



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي، تبسة- الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
في العلوم القانونية
تخصص قانون عقاري
بعنوان:

الاستصلاح طريق لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:
مخلوف طارق

إعداد الطالبة:
قوفي رحيمة

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ مساعد - أ	عزاز مراد
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر - ب	مخلوف طارق
ممتحنا	أستاذ محاضر - ب	حاجي نعيمة

السنة الجامعية: 2020/2019



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي، تبسة- الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
في العلوم القانونية
تخصص قانون عقاري
بعنوان:

الامتلاك طريق لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية
في التخرير الجزائري

إشراف الدكتور:

مخلوف طارق

إعداد الطالبة:

قوفي رحيمة

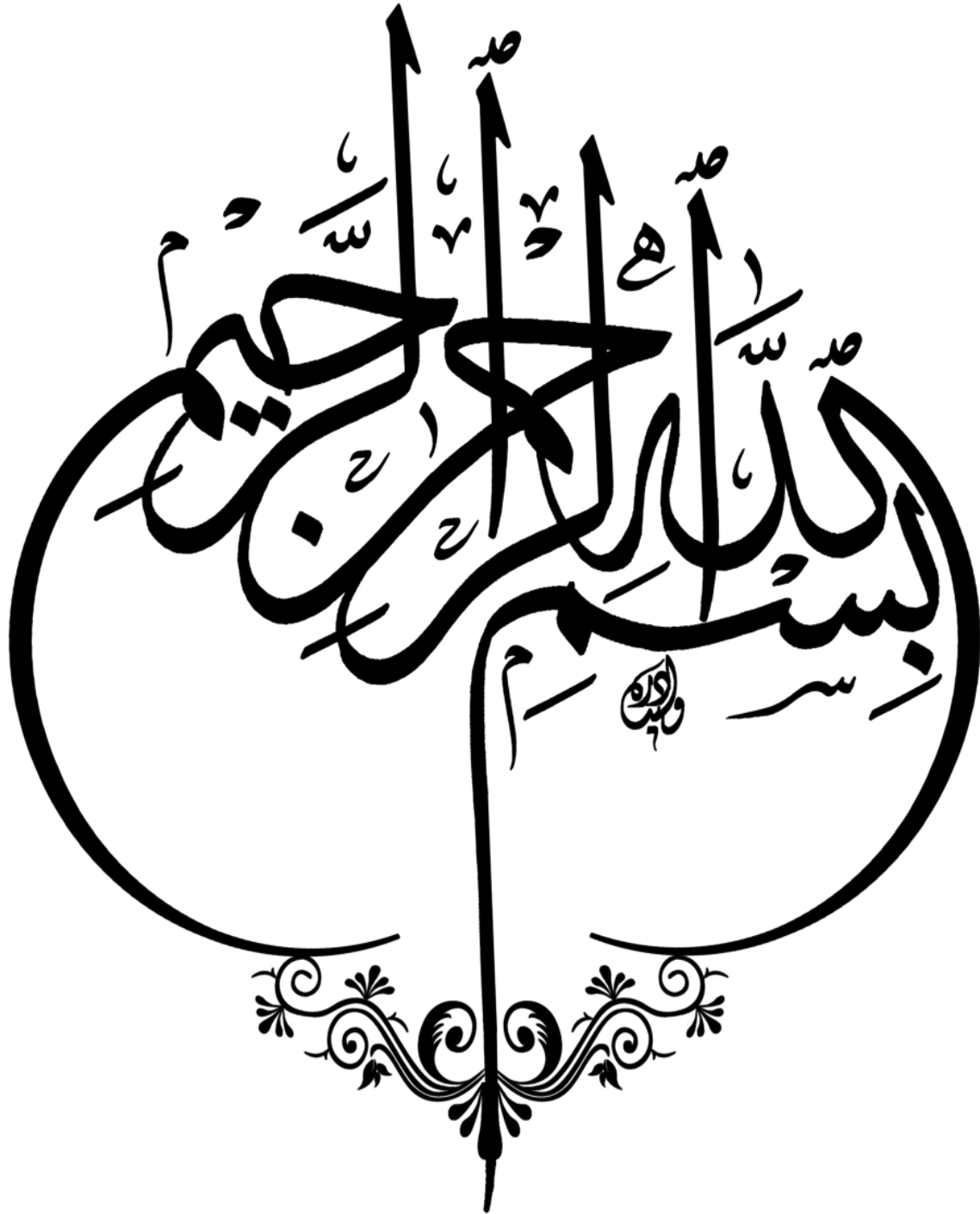
أعضاء لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ مساعد - أ	عزيز مراد
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر - ب	مخلوف طارق
ممتحننا	أستاذ محاضر - ب	حاجي نعيمة

السنة الجامعية: 2020/2019

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





شكرو وتقدير

أشكر الله أولاً و آخراً على أن وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل المتواضع.
كما أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف طارق مخلوف على قبوله الإشراف.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة أساتذتي الأفاضل الذين شرفوني بمناقشة رسالتي، نصحا وتوجيها.

وإلى جميع أساتذتي الأفاضل الذين جمعني بهم سنتين من الدراسة.
وكل من ساعدني من قريب أو من بعيد وأمدني بالمادة العلمية من أجل إتمام هذا البحث.

إهداء

إلى كل من قدم لي يد العون
من قريب أو من بعيد،
أهدي هذا العمل المتواضع،
فإن أصبت فبفضل من الله
و إن أخطأت فالكمال لله وحده.

* ج ر: الجريدة الرسمية.

* ص: صفحة.

* ط: طبعة.

* د ط: دون طبعة.

حقائق

أصبحت الفلاحة الصحراوية وتحديث أساليبها في ظل الظروف الاقتصادية الحالية مع تراجع أسعار البترول لها أكثر من أهمية في جعلها البديل الأول لقطاع المحروقات، فالصحراء في الجزائر تتمتع بمؤهلات كبيرة لاسيما من حيث المساحة والموارد المائية فهي تحتل 2/3 من المساحة الإجمالية للبلاد أي بمساحة 200 مليون هكتار وتتوفر على أكبر خزان جوفي للمياه في العالم وينحصر هذا الخزان بين هضاب الطاسيلي جنوبا ومرتفعات الأطلس الصحراوي شمالا ويحده غربا واد الساورة ويمتد شرقا حتى مصر ويتراوح سمك الطبقة الحاملة للمياه بين 500 و 2000 متر، هذه الكميات المائية تجعل الإنتاج الزراعي ممكنا على مدار السنة ومع ذلك فإن مساحة الأرض الصالحة للزراعة لا تزيد عن 1.3% من مجموع الأراضي الفلاحية الصالحة للزراعة مع تسجيل تناقص مستمر في المساحات الزراعية وإتساع الأراضي الصحراوية تدريجيا نتيجة الجفاف والتصحر وكذلك زحف الإسمنت بسبب توسع المدن على حساب الأراضي الفلاحية وتدهور حالة الأرض المخصصة للزراعة، الأمر الذي يجعل من العقار الفلاحي لا يؤدي دوره في تحقيق الاكتفاء الذاتي.

ويعتبر مشروع استصلاح الأراضي من المشاريع التي تساهم بالقدر الأكبر في تنمية الطاقة الإنتاجية فهو يعمل على دعم ميزان المدفوعات بزيادة الطاقة التصديرية الزراعية، كما يمتد تأثير الاستصلاح إلى قطاعات أخرى صناعية وتجارية وخدماتية مما يؤكد الدور الفعال لهذه المشاريع في زيادة الدخل الوطني وتنشيط الحركة الاقتصادية للبلاد.

وبما أن هناك تحديات تتطلب رفع الإنتاج الفلاحي كما ونوعا لتحقيق الأمن الغذائي لأفراد المجتمع خاصة في ظل التزايد المستمر لعدد السكان وانحياز أسعار المحروقات، كان لزاما على الدولة الجزائرية إعداد خطط تنموية وإتباع سياسات زراعية فعالة لإصلاح الخلل، لذا لجأت الحكومة الجزائرية إلى تبني سياسة الاستصلاح الفلاحي الرامية إلى توسيع دائرة الأراضي الفلاحية الخصبة وتطوير سبل استغلالها ثم الحفاظ عليها من تحول وجهتها الفلاحية وتحسين مردودها والنهوض بالإنتاج الزراعي الذي كان منحصرًا فقط في المناطق الشمالية بالرغم من

وجود مساحات شاسعة من الأراضي الصحراوية والجبلية القابلة للاستصلاح والتشجيع على الاستثمار في القطاع الفلاحي لزيادة الإنتاج وضمان الأمن الغذائي. وتعود الجذور الأولى لفكرة استصلاح الأراضي وجعلها صالحة للفلاحة كسبب لتملكها إلى الشريعة الإسلامية الغراء لقوله عز وجل: ((وآية لهم الأرض الميتة أحييناها و أخرجنا منها حبا فمنه يأكلون)) الآية 32 من سورة يس ، كما ثبتت شرعية إحياء الأراضي الموات بالسنة النبوية الشريفة في أحاديث كثيرة منها قوله (صلى الله عليه وسلم): "من أحيأ أرضا ميتة فهي له" ، وهو ما أخذ به المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة حيث كرس عدة أنظمة قانونية لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية في هذه المناطق ومن بينها نظام الاستصلاح الذي يعد من أهم الأنظمة لاستغلال العقار الفلاحي في المناطق الصحراوية والذي صدر بصدده القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1983. وكذا المرسوم رقم: 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83/18، الجريدة الرسمية، عدد 51، لسنة 1983. كما صدر في هذا الإطار أيضا المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984 تحت عنوان: "حقل تطبيق القانون رقم 83/18" ليشرح ويبين كيفية تطبيق أحكام القانون رقم 83/18 والمرسوم رقم 83-724 ويمثل هذا القانون ثورة حقيقة في مجال القوانين المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال وتحولا كبيرا في نظام الملكية العقارية الفلاحية حيث جاء أساسا كأسلوب لتكريس مبدأ الملكية الخاصة والذي كان مطلبا ملحا نجم عن ظهور بوادر فشل النظام الاشتراكي والثورة الزراعية والتي تتبنى أساسا على ملكية الدولة للأرض ووسائل الإنتاج في تلك الفترة إذ سمح هذا النص للأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص بحيازة وتملك أراض فلاحية تابعة للدولة، وهذا تحول جذري في نظرة المشرع لمبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية كقاعدة عامة على اعتبار أنها وسيلة مهمة من وسائل الإنتاج والتنمية التي يجب أن تظل تحت هيمنة الرقابة المباشرة للدولة.

كما أن نظرة المشرع وتصوره لهذا الملف الحساس كان راجعا لعدة اعتبارات من بينها أن الأراضي التي طبق عليها النظام هي أراض غير فلاحية في الأساس يمكن استصلاحها بجعلها صالحة للاستغلال وهذا كله يتطلب إمكانيات ومجهود مضمّن ممن يقوم باستصلاحها وكمكافئة على هذا المجهود سمح المشرع بنقل ملكية هذه الأراضي من الدولة لصالح المترشح للاستصلاح بالدينار الرمزي كتشجيع لتنمية المناطق الصحراوية وخلق فرص عمل والاستثمار في هذه المناطق وبهذا فتح المشرع المجال أمام الخواص لكسب ملكية الأراضي الفلاحية وكان هذا بمثابة عملية لإعادة هيكلة حق الملكية وهو من أهم مخططات الدولة آنذاك للقضاء على أزمة العقار الفلاحي.

وفي إطار تشجيع الاستثمار وتوسيع تجربة الاستصلاح التي شهدت ركودا نسبيا رغم التدابير التشجيعية المنصوص عليها في القانون رقم 18/83 ولأن القانون 18/83 لم يعد يتلائم وظروف المرحلة، وقصد إنعاش الاستصلاح قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية، عدد 51، لسنة 1992، الذي صدر تطبيقا لنص المادتين 18 و 19 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، عدد 55، لسنة 1995. وهذا يعتبر أول نص يكون مجال تطبيقه المناطق الصحراوية حصرا دون سواها، كما كان أكثر تشددا في فرض القيود من القانون رقم 18/83.

وكنتيجة للأزمة الاقتصادية الخانقة التي كانت تمر بها البلاد في فترة التسعينات تخلي المشرع الجزائري عن فكرة عدم قابلية الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للتنازل، حيث سمح بمنح أراض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة ويمكن أن يحول هذا المنح إلى تنازل، وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية

وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية، عدد 83، لسنة 1997، وهذا التوجه الجديد للمشروع جاء لخلق استثمار حقيقي ومنتج في المناطق الصحراوية وهو ما يتطلب أموالا كثيرة و مجهودات جبارة.

لكن بصدور القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2008، حافظ المشروع على النهج المعتمد في قانون الاستصلاح رقم 83/18 مع إحداث تغيير بسيط لا سيما المادة 18 منه إذ حصر حق ملكية أراضي الدولة الخاصة فيما يقوم به المستثمر وحده مثل ما هو الحال في قانون 83/18 وأي استصلاح تساهم أو تقوم به الدولة كما هو الحال في المرسوم رقم 92-289 والمرسوم رقم 97-483 تكون ملكيتها للدولة وهي غير قابلة للتنازل ويكون استغلالها عن طريق عقد امتياز.

و موضوع كسب ملكية العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح له جانب كبير من الأهمية سواء بالنسبة للدولة التي بانتهاجها لآلية الاستصلاح تحقق نوعا من التوازن بين الشمال والجنوب وترفع معدلات الإنتاج الفلاحي و تساهم في محاربة التصحر. واستغلال أراضي شاسعة مهمة قابلة للفلاحة والتشجيع على الاستثمار في القطاع الفلاحي لزيادة الإنتاج وضمان الاكتفاء الذاتي وكذلك الأمر بالنسبة للمستصلحين فتطبيقهم لبرنامج الاستصلاح يمكنهم من كسب ملكية الأرض المستصلحة وهذه الضمانة كفيلة بتحفيزهم على إنجاز برنامج الاستصلاح وبذل أقصى ما يمكن لتحقيق نتائج أفضل.

أما بالنسبة لدوافع اختيار موضوع الاستصلاح فهناك عدة أسباب ذاتية وموضوعية فالأسباب الذاتية تتمثل في الميل الشخصي لميدان الفلاحة والزراعة بالإضافة إلى الرغبة الجامحة لاستغلال الصحراء الجزائرية لتحقيق الاكتفاء الذاتي في ربوع الجزائر ولما لا خوض تجربة التصدير المفتوح على كل الدول والرغبة في التعمق في دراسة كيفية استصلاح الأراضي الصحراوية على اعتبار أنها من الدراسات النادرة.

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في إثراء المكتبة لنقص الدراسات الأكاديمية في موضوع الاستصلاح وعدم تناول هذا الموضوع في الدفعات السابقة و تقديم مفهوم

الاستصلاح وتوضيح الشروط والإجراءات الواجب إتخاذها لاعتماده كألية لكسب الملكية العقارية الفلاحية.

ونقف في دراستنا لهذا الموضوع أمام عملية الاستصلاح التي يقوم بها المستفيد أو المستصلح والتي تقع على أراض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح وذلك عن طريق التعمق في جميع الجوانب المحيطة بهذه الآلية التي اعتمدها المشرع الجزائري من شروط وإجراءات و ضمانات والتي تكفل في الأخير بعقد ملكية للمستصلحين نظير الجهود التي قاموا بها ومن هنا يثار التساؤل بطرح الإشكالية الآتية: "كيف نظم المشرع الجزائري استصلاح الأراضي باعتباره آلية لاكتساب ملكية العقار الفلاحي؟"

أما بخصوص المنهج المتبع فقد اعتمدنا في دراستنا للموضوع على المنهج الوصفي التحليلي، فالمنهج الوصفي يعتمد على جمع المعلومات وتفسيرها كون الدراسة متعلقة بالاستصلاح والذي يتميز بخصائص لا يمكن التعرف عليها إلا بتفسيرها، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي وهذا لطبيعة موضوع الاستصلاح الذي في غالبته تحليل للنصوص القانونية.

وتهدف دراستنا لموضوع الاستصلاح إلى إزالة اللبس والغموض الذي يحيط بموضوع اكتساب الملكية العقارية الفلاحية التي تم بموجبها الانتقال من دولنة العقار الفلاحي الخاص إلى خوصصة العقار الفلاحي المدولن مع توضيح أن الآلية الوحيدة لاكتساب ملكية العقار الفلاحي ما جاء به نص القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بالإضافة إلى تبيان أهداف الاستصلاح و ضماناته في ظل هذا القانون وذلك بغرض التشجيع والتحفيز على الاستثمار في هذا المجال و إتخاذه كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية.

