمْشُوا فِي مَنَاجِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ
وَالْيَهُ الثُّورُ } {الملك: 15}

بعد الاحترام والتقدير نتوجه بشكر خاص إلى الأستاذ "الوافي فيصل"،
الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث فلم يبخلنا بتوجيهاته ونصائحه
وغمرنا بكرمه وساعدنا على مواجهة كل الصعاب، لنصل في النهاية إلى
الهدف الذي كنا نصبو إليه....

فأنجزنا هذا العمل المتواضع الذي تناولنا من خلاله موضوعا لم تسلط
الأضواء حوله بعد بالشكل الكافي وخاصة في جامعة الشيخ العربي التبسي
- تبسة.

فشكرا للأستاذ "الوافي فيصل" الذي أشرف على هذه المذكرة،

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة، شاكرين لهم
الجهد المبذول في تصحيح هذه المذكرة من أجل تنقيحها حتى ترقى إلى
مصاف البحوث العلمية وتكون مرجعا للطلبة بعدنا.

وأخيرا أدعو الله تعالى أن يمتع الجميع بالصحة والعافية وأن يوفقنا جميعا
لتقديم المزيد من الإنجازات في مجال العلم والمعرفة.

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين
الكريمين أطال الله في عمرهما وكل العائلة
والأصدقاء والزملاء، وكل طاقم جامعة الشيخ
العربي التبسي من أساتذة وموظفين، الذين يسهرون
على السير الحسن للجامعة حتى تبقى نبراسا للعلم
والمعرفة .

قائمة المختصرات

ج ر ع = جريدة رسمية عدد

ط = الطبعة

ج = الجزء

ص = الصفحة

د ط = دون طبعة

ق إ ج ج = قانون إجراءات جزائية

ص ص = من الصفحة إلى الصفحة

مقدمة

يعتبر الهدف الأساسي والأول في كل دولة من دول العالم، هو تحقيق اكتفائها الذاتي وأمنها الغذائي الذي يعد أحد أهم الأولويات المسطرة، ولتحقيق هذا الهدف لابد من الإهتمام بالزراعة والأرض الفلاحية، التي تعد من أهم المواضيع الاقتصادية المساهمتها في التنمية المستدامة لأي بلد من أجل ضمان نموه الاقتصادي وتطوره الاجتماعي، لذا يعتبر العقار في أي بلد، وفي الجزائر خاصة يضاها في أهميته المسألة الزراعية وهذا نظرا للأثر الحاسم الذي يخلفه العقار على التطور البنيوي للفلاحة.

لهذا عرف القطاع الفلاحي عدة تحولات وتطورات عاملها الوحيد هو العقار، حيث لا يمكن معالجة مشكلة الأمن الغذائي في الجزائر ووضع سياسات ومخططات التنمية الفلاحية بمعزل عن حل مشكلة العقار الفلاحي المستغل.

حيث نجد من خلال السياسات العقارية المتتالية، وبأنماط تسيير مختلفة ومتباينة، أنها كانت مؤقتة ولم تدم طويلا مما جعل صعوبة تقييمها والحكم على مدى نجاعتها وحلها الموضوع العقار الفلاحي وهو ما خلف نوعا من التذبذب في التوجهات السياسية والاقتصادية للجزائر، وخلف أيضا نوعا آخر من التذبذب المتمثل في عدم وضوح العلاقة القانونية التي تربط الفلاح بالأرض، حيث نجد التوجهات السابقة جعلت الفلاح هو المالك الأصلي في حين أن التوجهات الحالية لم يعد الفلاح فيها هو المالك وهو ما خلق نوع من التذبذب والتوتر في العلاقة بين الفلاح والأرض.

لذلك تعاقبت العديد من القوانين لتنظيم العقار الفلاحي، كان هدفها سد النقائص الموجودة في السياسات العقارية السابقة من أجل الوصول إلى إستقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي والحفاظ على الأملاك الوطنية.

❖ أهمية الموضوع:

تظهر أهمية هذا الموضوع في الهدف الذي تسعى الجزائر له، ألا وهو البحث في السبل الكفيلة لتحقيق الاكتفاء الذاتي في القطاع الفلاحي من خلال آليات الرقابة والتسيير والمتمثلة في الديوان الوطني للفلاحة والمنظمات والصناديق ودورها في حماية واستغلال العقار الفلاحي من ناحية ومن ناحية أخرى نجاعة وفعالية الرقابة الخاصة بها.

❖ دوافع إختيار الموضوع:

* **الدوافع الموضوعية:** فضلا عن التساؤلات الكثيرة التي يثيرها هذا الموضوع مما دفعنا إلى إختياره هو إبراز ودراسة القوانين والنصوص التشريعية والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالعقار الفلاحي وكيفية مراقبته و الحفاظ عليه.

* **الدوافع الشخصية:** فهي اهتمامي بموضوع العقار الفلاحي عامة، وفضولي في معرفة الخلل الذي يتضمنه، ورفع الغموض حول إشكالية حمايته لأنها حديث العام والخاص.

❖ الإشكالية:

إشكالية الموضوع تتمثل في معرفة ما هي آليات الرقابة المتبعة لحماية العقار الفلاحي الجزائري وكيفية الحفاظ عليه ؟

❖ المنهج المتبع:

وللإجابة على هذه الإشكالية، فقد اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي وبعد سبب اختيارنا لهذا المنهج هو طبيعة الدراسة التي تحتاج إلى تحليل وتفسير مجمل عناصر البحث.

* **المنهج الوصفي:** الذي جسد لنا الوضعية والواقع الفعلي لآليات الرقابة في العقار الفلاحي الجزائري .

* **المنهج التحليلي:** تم إتباعه من أجل تحليل وشرح المواد القانونية المتعلقة بكل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المنظمات وتحديد النصوص القانونية لاستتباط الأحكام المتعلقة بآلية الرقابة.

❖ أهداف الدراسة:

نهدف من خلال دراستنا لهذا الموضوع المهم لمعرفة آليات الرقابة ودورها في حماية العقار الفلاحي، والإسهام في التعريف بهذا الموضوع وأهميته في معالجة بعض المواضيع المرتبطة به، ولن يكون العقار الفلاحي ناجحا دون الآليات التي تكمن في رقابته وحمايته قانونا.

❖ الدراسات السابقة:

من خلال عملية البحث المتواضعة والإطلاع، تبين لنا قلة المواضيع التي عالجت العقار الفلاحي عامة، وحتى إن وجدت فهي تتناول موضوع نظامه القانوني واستغلاله وعقد الإمتياز، ومن بين هاته الدراسات إطلعنا على ما يلي:

* مذكرة لنيل شهادة دكتوراه دولة للباحث/ **الوافي فيصل** بعنوان: " النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري"، جامعة باتنة 1، 2015/2016، تناول فيها الباحث كل ما يخص العقار الفلاحي في التشريع الجزائري.

* مذكرة لنيل شهادة ماجستير للباحث/ بريك الزويير بعنوان: النظام القانوني لعقد الأمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، جامعة الجزائر 01، 2014-2015.

❖ صعوبات البحث:

من أهم الصعوبات التي إعترضتنا في إنجاز هذا البحث، نقص الجانب النظري الناجم عن قلة المراجع المتخصصة، وحتى المتوفر منها لا نتناول إلا جزءا ضئيلا من موضوع الدراسة لا يفي بالغرض المطلوب، وكثرة تعديلات القوانين والمراسيم وكذلك تناثر القوانين المنظمة للعقار الفلاحي.

❖ التصريح بالخطة:

لدراسة هذا الموضوع قسمنا هذه المذكرة إلى فصلين:

بحيث تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري الذي بدوره تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول مفهوم العقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري، والمبحث الثاني خصصناه لآليات تسيير وإستغلال العقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري.

أما الفصل الثاني والذي سلطنا فيه الضوء على آليات الرقابة للعقار الفلاحي في الجزائر، وقد تم تقسيمه إلى مبحثين حيث نتطرق في المبحث الأول، إلى الرقابة على إستغلال الأراضي الفلاحية، أما المبحث الثاني سنتناول فيه حماية وتكريس الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري

✓ المبحث الأول : مفهوم العقار الفلاحي في ظل
التشريع الجزائري

✓ المبحث الثاني : آليات تسيير واستغلال العقار
الفلاحي في ظل التشريع الجزائري

إن إضفاء صفة المستغل على المستثمر صاحب الامتياز أدت إلى إضعاف علاقته المقدسة بالأرض إذ أن الآليات القانونية التي وضعتها السلطة لتقوية هذه العلاقة لم تشبع رغبته في البقاء بالأرض بل جعلته في بحث مستمر عن عمل آخر يحقق له أكبر منفعة اقتصادية ممكنة و غالبا ما يكون ذلك باللجوء إلى قطاعات أخرى غير الفلاحة أكثر مردودية ليتم النزوح نحو المدينة و أحيانا حتى الهجرة نحو الخارج و بسبب هذا الوضع أصبح من الضروري إيجاد تسهيلات وتحفيزات عالية للمستثمرين لأجل إلزامهم بإستغلال الأراضي الفلاحية.

لذا فإن إستغلال الأرض الفلاحية على الوجه الصحيح و السليم يعد صمام الأمان و الضمان الأفضل لتحقيق الأمن الغذائي، و الاكتفاء الذاتي الذي يغني عن المجاعة .
و بهذا الاستغلال يكون المستغل قد حقق هدفين أولهما انه حقق مصلحته الخاصة و اشبع حاجياته، و ثانيهما حقق مصلحة عامة بتوفيره المنتج ليكون في متناول الجميع.
فقد جاء المشرع الجزائري بقانون التوجيهي الفلاحي الذي يعد اللبنة الأساسية لحماية الأرض الفلاحية من أي إستغلال عشوائي قد ينقص من مساحتها، وسيتم تناول الفصل الأول من خلال ما يلي:

المبحث الأول : مفهوم العقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري

المبحث الثاني : آليات تسيير واستغلال العقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري

باستقراء القوانين و المراسيم المنظمة للعقار الفلاحي لاسيما الأمر رقم 95-26 المتضمن التوجيه العقاري الذي يعدل القانون 90-25 يبين لنا ما المقصود بالعقار الفلاحي مع التطرق إلى قوامه التقني حيث خضع العقار الفلاحي في الجزائر إلى ترسانة كبرى من القوانين والمراسيم التي ترجمة التذبذب الذي عرفته التوجيهات السياسية والاقتصادية للبلاد سواء أثناء الفترة قبل الاستعمار أو أثناء فترة الاحتلال التي كان يعتبر فيها العقار الفلاحي من الأهداف الإستراتيجية للسياسة الاستعمارية و أخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال التي ركزت على استرجاع الملكيات المسلوقة أو بالأحرى ملكية الدولة لبناء الاقتصاد، فقد صنفت الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف تتدرج ضمنها فيمكن أن تكون أملاك للخواص، أو أملاك وقفية، أو أملاك وطنية، حيث صنفت الأراضي الفلاحية بالنظر إلى عدة عوامل أهمها التربة، الانحدار، المناخ، والسقي، حيث صنف إلى أربع أصناف كالاتي أراضي زراعية خصبة جدا، أراضي زراعية خصبة، أراضي زراعية متوسطة الخصوبة، أراضي زراعية ضعيفة الخصوبة.¹

¹ -أنظر المادة 25 من القانون 90-25، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، لقانون التوجيه العقاري، المؤرخ في 25 سبتمبر، 1995، ج ر عدد 49.

المطلب الأول : تعريف العقار الفلاحي ومراحل تطوره في الجزائر

في هذا المطلب سيتم تناول تعريف العقار الفلاحي سواء من الناحية اللغوية أو من الناحية لاصطلاحية أو من الناحية القانونية مع ذكر وبيان أساسه القانوني سواء في القوانين الخاصة بهذا المجال على رأسها القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26¹، وكذا القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي أو في القانون المدني، حيث يعتبر العقار الفلاحي من بين أهم الأملاك العقارية نظرا لأهمية الدور الكبير الذي يحققه لذا يقع على الدولة عائق المحافظة عليه خاصة إذا تعلق الأمر بتغيير وجهته الفلاحية، حيث مر العقار الفلاحي بجملة من المراحل سواء في ظل الاشتراكية إلى غاية ما بعد الاستقلال، وسوف يتم توضيح ذلك من خلال مراحل تطور العقار الفلاحي الذي ضمن الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي وأساسه القانوني**أولاً: تعريف العقار الفلاحي:**

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي، سيتم الاعتماد على مجموعة من القواعد القانونية العامة المتمثلة في القانون المدني الجزائري، والتي حددت مفهوم العقار بصفة عامة، وربطها مع التعاريف والأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة، لاسيما القانون رقم: 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وبالأخص القانون رقم: 95-26 المتضمن التوجيه العقاري، للخروج بمفهوم محدد وواضح للعقار الفلاحي، مع الإشارة إلى أنه من المعروف أن الأرض الفلاحية تكون العقار الفلاحي بالطبيعة ولكنها في نفس الوقت ليست المكون الوحيد بالمفهوم القانوني للعقار الفلاحي، لذلك سنحاول تحديد تعريف العقار الفلاحي بأنواعه الثلاثة.

¹ - أنظر الأمر رقم 95-26 السابق ذكره .

تجدر الإشارة هنا، إلى أن تعريف العقار الفلاحي يقتضي منه توضيح استعمالات مصطلح "العقار" في اللغة العربية، وفي اللغة الفرنسية حيث أن عبارة "عقار" في اللغة العربية جمع عقارات، البيت، الضيعة، كل ما له أصل وقرار كالأرض والدار. في اللغة الفرنسية يرمز لها بمصطلحين: المصطلح الأول هو immobiliers، وهو الذي يتكون ويهتم أو له موضوع يتعلق بعقار أو بناء أو المال الذي لا يمكن نقله، والمصطلح الثاني هو fonciers، وهو كل ما له علاقة بالأرض un fonds de terre مثال: ملكية عقارية propriété fonciere¹ هذا من الناحية الاصطلاحية.

أما تعريف العقار الفلاحي قانونا أو ما يصطلح عليه الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري المادة 04 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 التي نصت على ما يلي:

الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلك البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله²

ثانيا : الأساس القانوني للعقار الفلاحي

ورثت الجزائر عن الاستعمار وضعية عقارية معقدة، لم يسلم منها العقار الفلاحي، الذي ظل يعاني من تبيان في الأنظمة المطبقة عليه، إلى جانب رحيل المعمرين الذين كانوا يستغلون أجود الأراضي الفلاحية في البلاد، وبقائها في حالة شعور وهو ما جعل الدولة في بداية الأمر تقرر إبقاء العمل بالقوانين الفرنسية فيما لا يتعارض مع السيادة الوطنية، وذلك من خلال إصدار القانون رقم 166/62 المؤرخ في 31/07/1962، لتدخل فيما بعد وتحاول إيجاد حلول الأزمة الحقيقية التي كانت تعاني

¹ - Le petit larousse illustre 1982, Edition Larousse, Paris France (impr. En. Belgique), 1982, p 43 & 512

² -نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، د ط ، دار الهدى للنشر ، الجزائر ، 2010 ، ص 97.

منها وهذا من خلال مجموعة من النصوص المتفرقة، نحاول إبراز أهمها حسب تسلسلها الزمني في النقاط التالية :

* المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 والمتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة منحت بموجبه الدولة المجموعة من عمال المزارع حق استعمال واستغلال العقارات الفلاحية، التي سبق لهم وأن استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، والتي اعتبرت ملك خالصا للدولة يخضع لقواعد حماية المال العام، والذي تلاه صدور المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 ، الذي منع بيع الأسلاك الشاغرة حتى لا تستغل في عملية المضاربة، وكذا المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/19 ، والمتعلق باستعادة الأملاك العقارية المملوكة للأجانب ولبعض أعوان الاستعمار المنتمين للبرجوازية المحلية، والمرسوم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 الذي اعتبر أن كل ملكية مملوكة لشخص لا يتمتع بالجنسية الجزائرية "ملكية شاغرة".

والمرسوم رقم 90/63 المؤرخ في 1963/03/18 الذي أنشأ الديوان الوطني للإصلاح الزراعي O.N.R.A كهيئة وصاية على المزارع المسيرة ذاتيا .

والمرسوم رقم 90/63 المؤرخ في 1963/03/22 المتضمن تنظيم الاستغلاليات الفلاحية شاغرة والمتعلق بقواعد وكيفيات التسيير الذاتي للاستغلاليات الفلاحية.

* ميثاق الجزائر لسنة 1964 الذي تم فيه الإعلان عن الثورة الزراعية والاشتراكية ووسائل لإنتاج كبديل لحل الأزمة التي تعيشها البلاد.¹

* الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق بالتسيير الذاتي الذي عدل بموجب الأمر رقم 42/75 المؤرخ في 1975/01/17 والذي كرس ملكية الدولة للأرض ووسائل الإنتاج معا خلافا لما كان سائدا من قبل.² الأمر رقم 73/71 المؤرخ في

¹ - عجة الجبلاي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها "من تأميم الملك الخاص الى خصوصية المال العام"، د ط دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ،ص 116

² - الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق بالتسيير الذاتي الذي عدل بموجب الأمر رقم 42/75 المؤرخ في 1975/01/17 والذي كرس ملكية الدولة للأرض ووسائل الإنتاج معا.

1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي كرس ملكية الدولة العقار الفلاحي من تاريخ إدماجه في صندوق الثورة الزراعية ومبدأ الأرض لمن يخدمها .

* الأمر رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 الذي يتعلق بإثبات الملكية الخاصة والذي يسمح بإثبات الملكية العقارية للأراضي الفلاحية أو المعدة للفلاحة كمبادرة أولى لتطهير العقار الفلاحي للحصول على شهادة الملكية التي يتعين استبدالها بدفتر عقاري فور استحداث المسح العقاري للأراضي.¹

* الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والأمر رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي تم بموجبه إقرار قاعدة شهر التصرفات الواردة على العقارات ورساء نظام الشهر العيني.

* الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الذي أضاف على العقارات الفلاحية المكونة لصندوق الثورة الزراعية قواعد حماية المال العام باعتبارها ملكية للدولة.²

* الأمر رقم 43/75 المؤرخ في 1975/06/17 المتضمن قانون الرعي الذي وسع نطاق الثورة الزراعية إلى مجال الثورة الحيوانية.

* دستور سنة 1976 الذي أضاف حماية خاصة لأملاك الدولة في المادة 14 منه باعتباره الأراضي الرعوية والأراضي المؤممة الزراعية والقابلة للزراعة ملكية للدولة.³

* القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية الذي يعترف بحق الملكية لكل مواطن يستصلح أرض بور عمومية بوسائل خاصة والتي حددت كفاءات تطبيقه المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10.

¹ - حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، الطبعة 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

² - أنظر المواد 688 و 689 من الأمر 58/75 الممضي في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 87، بتاريخ 1975/09/30، ص 990.

³ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 129

* المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة الذي يسمح باكتساب الملكية الخاصة عن طريق التقادم المكسب في المناطق التي لم يتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي الفلاحية وتأسيس السجل العقاري.

* المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإعداد مقعد الشهرة الذي يسمح الملكية الخاصة عن طريق التقادم المكسب في المناطق التي لم يتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي الفلاحية وتأسيس السجل العقاري.

* القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية امنة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي أعطى للفلاحين حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التي يستغلونها والذي لا يسقط إلا عن طريق القضاء.

* القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأموال الوطنية الملغى و دستور سنة 1989 الذي اكتفى بتحديد مضمون الملكية العمومية دون أن يبين موقع الأراضي الفلاحية منها.

* المرسوم التنفيذي رقم 483/98 المؤرخ في 15/12/1997 المتعلق بتحديد كفاءات منح حق الامتياز لقطع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23/11/1989.

* القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتصلح سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

* الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.¹

¹ - أمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 49، صادرة في 03/09/2008، ص03.

* القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي والنصوص التطبيقية له.

* القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استقلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي الغى القانون: 19/87 المذكور أعلاه وأقر عقد الامتياز كآلية وحيدة لإستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة.

* المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي جاء تطبيقا للقانون 03/10 المذكور أعلاه.

* المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية.

الفرع الثاني : أهمية العقار الفلاحي في الجزائر

كان وما يزال للقطاع الفلاحي أهميته القصوى كأحد القطاعات الرئيسية في البنيان الاقتصادي لجميع دول العالم بما فيها الجزائر رغم ذلك فالجزائر منذ بداية السبعينات ومع انتعاش قطاع المحروقات وبداية التصنيع أهملت القطاع الزراعي حيث عرف هذا القطاع قصورا في تكوين رأس المال بسبب انخفاض الأهمية النسبية للاستثمارات الموجهة إليه بالقياس مع القطاعات الصناعية والتجارية و الخدماتية لاعتماد الدولة في تلبية احتياجاتها الغذائية على الاستيراد من الخارج مستأنسة بالفوائض المالية التي يديرها قطاع المحروقات أساسا.¹

لكن مع بداية الثمانينات ومع انخفاض أسعار البترول تدهورت الوضعية الاقتصادية للبلاد فالأزمة البترولية لسنة 1986 أظهرت هشاشة النظام الاقتصادي الجزائري مما أدى بالسلطة القائمة آنذاك إلى إعادة التفكير في إصلاحات جذرية لتسيير

¹ - حفيظة عطوري، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الوطنية، المجلد 6، العدد 2، جامعة الجزائر، 2019، ص 125 .

القطاع العام بما في ذلك القطاع الفلاحي وبناءا عليه شهدت البلاد عدة إصلاحات اقتصادية كان هدفها الرئيسي إبعاد الدولة عن عدد من النشاطات الاقتصادية والانسحاب التدريجي تاركة المبادرة للقطاع الخاص فالقطاع الفلاحي كغيره من القطاعات عرف خلال هذه الفترة أهم إصلاحات منذ الاستقلال حيث شهد خصوصية جزئية قامت بها الدولة مع احتفاظها بملكية الأراضي و التزامها بالدعم والإسناد عن طريق وسائل الضبط الإقتصادي (الجباية، الميزانية، القروض) وأهداف الإصلاحات في إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر لكن الملاحظ أن هذه الأهداف لم تتحقق فالإنتاج الفلاحي في تقهقر و الأراضي الصالحة للزراعة في تقلص بشكل خطير في غياب أدوات الرقابة وبتواطأ الجميع، بما في ذلك العاملين في النشاطات الفلاحية مما أدى إلى فشل السياسات المطبقة سواء لعدم مطابقتها للذهنيات السائدة أو لغموض النصوص القانونية وعدم استقرارها أو لعدم تكيفها مع الواقع .

الفرع الثالث : مراحل تطور العقار الفلاحي في الجزائر

إن تتبع المسار التاريخي التي مر بها العقار الفلاحي للدولة يدفع إلى الاعتقاد بوجود ترابط بين تأثيرات الاستعمار الفرنسي على هذا العقار و النهج الاشتراكي المتبع من طرف الدولة بعد الاستقلال و على هذا الأساس فقد كان من الضروري في هذا الفرع دراسة مراحل تطور القطاع الفلاحي من فترات ما قبل الاستعمار الفرنسي ثم المرحلة الاستعمارية إلى مرحلة ما بعد الاستقلال.

1/ العقار الفلاحي في عهد الدولة العثمانية

كان نظام الملكية للعقار الفلاحي في العهد العثماني لا يختلف عن نظام الملكية في الشريعة الإسلامية فهو يجمع بين التقاليد و الأعراف العثمانية و أحكام الشريعة الإسلامية¹ أو يمكن تقسيمه إلى ما يلي :

¹ - بن رقية بن يوسف : قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة 1، الجزائر 2001، ص24.

* أراضي الملك: و كانت أراضي تابعة للملكية الخاصة حيث كانت حيازة الملك تتم في ملكية تامة و ثابتة بعقود رسمية.

* أراضي الحبوس : و هي الأراضي التي كان ملاكها يحبسونها لجهات خيرية و يخصصونها لأغراض خيرية وقد اعتمدت هذه الطريقة لحفظها من أطماع البايات.

* أراضي البايك : لقد قدرت مساحة هذا النوع من الأراضي بحوالي مليون و نصف هكتار و هي صالحة لكل أنواع الزراعة.

* أراضي العرش : و هي أراضي تملكها العشائر على شكل ملكية جماعية .

* أراضي الجنوب الجزائري : تضم أراضي الخلف و تسقى بصورة غير منتظمة و أراضي الواحات المسقية طوال السنة و أراضي المنخفضات حيث يبقى الماء مدة من الزمن للتمكن من إقامة بعض المزروعات.

2/ وضعية العقار الفلاحي بعد 1830 (مرحلة الاحتلال الفرنسي)

لقد عمدت إدارة الاحتلال الفرنسي إلى تفكيك أحكام القانون المحلي و ذلك بإدخال قواعد القانون الفرنسي تدريجيا لتنظيم ملكية الأراضي الفلاحية و قد تمت هذه العملية في مرحلتين ، الأولى تمتد من 1830 إلى 1870 و قد نشأ فيها دومين الدولة ، أما المرحلة الثانية فتمتد من 1970 إلى 1962 و قد تمت فيها فرنسة الملكية العقارية.

✓ المرحلة الأولى : إنشاء دومين الدولة 1830 إلى 1870

لقد اهتمت الإدارة الفرنسية بتكوين دومين الدولة و ذلك بهدف القضاء على ملكية الأراضي الفلاحية بشتى أشكالها سواءا كانت مشاعة مثل ارض العرش أو مفرزة ، وقد صدر قانون 10 جوان 1851 الذي يقرر ضم الأملاك العقارية إلى أملاك الدولة الفرنسية¹ ،

• التحقيق في سندات الملكية : لقد ألزمت السلطات الفرنسية الجزائريين الذين يدعون ملكية ارض فلاحية أن يقدموا سندا يثبت ذلك و هذا في إطار الأمر الصادر سنة 1846

¹ - بن رقية بن يوسف المرجع لسابق ص 26.

و الذي يختص بالتحقيق في سندات الملكية ولقد اشترطت السلطات الفرنسية إثبات الادعاء خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر الأمر و طبعا يعتبر هذا الشرط تعجيزيا للمالك نظرا لضعف التوثيق في ذلك الوقت.

• مضايقة أراضي العرش عن طريق اتخاذ مراسيم المصادرة مثل مرسوم 1832 الذي اختص بأراضي القبائل الثائرة ، و الأمر الصادر بتاريخ 31 جويلية 1846 الذي يقضي بمصادرة الأراضي البور و الرعي التابعة للعرش و كذلك صدور قانون سيناتوس كونسلت بتاريخ 22 أبريل 1863 الذي تضمن توزيع ارض العرش بين الدواوير بعد تحديد حدودها.

✓ المرحلة الثانية: فرنسية الملكية العقارية 1870-1962

تمت فرنسية العقار من خلال قانونين هما قانون سيناتوس كونسلت و قانون فارني. بالنسبة لقانون كونسيلت الصادر في 22 أبريل 1863 فقد قسم العقار الفلاحي إلى ثلاثة أنواع هي :

- أراضي الملك الخاصة بالأهالي و تخضع للالتزامات المالية و الضريبية المعمول بها في التشريع الفرنسي.
- أراضي العرش وهي ملكية جماعية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة و نص القانون على تقسيمها بين الإدارة الفرنسية و القبيلة المقيمة عليها.
- ملكية المستوطنين و الإدارة الاستعمارية: يخضع تداول هذه العقارات إلى القانون الفرنسي.¹

3/ العقار الفلاحي بعد الاستقلال

بعد الحصول على الاستقلال و نظرا للرحيل الاجتماعي للمعمرين وتركهم لمزارعهم شاغرة هذا اثر سلبا على الاقتصاد الوطني، لذا فقد صدر أول نص للمشرع الجزائري يتعلق باستغلال هذه الأراضي وهو الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 و المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها و الشعور هو إدارة كل الأموال المنقولة و

¹ - عجة الجبالي المرجع السابق ، ص 21 .

العقارية الشاغرة التي لم يمارس فيها الاستغلال أو الاستعمال مدة شهرين عن طريق صاحب الحق الشرعي، ثم صدر المرسوم رقم 63-88 بتاريخ 18 مارس 1963 هذا الأخير أعطى حالات للشعور منها :

(1) شعور ناجم عن رحيل المعمر

(2) كف المالك عن الاستغلال بحضوره

(3) الاستغلال العادي

لقد سعت السلطة الجزائرية لإيجاد حلول لأزمة العقار الفلاحي لذا سنتناول أولا البحث عن الحل العفوي للأزمة ثم البحث عن حلول جذرية للعقار الفلاحي.

1. البحث عن حل عفوي لأزمة العقار الفلاحي

لقد نشأت حركة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة¹ وذلك عن طريق التسيير الذاتي لقد تولى هذه المهمة البعض من عمال المزارع ، لذا أصدرت الدولة المرسوم رقم 62 - 02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 حيث يمنح للفلاحين استغلال و استعمال هذه العقارات الفلاحية ، ثم صدر المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 19 مارس 1963 و يتعلق باستعادة الأملاك العقارية ، ثم صدر المرسوم رقم 63-59 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتعلق بقواعد و كفاءات التسيير الذاتي للاستغلالات الفلاحية فالتسيير الذاتي هو أسلوب ديمقراطي يقوم على آلية الانتخاب فيما يخص تشكيل أجهزة التسيير التي تتمثل في مجلس العمال و لجنة التسيير المنبثقتين عن الجمعية العامة للعمال و هو أيضا أسلوب ذاتي يفترض فيه عدم تدخل الأجهزة البيروقراطية للدولة في الشؤون المتعلقة بالتسيير المالي و الإداري للاستغلالية و إذا أردنا تحديد العلاقة بين أجهزة التسيير الذاتي و الدولة فنكون أمام فرضيتين. إما أن يكون هناك استغلال قانوني و اقتصادي بينهما و إما أن تكون تبعية مطلقة أو نسبية لهاته الأجهزة اتجاه الدولة لذا تم إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي O.N.R.A بمقتضى مرسوم رقم 63-90 المؤرخ في 03/18 1963 حيث يتمتع هذا الديوان بالشخصية المعنوية و يباشر مهامه كهيئة وصاية على

¹ - عجة الجيلالي المرجع السابق ، ص 32 .

المزارع المسيرة ذاتيا و قد تحول مع الوقت إلى جهاز بيروقراطي و مع بداية سنة 1965 تقلصت هيمنة الديوان على المزارع ثم تم التركيز على المبادئ الأساسية التي تدعم علاقة الإستغلالات المسيرة ذاتيا بالدولة و المتمثلة فيما يلي :

- مبدأ ملكية الدولة للعقار الفلاحي المستغل ذاتيا و بذلك يخضع هذا العقار لقواعد حماية المال العام .

- مبدأ ملكية المسيرين الذاتيين للإنتاج.

- مبدأ جماعية التسيير القائم على أساس اللامركزية و في إطار المحتوى الإيديولوجي للدولة.

وفي سنة 1968 تم حل الديوان الوطني للإصلاح الفلاحي و كلف البنك الوطني الجزائري BNA. بموجب الأمر المؤرخ في 1968/09/24 بالحلول محله في أداء مهمة تقديم القروض الفلاحية.

II. البحث عن حلول جذرية للعقار الفلاحي

لقد اتجهت السلطة إلى اختيار الثورة الزراعية كحل للانفلات من قيود و ارث النظام العقاري الاستعماري¹ و ذلك منذ 1964 و لم يتم المصادقة عليه إلا في سنة 1971 و ذلك بموجب الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 و المتعلق بميثاق و قانون الثورة الزراعية.²

لقد أرادت السلطة تحديث الفلاحة من خلال هذا القانون و تنظيم استغلال الأرض ووسائل الإنتاج و استعمالها على أساس العمل المباشر و الشخصي و على أساس توزيع عادل للمداخل الفلاحية ، كما أصبح الريف يحضى بسياسة تجهيز و تهيئة من خلال وضع مخططات بلدية PCD ، و مخططات ولائية PAW و التي انطلقت من خلالها تسمية المجال الريفي و الزراعة ثم تأسست التعاونيات و هي شركات غير حكومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستغلال المالي و بغرض كفاءات إنشاء و سير هذه التعاونيات

¹ - عجة الحيلالي المرجع السابق ، ص 40.

² - الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 الذي يتضمن الثورة الزراعية ، ج ر عدد 97 مؤرخة في 30 نوفمبر 1971.

صدر الأمر رقم 72-23 المؤرخ في 7 جوان 1972 و الذي يحدد القانون الأساسي العام للتعاونيات، تقوم هذه التعاونيات بتهيئة النشاط الفلاحي كما تشارك في توزيع القروض و المساعدات و الإعانات إضافة إلى دورها الذي بدأ يكتسي طابعا أساسيا و المتعلق بتسويق المنتجات . اصطدمت إرادة التغيير التي عبر عنها ميثاق و قانون الثورة الزراعية بمحيط فلاحي مطبوع بالتخلف التقني و التشتت القانوني رغم المجهودات التي بذلتها السلطة لوضع حد لهاتين الظاهرتين و ذلك من خلال مكنة مخططة و توحيد إرادتي لنظام العقار الفلاحي ، إلا أن حجم التحدي كان اكبر من إرادة الدولة إذ وجدت نفسها عاجزة عن التصدي للمشاكل الرئيسية للفلاحة الوطنية حيث ظهر جليا تحقيق الحلول الجذرية للعقار الفلاحي بل استحالتها مع التوسع العمراني والذي اخذ يكتسح فضاءات عقارية هي في الأصل موجهة للفلاحة، وقد تم تفسير هذا الاكتساح و العجز آنذاك بفشل الثورة الزراعية.

• سياسة إعادة تنظيم القطاع الفلاحي:

عرفت هذه الفترة صدور قانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 و المتعلق¹ بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح و التي تتغير طبيعتها القانونية عقب الانتهاء من الاستصلاح من أملاك عمومية وطنية إلى ملكية خاصة و يقيد حق الملكية بشرط فاسخ و يتمثل في القيام بالاستصلاح مقابل دفع دينار رمزي لخزينة الدولة من طرف المستفيد إلا أنه و مع الركود الذي عرفته الدولة بعد القانون 83-18 و أمام تناقص وعاء العقار الفلاحي و قصد إنعاش الاستصلاح صدر المرسوم 87-19 في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية² و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية المحدد بموجب المادة 19 من قانون 84-16

¹ - القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر عدد 34، المؤرخة في 16 أوت 1983 .

² - القانون 87/19 المؤرخ في 08 أوت 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، ج ر عدد 50، المؤرخة في 09 ديسمبر 1990.

المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹، و أن أهم حق يترتب عن العقد الإداري المبين في القانون 87-19 هو حق الانتفاع الدائم و بالتالي فان الدولة لم تتنازل عن كافة عناصر الملكية فلقد احتفظت لنفسها بحق التصرف و هو ما يعرف بملكية الرقابة و منحت للمنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض حسب نص المادة 07 من القانون .

• الفترة 1990-2000:

خلال هذه الفترة دخلت الجزائر في أزمة سياسية كان لها تأثير كبير على كافة الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية و تخلت الدولة نسبيا عن كل الإصلاحات التي كانت تعترم القيام بها و عرفت الفلاحة ركودا نتيجة غياب إستراتيجية واضحة المعالم ، لقد تضرر الريف بسبب ذلك و شهد نزوحا كبيرا بسبب غياب الأمن و أمام هذه الوضعية سنت الدولة القانون 95/26 المعدل والمتمم للقانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري حيث تم إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة إلى الملاك الحقيقيين.

و كذا القانون 30-90 الخاص بالأملاك الوطنية المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 بالإضافة إلى مرسومين تنفيذيين:

1- المرسوم التنفيذي 339/09 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي لم يتم تنشيطه على أرض الميدان إلى سنة 2011.²

2- المرسوم التنفيذي 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز لقطع الأراضي في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات

¹ - القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 27، المؤرخة في 03 جويلية 1984، الملغى بالقانون 14/08 مؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الملاك الوطنية ج ر عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 2008 .

² - المرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996.

الاستصلاحية¹ إن فشل الإصلاحات التي أجريت على الفلاحة خلال فترة (1990-1999) أدى بسلطات البلاد إلى تبني مخطط وطني للتنمية الفلاحية (PNDA) انطلاقا من سنة 2000 يعتمد على إعادة الاستثمار في القطاع الفلاحي و يختص في تطوير الري والتشجير و الاهتمام بالغابات والمحافظة على الثروات الطبيعية فترة ما بعد 2000 بعد العودة التدريجية للأمن و الاستقرار تم غلق برنامج التعديل الهيكلي و إطلاق برنامج إنعاش طموح عبر المخطط الوطني للتنمية الفلاحية (2004/2000) و هو الذي يندرج ضمن منطق جديد مشجع للمبادرة الخاصة حيث وجه الدعم للمستثمرات الفلاحية للرفع من مستويات الإنتاج.

وفي سنة 2002 تم توسيع المخطط الوطني للتنمية الفلاحية من خلال إدماج عالم الريف ليتم إطلاق البرنامج الوطني للتنمية الفلاحية و الريفية بمحاور إستراتيجية جديدة، وفي سنة 2003 أعلنت الدولة عن الإستراتيجية الوطنية للتنمية الريفية المستدامة، و ابتداء من سنة 2004 تقرر ترقية و إعادة إحياء المناطق الريفية عن طريق إطلاق العديد من النشاطات الاقتصادية و تثمين الموارد البشرية.

وفي سنة 2008 تم إلغاء منصب الوزير المنتدب لدمج مهامه مع وزير الفلاحة و التنمية الريفية و هو ما أضاف أسسا جديدة لتنسيق الجهود بين السياسات القطاعية المعلنة في السابق و تحقيق الانسجام في كفاءات التنفيذ مع تنسيق الجهود ، ليتم تعزيز كل الإجراءات بالمصادقة على قانون التوجه الفلاحي.

إن القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 الذي سطر محاور التنمية المستدامة للفلاحة و عالم الريف بصفة عامة.²

وفي سنة 2010 تم اعتماد صيغة عقود النجاعة وهو ما سمح بتحسين النسبة السنوية لنمو الإنتاج الفلاحي.

¹ -المرسوم التنفيذي 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، يعدل ويتم القانون 97-483 الذي يحدد كفاءات منح حق الإمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعباءه و شروطه، ج ر عدد 83 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.

² - القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر عدد 46، المؤرخة في 10 أوت 2008.