وفي ظل البحث عن مراجع لإعداد هذه المذكرة لم نتوصل إلى مراجع تتناول الموضوع مباشرة، فالدراسات السابقة كالأطروحات والرسائل الجامعية والمقالات عالجت في بعض جوانبها موضوع استصلاح الأراضي كعنصر بسيط غير مفصل،

من بينها أطروحة بعنوان: النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر، لحاجي نعيمة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015. وكذا مذكرة أخرى لنيل شهادة الماجستير "حقوق" بعنوان: قيود الملكية العقارية الخاصة، لخوادية سميحة حنان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008. وكذلك مقال بعنوان: انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر.

أما بخصوص الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذه المذكرة، فنظرا للسنوات الطويلة وعدم الاهتمام بالجنوب ولم يسئل الحبر على موضوع الصحراء مما أدى إلى شح في المعلومات و نقص المراجع المتخصصة في موضوع استصلاح الأراضي الصحراوية وكذا تزامن إعداد المذكرة والظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد مما حال دون التنقل إلى جامعات أخرى للبحث أكثر في موضوع الحال بالإضافة إلى وجود عدة تناقضات في النصوص القانونية المنظمة لعملية الاستصلاح والمراجع القانونية الأخرى.

وللإجابة على الإشكالية التي تناولها موضوع الدراسة تم اختيار خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين، في كل فصل مبحثين، أين تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لاستصلاح الأراضي الفلاحية، وفي مبحثه الأول مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية، وفي مبحثه الثاني استصلاح الأراضي الفلاحية خارج القانون رقم 18/83، أما الفصل الثاني فكان بعنوان تقنية الاستصلاح كأداة لكسب الملكية العقارية الفلاحية، ففي المبحث الأول تطرقنا إلى اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بموجب القانون رقم 18/83 وفي المبحث الثاني الآثار المترتبة عن عقد الملكية عن طريق الاستصلاح والمنازعات المتعلقة به.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لاستصلاح الأراضي الفلاحية

*المبحث الأول: مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية.

*المبحث الثاني: استصلاح الأراضي الفلاحية خارج

القانون رقم: 18/83.

إن فكرة الاستصلاح فكرة قديمة النشأة تعود جذورها إلى الشريعة الإسلامية أين كانت تعرف بإحياء الأرض الموات، والمقصود منها الأرض التي لا ينتفع بها إلا إذا تمت تهيئتها وهذا ما انتهجه المشرع الجزائري عند إصداره لنصوص قانونية عديدة كان أولها قانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وقد عزز هذا القانون بالمرسوم التنفيذي رقم: 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18/83.

هذا القانون الذي يقوم على أساس تملك أرض الدولة لمن يستصلحها مقابل الدينار الرمزي وبشرط فاسخ جعل من عقد الاستصلاح في إطار هذا الأخير عقدا يختلف أو يتميز عن غيره من العقود اللاحقة فيما يخص استغلال الأراضي الفلاحية. والمشرع الجزائري حينما سن قانون الاستصلاح هذا، كان يهدف إلى النهوض بالإنتاج الزراعي الذي كان منحصرا فقط في المناطق الشمالية بالرغم من وجود مساحات شاسعة من الأراضي الصحراوية والجبلية القابلة للاستصلاح وكذا تشجيع المواطنين على استصلاح أقصى ما يمكن من القدرات الفلاحية للوطن لزيادة الإنتاج وضمان الأمن الغذائي.

ولأن القانون رقم 18/83 لم يعد يتلائم وظروف المرحلة قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 92-289 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، هذا الأخير الذي كان أكثر تشددا في فرض القيود من القانون 18/83، ثم تلاه إصدار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه وذلك تماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي حصلت في العملية التنموية الشاملة التي تعرفها البلاد وعليه ومما تقدم سنتناول مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية (المبحث الأول)، ثم نعرض على النصوص القانونية لاستصلاح الأراضي الفلاحية خارج القانون رقم 18/83 (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية

إن مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية يختلف باختلاف المناطق وتبعاً لظروف الطبيعة في هذه المناطق، فإنشاء شبكة الري والبزل (Le drainage)، وغسل التربة استصلاحاً، ويعتبر حفر الآبار وتعديل الأرض وتسويتها استصلاحاً أيضاً، وباختصار أن كل ما من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة والغرس يعد استصلاحاً¹. وعقد الاستصلاح الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفقتها ممثلاً عن وزير المالية يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستصلح، وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها قانوناً وهذا العقد تمنح بموجبه السلطة المانحة للشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية وهذا ما جاء بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه² والمادة 07 من دفتر الشروط الملحق به وحق اكتساب الملكية العقارية بعقد دائم وبمقابل الدينار الرمزي حيث يجوز لكل شخص طبيعي أو كل شخص اعتباري أن يمتلك أراض فلاحية أو قابلة لذلك وهذا ما جاء في نص المادة 03 من القانون رقم 83/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية³.

ومن هذا المنطلق فاستصلاح الأراضي الفلاحية عملية تنموية متكاملة ذات عناصر وأبعاد تقنية اقتصادية واجتماعية وسياسية تهدف إلى توسيع المساحات الزراعية وزيادة القدرة الإنتاجية وتطوير المجتمع الريفي بصورة عامة.

¹ - رشيد زوزو، تجربة استصلاح الأراضي الصحراوية في أبعدها السوسيو-اقتصادية، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، العدد 9، مارس 2014، ص 161.

² - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23/11/1998، ج ر، عدد 83، لسنة 1998.

³ - القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد 34، لسنة 1983.

وعليه سيتم التطرق إلى تعريف الاستصلاح و خصائص عقد الاستصلاح في ظل القانون رقم 18/83 وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 (المطلب الأول) وأهداف استصلاح الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف الاستصلاح وخصائص عقده

مما لا شك فيه أن فكرة الاستصلاح الأراضي كرة قديمة النشأة، انتهجتها شريعتنا الإسلامية و ذلك بتطبيق سياسة إحياء الأرض والتي كان الهدف منها هو جعل الأرض صالحة للزراعة والغراسة وذلك بإزالة كل العوائق التي تمنع الأرض من الإنتاج، والمشرع الجزائري أخذ بفكرة الاستصلاح وعلى غير العادة أعطى تعريفا له كون أنه ألفنا أن الفقه هو الذي يتكفل بإعطاء التعاريف، كما كان من الضروري أن نميز عقد الاستصلاح على غيره من العقود وذلك بتحديد المميزات والخصائص التي يتمتع بها بوصفه عقدا إداريا خلافا للعقود الأخرى من حيث الطبيعة والاختصاص استشفها من خلال ما جاءت به النصوص القانونية السابقة الذكر.

من خلال هذا سنتطرق إلى تعريف استصلاح الأراضي الفلاحية (الفرع الأول) كما سنتناول خصائص عقد الاستصلاح (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف استصلاح الأراضي الفلاحية

ورد تعريف الاستصلاح في معاجم اللغة كما ورد تعريفه في الشريعة الإسلامية وأيضا في التشريع الجزائري.

أولا: تعريف الاستصلاح لغة:

ورد في معاجم اللغة تعريف ومعنى كلمة استصلاح أهمها:

- استصلح (إسم)

- استصلح (فعل): يستصلح استصلاحا فهو مستصلح.

- استصلح الأرض: أصلحها، أعددها للزراعة، جعلها ملائمة للاستخدام، جعلها صالحة للزراعة والاستيطان.

-استصلاح الشيء: تهيأ للإصلاح، طلب إصلاحه¹

ثانياً: تعريف استصلاح الأراضي الفلاحية في الشريعة الإسلامية

يعرف الاستصلاح في الشريعة الغراء بإحياء الأرض الموات كما جاء في الحديث الشريف قال رسول الله (صلى الله عليه وسلم): "من أحيا أرضاً ميتة فهي له" ومفهوم الإحياء في الشريعة و باتفاق جمهور العلماء هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج المياه و تهيئة التربة².

ثالثاً: تعريف استصلاح الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري:

1-تعريف الاستصلاح وفق القانون رقم 18/83

عرفت المادة 08 من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية³ الاستصلاح بأنه: " كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال"

وذكر المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من نفس المادة بعض هذه الأعمال التي من شأنها جعل الأرض قابلة للفلاحة، هذه الأعمال على سبيل المثال لا الحصر وسماها أشغال تتمثل في أشغال تعبئة المياه وتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض و الغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها، وهذه الأعمال يجب أن تتم بالطرق العلمية والتقنية الحديثة ويمكن للمستصلاح الحصول عليها عن طريق إعانات الدولة من قروض ودعم فلاحي⁴

2- تعريف الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي رقم 92-289

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992، الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات

¹- علي بن هادية، بلحسن البليش الجيلاني بن الحاج يحي، القاموس الجديد للطلاب، معجم عربي مدرسي ألفبائي، 7ط، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، ص 43.

²- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 131.

³- القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

⁴- محمد لمين سلخ، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 15، جانفي 2017، ص 297.

الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها¹، الاستصلاح على أنه: " يقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي:

- تجنيد المياه.
- التموين بالطاقة.
- سبل الوصول إلى المساحات.
- استصلاح الأرض وتجهيتها وسقيها وصرف مياهها.
- إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة"
- وذكرت المادة الثالثة من ذات المرسوم أن الدولة تساهم في الاستصلاح وبذلك تتكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول (المسالك الفلاحية) والتركيبات الخاصة بإيصال الطاقة (تكلفة إيصال الكهرباء).

3- تعريف الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه²، الاستصلاح بأنه: " يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها".

وحددت المادة 03 من نفس المرسوم مدى مساهمة الدولة في هذا الاستصلاح وذلك بالتكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات الرامية إلى:

- جلب المياه.
- التزود بالطاقة الكهربائية.
- شق طرق العبور إلى المساحات.
- إنجاز مجموع الأعمال الضرورية لاستعمال الأملاك العقارية المعنية بالاستصلاح استعمالا عقلانيا و أمثل".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، ج ر ، عدد55، لسنة 1992.

² المرسوم التنفيذي رقم 97-483 السالف الذكر.

كما عرفت المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي المقصود بالامتياز بـ:

"الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليه أعلاه ، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي في طار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية"

الفرع الثاني

خصائص عقد الاستصلاح

من خلال التعاريف السابقة لكل من الاستصلاح في ظل القانون رقم: 18/83 و الاستصلاح في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 يتضح لنا بأن لكل منهما خصائصا تميزه عن الآخر.

أولا: خصائص عقد الاستصلاح في ظل القانون رقم 18/83:

نصت المادة 3 من القانون رقم 18/83 على أنه: "يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ، جزائري الجنسية أن يمتلك أراض فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون". وبالرجوع إلى نص كل من المواد 4،6،11 من القانون رقم 18/83 والمادتين 15، 28 من المرسوم رقم 83-724 يمكن استخلاص أهم الخصائص التي تضبط عقد الاستصلاح وذلك على النحو التالي:

1- عقد الاستصلاح عقد إداري:

الاستصلاح تمنحه الدولة للمستفيد أو المستصلح في شكل عقد إداري يخضع لشروط حددها المشرع الجزائري وبالتالي فطرفا العقد هما المستفيد أو المستصلح من جهة والذي قد يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا جزائري الجنسية بشرط استثناء الأجنبي والدولة المانحة للأراضي من جهة ثانية ممثلة في مديرية أملاك الدولة.

2- عقد الاستصلاح عقد دائم

عقد الاستصلاح عقد دائم تعده الدولة مانحة الأراضي ممثلة في مديرية أملاك الدولة ويحدد وزير المالية نموذج هذا العقد بقرار¹.

3- محل العقد أراضي صحراوية، جبلية

حدد المشرع الجزائري محل الاستصلاح أو المتمثل في الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية و المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح² بالإضافة إلى المناطق الجبلية³.

4- عقد بمقابل الدينار الرمزي:

يتم نقل الملكية بالدينار الرمزي⁴ وهذا تشجيعا وتحفيزا للمستثمرين من أجل الخوض في مثل هكذا استثمار.

5- عقد مقيد بشرط فاسخ

اشترط المشرع الجزائري بموجب المادة 6 فقرة 2 من القانون رقم 18/83 على أنه: " يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة...".
كما جاء في نص المادة 11 من ذات القانون أنه يجب أن يتم برنامج الاستصلاح من طرف المستفيد خلال الخمس سنوات ولا تمنح له الملكية إلا إذا أتم المشروع خلال هذه المدة.⁵

ثانيا: خصائص عقد الاستصلاح في ظل المرسوم رقم: 97-483

من خلال التعريف القانوني الوارد سابقا يمكن استخلاص أهم الخصائص التي تضبط حق عقد الامتياز وهي على النحو التالي:

¹ - أنظر المادة 15 من المرسوم رقم: 83-724 السالف الذكر.

² - انظر المادة 4 من القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

³ - انظر المادة 28 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

⁴ - انظر المادة 6 فقرة 3 من القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

⁵ - انظر المادة 11 من القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

1- عقد إداري:

الامتياز تمنحه الدولة للمستفيد في شكل عقد إداري يخضع في شروطه وظروفه لدفتر شروط حدد المشرع بنوده مسبقا، ما عدا مدة الامتياز التي يبقى للإدارة السلطة التقديرية، وبالتالي فطرفا العقد هما المستفيد أو المستصلح من جهة وهذا الأخير قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا جزائري الجنسية أو أجنبي بشرط استثناء الأجنبي في حالة التنازل حيث يمكن التنازل عن إنجاز الاستصلاح والدولة المانحة لحق الامتياز من جهة ثانية ممثلة في مديرية أملاك الدولة.

2- عقد مؤقت:

عقد الامتياز عقد مؤقت، حيث يبرم مع الإدارة لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر شروط تعده الدولة مانحة الامتياز وتحديد المدة يرجع للدولة، حيث تحدد المدة بناء على طبيعة عملية الاستصلاح ونوع الأرض المستصلحة وظروف الاستصلاح فهي مدة متغيرة من عقد لآخر¹.

3- عقد ذو محل معين

بالنسبة للأراضي التي تكون مجالا لتطبيق هذا النص فيها كما حددتها المادة الرابعة من المرسوم الآنف الذكر² والمادة الثالثة من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم³ تشمل كل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية والتي تكون مضبوطة الحدود بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والمالية والري أي أن تكون داخل محيط محدد سلفا بموجب قرار وزاري مشترك حيث يحدد هذه القرار إحداثيات المحيط الذي تقع به المساحة الاستصلاحية كما يذكر فيه مساحة الأرض بالهكتار⁴

¹ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها- من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام- د ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 275.

² انظر المادة 4 من القانون رقم 483/97 السالف الذكر.

³ أنظر المادة 3 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم رقم 97-483 سالف الذكر.

⁴ محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 300.

المطلب الثاني

أهداف استصلاح الأراضي الفلاحية

يمكن أن تشير بوادر أخذ المشرع الجزائري بآلية الاستصلاح كسبب لكسب ملكية الأرض الفلاحية وذلك بسن مجموعة من القوانين إلى بداية التخلي عن النظام الاشتراكي واللجوء إلى النظام الرأسمالي ، وكذلك وجوب الاهتمام بالإنتاج الزراعي الذي كان منحصر فقط في المناطق الشمالية من الرغم من وجود مساحات شاسعة من الأراضي الصحراوية والجبلية قابلة للاستصلاح ودعم الإنتاج الفلاحي الوطني.

الفرع الأول

الأخذ بالنظام الرأس مالي(خصوصة القطاع العام)

إن القانون رقم 18/83 كان هدفه تشجيع المواطنين باستصلاح أقصى حد ممكن من القدرات الفلاحية للوطن ومن هذا تعترف الدولة بحق الملكية لكل مواطن يستصلح أرضا بإمكانياته الخاصة ، حيث تنص المادة الثالثة من القانون السالف الذكر على أنه " يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني ، جزائري الجنسية ، أن يمتلك أراض فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون ". ويستخلص من هذه المادة أن كل شخص طبيعي جزائري له الحق في تملك أرض فلاحية قام باستصلاحها وهذا ما يتناسب مع النظام الرأسمالي الذي أساسه الملكية الفردية .

لكن ما جاء في نص المادة الرابعة من القانون 18/83 أن حيازة الملكية عن طريق الإستصلاح تقع على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح¹

والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري وقع في تناقض من خلال هذه المادة والمادة الرابعة من القانون رقم: 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية² والتي تعطي

¹ - أنظر المادة 4 من القانون 18/83 السالف الذكر.

² - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ، عدد 52 ، لسنة 1990 ، المعدل والمتعم بالقانون رقم 14/08 مؤرخ في 20/07/2008 ، ج ر ، عدد 44 ، لسنة 2008

للأمالك الوطنية العمومية حماية قانونية خاصة تكمن في عدم القابلية للتصرف والتقدم والحجز، بالإضافة إلى الفقرة الأخيرة من المادة 12 منه والتي تنص على أنه: لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق ملكية.