المطلب الثاني : تصنيفات العقار الفلاحي في الجزائر

في هذا المطلب سيتم دراسة تصنيفات العقار الفلاحي كما حددها قانون التوجيه العقاري وبعض النصوص الأخرى وذلك عبر ثلاث فروع أولا تصنيفات الأراضي الفلاحية طبقا لقانون التوجيه العقاري 26/95 المعدل والمتمم بالأمر 26-95، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى تصنيفات الأراضي الفلاحية طبقا لقانون المالية وأخيرا التصنيفات القانونية.

الفرع الأول : تصنيفات الأراضي الفلاحية طبقا لقانون التوجيه العقاري.

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

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

أولا: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا.

يقصد بها تلك الأراضي العميقة، التي تكون طاقاتها الإنتاجية عالية وترتبتها ذات تركيبية حسنة المسقية كانت أو قابلة للسقي.²

ثانيا: الأراضي الخصبة

هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.³

¹ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 239 .

² - أنظر المادة:06 من القانون 90-25 المعدل والمتمم السابق ذكره.

³ - أنظر المادة:07 من القانون نفسه.

ثالثا: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب

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

- 1- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- 2- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- 3- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- 4- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية 1.

رابعا: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب .

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

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

1 - أنظر المادة: 08 من القانون 90-25 المعدل والمتمم السابق ذكره.

2 - أنظر المادة: 09 من القانون نفسه.

الفرع الثاني : تصنيفات الأراضي الفلاحية طبقا لقانون المالية

1- طبقا لقانون المالية لسنة 1989

هناك تصنيف آخر وضعه المشرع للأرض الفلاحية يعتمد على الإمكانيات الفلاحية للأرض وعلى موقعها ونسبة تهاطل الأمطار وفيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية، جاء به المشرع لأغراض معينة.¹

هذا التصنيف ورد في المادة: 80 و 81 من القانون رقم: 88-33، المؤرخ في: 1988 / 12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، 2 وهي مصنفة كما يلي:

* **أولا المنطقة أ:** تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم.

* **ثانيا المنطقة ب:** تضم أراضي السهول 3 المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم.

* **ثالثا المنطقة ج:** تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات تتراوح بين 350 و 450 ملم.

* **رابعا: المنطقة د:** تضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350ملم وكذا الواقعة منها بالجبال.

ينبغي التنويه إلى أن الأصناف (أ، ب، ج، د) بدورها مقسمة إلى أراض مسقية وغير مسقية وفقا لنفس النص، كما نلاحظ أن هذا التصنيف يفتقد إلى الدقة لكون نسبة تساقط الأمطار ليس دليل على صلاحية الأرض من عدمه للزراعة وتحديد مدى خصوبتها، لا سيما مع تطور وسائل الري التي لم تعد تعتمد بشكل كبير على تساقط الأمطار خاصة

¹ - يتمثل الغرض الرئيسي من هذا التصنيف في تحديد مبلغ الإتاوة السنوية التي يدفعها المستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، كما اعتمد في تحديد المساحة الدنيا المرجعية للمستثمرة الفلاحية القابلة للحياة عند تجزئة الأراضي الفلاحية.

² - القانون رقم: 88-33، المؤرخ في: 1988/12/31 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، بتاريخ : 1988/12/31.

³ - تعتبر أراضي السهول في مفهوم المادة : 81 من القانون رقم: 88-33، مرجع نفسه.

في بعض المحاصيل، لكن بالرجوع إلى غرض صدور هذا النص نجد أنه متعلق أساساً بتحديد مبلغ الإتاوة السنوية المدفوعة من طرف الفلاحين المستغلين للأمولاك الخاصة التابعة للدولة، لذلك كان المعيار المعتمد لتصنيف الأراضي يراعي مدى الجهد الذي يبذله الفلاح في استغلال الأرض والذي يتغير بتغير عوامل المناخ التحديد مبلغ الإتاوة المدفوع من طرفه، لكن بالمقابل نجده اعتمد على هذا التصنيف في تحديد المساحة المرجعية الدنيا للمستثمرة الفلاحية والأحكام الخاصة بتجزئة الأراضي الفلاحية والأحكام الخاصة بتجزئة الأراضي الفلاحية .

2- طبقاً لقانون المالية التكميلي لسنة 2010 :

تطبيقاً لأحكام المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19/03/2012 الذي أعاد تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة إلى مناطق حسب الإمكانيات الفلاحية للأرض، بدل القوام التقني الذي كان سائداً فيما مضى وذلك على النحو التالي:¹

- **المنطقة أ:** تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.
- **المنطقة ب:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و 600 مم.
- **المنطقة ج:** تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم.
- **المنطقة د:** تضم كل الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد كميات أمطار تقل عن 350 مم.

¹ - الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في: 26/08/2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر عدد 49، سنة 2010، الصادر في 29/08/2010 .

وتعد أراضي سهول الأراضي التي يقل انحدارها عن نسبة 12.5%، ويتم تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للامتياز على المستوى المحلي، بناء على تصريح صاحب الامتياز بالاعتماد على المعايير المذكورة أعلاه من طرف لجنة ولائية يترأسها مدير المصالح الفلاحية تتكون من ممثلي:

- مديرية أملاك الدولة للولاية.
- مديرية الموارد المائية للولاية.
- مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

التي تعد بعد الانتهاء من أشغالها مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز توجهه إلى مدير أملاك الدولة للولاية ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية كما تبلغ به صاحب الامتياز المعني.

ويمكن أن تكون قرارات هاته اللجنة موضوع تظلم لدى لجنة وطنية تحدد تشكيلها وعملها بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة.¹

وهذا بعد أن اقتنع المشرع الجزائري بضرورة إنشاء لجنة ولائية محلية تكون أكثر دراية بالمنطقة وخصائصها وهو ما من شأنه أن يحقق أكثر عدالة عند تقييم مبلغ الإتاوة المفروضة طبقا لنص المادة 02 من المرسوم 124/12.

¹ -أنظر المادة 02 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 الذي يحدد المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 17، الصادرة في 2012/03/25، ص 08.

الفرع الثالث : التصنيفات القانونية للعقار الفلاحي

باستقراء نص المواد 18 و 19 و 20 من الدستور التي حددت الأملاك الوطنية،¹ والمادة 64 من الدستور التي نصت على ضمان واحترام الملكية الخاصة واعترفت بالأملاك الوقفية وحماتها، وبموجب القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 10 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بقانون 08-14 المتعلق بالأملاك الوطنية،² الذي قسم الأملاك الوطنية إلى عامة وخاصة، والمادة: 23 من قانون التوجيه العقاري، التي جاءت بتصنيف الأملاك العقارية، فإن التصنيف القانوني للأملاك العقارية الفلاحية على اختلاف أنواعها يكون على الشكل الآتي:

- الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة.
- الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة.
- الأراضي الفلاحية الوقفية.

أولاً: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

لقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال، نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد، فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تدخل في كل المجالات، والتي تبناها القانون رقم: 84-16 المؤرخ في: 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية (الملغى)، جاء دستور 23 فيفري 1989،³ ليكرس من جديد النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، هاته الأخيرة، والتي تهدف

¹ - دستور سنة 2016، المعدل بدستور 2020 بموجب القانون رقم: 16-01 المؤرخ في: 06 مارس 2016، ج ر عدد 14 بتاريخ 7 مارس 2016.

² - قانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل بقانون 08-14 الموافق لـ 20 جويلية 2008.

³ - أنظر المادة: 02 و 03 من قانون الأملاك الوطنية رقم: 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

لتحقيق أغراض امتلاكية بحثية، وبالتالي فإن الملكيتين لا تخضعان لنفس الحماية و لا نفس النظام القانوني.

يعتبر هذا الصنف من الأراضي الفلاحية تابع للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، وهي تخضع لأحكام قانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، من حيث النظام القانوني للملكية كما تخضع من حيث آليات وطرق الاستغلال للمادة: 17 و 18 من قانون التوجيه الفلاحي، وللقانون رقم: 10-03، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.¹

ثانيا : الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة.

يعتبر حق التملك والملكية لا سيما العقارية من الحقوق الأكثر حماية وحصانة، سواء في المواثيق الدولية أو القوانين الداخلية، حيث نصت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان أنه: "لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا"، كما أن الدستور الجزائري لسنة 2016 المعدل والمتمم، نص في مادته 64 أن: "الملكية الخاصة مضمونة".

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

فالأملاك العقارية الفلاحية الخاصة هي مجموعة الأموال والحقوق العقارية المملوكة لأشخاص القانون الخاص سواء كانوا أفراد (أشخاص طبيعيين) أو مؤسسات (أشخاص معنوية)، وتكون الملكية بهذا الشكل إما تامة أو ناقصة، فالتامة هي التي تستجمع جميع

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، المؤرخ في: 10/01/2011، يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 بتاريخ 12/01/2011

السلطات الاستعمال والاستغلال و التصرف في يد المالك،¹ أما الناقصة فهي ملكية سلطة الاستعمال أو الاستغلال أو كإليهما أو التصرف على حدى ، وقد تكون ملكية مشاعة أو مشتركة وفي هذه الحالة يكون المالك مرتبطا في التصرف أو الانتفاع بملكه مع الآخرين.²

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

ثالثا : الأراضي الفلاحية الوقفية

عرفتها المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على أنها: (الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرس قرآنية، سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور).

و عرف الوقف في المادة: 03 من قانون رقم: 02-10، المتعلق بالأوقاف،⁴ على أنه: (حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير).

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

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

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

⁴ - قانون رقم: 02-10، مؤرخ في : 14/ 12/ 2002، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج ر عدد 21.

من خصائص الوقف انه عقد تبرعي أي بدون مقابل،¹ وللوقف شخصية معنوية، ومعنى ذلك أن الوقف كيان مستقل عن الواقف والموقوف عليه أو الناظر الذي يتولى الولاية عليه، وبالتالي يتمتع بكافة الحقوق المنصوص عليها² في المادة 50 من القانون المدني، وهي تمتعه بذمة مالية مستقلة عن الواقف والموقوف عليهم أو الناظر، إضافة إلى منحه أهلية التقاضي وحقه في وجود نائب يعبر عن إرادته ومقاصده، وأن يثبت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية³ إضافة إلى تمتعه بحماية قانونية مميزة تتراوح بين الجزائرية والمدنية والإدارية، فهو يتمتع بالحماية الثلاثية التي تتمتع بها الأملاك الوطنية العامة فلا يجوز حجزه ولا التصرف فيه ولا يخضع لقواعد التقادم.

أما عن استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية، فيكون عن طريق الحق العيني المتعلق بالانتفاع على غرار حق الحكر، والحق الشخصي المتمثل في عقود الإيجار الفلاحية المختلفة، وفقا لإرادة الواقف والأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، وكانت المادة 02 من قانون الأوقاف. وتجدر الإشارة إلى أن النسبة التي يمثلها كل صنف من هذه الأصناف بالمقارنة مع المساحة الإجمالية للأراضي الفلاحية في الجزائر قد حددتها إحصائيات وزارة الفلاحة لسنة 2010، إذ تقدر مساحة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما نسبته: 25% من مجمل الأراضي الفلاحية، وأن مساحة الأراضي المملوكة ملكية خاصة تقدر ب: 66% من مجمل مساحة الأراضي الفلاحية، أما الأراضي الفلاحية الوقفية فتمثل ما نسبته 09% من المساحة الكلية للأراضي الفلاحية في الجزائر.⁴

¹ - نجد تعريف للوقف في المادة: 213 من القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، ج ر عدد 24، بتاريخ: 12/06/1984، كما يلي " :الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

² - قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة الجزائر، 2001، ص23.

³ - رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006، ص 110.

⁴ - مزواغي ميلود، عدم استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن باديس بمستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، جوان 2015، ص 147.

المبحث الثاني: آليات تسيير واستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

لا يعني تركيز السلطة على ضرورة إستغلال الأراضي الزراعية استغلالا ذو وجهة فلاحية فقط ميلها إلى فكرة إلغاء الملكية العقار الفلاحي أو حتى تخفيضها بل تهدف إلى تطهير هذه الملكية من أعراض استغلال المستثمر لأرضه استغلالا غير فلاحى، و ضبط كفيات استغلالها ومتطلبات مخطط التنمية الفلاحية و لهذا الغرض ارتأت السلطة الجزائرية إلى وضع حد لتعدد و تنوع النظام القانوني لكيفية إستغلال العقار الفلاحي فكانت أول خطوة إصدار الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 الذي يتضمن الثورة الزراعية¹ أول من أقر صفة « التغييب عن الأرض » حيث جاء فيه :

" ينبغي للثورة الزراعية قبل كل شيء القضاء على كافة أشكال التغييب عن الأرض فهذا الوضع يرجع إلى إهمال الأراضي أو استثمارها الناقص و ينجم عنه النقل التعسفي لإيرادات الريف نحو المدينة".

¹ - أنظر الأمر 71-73 السابق ذكره.

المطلب الأول : الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

إن الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية يعد نوع من أنواع الحماية لها وعليه فقد كان الهدف من هذا المطلب توضيح هذا الالتزام من خلال تحديد طبيعته القانونية و كيفية إثبات عدم إستغلال هذه الأراضي على الوجه الصحيح و الجزاء المترتب عن عدم استغلالها.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للالتزام بالاستغلال

ألزم المشرع الجزائري كل مالك أو حائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بالاستغلال أو الاستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر للحقوق العينية العقارية الفلاحية¹، و هذا الالتزام القانوني منصوص عليه في نص المادة 48 من القانون 90-25 المعدل والمتمم بموجب قانون 95-26 الموافق ل 25 سبتمبر 1995 "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في إستعمال الحق.."

و نص المادة 49 " تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة ارض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل...."².

و كذلك نص المادة 50 "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه، تعانيه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها و إجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم."³

ولقد خير المشرع بين ملكية الأرض و ملكية الاستغلال و أعطى أهمية بالغة المسألة استغلال الأرض الفلاحية إلى درجة انه جعل منها إلزاما قانونيا و بالتالي لم

¹ - أنظر المادة 48 من القانون 90-25 المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، السابق ذكره.

² - انظر المادة 49 من نفس القانون.

³ - انظر المادة 50 من نفس القانون.

يجعل المالك حر في تقرير كيفية الانتفاع بملكه وأمام تناقص الوعاء العقاري الفلاحي لصالح البناء و التعمير اضطرت السلطة إلى تشجيع عمليات الاستصلاح و التي شهدت ركود نسبي رغم التدابير التشجيعية المنصوص عليها في جميع القوانين و المراسيم ابتداء من قانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983.

بإصدار المشرع الجزائري بإصدار قانون جديد تحت رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي¹ و يهدف هذا القانون لاسيما في نص المادة 01 منه إلى تحديد عناصر التوجيه الفلاحية الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد ، و تثمين وظائفها الاقتصادية و البيئية و الاجتماعية و ذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية و كذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص و العالم الريفي على العموم.

الفرع الثاني: عدم استغلال الأراضي الفلاحية وكيفية إثبات ذلك

تنطلق فكرة إنعاش الاستغلال الفلاحي و زيادة وعاء العقار الفلاحي من قناعة السلطة بكون الجزائر في الأصل بلد فلاحي يحوز على قدرات إنتاجية زراعية مهمة قادرة على تحقيق الاكتفاء الذاتي و من خلاله الأمن الغذائي للدولة و التخلص من التبعية الاقتصادية للخارج و تحرير الاقتصاد الجزائري و تنوعه خصوصا مع تذبذب أسعار النفط في الأسواق العالمية و ظهور دراسات جيولوجية تنذر بنضوب البترول في المستقبل القريب . و حتى لا يبق هذا الاكتفاء و الأمن مجرد أمنية حاولت السلطة بعث برامج للتنمية الفلاحية و سنت قوانين و مراسيم للردع من عدم استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا فلاحيا فعليا²، ابتداء من المرسوم التنفيذي رقم 83-12 المؤرخ في 20/12/2012 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية لاسيما نص المواد 01، 03، 05 منه، ثم القانون 08-16

¹ - انظر المادة 01 من القانون 08-16 السابق ذكره.

² - أنظر، المرسوم التنفيذي 12/83، مؤرخ في 20/02/2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 79-484 المؤرخ في 15/12/1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 11 لسنة 2011.

المتضمن التوجيه الفلاحي لاسيما المادة 22 و المادة 16 منه، وصولا إلى القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹ الذي يتم فيه تحديد حالات إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته في نص المادة 29 منه و التي تنص على مايلي " يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
 - عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (01)
 - التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية
 - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (02) متتاليتين²
- و لا يتم تحديد إخلال المستثمر صاحب الامتياز بأحد التزاماته التعاقدية إلا باستصدار محضر معاينة من طرف محضر قضائي كما نصت عليه المادة 28 منه "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون....."³

الفرع الثالث: الجزاء المترتب على عدم استغلال الأراضي الفلاحية

للأراضي الفلاحية دور هام في تحقيق الأمن الغذائي لذا أكد المشرع الجزائري على ضرورة الاستغلال في جميع القوانين و باختلاف الأنظمة حيث تناولته المواد 18، 21 من القانون رقم 87-19 ثم قانون التوجيه العقاري 95-26 من خلال المادة 48 حيث اعتبرت أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعد تعسفا في استعمال الحق ، وهذا نظرا للأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية بالأراضي الفلاحية و هذا قد يؤدي بصاحبه

¹ - القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46، المؤرخة في 18 أوت 2010.

² - أنظر المادة 28 من القانون من القانون 08-16 السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 29 من القانون 10-03 نفسه.

إلى تجريده من حق الملكية في الحالة التي تكون فيها الأراضي خصبة جدا أو بيعها جبرا أما قانون التوجيه الفلاحي فقد اعتبر الاستغلال أهم عنصر في الأراضي الفلاحية ، وقد فرض هذا الالتزام على كل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية المعدة للاستصلاح.

أولا- الالتزام بالعقد :

لقد نصت المادة 28 من القانون 10-03 على انه يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعدار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية "...".

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الأعدار المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

إن المشرع قد رتب فسخ العقد إداريا كجزاء على الإخلال بالالتزامات التعاقدية سواء كانت المتعلقة بالالتزامات التي جاء ذكرها في نص المادة 29 من القانون 10-03 أو التي وردت في دفتر الشروط .¹

إن الفسخ في إطار أحكام الامتياز يختلف عنه في القواعد العامة إذ أعطى حق فسخ عقد الامتياز للإدارة بصفة انفرادية دون اللجوء إلى القضاء و هو ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري و هو ما يعتبر إحدى تطبيقات امتياز الإدارة العامة بصفتها صاحبة السلطة في نظام المعاقبة، كما منح المشرع بالمقابل للمستثمر الحق في الطعن في قرار الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

لا يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تصدر قرار فسخ عقد الامتياز إلا بعد استنفاد جميع الإجراءات المتعلقة بالتأكد من وجود إخلال بالالتزام، و تجدر الإشارة إلى أن إجراءات

¹ - أنظر المادة 29 من القانون 10-03 السابق ذكره .