الفرع الثاني

تجربة الاستصلاح ودورها في زيادة الطاقة الإنتاجية

قامت الدولة بتشجيع الإنتاج الفلاحي عن طريق سن قانون الإستصلاح واستغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الفلاحية، نظرا لضعف الإنتاج الزراعي وفشل سياسة الثورة الزراعية ، لأن الفلاح لم تكن تربطه علاقة وطيدة بالأرض ما لم يكن هو مالكا فكان الأخذ بفكرة "البايك" أي ملك الدولة ، وهي الفكرة التي تؤدي إلى تبذير الموارد المقدمة للفلاح ، لكن بمنح عقود الملكية للأراضي المستصلحة صارت هناك ذهنية أن الأرض لها ملكية خاصة ما يشجع الفلاح الجزائري على بذل كل مجهوداته وجميع الإمكانيات المتاحة أمامه لتحقيق نتائج أفضل، وقد كشفت مختلف الدراسات ذات العلاقة بتجارب الاستصلاح في الجزائر وخارجها أن أول الأهداف هو العمل على زيادة القدرة الإنتاجية لتوفير المواد الغذائية أو توفير المبالغ الكبرى التي تنفق على استيراد المواد الغذائية، فإذا كانت تجربة الاستصلاح في المراحل الأولى قد أفضت عي عقدها الأول إلى استصلاح ما يزيد عن 88 ألف هكتار إلا أن المساحات المستصلحة ظلت دائما ضئيلة بالنسبة للمساحات الممنوحة لظهور عقبات إتجاه هذه التجربة¹.

وبالنظر إلى تلك الظروف وفي محاولة لإعادة إنعاش التجربة بتقنية الامتياز فإن العملية تكون قد سمحت بتوسيع المساحة وتثمين الموارد الطبيعية وتطوير الاستثمار، وقد قدرت مساحة المرحلة الأولى الجاري إنجازها بـ 600 ألف هكتار وهذا في المناطق الجنوبية وحدها².

¹ - رشيد زوزو: المقال السابق، ص 171.

² - بويبية نبيل، السياسات الفلاحية ، موقع: <http://sites.google.com/site/boubia/org>، تاريخ

التصفح: 2020/04/30.

ولأن التجربة لم تقتصر على المناطق الصحراوية بل امتدت إلى المناطق الشمالية فقد كشف تقرير حول تقدم مشاريع الاستصلاح الفلاحي لسنة 2005 عن اعتماد برنامج على مراحل يخص بالأساس 12 منطقة.

كما يوضح التقرير الصادر عن الشركة العامة للامتياز الفلاحي انه خلال الفترة الممتدة ما بين نهاية ديسمبر 2004 و ديسمبر 2005 قد تم اعتماد تسعة مشاريع استصلاح على مساحة 1710 هكتار، مضيفا بأنه منذ الشروع في تطبيق برنامج الاستصلاح تم مباشرة برنامج يتضمن مساحة تصل إلى 432750 هكتار¹.

الفرع الثالث

الاستصلاح والعمالة

إن من أهم أهداف تجارب الاستصلاح توفير فرص عمل جديدة للمواطنين ذلك أن عملية الاستصلاح الواسعة تحتاج إلى أعداد كبيرة من القوى العاملة سواء في مرحلة الاستصلاح أو في مراحل الاستزراع.

فالعنصر البشري سوف يظل دائما أهم الاستثمارات التي يعول عليها، وأن مميزات العمل في إطار الاستصلاح والاستزراع تستلزم تنوعا في الطاقة البشرية تبعا للمراحل التي تمر بها عملية الاستصلاح كما أن حجم العمل يخضع لهذه المراحل و الاستثمارات المخصصة.

وحسب إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء و في دراسة لتوزيع اليد العاملة بين القطاعات الاقتصادية أظهرت الأرقام انه على امتداد الفترة من 2001 إلى 2006 تراوحت حصة القطاع الزراعي ما بين 17 % إلى 21 % من إجمالي اليد العاملة بالرغم من أن المقيمين بالأرياف هم في حدود 40 % مما يعني أن العمل في المجال الزراعي ما يزال يعاني العزوف ولا يستهوي الباحثين عن العمل حتى من شباب الأرياف، و من ثم سوف يظل العالم الريفي يفتقر إلى يد عاملة مدربة كانت أو غير مدربة².

¹ - رشيد زوزو المقال السابق، ص 172.

² - رشيد زوزو المقال السابق، ص 173.

الفرع الرابع

الاستصلاح والنزوح الريفي واستقرار البدو

أولاً: الاستصلاح والنزوح الريفي

شكلت ظاهرة الهجرة الريفية الظاهرة الأكثر حضوراً في العالم الريفي ومن ثم ظلت هدف كل عملية تنموية وهدف كل عملية استصلاح، فأتخذت الدولة عدة إجراءات إزاءها و انتهجت عدة سياسات لعل أكثرها جرأة عملية الاستصلاح حيث دعت المواطن إلى استصلاح و استزراع الأراضي مقابل تملكها.

وقد نجحت هذه السياسة في استقرار الريف بنسبة 27.5% وحالت دونهم و التفكير في الهجرة نحو المدينة، ضف على نسبة العائدين إلى الريف والتي قدرت ب 20.62%، فإذا استمرت الهجرة في هذا الاتجاه بالنظر إلى اتساع دائرة الاستصلاح، فسوف يستعيد الريف بعضاً من مواطنيه وقواه الإنتاجية الذين خسروهم نتيجة للهجرات التي عرفها المجتمع الجزائري منذ عشرات السنين.

ثانياً: الاستصلاح واستقرار البدو:

شكلت عملية الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح أكبر حافز للاستقرار لتوفر عنصر التملك ولتمييزها بطابع حرية اختيار مواقع الاستصلاح، ولأن عملية الاستصلاح في ربوع الصحراء وهي المربع الشتوية جعلت العديد من البدو ينخرط في العملية وبالتالي كان لها التأثير في حياتهم في حلهم و ترحالهم.

فطبيعة الحياة الجديدة والزراعات التي دخلت عالم البادية أدت إلى الحد من ترحال هؤلاء البدو و إلى التنقل الجزئي للعائلة بسبب الحفاظ على المزرعة وصيانة تجهيزاتها ومزروعاتها فظهر بذلك شكلاً من أشكال التنقل، بينما تخلى أكثر من 54% من الذين مستهم الدراسة، عن الترحال ليستقروا نهائياً في مواطن الاستصلاح¹.

¹ - رشيد زوزو المقال السابق، ص 177.

المبحث الثاني

استصلاح الأراضي الفلاحية خارج القانون رقم 18/83

لم يكن تقنين الاستصلاح كسبب لكسب الملكية العقارية الفلاحية مقتصرًا على القانون 18/83، بل امتد لعدة نصوص قانونية وتنظيمية أخرى، إلا أن لكل نص من النصوص مجاله الخاص وله شروط وإجراءات قانونية خاصة وأخير آثار قانونية مختلفة أحيانا عن تلك الآثار التي يربتها القانون رقم 18/83 وعليه سنتناول الاستصلاح في الأراضي الصحراوية المذكور في المادة 18 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي جاء في تطبيقها المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 المؤرخ في 1992/07/06، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها (المطلب الأول) ثم سنتطرق إلى الاستصلاح المنصوص عليه في المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994¹ المعدلة والمتممة بأحكام المادة 148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996² والتي جاء تطبيقها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 1997/12/15 يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه وشروطه المعدل و المتمم (المطلب الثاني).

¹ - المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر، عدد 88، لسنة 1993.

² - الأمر رقم: 95-27 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، عدد 82، لسنة 1995.

المطلب الأول

الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 92-289

جاء المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06 جويلية 1992 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كفيات اكتسابها أكثر تشددا مقارنة مع القانون رقم 83/18 إلا انه من جهة أخرى أعطى المشرع للدولة بموجب هذا المرسوم دور لتدخل وتساهم في الاستصلاح عن طريق التكفل بإنجاز المنشآت، تجنيد المياه، و سبل الوصول و التركيبات الخاصة بإيصال الطاقة¹ وإن كان من الناحية العلمية² لم تتدخل الدولة كثيرا لنقص الموارد المالية ولأن هذه الأراضي تتطلب منشآت لاستغلال الأراضي الصحراوية وعليه سوف نتناول مجال تطبيق هذا المرسوم (الفرع الأول) و شروط الاستفادة من الملكية في إطار الاستصلاح (الفرع الثاني) وإجراءات منح الملكية عن طريق الاستصلاح (الفرع الثالث) و سنتحدث عن آثار اكتساب الملكية عن طريق هذا الاستصلاح (الفرع الرابع).

الفرع الأول

مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 92-289

إن مجال تطبيق الرسوم التنفيذية رقم 92-289 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكفيات اكتسابها الذي صدر تطبيقا لنص المادة 18 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري³ محددًا بموجب المادة الأولى من المرسوم⁴ والمتمثل في الأراضي الصحراوية التابعة للملكية الخاصة للدولة، وهنا يمكن أن تعتبر أن هذا أول نص يكون مجال تطبيقه المناطق الصحراوية و دون سواها، حيث أن القانون رقم 83/18 ورغم أنه يطبق

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289 السالف الذكر.

² ليلي زروقي التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء 1، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص 144.

³ انظر المادة 18 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ، عدد 49 ، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر ، عدد55، لسنة 1995.

⁴ انظر المادة 01 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

على المناطق الصحراوية كقاعدة عامة لكنه لا يمنع تطبيقه فيما سواها من الأراضي التابعة للملكية العامة للدولة غير المخصصة في أي مكان توجد فيه وكذا المناطق الجبلية القابلة للاستصلاح¹.

كما أنه يطبق على الأملاك الخاصة للدولة وهذا عكس القانون رقم 18/83 وهو تدارك من المشرع للتعارض الحاصل بين قانون الاستصلاح لسنة 1983 وقانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم لا سيما المادة 4 منه والتي تقر للأملاك الوطنية العمومية حماية قانونية خاصة تتمثل في عدم القابلية للتصرف والتقدم والحجر² بالإضافة إلى الفقرة الأخيرة من المادة 12 منه والتي تنص على أنه: " لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملك".

وقد كان من أهداف المشرع عند إصداره لنص المرسوم هو القيام باستثمار و استغلال و تنمية الأراضي الصحراوية الشاسعة من خلال إنشاء مستثمرات تستغل في إنتاج المحاصيل الإستراتيجية مثل الحبوب³،... وهذا ما توضحه المادة الأولى من المرسوم بنصها على أنه: " قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية".

الفرع الثاني

شروط الاستفادة من الملكية في إطار الاستصلاح

وضع المشرع قيودا على المترشح مقابل التنازل على هذه الأراضي الصحراوية وهي كالتالي:

1- اشترط في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 92-289 أن يكون المترشح شخصا طبيعيا وجزائري الجنسية أما الشخص المعنوي يكون المساهمين فيه ذوي جنسية

¹ - محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 297.

² - أنظر المادة 04 من القانون رقم 90-30 السالف الذكر.

³ - محمد لمين سلخ، المقال نفسه، ص 298.

جزائرية¹ وهذا عكس قانون 18/83 الذي يشترط الجنسية للشخص المعنوي دون المساهمين.

2- يتم التنازل بمقابل و تضبط كفيات الدفع في دفتر الشروط² كما يمكن تسديد ثمن البيع بالتقسيط خلال مدة أقصاها 05 سنوات بعد دفع المشتري قسط أولي يقدر بـ20% من ثمن البيع³ وهذا عكس قانون 18/83 الذي يتم التنازل فيه بالدينار الرمزي وهذا راجع للأزمة الاقتصادية التي كانت تمر بها البلاد في ذلك الوقت وكذا من أجل توفير موارد مالية إضافية، كما أن قانون الأملاك الوطنية يمنع صراحة التنازل عن أملاك الدولة الخاصة إلا بمقابل يوازي قيمتها الحقيقية في السوق.

3- يمنع المترشح أن يقوم بأي معاملة تجارية تخص الأراضي المكتسبة قبل استكمال البرنامج الاستصلاحى تحت طائلة سقوط حقه⁴، فيمنع كل بيع أو إنجاز أو تجزئة للمستثمرة قبل استكمال البرنامج.

4- يتعين على المشتري أن يحافظ على وجهة الأرض وعدم المضاربة فيها وأي تغيير أو استعمال يخالف ذلك يترتب عليه فسخ عقد البيع⁵.

5- يجب على المشتري أن يتقيد بمدة برنامج الاستصلاح المحددة في دفتر الشروط فيمكن أن تمدد المدة المحددة إذا تأخر البرنامج الاستصلاحى بسبب عدم احترام الدولة لآجال تدخلها، وتمدد المدة بمدة تساوي مدة التأخر المسجلة كما أنه يمكن أن تمدد المدة في حال قيام قوة قاهرة بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المشتري الوفاء بالتزاماته.

¹ انظر المادة 05 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

² انظر المادة 11 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

³ انظر المادة 05 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 92-289 السالف الذكر.

⁴ انظر المادة 12 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

⁵ انظر المادة 14 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

الفرع الثالث

إجراءات منح الملكية عن طريق الاستصلاح

على المترشح لاكتساب الأراضي في ظل هذا المرسوم أن يكون ملف الترشح الذي يضم ما يلي:

- طلب يبين فيه موقع الأراضي و مساحتها.
- شهادة الجنسية.
- نسخة مصدقة طبق الأصل من القانون الأساسي بالنسبة إلى الأشخاص المعنويين وإلا فمشروع القانون الأساسي للشركة المزمع إنشاؤها.
- نسخة من دفتر الشروط، حيث أن هذا النوع من الاستثمار يقوم أساسا على دفتر شروط يجمع بين الإدارة والمستثمر.

كما يضم الملف دراسة تقنية واقتصادية و يشمل ما يلي:

- * تفاصيل برنامج الاستصلاح.
 - * الكشف الوصفي والتقديري لأشغال الاستصلاح.
 - * مخطط أشغال الاستصلاح.
 - * خطة التمويل التي تبرز على الخصوص مبلغ الإسهام الشخصي للمترشح ومبلغ القروض المالية الذي يمكنه الحصول عليه.
- يودع الملف الكامل المكون بالاستناد إلى الإطار المحدد في المادة 4 أعلاه لدى الهيكل المختص في استصلاح الأراضي الصحراوية¹.
- يتم انتقاء المترشحين على أساس قوائم برنامج الاستصلاح وآجال إنجازه والقدرات التقنية والمالية وعدد مناصب العمل المطلوب توفيرها² وهذا يبين حقيقة البعد الاستثماري والتموي ليس على الصعيد الاقتصادي فقط وإنما على الجانب البشري أيضا.

وقد حددت المادة 09 من المرسوم رقم 82-289 أجل شهرين (02) لدراسة الملف والرد على صاحبه، وحددت حالات الرد بأن يكون مقبولا أو مقبولا مع تحفظات، و

¹- انظر المادة 07 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

²- انظر المادة 08 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

للمترشح في هذه الحالة مهلة شهرين على الأكثر لرفع هذه التحفظات أو غير مقبول¹ وفي هذه الحالة الأخيرة لم يبين المشرع بأن يكون الرفض مسببا عكس قانون 18/83 ولم يبين أيضا حالة سكوت الإدارة و مرور الأجل وكلها فراغات كان ينبغي تداركها².

بعد الموافقة على ملف الاستثمار يرسل مقرر القبول الذي يأذن ببيع الأراضي محل الاستثمار إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا لتحضير عقد البيع الإداري حيث يلحق به دفتر الشروط موقعا من الطرفين³.

هذا ويمكن أن يمنح المشتري منافع مالية وجبائية ويمكن أن يمنح المشترون الشبان منافع خاصة في إطار الأحكام المنصوص عليها في القانون⁴ ، كما تقدم الدولة مساعدة تقنية للمشتري عبر برامج ملائمة للدعم التقني للمستثمرة و تكوين مستخدميها وتحسين مستواهم⁵.

الفرع الرابع

آثار اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح

لا يعد المستثمر مكتسبا للملكية التامة التي تسمح له بالتصرف، بحيث يمنع عليه البيع والإيجار والتجزئة للمستثمرة قبل استكمال البرنامج الاستصلاحى المحدد في دفتر الشروط تحت طائلة سقوط حقه في الملكية⁶ ويتم الفسخ في هذه الحالة عن طريق اللجوء إلى القضاء و يكون ذلك عن طريق تنبيهين ثم يقوم مدير أملاك الدولة برفع دعوى فسخ العقد أمام القضاء⁷.

وتكون المعاينة النهائية للاستصلاح بموجب محضر معاينة وبحضور المشتري الذي يسعى إلى إبلاغ الجهات المختصة عن طريق البريد المضمون بإتمام البرنامج

¹ - انظر المادة 09 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

² - محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 298.

³ - انظر المادة 10 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

⁴ - انظر المادة 16 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

⁵ - انظر المادة 17 من المرسوم رقم 92-289 السالف الذكر.

⁶ - انظر المادة 12 من المرسوم رقم 92-289 والمادة 13 من دفتر الشروط المرفق به.

⁷ - انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289. والمادة 20 من دفتر الشروط المرفق به.

الاستصلاحي، حيث تقوم الجهات المختصة بالمعاينة في غضون 15 يوما من إبلاغها¹.

ويبقى السؤال المطروح هو: هل يتم تسليم نسخة من المحضر للمشتري من أجل تقديمه أمام جهات الحفظ العقاري لتصبح ملكيته نهائية كي يستطيع التصرف في هذه الأراضي أم لا؟ لأن المرسوم لم يشر إلى ذلك وتفسير هذه النقطة أيضا من النقاط السلبية في هذا المرسوم.

وإذا كانت مثل هذه الوثيقة غير المطلوبة أمام أي ضابط عمومي مكلف بكتابة العقود أو أمام مصالح الشهر العقاري، فما يمنع المشتري من التصرف في المستثمرة بمجرد تحرير عقد بيعها بينه وبين الدولة خاصة في حالة انعدام الرقابة؟ وعلى العموم فإن هذا النص لا يعمل به حاليا بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي لا سيما المادة 18 منه، إذ حصر حق ملكية أراضي الدولة الخاصة فيما يقوم به المستثمر وحده مثل ما هو الحال عليه في القانون 18/83 وأي استصلاح تساهم أو تقوم به الدولة كما هو الحال في المرسوم التنفيذي رقم 92-289 تكون ملكيتها للدولة غير قابلة للتنازل ويكون استغلالها عن طريق عقد امتياز كما لا نكاد نجد في أرض الواقع مستثمرات من هذا القبيل والتي طبق عليها هذا المرسوم إلا في بعض المناطق².

المطلب الثاني

الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 97-483

أمام تناقص وعاء العقار الفلاحي اضطرت السلطة إلى تشجيع عمليات الاستصلاح والتي شهدت ركودا نسبيا رغم التدابير التشجيعية المنصوص عليها في القانون رقم 18/83، وقصد إنعاش الاستصلاح أصدرت السلطة المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 والذي يحدد كيفية منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه

¹ انظر المادة 12 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم رقم 92-289.

² محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 299.

و شروطه، ويعتبر هذا الأخير بمثابة بداية تبلور فكرة الامتياز ومرحلة انتقالية في مجال تسيير العقار الفلاحي بدل فكرة حق الانتفاع الدائم والتي أثبتت فشلها الذريع. وبذلك فإن هذا المرسوم يقوم على فكرة التزاوج بين الاستصلاح والامتياز معا وعليه سنتناول شروط و إجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار هذا المرسوم في (الفرع الأول) كما حدث تحيين لبعض جوانب أسلوب الاستصلاح عن طريق الامتياز سنة 2017 وذلك من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 الذي يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز خاصة من حيث لجنة تنشيط وتوجه الاستثمار الفلاحي للولاية في (الفرع الثاني). وآثار عقد الامتياز وإمكانية تحويله لعقد تنازل في (الفرع الثالث) وأخيرا المنازعات القضائية المتعلقة بإبرام عقد الامتياز وتنفيذه في (الفرع الرابع).

الفرع الأول

شروط و إجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار المرسوم 97-483

لكي يتم منح حق الامتياز في محيطات الاستصلاح لا بد من توافر جملة من الشروط تتعلق بالمستفيد والأرض محل العقد و يتم ذلك وفق إجراءات محددة قانونا.

أولا: شروط منح الامتياز على الأراضي المستصلحة

1- الشروط المتعلقة بالمستفيد:

لقد اشترط المشرع الجزائري من خلال المرسوم 97-483 في المادة 05 منع و

المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق به والمتعلق بالامتياز في مجال

الأراضي الاستصلاحية¹ شروطا تتعلق بصاحب الامتياز وهي:

* أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا أو معنويا متمتعا بالجنسية الجزائرية وهذا في حالة ما إذا تم تحويل الامتياز إلى تنازل وبالتالي فالمشرع الجزائري لم يشترط في المستفيد أن يكون ذا جنسية جزائرية سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا وكان يستهدف من ذلك محاولة جلب عدد كبير من المستثمرين و بالتالي يجوز منح الامتياز للمستثمر الأجنبي لكن لا يجوز التنازل له عن ملكية الأرض المستصلحة

¹ انظر المادة 05 من المرسوم رقم 97-483 السالف الذكر والمادة 02 من دفتر الشروط الملحق به.

إذا انتهت مدة الامتياز وتوفرت شروط التنازل غير أنه و حماية للأراضي الفلاحية فقد اشترط المشرع الجزائري و حتى يتم التنازل عن الأراضي الفلاحية التي تجسد عليها مشروع الاستصلاح لفائدة صاحب الامتياز أن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية¹ وهذا نادراً ما يتحول هذا الامتياز إلى تنازل. كما اشترط المشرع أيضاً أن تتوافر في المستفيد المعايير والأسس المطلوبة قانوناً فقد جاء في المرسوم 97-483 السالف الذكر ودفتر الشروط الملحق به أنه يجب انتقاء المترشحين حسب الأسس والمعايير التي أنت بها المناشير والتعليمات التطبيقية.

ويمكن على سبيل المثال لا لحصر ذكر التعليمات التي أصدرتها وزارة الفلاحة بتاريخ 21 ماي 2000 تحت رقم 237 المتعلقة بكيفية انتقاء المترشحين² ورد فيها أنه: "من أجل إنجاح برنامج الامتياز عن طريق الاستصلاح، لا بد من إعطاء الأولوية إلى ذوي الشهادات مهما كانت تخصصاتهم وإلى من يمتلك كفاءات تقنية، وأن يكون صاحب الامتياز من المقيمين في منطقة المشروع³، أي أن يكون من السكان المحليين باستثناء بعض الحالات التي تستدعي تحقيق المصلحة العامة أين يمنح الامتياز لغير السكان المحليين"

2- الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح:

بالنسبة للشروط الواجب توفرها في الأرض موضوع حق الامتياز فلكي تصلح الأرض أن تكون محيطاً للاستصلاح يجب أن تتوفر فيها المواصفات البيئية الملائمة من حيث نوعية التربة، المياه، نسبة الملوحة... إلخ، وأن تكون محددة مسبقاً بموجب بقرار وزاري مشترك كمحيط أو جزء من محيط الاستصلاح حيث يتم تعيين هذه الأخيرة وفق مقاييس وطرق محددة تخضع لأحكام تعليمات وزارية.

¹ - قان كريم-شروط منح عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في الجزائر - مجلة الفقه والقانون، العدد 39 جانفي 2016، ص 106.

² - التعليمات الوزارية رقم 237 الصادرة عن وزارة الفلاحة بتاريخ 2000/05/21 تحت عنوان كيفية انتقاء المترشحين، ص 16.

³ - قان كريم، المقال نفسه، ص 106.

ويتم تحديد تمرکز المشاريع على أساس الدراسات والرسوم البيانية التوجيهية لكل ولاية وكذلك التجارب والملاحظات الميدانية¹.

ثانيا: إجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار الامتياز المقررة في المرسوم

رقم: 97-483

هناك نوعان من الإجراءات للاستفادة من الاستصلاح في إطار الامتياز المقررة في المرسوم رقم 97-483 وهي إجراءات تتم على المستوى الوطني وأخرى على المستوى المحلي.

1- على المستوى الوطني:

يتم تحديد محيطات الاستصلاح وذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية بناء على معايير تقنية واقتصادية مع مراعاة قواعد حماية المحيط طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483²

2- على المستوى المحلي:

تتوزع محيطات الاستصلاح على المستوى الوطني لذلك فالمصالح الفلاحية على مستوى كل ولاية تقوم بإعداد برامج الاستصلاح حسب المحيطات الداخلة في إقليمها، كما تحدد عدد الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من هذه المشاريع قياسا على مساحة المحيطات³ ثم تتم الإجراءات التالية:

أ- تقديم طلب الاستفادة من الامتياز: يتعين على المترشحين الراغبين في الاستفادة من الامتياز تقديم طلب مرفقونا بملف لدى رئيس الفرع الفلاحي على مستوى

الدائرة التابع لها ويتكون هذا الملف أساسا من:

- استمارة دفتر الشوط المستكمل للمعلومات.

- طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها.

- ملف تقني واقتصادي⁴.

¹ حاجي نعيمة-النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر- مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، ديسمبر 2018، ص403.

² انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 السالف الذكر.

³ حاجي نعيمة، المقال نفسه، ص 404.

⁴ انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 السالف الذكر.

والجديد في هذا النظام عكس النظام المقرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-289 أن المترشح الذي لم يقدم ملفا تقنيا واقتصاديا يمكن له أن يكتب التزاما يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مديرية المصالح الفلاحية للولاية أو محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية بالنسبة إلى الاستثمارات المنجزة في المناطق الصحراوية¹ وفق ما جاء في المادتين 05،06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29² الذي يحدد تشكيلة و عمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية خاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

كما أن الجديد في هذا الشأن هو تحديد نسبة مساهمة الدولة الكلية أو الجزئية وهو ما ذكرته المادة 05 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم³.

ب- دراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة: تقوم اللجنة الولائية بدراسة الطلبات وتبدي رأيها بالقبول أو القبول بتحفظ وفي الحالة الأخيرة على المترشح رفع التحفظ في أجل شهر واحد من تبليغه بالتحفظ أو يرفض الترشح مع التبرير⁴ وفقا للمادة 07 من القرار الوزاري المشترك المحدد لتشكيل اللجنة وعملها.

أما في حالة قبول طلب الترشح تحول الملفات إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليصادق عليها باعتباره الممول الرئيسي لمشاريع الاستصلاح.

ج- تحرير عقود الامتياز من قبل مديرية الأملاك الوطنية: ترسل الملفات إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد تحرير قرار يتضمن الترخيص بالامتياز بعد قبول طلب الامتياز ويرسل هذا المقرر مرفوقا بالملف إلى مدير الأملاك الوطنية التابعة للولاية المختص إقليميا لتحرير عقد الامتياز الذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين وبطاقة تعريف المشروع.

¹ محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 301.

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29 يحدد تشكيلة و عمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

³ انظر المادة 05 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 السالف الذكر.

⁴ محمد لمين سلخ، المقال نفسه، ص 301.

بعد تحرير عقود الامتياز يتم شهرها في المحافظة العقارية بعد دفع رسوم التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب ويبدأ سريانها من تاريخ إجراء الشهر¹.

د-انطلاق وسير أشغال لاستصلاح: بعد إشهار العقد مباشرة تنطلق أشغال الاستصلاح وتتدخل خلال فترة الاستصلاح عديد الهيئات المراقبة والممولة و يثبت سريان الانتفاع بمحضر يشكل نقطة انطلاق الاستصلاح وتلتزم الدولة بتسليم الأرض على حالتها دون أن يقع على عاتقها ضمان أو حق الاحتجاج ويتحمل صاحب الامتياز الاتفاقات السلبية التي تنقل القطع الأرضية حيث يفترض فيه معرفته التامة بالمساحة محل الامتياز وهذا وبالمقابل ينتفع بكافة الاتفاقيات الإيجابية².

الفرع الثاني

تحيين شروط و إجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز

جاء بهذا التحيين المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14³ الذي شمل عدة نقاط تتماشى والطابع الاستثماري الذي طبع به مضمون المنشور الوزاري يمكن اختصارها فيما يلي:

- 1- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية والولاية المنتدبة:** حيث جاء في المنشور الوزاري "...تشكل لجنة التوجيه للولاية التي تدعى من الآن فصاعدا: لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية..." تجتمع مرة على الأقل في الشهر وهي أداة للتشاور والمرافقة من أجل تنمية الفلاحة على مستوى الولاية.
- 2- محيطات الاستصلاح:** يتولى تعيينها المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة بناء على وفرة الأراضي وتأكيد وفرة المورد المائي وقد حدد المنشور الوزاري المشترك 1839 إجراءات تعيين المحيطات

¹ حاجي نعيمة، المقال السابق، ص 404.

² حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع علوم قانونية، شعبة القانون العقاري، باتنة، 2014/2015، ص 182.

³ المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

والمصادقة على المحيطات و إنشائها كما تقرر اللجنة الولائية و جهة المحيطات كما يمكن للوالي أن يخصص جزءا من هذه المحيطات لفائدة أصحاب المشاريع المصغرة.

3- صنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز في إطار الاستصلاح: حيث حدد المنشور الوزاري المشترك صنفين هما: المشاريع الفلاحية المصغرة ومشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى وقد فصل في الصنفين.

4- وضع المنشور إجراءات المنح و ترسيم الامتياز وإعداد عقد الامتياز.

5- تنفيذ المشروع: بمجرد إعداد مقرر التأهيل يجب على المستفيد لإقامة مشروعه

اعتمادا على تمويله الخاص، حيث يشترط فيه صفة المستثمر وعلى هذا الأساس يباشر الديوان إجراء ترسيم الامتياز وفق ما جاء به المنشور من أحكام للترسيم.

6- متابعة الإنجاز: وتتولاها لجنة المتابعة التي تنشأ بموجب مقرر من الوالي التي تتولى إعداد تقرير يرسل إلى الوالي المعني وكذا المديرية التقنية لوزارة الفلاحة.

7- الفسخ: يتعرض عقد الامتياز للفسخ إذا لم يتم إنجاز البرنامج الاستصلاحى في الأجال المذكورة ضمن دفتر الشروط بغض النظر عن القوة القاهرة أو في حالة تعديل برنامج الاستصلاح دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية بطلب من الديوان¹.

الفرع الثالث

آثار عقد الامتياز وإمكانية تحويله لعقد تنازل

إن أهم التزام يقع على عاتق صاحب الامتياز هو دفع إتاوة سنوية لأن الاستصلاح يتم بمقابل² على خلاف قانون 83/18 ويتم دفع الإتاوة كل سنة و مسبقا لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة اقليميا كما يتم تحصيل الإتاوات بجميع الطرق القانونية في حال التأخر عن الدفع، أما عن مدة عقد الامتياز فلم يحدد المرسوم ولا دفتر الشروط مدتها بل تركها لإتفاق الطرفين وفقا للمادة 07 من دفتر

¹ - حاجي نعيمة، المقال السابق، ص407.

² - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 السالف الذكر .

الشروط المرفق بالمرسوم مع قابلية العقد للتجديد حيث اكتفي المرسوم بذكر أنها لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح¹ ولا يخرج مصير عقود الامتياز عن احتماليين:

الاحتمال الأول: ويكون في حالة انتهاء مدة عقد الامتياز وينطوي بدوره على حالتين نصت عليهما المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 والمادة 07 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم وهما إما تجديد عقد الامتياز وذلك بناء على طلب صاحب الامتياز يقدمه إلى الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة خلال سنة على الأقل قبل انتهاء مدة الامتياز أو تحول الامتياز إلى تنازل وذلك بعد إنجاز برنامج الاستصلاح وهذا بعد معاينة ممثلي الهيئات المعنية و يؤكد بموجب شهادة تثبت إنجاز المشروع.

أما الاحتمال الثاني: فيتمثل في حالة وفاة صاحب الامتياز وقد نصت على هذه الحالة المادة 17 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483-97 حيث يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك ببقاء الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز²

والمرسوم التنفيذي رقم 483-97 حينما أضاف إمكانية تحول عقد الامتياز إلى تنازل كان من أجل تشجيع المواطنين على مثل هذه المشاريع ويكون التنازل حافزا لهم لاستصلاح الأراضي وتكون الدولة متأكدة من حسن نية المستفيد التي تتجلى من خلال إتمامه لبرنامج الاستصلاح الموكل له.

كما قد ينشأ سبب ما أثناء إنجاز الاستصلاح كالإخلال بعقد الامتياز من ذلك عدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته أو عدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم دفع الإتاوة السنوية أو تحويل الأرضية عن وجهتها الفلاحية...في هذه الحالة يفسخ عقد الامتياز وفق المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 483-97.

كما تناولتها المادة 18 من الملحق الخاص بدفتر الشروط إذ يمكن فسخ عقد الامتياز بالتراضي في كل وقت باتفاق الطرفين أو بمبادرة من صاحب الامتياز على أن يقوم

¹ - محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 302.

² - حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه السابقة الذكر، ص 183.

بإشعار مسبق مدته ستة (06) أشهر أو بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم صاحب الامتياز الالتزامات المفروضة عليه خاصة تلك المتعلقة بإنجاز مشروع الاستصلاح أو دفع الضريبة (الإتاوة) المفروضة عليه.

وما يمكن ملاحظته من خلال هذا المرسوم أن إجراءات التنازل لم يتناولها النص بالتفصيل اللازم مما جعل إدارة الأملاك الوطنية تتماطل في إجراءات التنازل وتتحجج بمختلف المبررات من أجل عدم تحرير عقد التنازل¹.