فسخ العقد بالنسبة لعقد الامتياز الممنوح في إطار استغلال الأراضي المخصصة أو الملحقة بالهيئات العمومية هي نفس الإجراءات السابقة المنظمة بموجب المادة 28 من القانون رقم 10-03 مع اختلاف يتمثل في توجيه اعدارين للمؤسسة أو الهيئة المستفيدة.¹

ثانيا-الالتزام بالقانون :

يقصد بالالتزام القانوني الالتزام الذي يكون القانون مصدره المباشر بغض النظر عن المصادر الأخرى للالتزام، و هذا النوع من الالتزامات يرتبها القانون مباشرة و يعالجها بنصوص خاصة و هو ما جاء في قانون التوجيه الفلاحي من خلال المادة 22 بنصها على "يجب ألا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

المطلب الثاني: آليات ضبط واستغلال العقار الفلاحي

إن التصرفات القانونية التي قام بها الاستعمار عمق أزمة العقار الفلاحي في الجزائر و هي الأزمة التي زادت حدة بعد تبني النظام الاشتراكي أين ساهم هذا النظام في تعميقها بدل تسويتها و لهذا فقد كان من الضروري ضبط و إستغلال العقار الفلاحي عن طريق تحديد الوضعية القانونية لهذا الإستغلال حتى تتم التدخل في هذا العقار و زيادة مساحته عن طريق عملية التجميع و الضم ثم التطرق إلى جهود الدولة في دعم قطاع الفلاحة.²

الفرع الأول: الوضعية القانونية لاستغلال الأراضي الفلاحية

لم يكن من السهل على السلطة الوطنية غداة حصولها على الاستقلال إعلان القطيعة الجذرية مع النظام العقاري الفرنسي، حتى ولو انه يتعارض مع المرجعيات

¹ - أنظر المادة 28 من القانون 10-03 السابق ذكره.

² - أنظر المادة 22 من نفس القانون.

الأساسية للثورة و مبادئ أول نوفمبر حيث اكتفت في بادئ الأمر الأسباب موضوعية بتمديد سريان التشريع الفرنسي إلى ما بعد الاستقلال ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى القانون 62-166 المؤرخ في 31 جويلية 1962 إلا أن التصاق مبدأ السيادة بالأرض جعل من عملية التمديد أمر غير ممكن فأصبح حق الدولة الجزائرية في السيادة على أراضيها كسند للبحث، عن معالجة شاملة لأزمة العقار الفلاحي الموروثة عن عهد الاستعمار فكان ب :

1/ أسلوب التسيير الذاتي: نتج عن الهجرة المكثفة و الجماعية للمعمرين شعور الأملاك التي كانت بحوزتهم و خلق بالمقابل وضعية قانونية تمثلت في كيفية إدارة هذه الأملاك الشاغرة فقام عمال هذه المزارع بشكل عفوي بإدارة هذه المستثمرات و أصبح يسمى ما يعرف آنذاك بالتسيير الذاتي.

2/ الثورة الزراعية: إذا كان كفاح الاستقلال قائما على التصميم الاجتماعي الوثيق لبناء مجتمع حديث و عادل فلا بد أن يكون هذا المجتمع مفتوحا للجميع و أن يوسع كل الأولوية فيه لكرامة العمال، و لقد تحقق استقلال الوطن و استرجاع ثرواته في المرحلة الأولى باسترداد أراضي المعمرين لفائدة العمال الذين أصبحوا منتجين لغلاة الأرض طبقا للتوجيه الاشتراكي للبلاد.

3/ إعادة هيكلة حق الملكية: تهدف هذه العملية إلى توسيع الوعاء العقاري للملكية الخاصة و لقد جاءت كخطوة ثانية من مخطط السلطة لمعالجة أزمة العقار الفلاحي حتى و لو كان ذلك على حساب العقارات المملوكة للدولة سواء كانت خاصة أو عامة و هذا ما يعكس تأثر السلطة العمومية بأطروحة الخصخصة بعد أكثر من عشرينين من الفكر الاشتراكي السائد من خلال ميثاق الثورة الزراعية و هي التأميم التي بادرت بها السلطة آنذاك ، و بعد فشل هذه الثورة في زيادة الإنتاج الفلاحي و فكرة الاكتفاء الغذائي و هذا ما فتح الأبواب للسلطة لإعادة الهيكلة تجاه كل ما هو اشتراكي لاسيما نص المادة 06 من القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 "يؤدي امتلاك الأراضي¹ بموجب

¹ - أنظر القانون 83-18 السابق ذكره .

هذا الفعل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي،¹ يقيد نقل الملكية المعترف به شرط فاسخ ويتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة ويتم نقل الملكية بالدينار الرمزي".

ولم يسلم تطبيق هذا القانون من النقد والذي أنصب أساسا على الأوجه التالية:

- اعتبار قانون الحياة العقارية مصدرا للمنازعات العقارية.
- تغاضي الإدارة المركزية على الالتزام بحرفية النص.
- تناقض قانون الحياة العقارية مع الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 07 جوان 1975
- المتعلق بقانون الرعي حيث يشكل قانون رقم 83-18 خطر حقيقي على المناطق السهبية المحمية بموجب الأمر رقم 75-43.
- إهمال الإدارة المكلفة بتنفيذ قانون الحياة العقارية بشخصية المستصلح وفضلت بالمقابل توزيع الأراضي على أساس عشائري أو شخصي.

4/ حق الانتفاع: أثناء المناقشات التي تمت في عملية إثراء الميثاق الوطني لسنة

1986 ثم الكشف عن وجود عدة إختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي خصوصا بعد تأثر الاقتصاد الوطني آنذاك بانخفاض و تراجع أسعار النفط على مستوى السوق العالمية بعد أزمة 1986 و هذا الشيء الذي دفع السلطة إلى العمل دون هوادة من اجل اصلاح القطاع الفلاحي قصد التخفيف من فاتورة المواد الغذائية المستوردة من الخارج و بعد مناقشات مطولة صادق المجلس الشعبي الوطني على قانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 و الذي تضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.² و يهدف هذا القانون حسب نص المادة 01 منه إلى:

-ضمان إستغلال الأراضي الفلاحية إستغلالا أمثل .

¹ - المادة 06 من الأمر 71-73 السابق ذكره.

² - القانون 87-19 السابق ذكره .

- رفع إنتاج و الإنتاجية بهدف تلبية الحاجات الغذائية للسكان و احتياجات الاقتصاد الوطني.

- تمكين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأراضي .

_ ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية .

- إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين و حاصل الإنتاج."

5/شهادة الحيازة: تعتبر شهادة الحيازة بالنسبة للمشرع أداة يظهر بها الوعاء العقاري لذا يتعين على كل مالك أو حائز أو شاغل¹ ، أن يتقدم بتصريح ببلدية مكان وجود العقار الذي يملكه أو يحوزه أو يشغله و ذلك لجرده، بالنسبة للمالك فإن تصريحه لا يطرح أي إشكال.

أما بالنسبة للحائز فإنه يخضع لأحكام نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 95-26 و الذي ينظم كيفية إثبات الحيازة حيث قضى على أنه " ² يمكن لكل شخص حسب مفهوم نص المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة ، وغير منقطعة و هادئة و علانية ، لا تشوبها شبهة ، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حيازة و هي تخضع لشكليات التسجيل ، الإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي" و من خلال هذا النص تتمثل شروط الحيازة فيما يلي :

- حيازة ارض تابعة النطاق الملك الخاص .

- ممارسة الحيازة بصفة مستمرة و غير منقطعة و علانية .

- خضوع الشهادة لشكليات التسجيل و الإشهار .

- وقوع الأرض محل الشهادة ضمن نطاق الأراضي غير الممسوحة.

¹ - عجة الجيلالي المرجع السابق، ص 247 .

² - أنظر المادة 39 من القانون 90-25 ، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، السابق ذكره.

إن الحصول على شهادة الحيازة مجرد شرط شكلي إذ غالباً ما يكتفي القضاء بالإثبات الحيازة بشروطها القانونية و المادية التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لذا تصبح الشهادة شرطاً لتثبيت الحيازة لا غير كما أشارت إلى ذلك المادة 30 من قانون التوجيه العقاري .

6/ إعادة الأراضي المؤممة: إن إعادة الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين يعد إجراء أساسياً للتكفير عن ذنوب الثورة الزراعية¹، وتجسد هذا الفعل في نص المادة 76 من قانون التوجيه العقاري و التي تقضي على أنه "2 تستبعد من صندوق الوطني للثورة الزراعية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، التي حافظت على طابعها الفلاحي و تبقى ملكاً لملاكها الأصليين الأشخاص الطبيعيين ، الذين لهم جنسية جزائرية و يشترط للاستفادة من هذا الإجراء أن تتوفر للمالك الشروط التالية :

- عدم اتخاذ سلوك معادي لحرب التحرير .
- عدم الحصول على ارض تعويضها أو على مساعدات مالية عمومية من اجل الانتقال إلى أعمال أخرى.
- عدم استفادة المالك الأصلي من الأرض في إطار القانون رقم 87-19، إلا إذا كان قد تخلى عن هذه الاستفادة.

- أن لا يترتب على العمليات السالفة الذكر عبئ على عاتق الدولة.
 - أن لا تكون المساحة المعنية المستصلحة في إطار قانون رقم 83-18.
- نلاحظ من خلال ما سبق أن إعادة الأراضي لا تشمل إلا الأراضي المؤممة، و قد غفل المشرع عن الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية، كما أنه اشترط على المالك الاستغلال الشخصي للأرض المسترجعة كما حصر حق الاسترجاع على الورثة من الدرجة الأولى فقط .

7/ تقنية الامتياز الفلاحية أمام تناقص وعاء العقار الفلاحي عمدت السلطة إلى تشجيع عمليات الاستصلاح بعد الركود النسبي الذي شهدته رغم تدابير التشجيعية المنصوص عليها في القانون رقم 83-18 لذا فقد أصدرت السلطة :

¹ - عجة الجبالي المرجع السابق، ص 253 .

² - أنظر المادة 76 من القانون 90-25 المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، السابق ذكره

أ/ المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 و الذي عرفت من خلاله المشرع الجزائري تقنية الإمتياز الفلاحي في نص المادة 02 منه على أنها تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة حق الانتفاع بأراض متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهلية¹.

إن تنفيذ عملية الاستصلاح مرتبط بتقنية الإمتياز و هذه التقنية ليست جديدة في الفكر القانوني الجزائري و هي منقولة عن التراث القانوني الفرنسي حيث تحتل مكانة مميزة ضمن قانون الإداري.

ب/ القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 و بعد مرور حوالي 46 سنة من استقلال الجزائر عرفت ظهور عدة قوانين ومراسيم تشريعية الهدف منها زيادة الوعاء العقاري الفلاحي لأجل تحسين مستوى الإنتاج الفلاحي و الحفاظ على الأراضي الفلاحية لكن مع استغلال الفلاحين تقصير الدولة في الرقابة أدى بهم إلى تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي الأمر الذي استدعى إلى ضرورة تسطير سياسة فلاحية جديدة تهدف إلى توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد و الحفاظ على الأراضي الفلاحية وزيادة مساحتها تماشيا مع اقتصاد السوق فصدر القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي² إذ بينت المادة 17 منه على أن الامتياز سيكون النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة ، عدا الأراضي التي استصلحها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية يبقى فيها قانون الاستصلاح 83-18 ساري المفعول فيها و ذلك حسب نص المادة 18 منه و لطمأنة المستغلين على ملكيتهم العقارية الفلاحية في إطار القانون 83-18 الذي تم إلغاء العمل به حسب نص المادة 17 سابقة الذكر فلقد أصدرت السلطة التنفيذية منشور وزاري مشترك رقم 402 المؤرخ في 08/06/2011 الذي يحدد شروط وكيفيات تسوية ملفات الفلاحين الذين تماطلت الإدارة في إجراءات منح عقودهم و

¹ - المرسوم التنفيذي 98-372 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² - أنظر القانون 08-16، السابق ذكره.

تجسيد لذلك أصدر المشرع الجزائري القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة و إعتبار طريقة الامتياز أسلوبا لاستغلال هذه الأراضي مما يتعين معه إلغاء القانون رقم 87-19 حسب نص المادة الثانية منه .

الفرع الثاني: تجميع الأراضي الفلاحية

إن المشرع الجزائري لم يستقر على توحيد استعمال مصطلح تجميع الأراضي ، إذ أنه استعمل أيضا مصطلح ضم الأراضي في مشروع قانون تنظيم عمليات ضم الأراضي الفلاحية، إذ أن المقصود بتجميع الأراضي الفلاحية هو تحسين ظروف استغلال الأراضي و الزيادة في الإنتاج و على هذا الأساس فإن تجميع الأراضي الفلاحية يهدف إلى إنشاء قطعة واحدة أو قطع كبيرة مكثلة بصفة متجانسة من أجل تطوير و تحسين شروط إستغلال إقليم فلاحي معين و ذلك عم طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة و قابلة للاستثمار غير منقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 24 من قانون توجيه الفلاحي 08-16 المؤرخ في 10/08/2008 " التجميع عملية عقارية تهدف إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة و قابلة للاستثمار غير منقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد و تسمح بما يلي :

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع.¹
- توفير الظروف الموضوعية التي تشجع على استعمال التقنيات و الوسائل العصرية لاستغلال وحدات الإنتاج و تسييرها .

¹ - أنظر المادة 24 من القانون 08-16 السابق ذكره.

- تحديد و تنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الأراضي عن طريق وضع مخطط شغل الأراضي و تسهل استغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة مثل شبكة الري التطهير، الصرف و المواصلات و فك العزلة عن المستثمرات.
- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية، خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية وهياكل قاعدية للنقل تحدد شروط و كفاءات تنفيذ عمليات التجميع بموجب نص تشريعي خاص"

كما أشارت المادة 11 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 18/08/2010 و الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة " بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية ، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال عمليات تشجيع الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز.¹

غير انه و مع مراعاة النجاعة الإقتصادية للمستثمرة الفلاحية يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، و في هذه الحالة ينبغي عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعة".

يتبين لنا أنه من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري منح في هذا الإطار رخصة للمستثمر صاحب الإمتياز في اكتساب عدة حقوق امتياز من اجل تشكيل مستثمرة فلاحية واحدة لكن يشترط ألا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية وهذا بموجب المرسوم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.²

¹ - أنظر المادة 11 من القانون 10-03 السابق ذكره.

² - المرسوم التنفيذي 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأرض الفلاحية ، ج ر عدد 84 المؤرخة في 21 ديسمبر 1997 .

الفرع الثالث: مجهودات الدولة ودعمها لقطاع الفلاحة في الجزائر

إن فكرة إنعاش القطاع الفلاحي تنطلق أساسا من قناعة السلطة بكون الجزائر في الأصل بلد فلاحي يحوز على قدرات فلاحية هامة قادرة على تحقيق الاكتفاء الذاتي و من خلاله الأمن الغذائي للدولة.

و حتى لا يبقى هذا الاكتفاء و الأمن مجرد أمنية حاولت السلطة بعث التنمية الفلاحية و إعطاء دفع قوي من خلال مختلف المخططات و البرامج الوطنية لتنمية الفلاحية التي عرفها القطاع الفلاحي، و من خلال الأهمية البالغة التي توليها الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي فإن المشرع الجزائري من خلال قوانين التوجيه الفلاحي قد حرص على رفع مستوى التأهيل المهني و تطوير الآلات المخصصة للمستثمرات الفلاحية من اجل مضاعفة الإنتاج و تحسين نوعيته، وهو الأمر الذي يصعب تحقيقه للإمكانيات الضعيفة لمعظم المستثمرين الفلاحين مما استدعى تدخل الدولة من اجل مرافقة وتدعيم الفلاحين في مختلف نشاطاتهم¹ و ذلك من خلال :

أولا/ التأطير العلمي و التقني و البحث و التكوين و الإرشاد و هذا حسب نص المادة 73 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 و التي تنص على تهدف تدابير التأطير العلمي و التقني و البحث و التكوين و الإرشاد الخاصة بتنفيذ و التوجيه الفلاحي إلى :

- رفع مستوى تأهيل الفلاحين مهنيا و تحسينه عن طريق تعزيز التكوين و البحث و الإرشاد .
- تثمين و تكييف التخصصات و تحسين تأطير القطاع من خلال تدعيم أجهزة التكوين و البحث و الإرشاد .

¹ - المادة 73 من القانون 08-16، السابق ذكره.

- تطوير الإعلام العصري و فعال بإقامة نظام شامل للإعلام الفلاحي و حسب نص المادة سالفة الذكر نستخلص أن الدولة أبواب التكوين كل معاملي القطاع الفلاحي من إطارات و عمال و حتى فلاحين.

ثانيا/ التمويل أو الدعم المالي للدولة حسب نص المادة 85 من قانون 08-16 : يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص مما يأتي :

- الدعم المالي للدولة .
- التحويل التعاضدي .
- القرض البنكي .

ونستخلص من نص هذه المادة أن الدولة تتدخل لمرافقة المستثمرين في القطاع الفلاحي بتمويلهم مباشرة عبرة مختلف الصناديق التي خصصتها الدولة لهذا الغرض ابتداء من :

- FNRDA الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية المؤسس بتاريخ 1999/02/03.

- FNDIA الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي المؤسس بتاريخ 2008/12/15¹.

- FNDA الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية المؤسس بتاريخ 2014/05/22. أو بمنح لهم قروض بمختلف أنماطها كقرض التحدي و قرض الرفيق التي اعتمدها المشرع الجزائري و التي يختص بها البنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR باعتباره بنك متخصص في القطاع الفلاحي بعد تصفية الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي CNMA بنك.

ثالثا/ حماية المستثمرين الفلاحين عن طريق التأمين تضمنت المادة 69 من قانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي " يجب على المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل نشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات الدعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها أو كفياتها ، اكتتاب عقود تأمين".

¹ - حسب حساب التخصيص رقم 302-067 .

² - حسب قرار التخصيص رقم 302-139 .

خلاصة الفصل الأول

تشكل الأراضي الفلاحية مصدرا أساسيا للثروة والنهوض بالاقتصاد الوطني، وأحد الركائز الأساسية للاستثمار لذا فقد دأب المشرع الجزائري على سن القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة لعملية استغلال هذه الأراضي كما أحاط عملية استغلال هذه الأراضي بمجموعة من القيود والضوابط قد تصل إلى حد الحرمان من الملكية وذلك من أجل المحافظة على طبيعة ووجهة الأراضي الفلاحية، وقد اتخذ في سبيل تحقيق هذا الهدف مجموعة من الأدوات القانونية التي تخول له سلطة مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة منها ما يتعلق بالرخص الإدارية المتطلبة قانونا، وكذا الشروط المتطلبة من أجل تجزئة الأراضي الفلاحية وإرساء مجموعة من الشروط المتعلقة بتجميع الملكية الفلاحية .

الفصل الثاني:

آليات الرقابة للعقار الفلاحي في الجزائر

✓ المبحث الأول: الرقابة على استغلال الأراضي
الفلاحية

✓ المبحث الثاني: حماية وتكريس الأراضي الفلاحية
في القانون الجزائري

من أبرز ما جاء في الملكية العقارية هو الحماية المقررة قانونا للعقار الفلاحي، إلا أنه بحاجة إلى آليات أخرى تعزز حمايته.

وهو ما تطلب من المشرع الجزائري التدخل في كل مرة، حسب الإيديولوجية التي كان منها في تحديد وتنظيم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها وحدها أن تدعم حمايته بداية من التسيير الذاتي، وصولا إلى الإمتياز الفلاحي المطبق حاليا كنمط وحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية.