لكن بصدر قانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 يتضمن التوجيه الفلاحي² حافظ المشرع على النهج المعتمد في قانون الاستصلاح رقم 18/83 مع إحداث تغيير بسيط و هذا ما توضحه المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي بنصها على انه: "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا :

- في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.
 - في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأملاك الخاصة بالدولة"
- وبذلك يكون المشرع الجزائري قد فصل في نمط استغلال الأراضي الفلاحية حيث اقتصر في تملك الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة على من استصلحتها بجهده الخاص فقط (المادة 8 الفقرة 02 من قانون التوجيه الفلاحي) وهي بذلك مكافئة من الدولة لمستصلح الأرض على الجهد المبذول في استصلاحها وكذا من أجل تشجيعهم على المضي قدما في هذا النهج واستغلال أقصى ما يمكن من الأراضي بهدف زيادة الإنتاج وضمان الأمن الغذائي، بينما الأراضي التي تستصلحتها الدولة أو تساهم في استصلاحها تبقى ملكا لها وتمنح حق الانتفاع بها بواسطة عقد الامتياز

¹ - محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص302.

² - القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، لسنة 2008.

وعليه مما تقدم يتضح أن قانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية هو القانون الوحيد المؤدي للتمليك أي اكتساب الملكية العقارية الفلاحية و هذا ما ست توضيحه بالتفصيل في (الفصل الثاني).

الفرع الرابع

المنازعات القضائية المتعلقة بإبرام عقد الامتياز وتنفيذه

غالبا ما يسبب عقد الامتياز الممنوح في إطار محيطات الاستصلاح العديد من المنازعات التي يختص بها من القضاء الإداري والقضاء العادي حيث تنتوع هذه الأخيرة حسب الإطراف المدنية دون تدخل الدولة بصفقتها مالكة للقاعدة العقارية المتمثلة في الأرض.

وكأصل عام ينتهي عقد الامتياز بالطرق العادية بسبب انتهاء مدته أو بسبب وفاة المستثمر لكن هناك حالات استثنائية يتوجب فيها فسخ عقد الامتياز قبل انتهاء المدة و يؤول الاختصاص القضائي في هذه الحالة إلى القضاء الإداري¹.

أولاً: منازعات القضاء العادي

تؤول المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين الجزائريين أو بين مستثمرين من جنسيتين مختلفتين أي بين مستثمر جزائري و أجنبي أو تلك التي تحدث بينه وبين الغير الخارج عن علاقة التعاقد تؤول إلى القضاء العادي.

1- المنازعات بين المستثمرين:

المنازعة التي تنشأ بين المستثمرين في محيطات الاستصلاح هي منازعة بين شخصين أو أكثر من أشخاص القانون الخاص وقد تثور المنازعات حول كيفية استغلال الأجزاء المشتركة أو بشأن الاستفادة من التجهيزات والمنشآت المقامة من طرف الدولة في القطع الأرضية محل الاستصلاح، ويعود اختصاص الفصل في مثل هذه المنازعات للقاضي العادي²، حيث جاء نص المادة 12 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 ووضح ذلك وتضمن ما يلي: " لا تتدخل الدولة

1- حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه السابقة الذكر، ص 186.

2- حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 185.

في أي محضر أو أي دعوى تكون مقامة من صاحب الامتياز أو ضده لاستعماله قطعة الأرض موضوع الامتياز.

وفي كل الأحوال ولأي سبب كان لا تكون الدولة مقحمة في الخصام ولا تكون مطالبة بأي ضمان إلا في حالة ما إذا اعتدى على مضمون حقها". وبالتالي فالدولة لا تكون طرفا في المنازعات التي لا تتطوي على اعتداء على مضمون حقها ومضمون الحق هنا هو ملكية الأرض الفلاحية المتمثلة في محيط الاستصلاح، إضافة إلى الإتوات التي يلتزم المستثمر بتسديدها وكل ما يتضمنه عقد الامتياز من حقوق للدولة وما دون ذلك لا تتدخل فيه الدولة ولا تقحم في النزاعات القضائية المتعلقة به.

ومن ثم فإن مثل هذه المنازعات تعود إلى اختصاص القضاء العادي بالنظر إلى أطراف النزاع بحيث لا تعتبر الدولة أحد أطرافه وبالتالي لا مبرر لدخولها في النزاع.

2- المنازعات مع المستثمر الأجنبي:

ينفرد أسلوب الامتياز الممنوح وفق المرسوم التنفيذي 97-483 في محيطات الاستصلاح بإمكانية منحه لمستثمرين أجانب وذلك بهدف تشجيع و ترقية وتوسيع مجال الاستثمار الفلاحي وفي حالة وجود نزاع بخصوص عقد الامتياز الممنوح للمستثمر الأجنبي فإن الاختصاص القضائي و كذا القانون المطبق يخضعان للقواعد العامة كأصل عام واستثناءا فإنه يستوجب أعمال قواعد خاصة تتناسب مع طبيعة طرف النزاع الأجنبي و يتحقق ذلك في حالة وجود إتفاق خاص¹ وطبقا لنص المادة 17 من الأمر 03/01 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 2001/08/20² الذي جاء فيه: "أي نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية إما بفعل المستثمر وإما نتيجة لإجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده يعرض على الهيئات القضائية المختصة إلا إذا كانت هناك اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف

¹ حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه السابقة الذكر، ص 187.

² الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 47، لسنة 2001، ص 4

أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالصلح أو التحكيم أو إتفاق خاص ينص على شرط التحكيم أو يسمح للأطراف بالإتفاق على إجراء الصلح باللجوء إلى تحكيم خاص". وبالتالي فالأصل العام يقتضي تفعيل قواعد الاختصاص النوعي والمحلي المعمول بهما في القانون الجزائري الذي يخضع لطبيعة وأطراف النزاع بالرغم من وجود طرف أجنبي في النزاع، أما استثناء فإنه يتوجب تحديد جهة خاصة أو إجراءات خاصة حسب اتفاق الجزائر مع الدولة التي ينتمي إليها المستثمر الأجنبي والمتمثلة في الصلح والتحكيم.

أما في حالة عدم وجود اتفاقية فيمكن تحديد الاختصاص القضائي بناء على معياري الاختصاص النوعي سواء العضوي أو المادي مع مراعاة حالات وجود الدولة كطرف في النزاع في الوضع الذي يتوفر فيه شرط المساس بحقها المكرس من خلال المادة 12 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي وما يقتضيه من اختصاص قضائي¹

أما إذا كانت هناك اتفاقية تحدد طريقة الفصل في النزاعات عن طريق التحكيم أو الصلح بين الجزائر و دولة المستثمر الأجنبي طرف النزاع فإنه يجب تطبيق بنود الإتفاقية وهنا يقف أطراف النزاع من بينهم المستثمر الأجنبي أمام هيئة التحكيم، أما بخصوص القانون المطبق خلال الفصل في النزاع فإن المادة 17 من الأمر رقم 03/01 لم تنص على القانون الواجب التطبيق وبالتالي فإن القضاء سوف يطبق القانون الجزائري، وفي حالة اللجوء إلى التحكيم فهئية التحكيم تكون ملزمة بتطبيق القانون الذي يحدده الأطراف²

3- المنازعات مع الغير:

يقصد بالغير كل شخص خارج عن عقد الامتياز كالمؤجر- البنك الذي منح القرض للمستثمر مثلا...إلخ وتطبيقا لنص المادة 12 من دفتر الشروط المشار إليه سابقا والتي لا تقحم الدولة في أي نزاع ما عدا المتعلق بمضمون حقها وبالتالي فإنه في حالة نشوب نزاع قضائي بين المستثمر والغير فالقضاء المختص في مثل هذه الحالة

¹ حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه السابقة الذكر، ص 187.

² حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 188.

هو القضاء العادي وبالتالي ووفقا لهذه المبادئ فإن المستصلح أو المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي في محيطات الاستصلاح يتحمل جميع الآثار والتبعات الناجمة عن صدور أحكام فاصلة في المنازعات التي لا تتدخل فيها الدولة سواء كانت لصالحه أو ضده والدولة في هذه الحالة ليس لها أي علاقة وبالتالي لا تتأثر بالأحكام الصادرة في هذا الصدد¹.

ثانيا: منازعات القضاء الإداري

ينتهي عقد الامتياز كأصل عام بالطرق العادية بسبب انتهاء مدته أو بسبب وفاة المستثمر، لكن قد ينتهي قبل انتهاء المدة بموجب حكم قضائي بناء على طلب الإدارة المانحة لحق الامتياز وأشار المشرع الجزائي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-483 وكذا الملحق الخاص به إلى الحالات التي تستوجب الفسخ القضائي وهناك مجموعة من الأسباب تقتضي هذا الإجراء ومنها:

1- إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية:

كل مخالفة لمضمون العقد سواء من حيث عدم احترامه أو تجاوزه وعدم تنفيذه أساسا يترتب عليه الفسخ القضائي بموجب حكم قضائي صادر عن الجهة القضائية المختصة² وذلك تطبيقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 التي نصت على: "يفسخ عقد الامتياز بالطرق القضائية إذا لم يف صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها".

2- التأجير من الباطن والتنازل:

لا يجوز لصاحب الامتياز تأجير الأرض التي يستصلحها من الباطن كما لا يجوز له التنازل عنها للغير بمقابل أو دون مقابل تحت طائلة الفسخ القضائي. ثم إن منع التأجير من الباطن وكذا التنازل لا يترتب في جميع الحالات الفسخ القضائي لعقد الامتياز، إذ يجوز في حالات استثنائية إقراره من قبل السلطة المؤهلة

¹ حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه السابقة الذكر، ص 188.

² حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه نفسها، ص 189.

والمتمثلة في مديرية أملاك الدولة إذا قدرت حالة القوة القاهرة أو استحالة متابعة الأشغال.¹

ويتضح من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري منح للإدارة المانحة السلطة التقديرية في تقدير حالة القوة القاهرة أو استحالة متابعة الأشغال وبذلك يكون قد منحها سلطات واسعة في تقدير هذه الموانع، مما يفتح مجالاً في إمكانية تعسفها في استعمال الحق خاصة وأنها غير خاضعة لرقابة القضاء وهذا الأخير الذي لا يحق له حسب مضمون المادة التحقق من إمكانية توفر سبب القوة القاهرة أو استحالة متابعة الأشغال لأن الإدارة قد قدرت ذلك مسبقاً ولها كامل الصلاحية في ذلك دون أن يكون له الحق في مراقبتها أو التصدي لها.²

3- استعمال الأرض محل الامتياز لأغراض غير التي أعدت لها:

إذا خصت الأرض المصنفة كمحيط استصلاح لغرض غير الذي تم النص عليه في عقد الامتياز فإن الإدارة المانحة ترفع دعوى أمام القضاء لفسخ العقد كبناء منشآت صناعية أو مباني سكنية وغيرها من صور التجاوز لا سيما تلك التي تؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض وهذا ما نصت عليه المادة 3/15 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 بقولها: "... ويمنع عليه صراحة تحت طائلة الفسخ استعمال قطعة الأرض موضوع الامتياز أو جزءاً منها لأغراض غير التي منح الامتياز من أجلها".

ونصت المادة 18 فقرة 4 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 على أنه: "يجرى الفسخ بالطرق القضائية بعناية مديرية الأملاك الوطنية في الولاية المختص إقليمياً وذلك بعد إعدارين يتم إرسالهما لصاحب الامتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام و بيقين دون جدوى".

وطبقاً لمقتضيات هذه المادة فقد أوجب المشرع على مديرية أملاك الدولة قبل مباشرتها رفع دعوى الفسخ إرسال إعدارين لصاحب الامتياز في شكل رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وفي حالة عدم استجابة صاحب الامتياز للإعذار

¹ انظر المادة 15 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم: 97-483، السالف الذكر.

² حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه السابقة الذكر، ص 190.

الثاني تباشر مديرية أملاك الدولة رفع دعوى الفسخ أما الجهات القضائية المختصة و المتمثلة في القضاء الإداري.

وتعد مسألة إرسال الإعدارين إلى المستصلح ضرورية حيث تفتح المجال لهذا الأخير ليبرر تصرفه غير القانوني الذي دفع به لمثل هذا الإجراء¹ وتشهر الدعوى الرامية إلى فسخ عقد الامتياز تحت طائلة الرفض شكلا وذلك طبقا لنص المادة 17 من القانون رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية وكذا ما جاءت به المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

¹ - حاجي نعيمة، أطروحة الدكتوراه السابقة الذكر، ص 191.

² - المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، لسنة 1976.

خلاصة الفصل الأول:

- لقد تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى أهم الجوانب الفنية والتقنية لاستصلاح الأراضي الفلاحية و عرجنا على أنظمة استغلال العقار الفلاحي في المناطق الصحراوية القائمة على الاستصلاح أساسا نظرا لطبيعة و خصوصية هذه المناطق وخرجنا بالاستنتاجات التالية:
- وقوع المشرع في تناقض من خلال نص المادة 04 من القانون رقم 18/83 التي تنص بأن حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح تقع على أراض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح و المادة 04 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي تعطي للأملاك الوطنية العمومية حماية قانونية خاصة تكمن في عدم القابلية للتصرف والتفاد والحجز وأنه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق ملكية.
 - لم يستثن المشرع الجزائري الأجانب صراحة من الاستفادة من عقد الامتياز في إطار المرسوم رقم 97-483 لأن المشرع ومن بين الذين سمح لهم بالاستفادة من هذا النظام الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ولم يحدد فيما إذا كان مشروطا فيهم الجنسية الجزائرية، لكن في حالة التنازل النهائي عن الملكية ذكر شرط توفر الجنسية الجزائري في الأشخاص الطبيعيين المراد التنازل لهم أو أن يكون كل المساهمين في الشخص المعنوي ذوي جنسية جزائرية، وهذا تصرف ذكي من المشرع الجزائري حيث سمح للأجانب بالاستثمار في الجانب الفلاحي وتنمية الاقتصاد الوطني لكنه بالمقابل لم يسمح لهم بتملك الأراضي محل الاستثمار بينما سمح به للجزائريين نظير مجهوداتهم في التنمية والاستثمار الوطني وبذلك يكون قد شجع على الاستثمار وأبقى على الأرض جزائرية الجنسية.
 - أراد المشرع الجزائري باستخدامه لآلية الاستصلاح تحقيق غايات وأهداف بعيدة المدى لرفع مستوى الإنتاج الزراعي وتحقيق الأمن الغذائي وتوسيع الأراضي الفلاحية بالجزائر.

- اعتمد المشرع على آلية جديدة في مجال الاستصلاح والتنازل عن الملكية العقارية التابعة للدولة تمثلت في عقد الامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل ويكون هذا التنازل على شكل عقد بيع بعد إنجاز برنامج الاستصلاح وفق دفتر شروط وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 عكس قانون الاستصلاح لسنة 1983 الذي منح حق الملكية مباشرة للمتشرع للاستثمار.
- بصدر قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي حصر المشرع حق ملكية أراضي الدولة الخاصة فيما يقوم به المستثمر وحده مثل ما هو الحال في قانون 18/83 وأي استصلاح تساهم أو تقوم به الدولة كما هو الحال في المرسوم التنفيذي رقم 92-289 والمرسوم التنفيذي رقم 97-483 تكون ملكيتها للدولة وهي غير قابلة للتنازل ويكون استغلالها عن طريق عقد امتياز.
- وهذا يعني تمسك المشرع بنظام الاستصلاح المقرر في القانون رقم 18/83 وبالتالي فهو القانون الوحيد المكسب للملكية العقارية الفلاحية.

الفصل الثاني: تقنية الاستصلاح كأداة لاحتساب الملكية العقارية الفلاحية

*المبحث الأول: احتساب الملكية العقارية الفلاحية

بموجب القانون رقم 18/83

*المبحث الثاني: الأثار المترتبة عن عقد الملكية عن

طريق الاستصلاح والمنازعات المتعلقة به

يمثل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية تحولا كبيرا في نظام الملكية العقارية الفلاحية حيث جاء أساسا كأسلوب لتكريس مبدأ الملكية الخاصة والذي كان مطلبا ملحا نجم عن ظهور بواذر فشل النظام الاشتراكي وفشل الثورة الزراعية التي تتبني أساسا على ملكية الدولة للأرض و لوسائل الإنتاج في تلك الفترة.

وبهذا فتح المشروع المجال أمام الخواص لكسب ملكية الأراضي الفلاحية وكان هذا بمثابة عملية لإعادة هيكلة حق الملكية وهو من أهم مخططات الدولة آنذاك للقضاء على أزمة العقار الفلاحي.

ولأن الاستصلاح طريق لاكتساب الملكية وضع المشرع قيودا لنقل ملكية الأرض وخص هذا الانتقال بمجموعة من الإجراءات التي حددت في القانون رقم 18/83، كما سخرت في سبيل تأمين عملية الانتقال مختلف الأجهزة الإدارية للدولة وهذا ما سيتم توضيحه في (المبحث الأول)

وكنتيجة للاستصلاح يعد عقد ملكية الأرض محل الاستصلاح و يشهر بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا وهذا العقد كغيره من العقود يرتب آثارا بالنسبة لأطرافه و هما المترشح لاستصلاح الأرض والدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة. وعلى الرغم من الإحاطة الفنية و التقنية شهدت عمليات وبرامج الاستصلاح الفلاحي المسطرة من طرف الدولة العديد من الإشكالات والتي كانت مصدرا للمنازعات القضائية وهذا ما سيتم بيانه في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

اكتساب الملكية العقارية بموجب القانون 18/83

عرف العقار الفلاحي تحولات و استصلاحات وإعادة هيكلة و ذلك لدفعه كي يستجيب للمتطلبات الاقتصادية والاجتماعية للمواطن.

وفي هذا الإطار شرعت الدولة في تطويره و تكييفه من أجل ضمان الأمن الغذائي بحيث بادرت إلى إصلاحه فمن التسيير الذاتي إلى الثورة الزراعية إلى إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية ثم إصدار القانون رقم 18/83 الصادر في 13/08/1983 والمتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية و لكن هذا القانون الذي سمح بتملك

أراضي الدولة الفلاحية لم يشمل كل أصناف الأراضي التابعة للدولة لذلك كان لزاما على المشرع الجزائري تحديد نطاق الأراضي التي يمكن أن يمسه قانون الاستصلاح والشروط الخاصة باستصلاحها، فبالإتجاه نحو الجنوب نجد الاستصلاح يمس المناطق الصحراوية والسهبية بالإضافة إلى المناطق الجبلية و التي نجدها كلما توجهنا نحو الشمال وهذا ما سنوضحه في (المطلب الأول).

ولأن الاستصلاح جاء كأسلوب لتكريس مبدأ الملكية الخاصة خصه المشرع بإجراءات محددة في القانون 18/83 والمرسوم التنفيذي رقم 83-724 لضمان انتقال الملكية بسهولة و شفافية و هذا ما سيتم توضيحه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط استصلاح الأراضي الفلاحية

لما كان الاستصلاح طريق لاكتساب الملكية كان لا بد من أن تكون هناك شروط تنظم هذه العملية، سواء تعلقت هذه الشروط بالأراضي محل الاستصلاح والتي تدخل في مجال تطبيق القانون رقم 18/83 والمراسيم الأخرى بالإضافة إلى الأراضي المستثناة من تطبيق قانون الاستصلاح التي نص عليها المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحة، وهذا ما سيتم بيانه في (الفرع الأول).

وكذلك الأمر بالنسبة للمستفيد أو المستصلح الذي يجب أن تتوافر فيه جملة من الشروط حتى يتمكن من الاستفادة من الأراضي في إطار الاستصلاح أو كسب ملكيتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط الخاصة بالأراضي محل الاستصلاح

حددت المادة 04 من القانون رقم 18/83 الأراضي محل الاستصلاح في هذا

القانون وهي:

1- الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مشابهة.

2- الأراضي غير المخصصة التابعة للملكية العامة¹. واستثنى القانون صراحة كل من الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية ونظام التسيير الذاتي من الخضوع لهذا القانون²، هذا وقد أضافت المادة 28 من المرسوم رقم 83-724 صنفاً آخرًا وهي الأراضي الجبلية³.

والملاحظ على هذا المرسوم أنه قد تعدى على قاعدة توازي الأشكال حيث أضاف صنفاً جديداً لم ينص عليه القانون صراحة ولم يشر إليه⁴ وبالتالي لا يمكن إجراء الاستصلاح في:

الأراضي الزراعية الرعوية والحلقائية، أراضي العرش، أراضي البلديات والأراضي الوقفية والتي أدمجت كلها في صندوق الثورة الزراعية⁵. كذلك تستثنى الأراضي التالية من تطبيق قانون الاستصلاح وهذا بالرجوع إلى المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحة وهي:

- الأراضي التابعة لقطاع الغابات.
- الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار العمومية بكل أنواعها.
- الأراضي المتواجدة بالمحيط العمراني.
- أراضي المراعي المتواجدة في المناطق السهبية ماعدا التي تكون شروطها الطبيعية ملائمة أو التي تتواجد بها منشآت تسمح بسقيها موسمياً أو دائماً يمكن استصلاحها.
- الأراضي التابعة للقطاع الخاص أو المعترف بها كذلك.
- الأراضي المتواجدة في المناطق المحمية مثل الحدائق الوطنية والحظائر الطبيعية.
- الأراضي التابعة للقطاع العسكري¹.

¹ خواجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون العقاري، قسنطينة 2007، 2008، ص 66.

² - انظر المادة 02 من القانون رقم 83/18 السالف الذكر.

³ - انظر المادة 28 من المرسوم رقم 83/742 السالف لذكر.

⁴ - محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 310.

⁵ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2001، ص31

ويتم تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار القانون رقم 18/83 حسب شكلين، إما بمبادرة من الجماعات المحلية أو من طرف المترشح و هذا طبقا لنص المادة 02 من المرسوم رقم 83-724 والتي نصت على ما يلي: "يمكن تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية" حسب شكلين متميزين:

- الشكل الأول: بمبادرة الجماعات المحلية.

- الشكل الثاني: بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح

أما إنشاء أو تحديد محيط الاستصلاح فيكون بمبادرة من الجماعات المحلية و هذا تطبيقا لأحكام المادة 03 من المرسوم السابق الذكر و التي نصت على: "تشمل عملية تحديد الموقع التي تتم بمبادرة من الجماعات المحلية" ويتم هذا الحصر بعد اخذ رأي المصالح التقنية التابعة للفلاحة، الري وأملاك الدولة وهذا حسب نص الفقرة 02 من المادة 03 من المرسوم 83-724 حيث نصت على ما يلي: "... و لا بد أن تكون هذه الأراضي قبل أي عملية تنازل عنها محددة المساحة ومجسدة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة للفلاحة والري وأملاك الدولة".

تتوج هذه العملية بقرار ولائي ينشر على مستوى البلديات حتى يتسنى للمواطنين تقديم احتجاجاتهم إن وجدت لأن هذا التحديد قد يقع على أرض مملوكة للغير² وهذا تطبيقا لأحكام المادة 04 من المرسوم رقم 83-724 والتي نصت على ما يلي: " تحدد قائمة المساحات المعنية وموقعها بقرار من الوالي وتعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني...."

¹ المنشور الوزاري 435 الصادر عن وزارة الفلاحة بتاريخ 18 أبريل 1984 تحت عنوان : حقل تطبيق

القانون 18/83

² - محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 293.

الفرع الثاني

الشروط الخاصة بالمستصلح

إن الشروط التي يجب توافرها في المستصلح وفق القانون رقم 18/82 قد حددها المشرع في المواد 3،6، 9،11، من ذات القانون والتي تتمثل عموما في ما يلي:

1- شرط أن يكون المستصلح شخصا طبيعيا:

لقد اشترط المشرع الجزائري في المستصلح في إطار قانون 18/83 الذي يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية أن يكون المستصلح شخصا طبيعيا متمتعاً بحقوقه المدنية أو شخصا اعتباريا تابعا للنظام التعاوني¹ وهذا طبقا لنص المادة 03 من القانون 18/83.²

2- شرط أن يكون المستصلح من جنسية جزائرية:

اشترط المشرع الجزائري في المستصلح أن يكون من جنسية جزائرية و هذا طبقا لنص المادة 03 من القانون 18/83 ومعنى هذا أنه لا يجوز للمستثمرين الأجانب القيام بالاستصلاح، إذ أنها مقتصرة على المترشحين الوطنيين الحائزين على الجنسية الجزائرية من دون تمييز بين الجنسية الأصلية والجنسية المكتسبة أو حتى دون التعرض لحالة مزدوجي الجنسية فالمهم بالنسبة للمشرع هو اكتساب الجنسية الجزائرية³.

وما يمكن ملاحظته على النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية نجدها تشترط دوما أن يكون المستغل من جنسية جزائرية وذلك راجع ربما إلى النزعة الوطنية التي ورثها الجزائريون من الفترة الاستعمارية وكذا لحماية العقار الفلاحي لما له من أهمية إستراتيجية في الاقتصاد الوطني و ضمان الاكتفاء الذاتي⁴

¹ هذا الشرط المتضمن أن يكون الشخص المعنوي تابع للنظام التعاوني هو شرط ناتج عن فكرة الثورة الزراعية والذي لم يعد له أي وجود خاصة بعد إلغاء النصوص المتضمنة لقانون الثورة الزراعية بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، فان كريم، المقال السابق، ص 107.

² أنظر المادة 03 من القانون 18/83 السالف الذكر.

³ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 141،142.

⁴ فان كريم، المقال نفسه، ص 109.

بالإضافة إلى أن العقار ركيزة للحياة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، لذا فإن الدولة تحرص على عدم استغلاله بطريقة تمس بسيادتها¹ وبهذا فإن الشركات الأجنبية مقصية من الاستفادة وهو ما يتناقض مع التوجه الجديد الذي تنتهجه الدولة الجزائرية نحو اقتصاد حر وفتح السوق أمام الاستثمارات الأجنبية².

3- شرط القيام بأعمال الاستصلاح:

على المترشح أن يقوم بأعمال الاستصلاح وتتصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه وتنقية الأشجار أو حفظ التربة أو البناء الموجه للزراعة³ وتطبيقا لأحكام المادة 09 من ذات القانون، حيث رخصت إلى جانب استصلاح الأرض إمكانية إنجاز المباني والمحلات الضرورية لاستغلال الأرض بما فيها السكن المخصص للمستثمر⁴.

4- شرط إعداد و إنجاز برنامج الاستصلاح:

اشترط المشرع الجزائري على المترشح إعداد برنامج الاستصلاح الذي تصادق عليه الإدارة وإنجازه خلال 05 سنوات، ويمكن أن يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع وذلك حسب نص المادة 11 من القانون 18/83⁵، كما تمنح ملكية الأرض المراد استصلاحها بالدينار الرمزي و بشرط فاسخ وهذا ما نصت عليه المادة 06 فقرة 2، 3 من ذات القانون والتي جاء فيها: "...يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في انجاز برنامج استصلاح يعده الحائز و تصادق عليه الإدارة".

¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص11.

² سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2003، ص 51.

³ انظر المادة 08 من القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

⁴ انظر المادة 09 من القانون 18/83 السالف الذكر.

⁵ انظر المادة 11 من القانون 18/83 السالف الذكر.

المطلب الثاني

إجراءات إعداد عقد الملكية

إن إجراءات إعداد عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأرض تضمنتها المادة 08 و ما بعدها من المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 والذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وهذه الإجراءات تتمثل في تقديم طلب الاستصلاح (الفرع الأول)، دراسة الملف من طرف اللجنة المعنية (الفرع الثاني)، تحويل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي (الفرع الثالث)، إصدار قرار التنازل عن الأرض محل الاستصلاح (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تقديم طلب الاستصلاح

نصت على ذلك المادة 03 من المرسوم 83-724 حيث يقدم المترشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها مرفقا بملف يشتمل على:

- طلب المترشح.
- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية ومساحتها التقريبية.
- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.
- مبلغ الاستثمار المخصص لها.
- مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا.

تسجل الطلبات مصحوبة بالملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يفتحان لهذا الغرض و يتم تسليم وصل إيداع.

ويخصص أحد الدفترين للترشيحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية¹ في المخطط الذي تعده البلدية ويخصص الدفتر الآخر للترشيحات التي تتم على أساس تحديد المواقع بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأراضي أي القطعة التي يريد الاستثمار فيها واستصلاحها وهي ما تعرف بخارج المحيط.

¹ - انظر المادة 08 فقرة 02 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

الفرع الثاني

دراسة الملف من طرف اللجنة المعنية

يسلم الملف قصد دراسته للجنة التقنية التابعة للدائرة التي تضم ممثلين عن المصالح الفلاحية، مصالح الري وإدارة أملاك الدولة¹، ثم تقوم هذه اللجنة التقنية بإصدار رأي تقني بخصوص إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح². في حالة الطلبات التي تكون داخل المحيط (المخطط الذي وصفته البلدية) فإن اللجنة تقوم بدراسة أي الملفات أحق بالاستفادة من قطعة أرض صالحة للاستصلاح وبعد تحديد الملفات يتم توزيع القطع على أصحاب الملفات على حسب عدد القطع المتوفرة في المحيط أما في حالة الطلبات الفردية أو الجماعية ممثلة في التعاونيات والتي تستهدف عقار خارج المحيط (لم يشمل مخطط البلدية للاستثمار الفلاحي) فإن الدراسة تكون حول وقع العقار المستهدف بالاستصلاح ومدى نجاعة وجدية الاستثمار المقترح و تحقق الشروط المنصوص عليها في القانون. وهذا الرأي قد يكون بالموافقة أو يكون مشفوعا بتحفظات. وفي حالة إعطاء الرأي بعد الموافقة لا بد أن يدعم بأسباب³ ولهذه اللجنة أجل أقصاه شهر واحد لإصدار رأيها⁴.

الفرع الثالث

تحويل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي

ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها القطع الأرضية للتداول في شأنها سواء بالقبول أو الرفض و يجب حسب المادة 13 من المرسوم رقم 83-724 في حالة الرفض أن يكون مسببا في المداولة والتي ترسل بدورها إلى الوالي المختص إقليميا ليوافق عليها حسب الأشكال والأجال القانونية.

¹ - انظر المادة 10 من المرسوم 83-724 السالف الذكر.

² - محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 310.

³ - انظر المادة 11 من المرسوم 83-724 السالف الذكر.

⁴ - انظر المادة 12 من المرسوم 83-724 السالف الذكر.

وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح فيجب تبيان سبب الرفض وتبليغ المترشح لاستصلاح الأرض بهذا الرفض لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن في قرار الوالي وفقا للقانون وكذلك الأمر عندما يكون قبول الطلب مصحوبا بتحفظات¹

لكن المشكل العملي في هذا الجانب هو أن الرفض لا يكون صريحا عادة بل تلجأ الإدارة إلى الصمت حيث أن المادة 16 من المرسوم 724-83 والتي حددت أجل ثلاث (03) أشهر كأقصى حد للرد على الطلب من تاريخ إيداعه وألزمت المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة تعترف للمترشح بصفة المالك² عند حلول هذا الأجل، وهذا أمر غير منطقي لأنه في حالة قبول يصدر قرار الاستفادة من الوالي و ليس من المجلس الشعبي البلديين فكان من المنطق أن يلزم المشرع نفس الجهة (أي الوالي) بإصدار هذه الشهادة في حالة حلول الأجل دون رد الإرادة، كما أن التحكم في أملاك الدولة هو من صلاحيات وزير المالية فوضها لمدراء أملاك الدولة الذين يمارسون صلاحياتهم تحت وصاية الوالي.

كما لم يحدد المشرع شكل هذه الشهادة (الشهادة التي يصدرها المجلس الشعبي البلدي) ولا مضمونها وهل تصدر بناء على مداولة أو بقرار من رئيس البلدية. هذا ولم يعترف القضاء بمثل هذه الوثائق الصادرة عن المجلس الشعبي البلدي وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 18360 المؤرخ في 28/10/1998 المنشور في المجلة القضائية، العدد 1 لسنة 1999 ص 81: (أن قضاة الموضوع لما قضاوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لمجرد استظهار المدعي عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري يستوجب النقض).

وأكدت أن المداولة لا ترقى إلى العقد المشهر وتبنى مجلس الدولة نفس الموقف في مجلة الموقف في القرار رقم 003808 بتاريخ 2002/04/08 منشور في مجلة مجلس الدولة العدد 2 لسنة 2020، ص 206 إذا اعتبر مجلس الدولة أن العقد

¹ - انظر المادة 14 من المرسوم 724-83 السالف الذكر.

² - انظر المادة 16 فقرة 02 من المرسوم 724-83 السالف الذكر.

الإداري المحرر من طرف البلدية هو عقد غير نظامي لا يرتب حقا أيا كان نوعه اتجاه الغير و إنما ترتب للمستفيد منه حقا شخصيا اتجاه البلدية¹. وهذا عيب خطير في القانون تسبب و لا يزال يتسبب في عرقلة عمليات الاستصلاح في المناطق الصحراوية ينبغي تداركه.²

الفرع الرابع

إصدار الوالي قرار التنازل عن الأرض محل الاستصلاح

في حالة قبول الملف بالمصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي فيصدر قرار الاستفادة من طرف الوالي مصحوبا بمداولة المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع أو القطع الأرضية إذا اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوعا بشرط بطلانه³ وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 14 ماي 1984⁴ ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁵ لكن في واقع الأمر وبعد صدور قرار الوالي بالاستفادة والمنح المؤقت لا يتم إرسال الملف إلى أملاك الدولة من أجل تحرير العقد الإداري وإنما تمنح نسخة من القرار للمستثمر ليباشر أشغال الاستصلاح وفق ما تقتضيه الفقرة 01 من المادة 16 من ذات المرسوم وهذا خرق لأحكام القانون رقم 18/83 وكذا المرسوم 83-724.