وعلى هذا الأساس سنحاول تسليط الضوء في هذا الفصل على الأهداف المسطرة من خلال التطرق إلى النظام القانوني لكل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذلك الصناديق ودورها في رقابة تسيير العقار الفلاحي كمبحث أول أما في المبحث الثاني سننتقل إلى حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري وتكريسه في إطار قوانينه وسيتم تناول الفصل الثاني من خلال ما يلي :

المبحث الأول: الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية

المبحث الثاني: حماية وتكريس الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

المبحث الأول: الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية

يعتبر إستغلال الأراضي الفلاحية، و حمايتها من الأمور التي أولت الدولة الجزائرية عناية واهتمام بالغين، وذلك لما لهذا القطاع من تأثير على التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، وعلى هذا الأساس فقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وكذا محلية و مديريات جهوية، وكذا صناديق من أجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وهذا من أجل حماية هذه الأراضي من الانحرافات المتعلقة بسوء استغلالها أو عدم استثمارها استثمارا مباشرا، وهذا من أجل حمايتها وتحسين قدراتها الإنتاجية، وأوكلت لهذه الهيئات مهمة المراقبة الدائمة والمستمرة، ومراقبة المستثمرين الفلاحيين في تنفيذ الإستراتيجية العقارية الفلاحية الجديدة مع مراعاة تدابير تأطير الدولة، وكذلك التحقيق بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة في السندات العقارية المتعلقة بالمستثمرين وشرعية المعاملات المتعلقة بها، حيث سيتم ذكر ذلك في هذا المبحث الذي يضم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمطلب أول والصناديق و المنظمات الخاصة بمراقبة إستغلال الأراضي الفلاحية كمطلب ثاني.

المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لقد عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال، تحت نظام التسيير الذاتي¹ إلى نظام التعاوانيات في ظل الثورة الزراعية، وصولا إلى نظام المستثمرات الفلاحية في ظل قانون 19/87 والذي جاء بنمط جديد ووضع كيفية مغايرة من أجل الخروج من دوامة التسيير العشوائي للأراضي الفلاحية، وكذلك من أجل حمايتها من سوء الاستغلال أو عدم استثمارها.

لذا تدخل الدولة باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في توجيه الاقتصاد وحماية استغلال الأراضي الفلاحية بموجب آليات خاصة لضبط وتوجيه والحفاظ على استغلال الأراضي الفلاحية وتتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا الهيئات الوطنية والصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار.

و من خلال ما سبق سنتطرق إلى النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ودوره في الرقابة .

الفرع الأول النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المادة 01 من القانون 1990/01/18² المتضمن التوجيه العقاري وتجسيد ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في 22/10/2009.³

¹ - بهلول حسن: القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، 1976، ص 292 .

² - بريك الزبير: النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير، الجزائر، 2014-2015، ص 68.

³ - المادة 5 من القانون 81/76 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج ر عدد: 61.

فهو بذلك أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية فقد أعطى له المشرع صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستغلال المالي، يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره بالجزائر العاصمة وله فروع في كل الولايات وهو ضابط للسياسات العقارية الفلاحية.

أولاً: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، فهو بذلك له وظيفة الضبط العقاري.

ومن مهامه أيضاً مراقبة عدم استثمار الأراضي الفلاحية من قبل المستثمر صاحب الامتياز بعد إنذاره واتخاذ جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بإسقاط حق الامتياز، يقوم الديوان بوضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستثمار أو الإيجار أو البيع.¹

1/ وضع الأراضي حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير²، ويكون وضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير في الحالات التي يكون المالك عاجز مؤقتاً على استغلال الأراضي المعنية، حيث تبقى الصفة للمعني بالجزاء،³ والمشرع لم يبين حالات تطبيق الجزاءين أو المدة القانونية لكل منهما .

¹ - أنظر المادة 51 من القانون 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 السابق ذكره.

² - راجع المادة 52 من نفس القانون 90-25.

³ - فقيرة فايزة، "واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاص في ضل قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26، ماجستير، الجزائر، 2005، ص 109-110 .

2/ عرض الأرض للبيع. وهو جزء يتحقق في حالة توفر الخطأ المتمثل في التعسف وقيام المسؤولية التقصيرية، ويطبق في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا فيكون بيعا جبريا في حالة الموقف السلبي للمالك أو بيعا اختياريا في حالة موقفه الإيجابي.¹

_ كما يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع في المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، والشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية هي شفعة إدارية هدفها حماية الأرض الفلاحية من تغيير وجهتها الفلاحية، وكل من أخل بواجبه في الاستغلال ولم يحقق أهدافه المرجوة من الاستغلال تحول ملكيته للدولة.

_ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتطوير الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق الضم والمبادلات الودية.²

_ نصت المادة 28 من القانون 03/90 على أنه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في مراقبة كل المخالفات التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز، حيث يقوم الديوان بتحرير محضر المخالفة يوجه له إنذار وفي حالة عدم امتثاله يقوم الديوان بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل الفسخ الإداري لعقد الامتياز المبرم بينه وبين المستثمر، وبعد إخلاله بالالتزام في الحالات المذكورة في المادة 29 من القانون 03/10 السالفة الذكر.

_ أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمثل للدولة، فهو ضابط ومنفذ للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية ويمارس سلطته على الأراضي الفلاحية الخاصة بحمايتها والحفاظ عليها في إطار سياسة التوجيه الفلاحي، ومن هذا المنطلق كان من المفروض إعطاءه سلطات واسعة باعتباره ممثل للدولة مالكة الرقابة وبعد إعادة النظر في القانون المنشئ للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 بمقتضى

¹ - فقيرة فايزة ، المرجع السابق، ص115.

² - انظر المادة 58 من القانون 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 السابق ذكره.

المرسوم التنفيذي 339/09 وسع من صلاحيات وإدراج صلاحيات جديدة تتماشى مع قانون التوجيه الفلاحي، حيث أعطت له صلاحيات هامة جدا، تمثلت في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، حيث بتعديل المادة 05 منه يدرس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية بالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة وبتفويض منها، فيقوم بتحويل نمط الاستغلال.

_ يسهر على أن لا تيرم أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها الفلاحية.

_ تقديم ترخيص بناء على الأراضي الفلاحية باعتبارها لديه سلطة تقديرية لمراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية.¹

_ ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة .

ثانيا: ممارسة الديوان لحق الشفعة والرقابة

حق الشفعة من أهم الصلاحيات التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يتدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حق الشفعة أو في حالة عدم وجود وارث، والمشروع تطرق لموضوع حق الشفعة في أحكام القانون المدني والقانون 03/10.²

كما يمكن للدول ممارسة حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون، كما نجد أن المادة 17 من الموسم التنفيذي 326/10 تطرقت لحق الشفعة أو يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة في الحالات التالية:

_ في حالة انتقال الحق للورثة³ وتنازل الورثة لأحدهم أو الغير بمقابل أو بالمجان حسب الشروط المحددة للقانون، هنا يمكن للديوان استعمال حق الشفعة والحلول محل المشتري

¹ - بريك الزبير، المرجع السابق، ص ص 72 73 .

² - نصت المادة 15 من القانون 03/10 على: في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به.

³ - أنظر المادة 13 من القانون 03/10 السابق ذكره.

في حق الامتياز، وهذا ما اقتضته المبررات العملية في كون القانون 03/10 سكت عن معالجة هذه الحالة.¹

_ في حالة العجز والمانع البدني المثبت قانونا والذي يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة يجوز للأعضاء الآخرين في المجموعة أن يطلبوا من المحكمة البت في نقل حصة العضو المعني بالتنازل، وهنا يصبح من حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة.

_ للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تأسيس رهن،² يثقل الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القرض، وفي حالة عدم وفاء المستثمر بالديون يمكن لهيئة القرض الحجز على حقه في الامتياز وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة،³ مقابل دفع قيمة الدين للدائن وهذا قبل الشروع في إجراءات البيع الجبري للحصة المحجوز عليها.

الفرع الثاني: مراقبة الديوان لإستغلال الأراضي الفلاحية

تتولى الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشئ بالمرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ممارسة مهام الخدمة العمومية، باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها وذلك في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية حسب التوجيه العقاري الفلاحي وفقا للقانون 08-16 وذلك بتحديد توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي وتثمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، ويكلف الديوان بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ومن بين تلك المهام نذكر على سبيل المثال:

1. أن عدم الاستثمار للأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفا من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز، في استعمال الحق نظرا لأهمية الأراضي والوظيفة التي جعلت من أجلها، وفي

¹ - بريك الزبير، بوسماح محمد أمين، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995، ص 90 .

² - أنظر المادة 12 من القانون 03/10 السابق ذكره.

³ - والحجز في هذه الحالة يكون فقط على الأملاك السطحية للمباني، الموجودة في الأرض الفلاحية دون الأرض.

هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي واجبا على مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها بحسب المادة 48 من القانون 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 وعدم الاستغلال والإهمال يجعل الأرض غير مستغلة من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز إن استمرت هذه الوضعية مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، يحرر هذا الفعل بمحضر رسمي لدى المحضر القضائي وذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إنذار المستثمر من طرف الديوان وإذا بقيت الأرض غير مستغلة، بعد انتهاء أجل جديد مدته سنة يقوم الديوان بوضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المستثمر صاحب الإمتياز ويمارس حقه في الشفعة.¹

2. تشجع الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطوير المستثمرات الفلاحية وتقديم وسائل تقنية ومالية تساعد على عصرنه القطاع الفلاحي، وذلك من خلال إعادة عملية تجميع الأراضي وإعادة توزيعها في شكل مستثمرات جديدة.

3. يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد، ومراقبة التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، التي تؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا.²

كما أن للديوان حق الرقابة على صحة الملفات المقدمة له والمتعلقة بتحويل حق الانتفاع لحق امتياز من خلال التنسيق مع اللجنة الولائية التي أحدثتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المتضمن كيفية تطبيق حق الإمتياز في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية تتعلق بالوعاء العقاري الفلاحي أو الأملاك السطحية المتصلة بالعقار محل الإمتياز، أو إستحق ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز المقدم من طرف الطالب سواء ما تعلق بصحة الوثائق

¹ - عمار معاشو، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، نشرة القضاء، العدد 02، سنة 2000، ص 12

² - بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، ج1، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، سنة 1999، ص 36 .

أو الوقائع المصرح بها.¹ وعند نهاية دراستها من قبل اللجنة وفي حالة التأكد من الملف من ناحية صحة وقائعه وصحة وثائقه يتم تحرير محضر بذلك ويرسل من طرف الوالي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة 05 من نفس القانون، أما في حالة التأكد من عدم صحة الملف يرسل الوالي إلى المعني بالأمر رسالة معللة ومسببة (قرار إداري) مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز المنصوص عليه في المادة 03 من القانون 03-10 وفي هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة.

الفرع الثالث: دور الديوان الوطني في رقابة الأراضي الفلاحية

أولت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشائه، ممارسة مهام الخدمة العمومية باعتباره متصرف لحساب الدولة مانحة الامتياز في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية حسب القانون 08/16 المتضمن التوجيه الفلاحي، وذلك من خلال تحديد وتوجيه الفلاحة الوطنية من خلال تحقيق الأمن الغذائي، ولتحقيق هذه الأهداف يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بجميع المهام التي حددها القانون 25/90 المعدل بالأمر 26-95 المتضمن قانون التوجيه العقاري نذكر منها على سبيل المثال:

_ إن الاستثمار الفعلي الواجب على مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها،² وعليه فإن عدم الاستثمار في الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز في استعمال الحق، نظرا لأهمية الأراضي والأهداف المسطرة لها، وعدم استغلال الأراضي لمدة سنتين متتاليتين وبعد اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة حسب القانون، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفاعة .

¹ - أنظر المرسوم التنفيذي 10-326، يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، الموافق لـ 23 ديسمبر 2010 .

² - أنظر المادة 48 من القانون 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 السابق ذكره.

_ تشجيع الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تطوير المستثمرات الفلاحية وتقديم وسائل تقنية ومالية تساعد على عصرنة القطاع الفلاحي.

_ للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الرقابة على صحة الملفات المقدمة لأجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال التنسيق مع اللجنة الولائية،¹ والتي نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10 على تشكيلها .

حيث وبعد استكمال الملف يرسله الديوان إلى اللجنة الولائية من أجل التحقيق والتأكد من صحة الوثائق، وصحة الوقائع المقدمة، وفي حالة التأكد من صحة الملف المقدم يحضر محضر يرسله الوالي بصفته رئيس اللجنة الولائية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إستكمال الإجراءات.²

وفي حالة عدم التأكد من صحة الملف يرسل الوالي للمعني رسالة معللة (قرار إداري) وإرسال نسخة منها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز،³ وفي هذه الحالة يمكن لطالب حق الامتياز تقديم طعن لدى الجهة القضائية.

المطلب الثاني: الصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة واستغلال الأراضي الفلاحية

إن الاستثمار الجيد والمراقبة المستمرة للمستثمرات الفلاحية وكذا كل الأراضي الفلاحية التابعة سواء للقطاع الخاص أو للأملاك الوطنية الخاصة، أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وخصصت لها صناديق خاصة حيث نصت المادة 84 من قانون التوجيه الفلاحي (يجب أن يراعي في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية التي تكتسبها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية) أي أنه ونظرا لأهمية الفلاحة فقد وسع المشرع في أدوات تمويل الفلاحة وفتح المجال أمام إمكانية إنشاء هيئات مالية المساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته وذلك، ومن أجل المحافظة على الرصيد الوطني المتمثل في العقار الفلاحي، عززت الدولة وسائلها القانونية المتمثلة في النظام القانوني وكذا هيئات

¹ - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 10-326، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 5 من المرسوم نفسه.

³ - بريك الزبير، المرجع السابق، ص 97.

الرقابة ومنحت لها سلطات واسعة في فرض الجزاءات وتوقيع العقوبات بموجب قوانين ومراسيم، سنتطرق إلى الصندوق الوطني لضبط التنمية الفلاحية (فرع أول) ثم إلى دور المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية (فرع ثان).

الفرع الأول : الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية

أنشئ هذا الصندوق بموجب قانون المالية لسنة 2000 وهو يدعم الاستثمارات في إطار تطوير الأراضي الفلاحية، وحماية مداخيل الفلاحين وتمويل الأنشطة ذات الأولوية للدولة، وفي إطار الإنعاش الوطني الذي امتد منذ سنة 2000 إلى يومنا هذا والذي يهدف إلى إنعاش النشاطات الإنتاجية في المجال الفلاحي حيث خصص له مبلغ 525 مليار دينار، مقسمة على مختلف القطاعات الإنتاجية، وقد تمثل مخطط الإنعاش الاقتصادي في ميدان الفلاحة في المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.¹

وقد تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005 والذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي² حيث خصص هذا الصندوق للإعانات التي تضمن مساهمة الدولة،³ في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية وكذا تميمها، ودعم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة، وتخفيض نسبة الفوائد على القروض الفلاحية والصناعة الغذائية الزراعية على المدى القصير والمتوسط والطويل بما فيها تلك الموجهة للعتاد الفلاحي، ودعم المصاريف المتصلة بدراسات الجدوى والتكوين المهني والإرشاد ومتابعة مدى تنفيذ المشاريع ذات الصلة بالموضوع، وكذا الإعانات التي تضمن مساهمة تطوير الري الفلاحي، وحماية أشكال الثروة الحيوانية

¹ - بريك الزوبرير، مرجع سابق، ص 78.

² - مرسوم تنفيذي رقم 05-413 مؤرخ في 25 أكتوبر 2005، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه: الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، ج ر عدد 72، الصادر بتاريخ 02 نوفمبر 2005.

³ - محرز محمد عباس، اقتصاديات المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997، ص 87.

والنباتية،¹ ويستفيد من دعم الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار، الفلاحون والمربون بصفة فردية أو المنضمون في تعاونيات أو تجمعات أو جمعيات² حيث يتم تقديم مساعدات مالية للفلاحين.

أولا/ مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية

المخطط الوطني للتنمية عبارة عن آلية خاصة ترمي إلى ترقية التأطير التقني والمالي والنظامي، قصد الوصول إلى بناء فلاحية عصرية ذات كفاءة من خلال المحافظة والحماية والاستعمال العقلاني للمواد الطبيعية كذلك عن طريق استصلاح الأراضي والاستغلال الأفضل للقدرات.

ثانيا/ مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي

من بين أهم هذه الأهداف إستصلاح 700.000 هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية قديمة أو إنشاء مستثمرات جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي الفلاحية وإعادة توزيعها على الفلاحين والمنتجين، وخلق ما يقارب 330.000 منصب عمل سواء من المستثمرين أصحاب الامتياز أو العمالة المجاورة لها، وتخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة، وكذلك الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، والصناديق الأخرى لحماية الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية، بالإضافة إلى إعادة هيكلة المجال الفلاحي وإعادة الاعتبار له، وتأهيل الموارد الطبيعية لمختلف الجهات، تحسين ظروف الحياة ومدا خيل الفلاحين، وتحرير المبادرات الخاصة على مستوى التموين وتصريف وتكثيف الإنتاج، مع ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الاقتصاد العالمي .

ثالثا/ مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية

يحدد المنشور الوزاري رقم 332 المؤرخ في 18 جويلية 2000 الخطوط العريضة للمناهج المقترحة والتدابير لتنفيذ هذه المخططات، وكذلك يشكل بمعية النصوص الأخرى

¹ - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 413/05، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه.

(مراسيم، مقررات، قرارات، وتعليمات) المسيرة للصندوق الوطني لضبط التنمية الفلاحية وصندوق استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وصندوق تطوير الصحة الحيوانية، وأيضا القواعد المتعلقة بالبرنامج الوطني للتشجير والإطار التنظيمي الذي يرجع إليه مدراء المصالح الفلاحية، ومحافظي الغابات التنفيذ برامج التنمية الفلاحية المتمثلة في مراقبة الإنتاج الفلاحي في مختلف فروعها في إطار تقليص الفاتورة الغذائية، تكيف أنظمة الإنتاج ومراقبة نوعية المزروعات والنشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي ودرجة خصوبتها، ويراقب الأنشطة التي تؤمن مداخيل الفلاحين وذلك بالمساعدة في إيجاد نشاطات ذات مداخيل آنية أو على المدى المتوسط، بالإضافة للمحافظة على المستثمرات الفلاحية في مجملها أو وحدتها من حيث الاستغلال الجماعي أو الفردي.

الفرع الثاني: دور المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية

تم تأسيس المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية بموجب القانون رقم 87-17 المؤرخ في 01 أوت 1987 والمتعلق بحماية الصحة النباتية،¹ هذه المنظمة تجسد سلطة الصحة النباتية الوطنية حسب المادة 3 من نفس القانون السالف الذكر، وتقوم هذه الهيئة على مبادئ التخصص والتكامل في المهام،² وتعتبر سلطة الصحة النباتية، سلطة مركزية من خلال الإدارة المركزية المستمدة من وزارة الفلاحة، وتقوم بالإشراف على ثلاثة مديريات فرعية (المديرية الفرعية للمراقبة التقييمية، المديرية الفرعية للتصديق، المديرية الفرعية للسهر على الصحة النباتية) هذه المنظمة تلعب دور القوة العمومية، وهذا حتى تتمكن من تطبيق سياستها الوطنية للصحة النباتية، وهو ما أكدته المادة الأولى من القانون 87-17.

¹ - قانون رقم 87-17 مؤرخ في 01 أوت 1987، يتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر ع 32، الصادر بتاريخ 05 أوت 1987.

² - عياش خديجة، سياسة التنمية الفلاحية المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، رسالة ماجستير في العلوم السياسية والاعلام، كلية العلوم السياسية والاعلام، الجزائر، 2011، ص 125.

أولاً: مراقبة الصحة النباتية

نصت المادة 6 من القانون 87-17 من الباب الثاني، على أنه: "يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يشغلون بالفعل أملاك عقارية ذات استعمال زراعي بصفة ملاك أو بأي صفة أخرى أن يحافظوا على النباتات التي توجد بها...."، ونصت المواد 07 و 08 على أن التصريح على بكل النباتات والبذور محل الزراعة هو إجباري لكل الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 06 من نفس القانون السالف الذكر تحدد طائفة المتابعات القضائية، وذلك في حالة الإخلال بالشروط المنصوص عليها في القانون الذي ينظم الصحة النباتية ونوعية النباتات الواجب استغلالها في الأراضي الزراعية مع احترام الطبيعة القانونية للأرض الفلاحية من حيث الموقع الجغرافي.

ثانياً: سلطات التقصي وتحريم المخالفات وفرض العقوبات

تقوم منظمة الصحة النباتية بعدة سلطات من بينها: سلطة التقصي والمراقبة وتحريم المخالفات وفرض العقوبات على المستثمرين الفلاحين، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين، و يقوم بعملية المراقبة الأعوان الإداريين المنصوص عليهم في نص المادة 53 من القانون 87-17 المتعلق بالصحة النباتية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-198 المؤرخ في 06 جويلية 2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية،¹ ويقوم هؤلاء الأعوان في مجال البحث ومعاينة المخالفات بتحضير محاضر تكون لها الحجية أمام القضاء إلى أن يثبت ما يخالف ذلك (المادة 55 من القانون 87-17)، وتكون هذه المخالفات سببا مباشرا في فسخ العقد وإنهائه، لأنه يدخل في باب الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في الفصل السادس من القانون 10-03، (العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته) وهذا ما نصت عليه المواد 28 و 29، وكذا المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، الممنوحة للمستثمر صاحب الإمتياز.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 08-198 مؤرخ في 06 يوليو 2008، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية، ج ر ع 38، الصادر بتاريخ 09 يوليو 2008.

المبحث الثاني: حماية وتكريس الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

تعتبر الجزائر البلد الأكبر مساحة في قارة أفريقيا، والتي تبلغ مساحتها بلغة الهكتار ما يقارب 238 مليون هكتار، غير أن المساحة المخصصة منها للفلاحة تقدر ب 48 مليون هكتار، أي بنسبة 04 % من المساحة الإجمالية للبلاد، تتنوع بين الملكية الخاصة والعامّة والوقفية، حيث تشكل نسبة الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة ما نسبته 25% من مجمل مساحة الأراضي الفلاحية في الجزائر، أما الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة فتشكل ما نسبته 66% من مجمل المساحة المخصصة للفلاحة، بينما تشكل الأراضي الوقفية ما نسبته 09% من مجمل مساحة الأراضي الفلاحية في الدولة،¹ وهي مساحة ضئيلة بالمقارنة مع المساحة الإجمالية للدولة، هذا ما يدعو المشرع الجزائري إلى ضرورة حماية هذا الصنف من الأراضي والمحافظه عليه، وذلك من خلال اعتماد عدة آليات وأساليب قانونية، نظرا للوظيفة الاجتماعية التي تؤديها هذه الأراضي في مجال خلق مناصب الشغل أو مساهمتها في إعطاء دعم ايجابي في مجال المحافظة على الأمن الغذائي وتلبية الحاجيات الغذائية بمختلف المنتجات الزراعية والحيوانية، وتزويد قطاعات أخرى بمنتجاتها على شكل مواد أولية كالصناعة الغذائية وغيرها، وذلك في مواجهة النمو الديموغرافي المستمر مع ابقاء سكان الأرياف في مناطقهم وأقاليمهم للحد من النزوح الريفي نحو المدن، حيث يقصد بالحماية بصفة عامة التدابير التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء وفرض النظام العام سواء من الناحية المدنية أو الإدارية أو الجزائئية، وهو ما سوف نتطرق له في هذا المبحث حيث يشمل مطلبين الأول حماية الأراضي الفلاحية والمطلب الثاني تكريس مبدأ حظر تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي.

¹ - وفقا لإحصائيات وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لسنة 2012، نقلا عن: مزواغي ميلود، عدم استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن باديس بمستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، جوان 2015، ص 147 .

المطلب الأول: حماية الأراضي الفلاحية

بات من المسلم به اليوم ما للقطاع الفلاحي من آثار اجتماعية واقتصادية وسياسية تؤثر على حياة المجتمع وما كان يقتضيه ذلك من ضرورة إصدار قوانين تتولى تنظيم هذا القطاع الحيوي.

ومع ذلك ومما تمت ملاحظته على هذه القوانين أنها لم تكن في إطار سياسة فلاحية عامة ولم يكن هذا أو ذاك من ضمن إيديولوجية ثابتة، وقد ترتب على ذلك كثرة التشريعات، وعدم تجانس أحكامها بالإضافة إلى تلك الآثار التي أثقلت كاهل القضاء والناجمة عن منازعات عقارية و التي هي في تزايد مستمر ولم تسمح الفرصة من جهة أخرى للقضاء كي يضع المبادئ القانونية التي تحقق الانضباط القانوني في هذا المجال الحيوي الذي أصبحت سماته الغالبة هي الفوضى ولا ربما السبب في ذلك يعود إلى أن النشاط الفلاحي لم يظفر بعد بتنظيم قانوني مستقل كما هو الثابت في بعض الدول التي عرفت تقنين للقانون الزراعي،¹ بل يوجد هناك قواعد قانونية متناثرة في فروع قانونية تقوم بتنظيم بعض جوانب هذا النشاط دون أن يكون هناك قاسم مشترك بينها أو جامع يجمعها أو فلسفة موحدة تتبع منها ما يتعلق بتنظيم الملكية الفلاحية بداية من التسيير الذاتي ثم الثورة الزراعية بأمر 37-71 وقانون التوجيه العقاري 25-90 المعدل والمتمم بالأمر 26-95 وقانون الأوقاف، ومنها ما هو خاص بالاستغلال الفلاحي بحيث يضاف إلى أسلوب التسيير الذاتي والثورة الزراعية قانون 19-87 الذي ألغى أسلوب التسيير الذاتي وبالرغم من الأهمية البالغة التي حققتها السياسة الفلاحية من حيث التنظيم إلا أنها ومع هذا ليست واقية ولا شاملة ويرجع هذا القصور إلى عدم تجسيد الحماية الكافية للأراضي الفلاحية مما أدى إلى انخفاض إنتاج القطاع الفلاحي الذي يمثل الدعامة الأساسية للاقتصاد الوطني باعتباره الثروة التي لا تزول .

¹ - يعرف القانون الزراعي بأنه مجموعة القواعد القانونية المنظمة للنشاط الفلاحي، سواء تعلق منها بالأرض الفلاحية وملكيته أو بإستغلال الفلاحي وتنظيمه وما تربط من أعمال وتعاون فلاحي وتنظيم للثروة الحيوانية من حيث تنظيم الإنتاج الفلاحي كما يمثل أهم أجزائه المسائل المتعلقة بقوانين الإصلاح .

بالنظر إلى خصوصية وحساسية الأراضي الفلاحية، فقد أولاهما المشرع حماية وعناية خاصة، بإصداره مجموعة من القوانين الهامة والأساسية التي نذكر منها قانون التوجيه العقاري، قانون أملاك الدولة، قانون الإمتياز الفلاحي.... وغيرها.

وحتى لا تبقى هذه الخصوصية مجرد سمة، فقد وجدت السلطة نفسها مجبرة على خلق أدوات ومخططات هدفها تعزيز عملية المحافظة على الطابع الفلاحي تتمثل في الآتي:

الفرع الأول: حماية الأراضي الفلاحية ضمن مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية، التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير. المرسومة في التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وبعد الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون 29/90، إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث أشارت المادة 31 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار حقوق استخدام الأراضي والبناء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء¹ وقد استهدف المخطط في المادة المذكورة سالفًا مجموعة من الأهداف الأساسية للتهيئة العمرانية من ضمنها تقرير حماية الأراضي الفلاحية ووقايتها، وتقييد البناء فيها بشكل يضمن الاستغلال العقدي لها والمحافظة على التوازنات الطبيعية من كل أشكال التعدي والزحف العمراني عليها وباستقراء نص المادة الأولى من القانون 29/90 المعدل بالقانون 04-05، فإنه يتضح أن وثائق التعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي تتضمن القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحرير المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، خاصة

¹ - اقلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015،

تلك المتعلقة بمجال الحماية¹ كما أن رخصة البناء يجب أن يراعي في التحضير لمنحها توجيهات مخطط شغل الأراضي مع إلزامية استشارة بعض الأشخاص العمومية في ذلك المنح قبل أعداد الرخصة البيئية والمحافظة على الاقتصاد الوطني، والتي من أهمها المصالح الفلاحية على مستوى الولاية وحتما فإن حماية الأراضي الفلاحية مدرجة ضمن أولوياتها ومقاصدها انطلاقا من أن الجزائر تواجه ضرورة رفع إنتاجها الفلاحي لتلبية حاجيات سكانها المتزايدة باستمرار، وبالتالي ضمان أمنها الغذائي ، الأمر الذي يحتم علينا ضرورة حماية هذا النوع من الأراضي.²

وفي هذا الإطار فإن القطع الأرضية لا تكون قابلة للبناء إلا إذا روعيت فيها بعض الشروط والتي من بينها: وجوب احترامه للحدود التي لا تتعارض مع القابلية للاستغلال الفلاحي عندما تكون على أرض فلاحية³ وهو أحد التوجيهات الأساسية التي أشار إليها المشرع الجزائري في إطار تحديد أدوات التهيئة و التعمير، حيث اشترط المحافظة على النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، بالإضافة إلى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة⁴ وقد أضاف المشرع الجزائري من أجل إضفاء حماية أكبر وتوسيع دائرة ضبط المعتدين على العقارات الفلاحية ومخالفة الضوابط القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير، أعوان مكلفين ببعض مهام الضبطية القضائية في هذا المجال، كإضافة لرجال الضبط ، وهم: مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير الفضائية المذكورين ضمن بصفة إجمالية ضمن المادة 14 ق إ ج ج .

¹ - أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 178/97 المؤرخ في: 28 ماي 1991م يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. ج. ر. ع 26، بتاريخ 01 جوان 1991، ص 58.

² - محاجي منصور، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص 30.

³ - أنظر المادة 2 من قانون 05/04 مؤرخ في: 14 أوت 2004م، المعدل والمتمم للمادة 4 من قانون 29/90 المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ع 51، صادرة بتاريخ: 15 أوت 2004، ص 4.

⁴ - أنظر المادة 4 من القانون نفسه المعدلة للمادة 11 من قانون 29/90 .

¹ وفي هذا الصدد نجد أن المنشور الوزاري رقم 558 الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ: 2014/09/03 قد أكد على ضرورة اتخاذ كل التدابير الضرورية اللازمة للتطبيق الصارم للقانون من طرف السلطات المحلية، وبالأخص مدراء المصالح الفلاحية ومحافظي الغابات للولايات من أجل التدخل لحماية الأراضي الفلاحية بصفة دائمة لمحدودية مساحتها والتي لا تمثل سوى 3.5% من المساحة الإجمالية للبلاد، خاصة وأن هذه الأراضي قد استهلكت بشكل مفرط وغير مسبوق بسبب عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وتوجيهها لأغراض البناء والتصنيع، واكتسابها بطرق غير مشروعة، وبسبب خرق القوانين وتنظيمات الجمهورية، وباللجوء كذلك إلى الحلول السهلة لاقتطاع الأراضي الفلاحية والتي غالبا ما تكون على حساب الأراضي الخصبة بما فيها المسقية والمغروسة. حيث ألزم السلطات المحلية وبالأخص مدراء المصالح الفلاحية ومحافظي الغابات للولايات باتخاذ التدابير الضرورية للتطبيق الصارم للقانون بما في ذلك اللجوء إلى المحاكم المختصة لوضع حد لهذه الوضعية.

الفرع الثاني: حماية الأراضي الفلاحية ضمن قانون التوجيه الفلاحي

جاء هذا القانون من أجل رسم السياسة العامة للنشاط الفلاحي، وتثمين العقار الفلاحي كأحد وسائل التنمية الاقتصادية، كما صدر بهدف إرساء ضوابط جديدة لطرق استغلال الأراضي الفلاحية، والمتمثل أساسا في تسوية العقار الفلاحي الذي يتربع على مساحة لا تمثل سوى 3.5% من المساحة الإجمالية للبلاد، ولا تشكل المساحة المسقية منها سوى 1/8 طبقا للمنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 2014/11/03 السالف الذكر، مما يجعل حجم هذه الأراضي في تناقص مستمر، وهذا ما يستدعي ضرورة الحفاظ عليها بصفة دائمة، وطبقا لما ورد ضمن المادة 15 منه وفي مقابل ذلك نجد أن قانون المتضمن التوجيه الفلاحي مؤرخ في: 30 أوت 2008²، ودون الإخلال بالمادة 36 من قانون التهيئة والتعمير، فإنه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا

¹ - أنظر المادة 76 مكرر المضافة بمقتضى المادة 8 من القانون 05/04 السابق ذكره.

² - أنظر المادة 20 من القانون 16/08 السابق ذكره.

بموجب التنظيم و عموما قد استهدف هذا القانون توفير حماية خاصة للعقار الفلاحي وتمثل أساسا في:

تأسيس مخططات التوجيه الفلاحي، والتي تعد بمثابة الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها واستغلالها العقلاني استعمالها الأفضل ضمن القدرات الطبيعية، بطريقة تضمن تنمية تكليف المستثمرين الفلاحيين¹ سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، بالاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية، أو عدم جواز التصرف في الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، بشكل يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، كان مال هذا التصرف أن يفضي إلى تشكيل مستمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا، أو إلى تجزئتها بحيث يصعب استغلالها استغلالا رشيدا يسبب تشتت القطع.²

كما أورد المشرع الجزائري بموجب القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري مجموعة من النصوص القانونية بهدف حماية الأراضي الفلاحية، من ضمنها ما نصت عليه المادة 35 التي تلزم أصحاب العقارات الفلاحية بالمساهمة الإجبارية في زيادة الطاقة الإنتاجية، بغض النظر عن الصنف القانوني التي تنتمي إليه المستثمرة الفلاحية، تحت طائلة سقوط حق الملكية.

حضر البقاء داخل المستثمرات الفلاحية، خاصة الواقعة في الأراضي الخصية جدا أو الخصية، إلا في حالات يتطلب فيها رخصة صريحة تقدم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير أنه في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية يتم إسقاط حق التملك، وذلك حسب نص المادة 48 من القانون 25/90.

وفي رأي بعض الفقهاء أن المفهوم الجديد للتعسف في استعمال الحق، جاء مخالفا لأحكام نص المادة 41 من القانون المدني والتي تشترط لقيام التعسف ثبوت نية الإضرار بالغير، أو الحصول على فائدة غير مشروعة أو قليلة الأهمية بالنسبة إلى حجم الضرر³ والتي تحرص على حماية الأراضي كذلك ما نصت عليه المذكرة الصادرة عن المدير

¹ - أنظر المادة 08 من القانون 08-16 السابق ذكره.

² - أنظر المواد 22، 23، 24 من نفس القانون.

³ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 244 .

العام للعمران والهندسة المعمارية الفلاحية العمومية والخاصة، وذلك بانتهاج السلطات العمومية سياسة تهدف من وراءها السلطات العمومية (الفلاحة العمران....) إلى وضع حدا للوضعية المضرة بالعقار الفلاحي تمثلت في دعوة كل المحافظين العقاريين إلى الامتناع من إشهار بعض العقود، على خلفية لجوء بعض الخواص إلى بيع حقوق مشاعة (200 م²، 300 م².....) على أراضي فلاحية ذات ملكية خاصة، حتى أن هذه الظاهرة أخذت في الازدياد مما قد يعرض الذمة العقارية الفلاحية للخطر، والغرض من هذه المعاملات هو إنشاء تخصيصات غير قانونية، بواسطة وكالات عقارية وتكريسها بعقود توثيقية وعلى اعتبار أن الحقوق المناعة المباعة بهذه الطريقة، انتهاكات المساحات محددة في غياب اعتراضات وتدابير مناسبة للحفاظ على هذه الفئة من الأراضي متخذة من طرف مصالح الفلاحة العمران والجماعات المحلية، وتستعمل كأوعية البناءات تشيد بطريقة غير قانونية (بدون رخصة تجزئة ولا رخصة بناء)، مما يؤدي إلى إنشاء أحياء فوضوية ، فالأمر يتعلق في هذه الحالة بممارسة ضارة بالفلاحة، مما ينجر عنه تقليل المساحة الفلاحية المفيدة للبلاد.

الفرع الثالث: حماية الأراضي الفلاحية وفق قانون الامتياز الفلاحي

في إطار الحفاظ على الأراضي الفلاحية، وحرصا من المشرع الجزائري على توفير حماية أكثر لها بصفقتها تدخل ضمن الملكية العامة للدولة، والحد من سيطرة الفلاحين عليها، بالإضافة إلى التأخر الحاصل في النهوض بهذا القطاع الحساس، وفق الصيغة القديمة التي سنها المشرع الجزائري بمقتضى قانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987م يبين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة، والمتمثلة في حق الانتفاع الدائم، أصدر قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي ألغى القانون القديم، واستحت ما يسمى بحق الامتياز¹ يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية منه بقولها: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبة الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية"، والذي عرفته المادة 4 صلب النص

¹ - أنظر القانون 10-03 السابق ذكره.

«المستثمر صاحب الامتياز» حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40) سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، المتصلة بها تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية تستشف من خلال النص أن عقد الامتياز يدخل ضمن العقود الإدارية التي تكون الدولة طرفا فيها بالإضافة إلى الطرف الثاني المتمثل في المستثمر المستفيد من الامتياز، ويتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ويكون لمدة مدة محددة لا تتجاوز أربعين (40) سنة ويقصد بها مبلغ مالي يدفع سنويا من قبل المستثمر المستفيد من الامتياز، يمتاية غريبة عن الانتفاع، كما أنه يكون المقابل وتختلف باختلاف المناطق الفلاحية، وفقا للمبالغ المذكورة ضمن قانون المالية لسنة 2010، حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي.

* المنطقة أ" نظم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تساوي نسبة 600مم فما فوق.¹

- وقد حدد مبلغ الإتاوة الخاصة بها ب3000دج بالنسبة للأراضي غير المسقية، وب15000دج بالنسبة للأراضي المسقية.²

* المنطقة ب" نظم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 الى 600مم.³

- وقد حدد مبلغ الإتاوة الخاصة بها ب3000دج بالنسبة للأراضي الغير مسقية، وب:15000دج بالنسبة للأراضي المسقية.⁴

¹ - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 124/12 السابق ذكره .