المبحث الثاني

الآثار المترتبة عن عقد الملكية عن طريق الاستصلاح والمنازعات المتعلقة به عقد ملكية الأرض محل الاستصلاح كباقي العقود الأخرى يرتب آثار قانونية محددة خاصة وأنه معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الاستصلاح من طرف المستفيد خلال الأجل المحددة حتى يصبح عقد الملكية نهائيا، ورفع هذا

¹ محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 310، 311.

² محمد لمين سلخ، المقال نفسه. ص 295.

³ انظر المادة 15 من المرسوم 83-724 السالف الذكر.

⁴ القرار الوزاري المؤرخ في 14/05/1984 يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد35، لسنة 1984.

⁵ انظر المادة 15 فقرة 2، من المرسوم 83-724 السالف الذكر.

الشرط يكون وفق إجراءات قانونية معينة، كما يرتب هذا العقد حقوق والتزامات للمالك ، وهذا ما سيتم بيانه في (المطلب الأول).

وعلى الرغم من الإنجازات الإيجابية التي حققها قانون الاستصلاح إلا أن عمليات وبرامج الاستصلاح الفلاحي المسطرة من طرف الدولة تشهد العديد من الإشكالات والتجاوزات التي كانت مصدرا للمنازعات القضائية خاصة و أنها سبب لكسب الملكية. ولطالما كانت الملكية العقارية موضوع نزاعات قضائية و هذا ما سنوضحه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

آثار عقد الملكية عن طريق الاستصلاح

بعد الانتهاء من إنجاز المشروع تعد مديرية أملاك الدولة عقد الملكية و يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا العقد كغيره من العقود يرتب آثار بالنسبة للمترشح لاستصلاح الأرض و بما أن عقد الملكية معلق على شرط فاسخ فإن له طبيعة قانونية خاصة ، وهذا ما سنوضحه في (الفرع الأول)، كما أن انتقال الملكية لا يكون إلا بعد رفع الشرط الفاسخ وهذا لن يتم إلا بعد معاينة مدى إنجاز برنامج الاستصلاح وهذا ما سيتم بيانه في (الفرع الثاني). ويرتب عقد الملكية كذلك جملة من الحقوق والالتزامات القانونية للمستفيد وهذا ما سنتناوله في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الطبيعة القانونية لعقد ملكية الأرض محل الاستصلاح

بالنسبة للطبيعة القانونية لعقد الملكية عن طريق الاستصلاح يستفاد من خلال مواد القانون رقم 18/83 والمرسوم رقم 83-724 أن عقد الملكية عن طريق استصلاح الأراضي ليس عقد بات خلال أجل خمس سنوات المخصصة لمشروع الاستصلاح و إنما هو عقد ملكية معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى إنجاز برنامج الاستصلاح من طرف المترشح خلال مدة 05 سنوات، هذا باستثناء القوة القاهرة. وفي حالة القيام بأشغال الاستصلاح فعلا خلال الآجال القانونية فإن عقد

الملكية يصبح بات كغيره من العقود بعد رفع الشرط الفاسخ¹ ويكون ذلك بعد إثبات إنجاز برنامج الاستصلاح.

الفرع الثاني

معاينة برنامج الاستصلاح

بعد مضي 05 سنوات المقررة للاستصلاح المنصوص عليها في المادة 11 من القانون رقم 18/83² و بناء على طلب من المستفيد المستصلح³ تقوم اللجنة بمعاينة عملية الاستصلاح.⁴

وبعد كل عملية معاينة يعد تقرير توجه نسخه الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني و نسخة ثانية منه إلى المالك المعني⁵ و يكون تقرير المعاينة إما إيجابيا أو سلبيا.

1- تقرير المعاينة "إيجابيا":

عندما يكون تقرير المعاينة إيجابيا يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ تسليم التقرير⁶ ويودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان.⁷

ويعد صدور التقرير الإيجابي و صدور قرار رفع الشرط الفاسخ عندها فقط يمكن للمستثمر أن يطلب إصدار عقد البيع بالدينار الرمزي من طرف أملاك الدولة.⁸

2- تقرير المعاينة "سلبيا":

إذا كان تقرير المعاينة سلبيا و بانقضاء السنوات الخمسة و عدم تذرع المالك بأي سبب قاهر يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص ببناء على طلب من رئيس

¹ محمد لمين سلخ، المقال السابق، ص 296.

² انظر المادة 11 من القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

³ انظر المادة 19 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

⁴ انظر المادة 21 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

⁵ انظر المادة 22 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

⁶ انظر المادة 23 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

⁷ انظر المادة 24 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

⁸ محمد لمين سلخ، المقال نفسه، ص 295.

المجلس الشعبي البلدي قصد فسخ العقد (إدعاء شرط البطلان) ¹ أو أن يمدد العقد بقرار من الوالي إذا كانت هناك ظروف قاهرة حالت دون إتمام عملية الاستصلاح.² الاستصلاح.²

أما في حالة الاستصلاح الجزئي وحسب المادة 11 من القانون 18/83 و المادتين 26،27 من المرسوم التنفيذي رقم 83-742 أنه إذا تمت مدة الخمس سنوات وكان الاستصلاح جزئيا لم يشمل كل المساحة الممنوحة للمستفيد فتميز حالتين:

1- عندما تتجاوز المساحة المستصلحة المساحة الدنيا المتنازل عنها فإن الفسخ لا يشمل إلا المساحة غير المستصلحة، أي المتبقية.³

2- عندما تكون المساحة المستصلحة أقل من الحد الأدنى الممنوح فإنه تكون للقاضي المختص السلطة التقديرية بما يراه ملائما ⁴ أو إلغاء قرار الاستفادة إذا لم يحرر عقد الملكية بعد.

والملاحظ أن تدخل القضاء في الرقابة على آلية الشرط الفاسخ يهدف أساسا إلى حماية مصالح المستصلح ضد أي تعسف في استعمال السلطة من قبل الإدارة، إذ لا ينتج هذا الشرط آثاره إلا بعد إصدار حكم قضائي بذلك سواء تعلق الأمر بتثبيت الشرط و بالتالي فسخ عقد الاستصلاح أو برفض دعوى الإدارة و هنا يرفع الشرط الفاسخ و يكون من حق المستصلح المطالبة بإتمام إجراءات نقل الملكية.⁵

الفرع الثالث

حقوق و التزامات المالك المستصلح

يعطي حق الملكية المقدم للمستفيد من الاستصلاح مجموعة من الحقوق والامتيازات ويرتب عليه جملة من القيود والالتزامات لأن حق الملكية ليس حقا مطلقا لذلك جاء القانون 18/83 ببعض القيود.

¹ انظر المادة 25 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

² حاجي نعيمة، المقال السابق، ص 402.

³ انظر المادة 26 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

⁴ انظر المادة 27 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

⁵ عجة الجيلالي، المرجع لسابق، ص 145.

أولاً: حقوق المستصلح

إن القيام ببرنامج الاستصلاح يرتب حقوق بالنسبة للمترشح المستصلح وتتمثل في :

1- انتقال ملكية الأرض للمستفيد:

تحرر العقود الناقلة لملكية العقار في شكل رسمي ولا تنتقل الملكية إلا إذا تمت إجراءات الشهر ويخول حق الملكية مجموعة من الحقوق لصاحبه وهذا ما جاء بنص المادة 674 من القانون المدني " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة " وبحسب القانون رقم 18/83 فإنه يؤدي امتلاك الأراضي إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي¹.

2- عدم استرجاع الأراضي المستصلحة من قبل ملاكها الأصليين:

من الآثار المترتبة على انتقال الملكية للمستصلح هو عدم استرجاعها من طرف مالكيها الأصلي وهذا ما جاءت به المادة 76 من قانون التوجيه العقاري على أنه تستثنى من استرجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين الأراضي التي منحت على شكل استفادة في إطار القانون 18/83 ولكن يمكن للملاك الأصليين استرجاع حق الملكية إذ لم يشرع المستفيد في عملية الاستصلاح وكانت مدة خمس سنوات المقررة للمستصلح لم تنته بعد².

كذلك إذا كان الاستصلاح جزئي فلا يسترجعون إلا الجزء غير المستصلح ويعوضون نقداً أو عينا بالنسبة للمساحة المستصلحة أو تلك التي شرع في استصلاحها.

¹ - انظر المادة 06 من القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

² - انظر المادة 76 من القانون رقم 25/90 السالف الذكر.

3- الحق في إنجاز منشآت وطلب الاستفادة من القروض وكذلك حق الاحتفاظ بملكية التجهيزات في حالة إبطال العقد

للمستصلح الحق بإنجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة له ولعائلته وبنيات الاستغلال وكل ملحق عادي في مزرعة.¹

وبالرجوع إلى نص المواد 13 و 14 من القانون 18/83 نجد أن المشرع أعطى الحق كذلك للمستصلح بطلب مساهمات قابلة للتسديد في شكل اعتمادات مخصصة لتمويل برنامج الاستصلاح ، كما يمكن للملاك في إطار قوانين المالية الاستفادة من الإعفاء من الرسوم والحقوق والأتاوى على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح أو استغلال الأراضي التي أصبحت منتجة.²

كما يمكن للمستصلح الحق في الاحتفاظ بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتل أنه قد أتى بها في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العقد³ وهذا في حالة فشل برنامج الاستصلاح وكان تقرير المعاينة سلبيا.

ثانيا: التزامات المستصلح

إن حق الملكية ليس حقا مطلقا بل هناك قيود أوردتها المشرع لتحديد من سلطة المالك حتى لا يتعسف في استعمال حقه من جهة ويتعطل تحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى، لذا جاء القانون 18/83 ووضع بعض القيود على المستصلح وهي:

1- نقل الملكية يتم عند رفع الشرط الفاسخ:

بعد إنجاز برنامج الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ يتم نقل الملكية وهذا تجنبا للمضاربة بالأراضي الفلاحية التي اكتسبها المستصلح بالدينار الرمزي⁴ دون أن يبذل أي جهد ونفقات في جعلها قابلة للفلاحة.

¹ - انظر المادة 09 من القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

² - انظر المواد 13، 14 من القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

³ - انظر المادة 25 من المرسوم رقم 83-724 السالف الذكر.

⁴ - انظر المادة 06 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 18/83 السالف الذكر.

2- أن يحافظ المالك على الوجهة الفلاحية للأرض :

نصت المادة الثامنة عشر من القانون 18/83 بأنه " لا يجوز أن تحيد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مآلها الزراعي إلا في الشروط المحددة في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل".

بمعنى أن يلتزم كل مالك لأرض فلاحية باستغلالها في النشاط الفلاحي فقط ، إلا إذا تم تحويلها بموجب أدوات التعمير طبقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير.¹

3- الالتزام بتنفيذ برنامج الاستصلاح:

على كل مستصلح عند تقديمه ملف طلب الحصول على عقد ملكية الأرض محل الاستصلاح أن يكون قد وضع برنامج عمل ميداني للاستصلاح وهذا حسب نص المادة 09 من المرسوم 724-83 ويجب أن ينفذ البرنامج خلال مدة خمس سنوات حسب نص المادة 11 من القانون 18/83 باستثناء القوة القاهرة.

المطلب الثاني**المنازعات المتعلقة بعقد ملكية الأرض محل الاستصلاح**

إن النقص والغموض والعيوب الظاهرة في القانون رقم 18/83 بخصوص تطبيقه تولدت عنه منازعات كانت مصادرها متعددة ويعود سبب هذه النزاعات في الواقع إلى التسرع في تطبيق هذا القانون والذي أدى في بعض الحالات إلى توزيع أراضي تابعة للعرش أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية على المستصلحين الجدد نظرا لعدم دقة المخططات المسحية التي قامت بها الإدارة المكلفة بعمليات الاستصلاح ورغم أن المادة 04 من القانون 18/83 تحظر توزيع الأراضي المخططة إلى أن سوء تقدير الإدارة خلف ورائه نشوب عدة نزاعات عقارية² هذا ولم يحدد القانون 18/83 أو المراسيم المكملة له الجهات القضائية المختصة في حالة نشوب نزاع قضائي لذلك يجب الرجوع إلى القواعد العامة لمعرفة ذلك و هذا ما سنوضحه في (الفرع الأول).

¹ - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 139.

² - عجة الحيلالي، المرجع السابق، ص 151.

ويمكن حصر أنواع الدعاوى القضائية المتعلقة بقانون الاستصلاح في ثلاث دعاوى تتمثل في دعوى تتمثل في دعوى الإلغاء التي يقوم بها المترشح ضد قرار الوالي الذي قضى برفض طلبه ودعوى الفسخ المرفوعة من قبل الوالي في حالة فشل برنامج الاستصلاح أو عدم تنفيذه من قبل المترشح خلال الآجال القانونية المحددة، ودعوى استحقاق الملكية التي ترفع من الغير أو من ذوي الحقوق ضد المستصلح وهذا ما سيتم بيانه في (الفرع الثاني)، مع ذكر بعض الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا فيما يخص منازعات الاستصلاح وهذا ما سنوضحه في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الجهات القضائية المختصة بالنظر في الدعوى

أولاً: القضاء الإداري

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في القضايا المرفوعة أمامها متى كانت الإدارة طرفاً في المنازعة وهذا حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ "بأن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها " وتختص المحاكم الإدارية بالفصل في:

* دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.
- * دعاوى القضاء الكامل.

* القضايا المخولة لها بموجب نصوص أخرى²

¹ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² المادة 801 قانون رقم 09/08، السالف الذكر.

وكما رأينا في القانون 18/83 أن الوالي هو المختص بإصدار قرار الاستفادة أو رفض الملف و بما أن صدور هذه القرارات عن الولاية و طبقا لما سبق ذكره في المادتين 800 و 801 من القانون 09/08 فإن القضاء الإداري هو المختص.

ثانيا : القضاء العادي

بالرجوع إلى نص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا التالية:

- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات الأخرى...

وتنص المادة 512 من القانون 09/08 بأنه: " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها و استغلالها".

يستنتج مما سبق ذكره أن القسم العقاري بالمحاكم الابتدائية يختص بالفصل في كل النزاعات الممكن أن يكون موضوعها عقار، و بما أن استصلاح الأراضي الفلاحية ينصب على عقارات فمن الممكن أن يشوب نزاع بين المستصلح وملاك الأراضي أو مع الغير و كل من له مصلحة في ذلك.

الفرع الثاني

دعوى منازعات الاستصلاح

أولاً: دعوى الإلغاء

بعد دراسة ملف المترشح للاستصلاح على مستوى المجلس الشعبي البلدي ترسل المداومات إلى الوالي المختص ليصادق عليها حسب الإشكال و الآجال القانونية وفي حالة رفض الوالي لملف المترشح يجب بيان الأسباب و يبلغ قرار الرفض للمترشح الذي يملك حق الطعن وفقا للتشريع المعمول به و كذلك الأمر عندما يكون اعتماد الملف مصحوبا بتحفظات¹. وفيما يخص الطعن في قرار الوالي برفض المترشح يلجأ المترشح إلى مخاصمة قرار الوالي لإلغائه وذلك برفع دعوى الإلغاء.

¹ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724، السالف الذكر.

من حق المترشح رفع دعوى قضائية أمام جهات القضاء الإداري لإلغاء قرار الوالي إذا كان معيبا بأحد العيوب التي تلحق أركانه الشكلية والمادية كعيب عدم الاختصاص، عيب الشكل، عيب السبب، عيب موضوع القرار، عيب الغاية. وعلى المترشح أثناء رفع دعوى الإلغاء التقيد بالشروط العامة لرفع الدعوى و كذا الشروط الخاصة بدعوى الإلغاء وهي أن يكون القرار محل الطعن صادرا عن سلطة إدارية ونهائيا مع احترام الميعاد بأربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار الإداري المطعون فيه¹ ويجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في آجال أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي وهذا حسب نص المادة 380 من القانون 09/08.

ثانيا: دعوى الفسخ المرفوعة من طرف الوالي

بعد انتهاء المدة المحددة لإنجاز برنامج الاستصلاح ورفع الشرط الفاسخ المقدره بخمس سنوات في الحالات العادية حسب القانون 18/83 ، تقوم الجهات المختصة بعملية المعاينة لمراقبة مدى قيام المترشح بإنجاز برنامجه فإن كان تقرير المعاينة إيجابيا يرفع الشرط الفاسخ من طرف الوالي أما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا فإنه يتم إبطال عقد الملكية عن طريق القضاء و حسب نص المادة 25 من المرسوم 724-83² فإنه يمكن للمالك في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا أن يستوفي الأجل الأقصى المقدر بخمس سنوات إذا لم يكن قد استوفي الأجل الأقصى المقدر بخمس سنوات ما لم يكن قد استنفذها.