² - أنظر أمر 01/10 السابق ذكره.

³ - أنظر المرسوم التنفيذي 124/12، نفسه.

⁴ - أنظر أمر 01/10، نفسه.

* المنطقة ج" تظم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و 450مم¹.

- وقد حدد مبلغ الإتاوة الخاصة بها ب:2000دج بالنسبة للأراضي غير المسقية، وب:10000دج بالنسبة للأراضي المسقية.²

* المنطقة د" تظم كل الأراضي الفلاحية، بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350مم³.

- وقد حدد مبلغ الإتاوة الخاصة بها ب:800دج مهما كانت نوعية الأرض.⁴

ونشير هنا إلى أن هذه المبالغ قد انخفضت بمقتضى قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حسب النسب الآتية:

خلال مرحلة الاستصلاح لفترة أقصاها 5 سنوات تحدد حسب طبيعة الاستثمار 90%. خلال مرحلة الاستغلال لمدة أقصاها 3 سنوات 50% بالدينار الرمزي للهكتار خلال فترة تمتد من 10 سنين إلى 15 سنة، ويرتفع التخفيض يعد هذه المدة إلى 50% من إتاوة أملاك الدولة، بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب والهضاب العليا ويتم منح الامتياز وفق طريقتين، تتمثلان في:

أ_ تحويل حق الامتياز الدائم إلى امتياز: يستفيد من هذا النوع من الامتياز أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي.

ب_ الحصول مباشرة على حق الامتياز: يتم ذلك عن طريق إدارة الأملاك الوطنية بناء على الطلب المقدم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يد ترخيص من الوالي،

¹ - أنظر المرسوم التنفيذي 124/12، السابق ذكره .

² - أنظر أمر 01/10، السابق ذكره .

³ - أنظر المرسوم التنفيذي 124/12، نفسه.

⁴ - أنظر أمر 01/10، نفسه .

عن طرق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان المذكور، ويخص هذا الامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة.

وتبعاً لهذا نستنتج أن المشرع الجزائري بتغييره لطريقة استغلال الأرض من الملكية الكاملة التي تمنح للمالك الحق في استغلال الشيء واستعماله بالإضافة إلى التصرف فيه بجميع أشكاله سواء بالبيع أو الهبة أو الإيجار... وغير ذلك، إلى حق الانتفاع فقط الذي يبيح للشخص أو الأشخاص المنتفعين الاستغلال والاستعمال دون التصرف، بالإضافة إلى تحديده لمدة زمنية محددة قدرت بـ 40 سنة قابلة للتجديد، وكذا تخصيصه لإتاوة تدفع كضريبة مقابل الانتفاع أراد أن يحافظ على أملاك الدولة من جهة، ويرفع من قيمة الإنتاج الزراعي والاستغلال الأمثل لهذه الثروة، بعدما أثبتت الطريقة السابقة المتمثلة في الانتفاع الدائم فشلها.

وقد أقر المشرع الجزائري في هذا الإطار ضمن هذا القانون جزاءات قد تقرضها الإدارة للمستثمر صاحب الامتياز المخل، وذلك بعد إثبات هذا الإخلال بمقتضى محضر إثبات يعده المحضر القضائي بعد معاینته للواقعة، حيث تتمثل في¹ التزامات أعذاره من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بضرورة التقيد بالتزاماته التعاقدية الواردة ضمن دفتر الشروط، ومنحه مهلة قانونية لتنفيذ ذلك، وفي حالة عدم الامتثال بعد انقضاء المدة القانونية الممنوحة له، يقوم الديوان الوطني بإخطار إدارة الأملاك الوطنية، التي تقوم بفسخ عقد الامتياز. وقد منح القانون حق الطعن في قرار الفسخ الإداري أمام الجهات القضائية في غضون شهرين من تاريخ التبليغ من قبل الديوان².

¹ - يعد إخلالا بالالتزام طبقاً لنص المادة 29 من القانون 03/10، السابق ذكره ما يلي: تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي، أو عدم استغلالها، تأجيرها من الباطن وعدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين .

² - أنظر المادة 28 من القانون 03/10 السابق ذكره .

المطلب الثاني: تكريس مبدأ حظر و تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي

نظرا لما للعقار الفلاحي من أهمية كبيرة في حياة المجتمع لوظيفته الاجتماعية والاقتصادية المنوطة به، فقد حظي بعناية واهتمام المشرع الجزائري من أجل حمايته والمحافظة عليه لاسيما منذ تسعينيات القرن الماضي، وذلك عن طريق إصدار ترسانة من القوانين العقارية تهدف في مجملها إلى وجوب الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة، وذلك بعدم تغيير وجهتها الفلاحية إلى وجهة أخرى لا صلة لها بالفلاحة، كاستغلالها لأغراض البناء واستهلاكها خلافا لطبيعتها والغرض المتوخى منها، وقد تجلت هذه الحماية بشكل ملحوظ في إطار قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، المعدل والمتمم بأمر 95-26 (الفرع الأول)، وفي إطار القانون رقم 10-03¹ بالنسبة لأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: في إطار القانون رقم 90-25

كرس القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 الذي يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم حماية خاصة ومتميزة للعقار الفلاحي، نظرا لما لهذا العقار من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوط به تحقيقها طبقا للقانون، حتى أصبح يلقب هذا القانون بقانون العقار الفلاحي، وهذا من خلال العناية البالغة التي أولاها لهذا العقار للحفاظ عليه وحمايته وعدم تحويله عن غرضه المخصص له بحكم طبيعته، وعليه فإن حظر تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 يتجلى في مظهرين: وهما إلزامية الاستغلال الفعلي المباشر أو غير المباشر للأراضي الفلاحية، وفي عدم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية.

¹ - أنظر القانون رقم 10-03، السابق ذكره.

أولاً: وجوب الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية

ألزم القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 الذي يتضمن التوجيه العقاري كل من المالك أو الحائز أو المستأجر بوجوب استثمار الأراضي الفلاحية، و تحت طائلة توقيع الجزاءات القانونية طبقاً لإجراءات محددة .

_ إستغلال الأراضي الفلاحية إلتزام قانوني

طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 فإنه يجب على مالك الأراضي الفلاحية أو حائزها استغلالها واستثمارها نظراً للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوط بها تحقيقها من هذه الأراضي، معتبراً ذلك بمثابة واجب قانوني ملزم كل مالك أو حائز أو مستأجر لهذه الأراضي الفلاحية،¹ تحت طائلة التعسف في استعمال الحق.

وهو ما نصت عليه المادة 48 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 جاء فيها: " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفياً في استعمال الحق؛ نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجباً على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة ذلك عموماً" وعليه يتضح طبقاً لهذه الأحكام، أن المالك أو الحائز لأرض فلاحية أو حتى المستأجرة للأراضي الفلاحية مهما كان تصنيفها ولمكانياتها الفلاحية ملزم قانوناً باستغلالها واستثمارها، وأن عدم قيام المالك أو الحائز أو حتى المستأجر بذلك يعد في نظر هذا القانون مالكاً أو حائزاً أو مستأجراً غير مستغل لأرضه الفلاحية يطبق عليه القانون، لأن ذلك يعد من جهة فعلاً تعسفياً في استعمال الحق في الملكية، لما في ذلك من تقويت فرصة الانتفاع بها للصالح العام، ومن جهة أخرى فهو التزام قانوني تحت

1- أنظر المادة 53 فقرة 2 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 يمكن تأجير الأراضي الفلاحية ولو بعقود عرفية، السابق ذكره.

طائفة توقيع الجزاءات قد تصل إلى حد بيع الأرض الفلاحية المعنية إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

لذلك فإنه خروجاً عن القواعد العامة، فقد سمح قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بإمكانية تأجير الأراضي الفلاحية ولو بعقود عرفية، رغم أن العقود العرفية باطلة بطلاناً مطلقاً لمخالفتها القانون،¹ وهو ما أكده القضاء في عدة مناسبات تطبيقاً الأحكام المادة 53 فقرة 2 من القانون رقم 90-25 والتي تعتبر أحكامها استثناءً عن القواعد العامة التي تقضي بمبدأ بطلان العقود العرفية بقوة القانون، بما فيها الإجراءات الزراعية والتي يجب تحرر في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان.²

ويتكريس المشرع المبدأ الإيجار يكون قد تخلى عن مبدأ الخدمة الشخصية والمباشرة للأرض الفلاحية الذي كان معمولاً به في ظل تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 يتضمن قانون الثورة الزراعية الملغى بموجب القانون رقم 90-25 تحت طائلة اعتبار المالك غير مستغل تطاله آنذاك إجراءات تأميم الأراضي الصالح الصندوق الوطني للأراضي الفلاحية،³ على خلاف القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 الذي تبني مبدأ الأرض المنتجة⁴ وهذا نظراً لوظيفة هذا النوع من الأراضي والتي قد لا تتحقق مع المالك بقدر ما تتحقق مع الحائز أو المستأجر، لذلك أجاز حيازتها أو استئجارها من طرف الغير ولم يشترط مبدأ الخدمة الفعلية والشخصية للأرض الفلاحية كما كان معمولاً به في التشريعات السابقة.

فخدمة الأرض الفلاحية بمثابة واجب قانوني والتزام يقع على عاتق المالك أو الحائز أو المستأجر تحت طائلة توقيع الجزاءات المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 51 من هذا القانون، مما يعني أن المشرع الجزائري بهذه الأحكام أخرج استغلال الأراضي

¹ - أنظر المادة 12 من الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78، صادر في 15 ديسمبر 1970، (ملغى)، والمادة 324 مكرراً 1 من القانون المدني .

² - ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، 2001، ص 4 .

³ - أنظر المادة 28 من الأمر رقم 71-73 السابق ذكره.

⁴ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 238 .

الفلاحية من دائرة الحقوق إلى دائرة الالتزامات، شرط أن يتم إثبات عدم استغلال الأراضي المدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل طبقاً لأحكام المادة 49 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 بموجب شهرة علنية".

_ إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

تطبيقاً لأحكام المادة 50 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 يتضمن التوجيه العقاري، صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المعدل بالمرسوم التنفيذي 83-12 المؤرخ في 20/02/2012 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية،¹ حيث نص هذا المرسوم على أن أحكامه تطبق على الأراضي غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص، وأما الأراضي غير المستغلة التابعة للأمولاك الوطنية، فإنها تبقى طبقاً لأحكام المادة الأولى من هذا المرسوم خاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19،² ويقصد بها أراضي المستثمرات الفلاحية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 الملغى بموجب القانون رقم 10-03 كما سلف الذكر، حيث تم تحويل حق الانتفاع الدائم بموجب هذا الأخير إلى حق امتياز.³

وتجدر الإشارة إلى أن أراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والممنوحة للمنتجين الفلاحيين هي أراضي ذات طبيعة فلاحية بحتة ويلزم القانون المستثمرين بإبقائها على طبيعتها الفلاحية، لذلك فهي تبقى فلاحية بقوة القانون، وعليه لا يمكن بأي حال من الأحوال تغيير وجهتها الفلاحية تحت طائلة إلغاء عقد الاستفادة الممنوح للمستثمر الفلاحي، فضلاً عن المتابعة القضائية أمام الجهة القضائية المختصة.⁴

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 97-484، المعدل بالمرسوم التنفيذي 83-12 السابق ذكره.

² - مرسوم تنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 06 فيفري 1990، يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، ج ر عدد 06، صادر في 07 فيفري 1990 .

³ - أنظر المادتين 04 و 34 من القانون رقم 10-03 السابق ذكره.

⁴ - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، السابق نفسه.

ثانيا: عدم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بقوة القانون

كرس قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم فضلا على مبدأ الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية، مبدأ حظر تحويل الأراضي الفلاحية لاسيما اذا كانت خصبة جدا أو خصبة لصنف الأراضي القابلة للتعمير ، إلا بموجب قانون يصدر عن السلطة التشريعية المختصة، وهو ما نصت عليه المادة 36 منه جاء فيها:

"القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.

وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى". وأما بالنسبة للأراضي الفلاحية الأخرى متوسطة الخصب وضعيفة الخصب، فإن تحويلها لصنف الأراضي القابلة للتعمير يكون بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء،¹ وهذا دون تمييز بين العقار الفلاحي العمومي أو العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة. وعليه يتضح طبقا لهذه الأحكام، أن المشرع الجزائري ميز بين الأراضي الفلاحية التي لا تخضع لتحويلها إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير وبالتالي إلى إلغاء تصنيفها، إلا بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية المختصة، ويتعلق الأمر بالأراضي الخصبة جدا أو الخصبة ذات المردودية العالية وتتمتع بإمكانيات فلاحية معتبرة، وبين الأراضي الفلاحية الأخرى متوسطة الخصب أو ضعيفة الخصب والتي يكفي لتحويلها لصنف الأراضي القابلة للتعمير صدور مرسوم عن مجلس الوزراء، وبذلك يكون المشرع قد اعتمد في هذا التمييز على معيار الجودة و المردودية للأراضي الفلاحية المعنية، وذلك بناء على تصنيفها من طرف اللجان الولائية على مستوى الولايات، والتي تم ضبطها مؤخرا بموجب التنظيم.²

¹ - أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-16 السابق ذكره.

² - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-124 السابق ذكره.

وهذا فضلا على عدم قابلية البناء على الأراضي الفلاحية إلا بموجب رخصة بناء صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء، لاسيما إذا كانت الأراضي الفلاحية خصبة جدا أو خصبة.

للإشارة فقد صدرت في هذا الصدد تعليمة وزارية رقم 533 مؤرخة في 11 نوفمبر 2009،¹ تتعلق بعدم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية تطبيقا لأحكام المادة 36 من القانون رقم 90-25، إلا أنه خلافا لذلك فقد صدرت تعليمة وزارية أخرى تحمل رقم 244 مؤرخة في 13 أبريل 2010 تلغي أحكام التعليمة السابقة رقم 533، وتؤكد على أن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية سيتم تحديده لاحقا بموجب تعليمة تصدر عن الوزير الأول.²

وعليه فإنه تطبيقا لأحكام التعليمة الوزارية رقم 244، صدرت التعليمة الوزارية رقم 01 مؤرخة في 19 أبريل 2010 تحدد كيفيات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستغلالها لأغراض البناء، سواء كانت هذه الأراضي داخلية في المحيط العمراني أو خارجة عن المحيط العمراني، كما نصت هذه التعليمة على أن دراسة ملفات تصنيف الأراضي الفلاحية سيتم من طرف لجنة تقنية يرأسها ممثل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، على أن يتم النطق بالقرار النهائي من طرف مجلس وزاري مشترك، كما اعتبرت هذه التعليمة الوزارية أن هذا الإجراء هو إجراء استثنائي مؤقت تبرره عدم وفرة الأوعية العقارية لاستغلالها لأغراض البناء، بحيث لا يخضع إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية من تاريخ صدور هذه التعليمة إلا وفق أحكامها في انتظار تعديل أحكام القانون رقم 08-16 يتضمن التوجيه الفلاحي، لاسيما أحكام المواد 14 و 15 و 91 منه المستوحاة من أحكام المواد 34 و 35 و 36 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26.

كما أنه فضلا عن ذلك فقد عمدت الدولة إلى إجراء عمليات اقتطاع جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية، وذلك بموجب مجرد تعليمة وزارية صادرة عن الوزير الأول

¹ - أنظر التعليمة الوزارية رقم 533 مؤرخة في 2009/11/11، تتعلق بتطبيق مبدأ عدم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الا بالقانون، صادر عن الوزير الأول .

² - أنظر التعليمة الوزارية رقم 244 مؤرخة في 2010/04/13 صادرة عن الوزير الأول، تلغي أحكام التعليمة رقم 533 مؤرخة في 2009/11/11 .

من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية،¹ حيث طبقا لأحكام هذه التعليمات فإنه يتم الفصل في إلغاء تصنيف أرض فلاحية معينة بموجب قرار ولائي قبل أن يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي، وتتم حيازة الأراضي فور إعداد مقر إلغاء تصنيفها ومقرر التعويض ، مما يعني أن هذه الأحكام المنصوص عليها بموجب هذه التعليمات والمتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية هي استثناء تخرج عن الأحكام والمبادئ الراسخة المنصوص عليها بموجب قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي كقاعدة عامة، وهذا فضلا على حق الدولة في استرجاع أراضيها الفلاحية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 سابقا القانون رقم 10-03 حاليا، وذلك بموجب أحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998،² لاستغلالها لأغراض البناء، بدل اللجوء إلى إجراء نزع الملكية (نزع ملكية الحق العيني العقاري الممنوح للمنتج الفلاحي) والذي تنتم إجراءاته بالبطء والتعقيد وهو ما لا يكون في صالح الإدارة.

وعليه فإنه تطبيقا لأحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 المذكور أعلاه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية المدمجة في القطاع العمراني حيث تم بموجب هذه الأحكام انتهاك حرمة هذه الأراضي لاستغلالها لأغراض انجاز المشاريع التنموية وتحويلها عن طابعها الفلاحي باستغلالها للبناء بدل الفلاحة خلافا للقانون لاسيما أحكام المادة 36 من القانون رقم 90-25، وأحكام المادتين 15 و91 من القانون رقم 08-16 سالف الذكر.

¹ أنظر تعليمات وزارية رقم 02 مؤرخة في 12/05/2013 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية، صادرة عن الوزير الأول .

² أنظر المادة 53 من القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، صادر في 31 ديسمبر 1998.

الفرع الثاني: في إطار القانون رقم 10-03

كرس المشرع الجزائري على غرار حماية الأراضي الفلاحية الخاصة، مبدأ حماية العقار الفلاحي العمومي التابع للدولة، لاسيما بموجب أحكام قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 سالف الذكر الملغي بموجب القانون الحالي رقم 10-03 والذي تم بموجبه تحويل حق الانتفاع الدائم سابقا إلى حق امتياز، عن طريق إلزام المستثمر بالخدمة الشخصية والمباشرة للأراضي التابعة للمستثمرة الفلاحية فردية كانت أو جماعية، وكذا مبدأ حظر تغيير الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية .

أولا: تكريس مبدأ الخدمة الشخصية والمباشرة للأرض الفلاحية

ألزم المشرع بموجب القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المستثمر صاحب حق الامتياز الممنوح له في ظل هذا القانون، بضرورة إدارة المستثمرة الفلاحية فردية كانت أو جماعية بصفة مباشرة وشخصية،¹ وقد أكدت على هذا المبدأ المادة 3 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 يحدد كيفيات تطبيق هذا القانون، مما يعني أن المستثمر صاحب الامتياز ملزم قانونا بالخدمة الشخصية والفعلية للأرض الفلاحية، دون أن يعهد باستغلالها لغيره تحت طائلة فسخ عقد الامتياز الممنوح له نتيجة إخلاله بأحد أهم الالتزامات القانونية الملقاة على عاتقه.

وقد أحسن المشرع ما فعل عندما ألزم المستثمر الفلاحي بالإدارة الشخصية والفعلية للمستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها، وهذا بغية قطع الطريق تماما على المنتطعين لاكتساب أراض فلاحية تابعة للقطاع العمومي دون القيام بخدمتها بصفة شخصية ومباشرة، أو طمعا في تأجيرها للغير من الباطن، كما حدث في ظل تطبيق أحكام القانون السابق رقم 87-19 وهو ما أثبتته الواقع، وهو الأمر الذي تظن له المشرع بموجب

¹ - أنظر المادة 22 من القانون رقم 10-03، تقابلها المادة 21 من القانون رقم 87-19 (الملغى) السابق ذكره.

القانون الحالي تحت طائلة حل الرابطة العقدية عن طريق فسخ عقد الامتياز الممنوح للمستثمر وبالطرق الإدارية.¹

ثانيا: حظر تغيير الأراضي عن وجهتها الفلاحية

يعتبر مبدأ حظر تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي، من أهم المبادئ التي كرسها القانون رقم 25-90 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وكذلك القانون رقم 16-08 يتضمن التوجيه الفلاحي،² وقانون المستثمرات الفلاحية رقم 19-87 الملغى³ بموجب القانون رقم 10-03 لاسيما المادة 29 منه، لذلك فهو مبدأ قانوني ملزم للمستثمر الفلاحي، وهذا من أجل حماية الأراضي الفلاحية وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية إلى وجهة أخرى لا صلة لها بالفلاحة، كأن يتم استغلالها لأغراض البناء، مما يؤدي ذلك إلى إلحاق الضرر الفادح بهذه الأراضي وبالمصلحة العامة للمجتمع.

لذلك فإنه لخطورة هذه الممارسات فقد تم التأكيد على هذه الأحكام بموجب دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 والممضى من طرف المستثمر صاحب الامتياز والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يسلم للمستثمر مع عقد الامتياز، حيث نصت المادة 03 الفقرة 03 على ما يلي:

" يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة .
- الاعتناء بالأراضي الممنوحة له والعمل على إثمارها .
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي .
- ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.

¹ - أنظر المادة 29 من القانون رقم 10-03، والمادة 3 و 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق ذكره.

² - أنظر المادة 21 وما بعدها من القانون رقم 16-08 السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 19-87 السابق ذكره .

إلا أن الواقع أثبت خلاف ذلك، حيث تم التعدي على الأراضي الفلاحية بالبناء عليها مما أدى إلى تغيير وجهتها الفلاحية، لاسيما منها أراضي المستثمرات الفلاحية، وهو ما طرح مشكل في كيفية التعامل مع هذه الوضعية أثناء دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطبيقاً الأحكام القانون رقم 10-03، أدى ذلك إلى إحالة ملفات المعنيين إلى اللجنة التقنية المختصة برئاسة الوالي للنظر فيها،¹ لكن رغم ذلك فقد بقيت هذه الملفات عالقة لغاية صدور التعليم رقم 06 مؤرخة في 06/11/2012 تأمر بدراسة هذه الملفات بعد أن تأكدت السلطات العمومية بأن ظاهرة الأبنية غير المشروعة أصبحت واقعا ملموسا يجب التعامل معه، وذلك حسب علاقة البناء بالمستثمرة المعنية، وألا يضر بأراضيها، وأما في حالة ما إذا كانت هذه الأبنية لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية فإن التعامل معها يعود للدولة، ما لم يكن ذلك بتواطؤ من المستثمرين الفلاحيين، حيث في هذه الحالة تلغي عقود الامتياز الممنوحة لهم عقود الانتفاع الدائم سابق، فضلا عن المتابعة القضائية أمام الجهات القضائية المختصة لإخلائهم بإحدى أهم الالتزامات التعاقدية وهو عدم تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي، هذا بالنسبة للعقار الفلاحي العام، وأما العقار الفلاحي الخاص فقد تم هو الآخر التعدي عليه بتجزئته واستغلاله لأغراض البناء، وهو ما أكده ضمنا القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،² حيث نص على أنه من بين الأبنية غير القابلة للتسوية تلك التي تم إنجازها على الأراضي الفلاحية،³ وأكده أيضا القانون رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

¹ - أنظر المادتين 5 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، السابق ذكره.

² - أنظر القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات، وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادر في أوت 2008.

³ - أنظر المادة 16 08-15 من القانون نفسه.

خلاصة الفصل الثاني

حظيت الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بالحماية القانونية اللازمة لمنع التعدي عليها بأي شكل من الأشكال أو تحويلها عن طابعها الفلاحي، لا سيما في قانون التوجيه العقاري رقم 25-90، المعدل والمتمم بموجب رقم 26-95، وقانون التوجيه الفلاحي رقم 16-08.

إلا أن الواقع أثبت خلاف ذلك، حيث تم التعدي على هذه الأراضي بغير وجه حق، سواء من طرف الأفراد أو من طرف مؤسسات الدولة، وذلك باستعمالها لأغراض البناء مما أدى إلى تغيير وجهتها الفلاحية خلافا للقانون.

الخاتمة

الخاتمة

إن إشكالية العقار الفلاحي وكيفية الحفاظ عليه ليست وليدة الساعة بل منذ استقلال الدولة الجزائرية ومع انتهاجها الفكر الاشتراكي بالرغم إلغاء قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية كمحاولة أولى هدفها إرساء سياسة عقارية فلاحية وصولاً إلى سياسة التجديد الفلاحي و الريفي من خلال قانون التوجيه الفلاحي الجديد يهدف إلى تجديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد وتثمين وظائفها الاقتصادية والاجتماعية وذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص و العالم الريفي على العموم، وهذا من خلال إلزام صاحب الأراضي باستغلالها وزيادة إنتاجها مع ضمان حمايتها وعدم تحويل وجهتها إلا بشروط صارمة وفرض رقابة علي هذه الأراضي من طرف الجهات المختصة.

فقد تم تسليط الضوء على الهيئات الموكلة إليها الدور الرقابي على إستغلال الأراضي الفلاحية، والمتمثلة بالأساس في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي استحدث بموجب المادة 01 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل بالأمر رقم 95-26 الموافق لـ 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري، ليصدر بعدها المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والرقابي منحت له سلطات واسعة بموجب القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 من مراقبة عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز وكذا مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية استغلال أمثلاً، ويخطر إدارة أملاك الدولة باختلاف صاحب الإمتياز والتزاماته الموجبة لفسخ العقد الذي هو من سلطات إدارة أملاك الدولة.

كل هذا هدفه الحفاظ على الأملاك الوطنية والأراضي الفلاحية، والذي من شأنه المساهمة في جعل قطاع الفلاحة بديلاً فعالاً للنهوض بالتنمية الاقتصادية للجزائر.

وبعد دراسة هذا الموضوع من جميع جوانبه تراءت النتائج والاقتراحات التالية:

01/النتائج:

- على الرغم من الآليات التي قررها المشرع من أجل الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، إلا أن الواقع أثبت وباستحقاق عدم نجاعتها، ويعود السبب في ذلك إلى ضعف الرقابة من قبل الدولة على المنتجين الفلاحين، و على احترام هذه الآليات وكذا ضعف أو انعدام الجزاءات الردعية والآنية للمخالفين ما أسهم في تحويل أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر والبناء عليها.

- كرس المشرع الجزائري من أجل حماية الأراضي الفلاحية جملة من النصوص القانونية التي ضمنها مجموعة من الآليات القانونية التي تكفل الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي من خلال مراقبة الاستغلال الأمثل لها وعدم تركها بورا ، فحول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة الرقيب على استغلال هذه الأراضي وتوقيع الجزاءات الصارمة على المخالفين تصل إلى حد الحرمان من الملكية العقارية .

_ أيضا بالنسبة للصناديق والمنظمات فدورها الرقابي غير مفعّل أصلا.

- ونستنتج مما سبق ذكره أعلاه أن المشرع قد أرسى مجموعة من الآليات التي تهدف إلى حماية الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية في ظاهرها، لكن أغفل وتهاون في تفعيل الآلية الرقابية على المنتجين (الفلاحين) من خلال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل ضبط المخالفين وردعهم، الأمر الذي أسهم في فقدان الطابع الفلاحي لمساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية الخصبة جدا.

02/أما عن الاقتراحات فتتمثل في:

_ إيجاد مقاييس واضحة تضبط التصنيف الحقيقي للأراضي الفلاحية المنصوص عليها في قانون التوجيه الفلاحي.

- مراقبة عدم استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يجب أن تكون دورية من أجل تحقيق الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي ورصد المخالفين في الحين.

- ضرورة جمع الشروط والضوابط القانونية المتعلقة بعملية تجميع وضم الملكية العقارية الفلاحية ضمن قانون يبين ويوضح هذه الشروط بدقة، وضرورة الإسراع في إصدار مراسيم تنفيذية وتنظيمية توضح هذه العملية فعلى الرغم من أهمية هذه العملية في تجميع الملكيات الزراعية الصغيرة، والفوائد التي تعود على الاقتصاد الوطني من ورائها إلا أن المشرع الجزائري أغفل إصدار مرسوم تنفيذي يوضح ماهية وإجراءات هذه العملية، وربما يعود هذا الأمر إلى التوجه نحو اعتماد الامتياز الفلاحي كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية والتخلي عن نظام المستثمرات الفلاحية.

قائمة المصادر

والمراجع

1_ المصادر

أولاً: الدساتير:

* قانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، المعدل بدستور 2020، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

ثانياً: القوانين:

* القانون 81/76 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم ج ر عدد 61.

* القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية جريدة رسمية عدد 34 المؤرخة في 16 أوت 1983 .

* القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر عدد 27 المؤرخة في 03 جويلية 1984.

* القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، ج ر عدد 24، بتاريخ 12/06/1984.

* القانون رقم 87-17 مؤرخ في 01 أوت 1987، يتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر عدد 32 ، الصادر بتاريخ 05 أوت 1987.

* القانون 87/19 المؤرخ في 08 أوت 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية عدد 50 المؤرخة في 09 ديسمبر 1990.

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

- * القانون 90-30، المؤرخ في: 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل بقانون 08-14 الموافق ل 20 جويلية 2008.
- * القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بأمر 95-26، ج.ر.ع 49.
- * القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ع عدد 89، صادر في 31 ديسمبر 1998.
- * القانون 02-10، مؤرخ في 14 /12/2002، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21.
- * القانون 05/04 مؤرخ في: 14 أوت 2004م، المعدل والمتمم للمادة 4 من قانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ع 51 سنة 2004م، صادرة بتاريخ: 15 أوت 2004
- * القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 المؤرخة في 10 أوت 2008
- * القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات، وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادر في أوت 2008.
- * القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية رقم 46 المؤرخة في 18 أوت 2010.

ثالثا: الأوامر:

* الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتعلق بالتسيير الذاتي الذي عدل بموجب الأمر رقم 42/75 المؤرخ في 1975/01/17 والذي كرس ملكية الدولة للأرض ووسائل الإنتاج معا.

* الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78، صادر في 15 ديسمبر 1970، ملغى، والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

* الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 الذي يتضمن الثورة الزراعية ، جريدة رسمية عدد 97 مؤرخة في 30 نوفمبر 1971.

* الأمر 75-58 الممضي في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 87، بتاريخ 1975/09/30.

* الأمر رقم: 95-26، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 90-25، الجريدة الرسمية عدد 55، بتاريخ: 1995/09/27.

* أمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 49، صادرة في 2008/09/03.

* الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في: 2010/08/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، جريدة رسمية عدد 49 سنة 2010، صادر في 2010/08/29 .

رابعاً: المراسيم التنفيذية :

* المرسوم التنفيذي 12/83، مؤرخ في 20/02/2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 97-484 المؤرخ في 15/12/1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، ج.ر.ع 11 لسنة 2011.

* مرسوم تنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 06 فيفري 1990، يحدد كفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، ج ر ع 06، صادر في 07 فيفري 1990 .

* مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج. ر.ع 83، صادر في 17 ديسمبر 1997، المعدل بالمرسوم التنفيذي 83-12 المؤرخ في 20/02/2012

* المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأرض الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 84 المؤرخة في 21 ديسمبر 1997 .

* المرسوم التنفيذي 97/178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. ج. ر.ع 26، بتاريخ 01 جوان 1991.

* المرسوم التنفيذي 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، يعدل ويتم القانون 97-483 الذي يحدد كفيات منح حق الإمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعباءه و شروطه، جريدة رسمية عدد 83 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.

* مرسوم تنفيذي رقم 05-413 مؤرخ في 25 أكتوبر 2005، يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-067 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، ج ر ع 72، الصادر بتاريخ 02 نوفمبر 2005.

* مرسوم تنفيذي رقم 08-198 مؤرخ في 06 يوليو 2008، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية، ج ر ع 38، الصادر بتاريخ 09 يوليو 2008.

* المرسوم التنفيذي 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996.

* المرسوم التنفيذي 10-326، يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الموافق لـ 23 ديسمبر 2010 .

* المرسوم التنفيذي رقم: 11-06، المؤرخ في: 10/01/2011 ، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 02 بتاريخ: 12/01/2011

* المرسوم التنفيذي رقم 12/124 المؤرخ في 19/03/2012 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 17، الصادرة في 25/03/2012.

رابعاً: التعليمات الوزارية:

* التعليمات الوزارية رقم 533 مؤرخة في 11/11/2009، تتعلق بتطبيق مبدأ عدم الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بقانون، صادرة عن الوزير الأول .

* تعليمات وزارية رقم 02 مؤرخة في 12/05/2013 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية، صادرة عن الوزير الأول .

* تعليمية وزارية رقم 244 مؤرخة في 2010/04/13 صادرة عن الوزير الأول، تلغي أحكام التعليم رقم 533 مؤرخة في 2009/11/11 .

2_ المراجع

أولاً: الكتب:

* اقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015

* بريك الزبير، بوسماح محمد أمين، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1995.

* بن رقية بن يوسف قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة 1، الجزائر 2001.

* بهلول حسن القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، سنة 1976.

* حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية، الطبعة 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

* رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأماكن الوقفية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2006 .

* زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.

* عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها- من تأميم الملك الخاص الى خصوصية المال العام-، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

* ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، سنة 2001 .

* مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، 123 منشورات البغدادي، الجزائري، بدون سنة نشر.

* محرز محمد عباس، اقتصاديات المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997.

* نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، (دون طبعة)، دار الهدى للنشر، الجزائر، سنة 2010.

الكتب بالفرنسية:

* Le petit larousse illustre 1982, Edition Larousse, Paris France
(impr. En. Belgique), 1982 , p 43 & 512.

ثانيا: الرسائل العلمية:

❖ أطروحات الدكتوراه:

* الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، جامعة باتنة 1، 2016/2015،

❖ رسائل الماجستير:

* بريك الزويير النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير، الجزائر 01، 2014-2015.

* عياش خديجة، سياسة التنمية الفلاحية المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية والإعلام، كلية العلوم السياسية والإعلام، الجزائر، 2011.

* قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة الجزائر، 2001.

* محاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة الجزائر، 2008.

* فقيرة فايزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاص في ضل قانون التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2005.

ثالثا: المقالات

* بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، ج1، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1999.

* حفيظة عطوري، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الوطنية، المجلد6، العدد2، الجزائر سنة 2019

* عمار معاشو، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، نشرة القضاء، العدد 02، سنة 2000.

* مزواغي ميلود، عدم استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن باديس بمستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، سنة 2015.

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع

إن إستغلال ورقابة الأراضي الفلاحية دون تغيير طابعها الفلاحي، كونها سياسة عقارية جديدة إنتهجها المشرع في الآونة الأخيرة لسد العجز والتذبذب السائد في المعاملات العقارية على العقار الفلاحي، والدفع بعجلة الفلاحة لتنمية الإقتصاد والإستثمار الفلاحي.

ولتجسيد هذه الآليات، تحت رقابة إدارية وميدانية تعمل لتحقيق ذلك الغرض، بالمراقبة الدورية والمستمرة للإستغلال للأراضي الفلاحية والمتابعة للحفاظ على الأراضي والعمل على إثمارها وتسييرها ضمن أطراف قانونية مسلمة .

Résumé

L'exploitation et le contrôle des terres agricoles sans changer son caractère agricole, car il s'agit d'une nouvelle politique immobilière que le législateur a adoptée ces derniers temps pour combler le déficit et les fluctuations qui prévalent dans les transactions immobilières sur la propriété agricole, et pour pousser la roue agricole développer l'économie et l'investissement agricole.

Et de matérialiser ces mécanismes, sous contrôle administratif et sur le terrain, qui travaillent pour atteindre cet objectif, à travers un suivi périodique et continu de l'exploitation des terres agricoles et le suivi pour préserver les terres et travailler pour les rendre fructueuses et les faire fonctionner dans un cadre pacifique. Parties légales.

الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري
06	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري
07	المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي ومراحل تطوره في الجزائر
07	الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي وأساسه القانوني
12	الفرع الثاني: أهمية العقار الفلاحي في الجزائر
13	الفرع الثالث: مراحل تطور العقار الفلاحي في الجزائر
21	المطلب الثاني: تصنيفات العقار الفلاحي في الجزائر
21	الفرع الأول: تصنيفات الأراضي الفلاحية طبقا لقانون التوجيه العقاري
23	الفرع الثاني: تصنيفات الأراضي الفلاحية طبقا لقانون المالية
26	الفرع الثالث: التصنيفات القانونية للعقار الفلاحي
30	المبحث الثاني: آليات تسيير واستغلال العقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري
31	المطلب الأول: الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري
31	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للإلتزام بالاستغلال
32	الفرع الثاني: عدم إستغلال الأراضي الفلاحية وكيفية إثبات ذلك
33	الفرع الثالث: الجزاء المترتب على عدم إستغلال الأراضي الفلاحية
35	المطلب الثاني: آليات ضبط واستغلال العقار الفلاحي
35	الفرع الأول: الوضعية القانونية لاستغلال الأراضي الفلاحية
41	الفرع الثاني: تجميع الأراضي الفلاحية
43	الفرع الثالث: مجهودات الدولة ودعمها لقطاع الفلاحة في الجزائر
45	خلاصة الفصل الأول

46	الفصل الثاني: آليات الرقابة للعقار الفلاحي في الجزائر
47	المبحث الأول: الرقابة على إستغلال الأراضي الفلاحية
48	المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
48	الفرع الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
52	الفرع الثاني: مراقبة الديوان لاستغلال الأراضي الفلاحية
54	الفرع الثالث: دور الديوان الوطني في رقابة الأراضي الفلاحية
55	المطلب الثاني: الصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة إستغلال الأراضي الفلاحية
56	الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية
58	الفرع الثاني: دور المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية
60	المبحث الثاني: حماية وتكريس الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري
61	المطلب الأول: حماية الأراضي الفلاحية
62	الفرع الأول: حماية الأراضي الفلاحية ضمن مخطط شغل الأراضي
64	الفرع الثاني: حماية الأراضي الفلاحية ضمن قانون التوجيه الفلاحي
66	الفرع الثالث: حماية الأراضي الفلاحية وفق قانون الامتياز الفلاحي
70	المطلب الثاني: تكريس مبدأ حظر و تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي
70	الفرع الأول: في إطار القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بأمر 95-26
77	الفرع الثاني: في إطار القانون رقم 10-03
80	خلاصة الفصل الثاني
81	الخاتمة
84	قائمة المراجع
92	خلاصة الموضوع