وعند انقضاء السنوات الخمس وعدم تذرع المترشح بأي سبب قاهر يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص ببناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ادعاء شرط البطلان، يحتفظ المدعى عليه (المترشح) بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتمل أنه قد أتى بها في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العملية.

¹ المادة 829 من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

² أنظر المادة 25 من المرسوم رقم 724-83 السالف الذكر.

ثالثا: الدعوى المرفوعة من الغير

نص القانون 18/83 على أن الاستصلاح ينصب على الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة و كذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح وكذلك المناطق الجبلية التي أضافها المرسوم 83-724. و المنازعات بين المستصلح والغير قد تثار في حالة ما إن خرجت مناطق الاستصلاح عن الأراضي المحددة سابقا والتي قد تكون تابعة للخواص أو المناطق التي لا يمكن أن يمسه الاستصلاح والتي حددها المنشور الوزاري رقم 435. كذلك عندما يعتدي الغير على أراضي ممنوحة في إطار الاستصلاح، ففي هذه الحالات يجوز للغير رفع دعوى استحقاق الملكية و نفس الشيء للمستصلح الذي له الحق في رفع الدعوى ضد الغير وتحديد الجهة القضائية المختصة يكون بالنظر إلى أطراف النزاع إن كان فيها طرف إداري أو لا. وكمثال عن الناحية التطبيقية لهذه الدعوى ما جاء به مضمون القرار 85859 القاضي بنقض وإبطال قرار المجلس القضائي بأن الشهادة المؤقتة لا ترمي إلى تنازل رسمي للأرض محل النزاع وهذا لعدم التأسيس¹.

الفرع الثالث

الاجتهادات القضائية لمنازعات الاستصلاح

هناك الكثير من الاجتهادات القضائية المتعلقة بالمنازعات القضائية في مجال استصلاح الأراضي الفلاحية في إطار القانون 18/83 سنتطرق إلى ثلاثة أمثلة

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط 8، دار هومة، الجزائر 2009، ص 162.

أولاً: القرار رقم 228753 بتاريخ 2002/04/24

استصلاح الأراضي - قانون 18/83 - قانون ناقل للملكية - استبعاد الحيازة -

تطبيق صحيح للقانون

المبدأ: أن قانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 يؤدي إلى امتلاك الأراضي لصالح المترشح لاستصلاحها وعليه فإنه قانون ناقل للملكية يشكل عائقاً لدعوى الحيازة وسندا للملكية.

في الشكل :

حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلاً.

في الموضوع :

حيث أن الطاعنين يستندون في طلبهم إلى ثلاثة أوجه للوصول إلى النقض.

الوجه الأول: مأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون

إن الطاعنين دفعوا بحيازتهم واستغلالهم للقطعة الأرضية منذ سنة 1985 بالاعتماد على وثائق مسلمة لهم من طرف البلدية لكن قضاة المجلس أخطئوا في تقدير الوقائع متى اعتبروا أن قرار تنازل لصالح المطعون ضدهما المؤرخ في سنة 1995 أسبق من تاريخ وثائق الطاعنين بذلك فإنهم خالفوا تطبيق المادة 818 من القانون المدني رغم أن الطاعنين لهم سندات تعود لتاريخ 1284 هجري وتصريح بالإقامة المؤرخ في 1972 ووثيقة صادرة عن البلدية تثبت صحة الوثيقة المؤرخة في 1913/10/28 ورخصة حفر الآبار وغرس الأشجار المثمرة وقيام المنشآت بعين المكان وكل ما توصل إليه الخبراء والحال قضاة الموضوع اعتمدوا على حكم استعجال مؤرخ في 1996/12/22 وعلى المعاينة التي قامت بها اللجنة خلال سنة 1994 لم يتحقق قضاة المجلس إذ هذه اللجنة حقيقة قد انتقلت إلى عين المكان.

الوجه الثاني: مأخوذ من مخالفة المادة 233 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية¹.

¹ - نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا و تطبيقا، دار الهدى عين مليلة الجزائر، د ط، ص 171.

الوجه الثالث: مأخوذ من مخالفة المادة 233 الفقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية إن القرار المطعون فيه جاء خالياً من أي تسبب وتتضمن حيثياته تناقضات وأنه رداً على أوجه الطعن الثلاثة لارتباطهما :

حيث أن بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتبين منه أن قضاة الموضوع اعتمدوا في قضائهم على عناصر تقرير الخبرة التي حددت القطعة الأرضية محل النزاع وعلى مستندات الطرفين ثبت بموجبها أن العقار هو ملك بلدي منح للمطعون ضدهما بموجب قرار ولائي مؤرخ في 30/02/1995 تحت رقم 812 بناءً على تصريح اللجنة التقنية بتاريخ 17/08/1994 و أن هذه الإجراءات تمت لصالح المطعون ضدهما في إطار قانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وأن المادة 06 منه تنص أنه يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا القانون إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي ويتم نقل الملكية بالدينار الرمزي ولذا لا مجال لمناقشة مدى حيازة الطاعنين إذ هي تعتبر حيازة الحق بالتفضيل أم لا من حيث أن سند البيع المشهور لدى المحافظة العقارية بتاريخ 18/08/1998 بيع المطعون ضدهما بشكل عائقاً لدعوى الطاعنين وعليه فإن قضاة المجلس عللوا قرارهم بما فيه الكفاية بالاعتماد على القانون ومن هنا هذا الطعن جاء غير مبرر يتعين رفضه مع تحميل الطاعنين المصاريف القضائية طبقاً للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية .

لهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن بالنقض شكلاً ورفضه موضوعاً¹

ثانياً: القرار رقم 324354 بتاريخ 12/04/2006

ملكية عقارية فلاحية - عقد ملكية - استصلاح الأراضي

المواد : 3 و 6 و 7 القانون 83/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

المرسوم رقم: 83-724 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83/18.

¹ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 172.

المرسوم رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
 يخضع عقد الملكية العقارية في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية للإجراءات الخاصة الواردة في القانون 18/83 والمرسوم 724-83
 حيث أن تدعيما لطعنه أودع الطاعن عريضة تتضمن ثلاثة أوجه.
 حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا.
عن الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة القانون:

بدعوى أن القرار المنتقد خال من النصوص القانونية الواجبة التطبيق في مثل هذه الحسب ما تنص عليه المادة 144 الفقرة 05 من قانون الإجراءات وذلك حتى يتسنى للمحكمة العليا ممارسة رقابتها .

لكن حيث أن عدم ذكر النصوص القانونية في القرار لا ترتب عليه المادة 5/144 من قانون الإجراءات المدنية البطلان مادام أن القرار المنتقد طبق القانون والوجه الأول المثار غير سديد ويرفض .

عن الوجه الثاني: مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات بدعوى أنه كان قد التمس من القضاة قضاء إجراء تحقيق يؤكد ما قدمه من وثائق ومحاضر توضح أنه المستغل للأرض المتنازع عليها إلا أن المجلس لم يستجب ولم يناقش ذلك واعتمد محضر معاينة واحد مقدم من الخصم وأسس عليه قضاؤه¹.

عن الوجه الثالث: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني بدعوى أن القرار المنتقد جاء منعدم الأساس القانوني فهو لم يناقش أصلا ووثائق الطاعن ومن بينهما محضر جلسة والذي هو أساس قرار الاستصلاح والذي جاء فيه بأن طرفي الخصومة شركاء في الأرض المتنازع عليها وقد قدم الطاعن وثائق تفيد استغلال وحيازة لهذه الأرض.

لكن حيث أن الطاعن قام بترقيم القطعة الأرضية المتنازع عليها عملا بالمادتين 08 و 13 من المرسوم المؤرخ في 15/03/1976 رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قصد الحصول على سند الملكية والحال أنه بالرجوع إلى مستندات الملف

¹ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 173.

فإن الأمر يتعلق بتكريس الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي وهي الإجراءات المحددة بالقانون رقم 18/83 المؤرخ في 10/12/1983 رقم 724-83 وخاصة المادة 15 منه التي تتكلم على الإجراءات المتبعة والتي هي تكون على عاتق والي الولاية (الإدارة) الذي يرسل قراره مصحوبا بمخطط الأرض المعنية بالاستصلاح ومداولة البلدية إلى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بإعداد عقد الملكية لفائدة المرشح للاستصلاح ويتم إشهار هذا العقد لدى المحافظة العقارية ومن هنا فإن الترقيم الذي قام به الطاعن جاء مخالفا للقانون وقضاة المجلس لما قضاوا بإلغائه فإنهم أحسنوا تطبيق القانون والوجه الثالث والأخير المثار من الطاعن غير سديد ويرفض.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن بالنقض

في الموضوع: رفض الطعن بالنقض موضوعا¹

ثالثا: القرار رقم 85859 المؤرخ في 06/01/1991

حيث قضت المحكمة العليا بأنه " من المقرر قانون بالمادة 11 من القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية أنه تمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أرضه.

ومن ثمة فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفا للقانون.

ولما كان ثابت - في قضية الحال - أن الطاعن منحت له أرض فلاحية في إطار قانوني وشرع في استغلال هذه الأرض ، ومن ثم فإن القرار الإداري الملغى لقرار الاستنفاد قبل مرور خمس سنوات يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون²

¹ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 174.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 128.

خلاصة الفصل الثاني

لقد قام المشرع الجزائري عند إصداره للقانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية والمعروف بقانون الاستصلاح بتحقيق ثورة حقيقة في مجال القوانين المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال إذ سمح هذا النص للأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص بحيازة وتملك أراضي فلاحية تابعة للدولة وهذا تحول جذري في نظر المشرع لمبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية كقاعدة عامة على اعتبار أنها وسيلة مهمة من وسائل الإنتاج والتنمية التي يجب أن تظل تحت هيمنة الرقابة المباشرة للدولة، ومما تقدم ذكره يمكن استنتاج أهم النقاط التي خرجنا بها في هذا الفصل وهي:

- * يعتبر القانون رقم 18/83 أولى النصوص وأهمها والتي فتحت المجال لإعطاء الملكية الخاصة مكانا على حساب الملكية العامة والتي كانت مهيمنة آنذاك و تجسد ذلك بأن كان التنازل عن الأراضي الفلاحية بالدينار الرمزي وهذا ما شجع المواطنين على استصلاح الأراضي الفلاحية.
- * كذلك الشرط الفاسخ منع الانتهازيين من المضاربة بالأراضي طوال مدة الخمس سنوات لرفع الشرط الفاسخ.
- * ضف إلى ذلك فهو لم ينص على مساهمات الدولة في برامج الاستصلاح وبالتالي بقي المستفيدون يتخبطون في مشكل تمويل مشاريعهم خاصة أن البنوك تشترط عقود الملكية لمنح القروض وعقد الملكية هذا معلق على شرط فاسخ طيلة خمس سنوات وهو إنجاز برنامج الاستصلاح.
- * كما أن هذا القانون منع المستثمرين الأجانب من استصلاح الأراضي الفلاحية و هذا يتناقض مع سياسة الدولة الجزائرية الحالية لجلب الاستثمارات الأجنبية إلى داخل الوطن.
- * أن قانون 18/83 كان منذ البداية مناقضا لعدة نصوص قانونية أخرى واتسمت بعض مواده بالنقص والغموض وهذا الغموض والنقص بخصوص مجال تطبيقه تولدت عنه منازعات قضائية.

الخاتمة

خلاصة للبحث فقد أخذ المشرع الجزائري بمبدأ اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح وذلك بغرض تحقيق غايات و أهداف بعيدة المدى للنهوض بالإنتاج الزراعي وتحقيق الاكتفاء الذاتي وجسد المشرع هذا المبدأ في قانون 18/83 المتعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح الذي حدد فيه شروط وإجراءات اكتساب جزء من الأملاك الوطنية العقارية وقد عزز هذا القانون بالمرسوم التنفيذي رقم 83-724، وفي إطار تشجيع الاستثمار نص على نصوص لاحقة على إمكانية اكتساب الملكية لمساحات شاسعة تتطلب تكاليف باهظة لذا تساهم الدولة في تحمل جزء من التكاليف وتفرض أكثر قيود بالمرسوم التنفيذي رقم 92-289 المطبق للمادة 18، 19 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يتم في إطاره استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد امتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل، لكن بصدور قانون التوجيه الفلاحي لا سيما المادة 18 منه حصر المشرع ملكية أراضي الدولة الخاصة فيما يقوم به المستصلح وحده وأي استصلاح تقوم به الدولة أو تساهم فيه تكون ملكية الأراضي للدولة وهي غير قابلة للتنازل و يكون استغلالها عن طريق عقد امتياز، وعليه ومما تقدم عرضه يمكننا **استخلاص النتائج الآتية:**

- أمام تعدد النصوص الخاصة باكتساب الملكية بالاستصلاح نستنتج دعم أسلوب الترغيب الذي اعتمده الدولة بجانب أسلوب النهي والتحميل لواجب الاستثمار وعدم القيام به يصل إلى حد فقدان هذا الحق تماما.
- لا يمكن إنكار أن آلية الاستصلاح ومنذ انتهاجها ابتداء من سنة 1983 إلى يومنا هذا أنت بثمارها حتى و إن كانت قليلة أين حولت أراضي جرداء قاحلة إلى أراضي منتجة.
- سجل قانون 18/83 تقدما لا يمكن إنكاره نحو الإنفتاح، فهو من أهم النصوص التي دلت على بوادر التوجه الجديد نحو إعطاء الملكية الخاصة مكانا وذلك بتوسيعها

والتشجيع على اكتسابها على حساب الملكية العامة، أين يتم التنازل فيه مقابل الدينار الرمزي كما أن الشرط الفاسخ منع الانتهازيين من المضاربة بالأراضي طيلة خمس (05) سنوات لرفع الشرط الفاسخ.

- وجدت آلية الاستصلاح عدة معوقات بداية من قانون الاستصلاح 18/83 الذي جاء مناقضا لعدة نصوص قانونية أخرى، كما لم ينص على مساهمات الدولة في برنامج الاستصلاح وبالتالي بقي المستفيدون يتخبطون في مشكل تمويل مشاريعهم خاصة وأن البنوك تشترط عقود الملكية لمنح القروض وعقد الملكية هذا معلق على شرط فاسخ طيلة خمس سنوات وهو إنجاز برنامج الاستصلاح.

- يعاب على قانون 18/83 أنه منع المستثمرين الأجانب من استصلاح الأراضي وهذا يتناقض مع سياسة الدولة الجزائرية الحالية لجلب الاستثمارات الأجنبية داخل الوطن، لكن المشرع تدارك ذلك عند إصداره المرسوم رقم 483-97 وسمح للأجانب من الاستفادة من عقد الامتياز لكنه اشترط توفر الجنسية الجزائرية في الأشخاص الطبيعيين المراد التنازل لهم، أو أن يكون كل المساهمين في الشخص المعنوي ذوي جنسية جزائرية وبالتالي يكون المشرع قد شجع على الاستثمار وأبقى على الأرض جزائرية الجنسية.

- اعتماد المشرع على آلية جديدة في مجال الاستصلاح والتنازل على الملكية العقارية التابعة للدولة تمثلت في عقد الامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل وذلك بموجب المرسوم رقم 483-97.

- حصر المشرع لحق ملكية أراضي الدولة الخاصة فيما يقوم به المستصلح وحده مثل ما هو الحال في قانون 18/83 وأي استصلاح تساهم أو تقوم به الدولة كما هو الحال في المرسوم التنفيذي رقم 289-92 والمرسوم التنفيذي رقم: 483-97 تكون ملكيتها للدولة وهي غير قابلة للتنازل ويكون استغلالها عن طريق عقد امتياز. بعد دراستنا لموضوع الاستصلاح كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية رأينا أنه من الضروري اقتراح ما يلي:

- إنشاء ديوان للفلاحة الصحراوية لاستصلاح ملايين الهكتارات في الجنوب وحسنا فعل المشرع حين بادر ببرمجة تشكيل هذا الديوان خلال مجلس لوزراء المنعقد بتاريخ 03 ماي 2020.
- إقحام الأفراد ذوي الكفاءات العلمية في برامج الاستصلاح لأن الاستصلاح اليوم يتطلب تقنيات علمية متطورة.
- استعمال أجهزة حديثة ومتطورة في عملية الاستصلاح لأنها توفر الوقت والجهد معا.
- تفعيل دور الجامعة بإنشاء مراكز للبحث العلمي داخل الجامعات تهتم بالفلاحة الصحراوية على وجه الخصوص وتواكب التطور الحاصل في العالم في مجال الزراعة.
- شرح فكرة الاستصلاح للمواطنين وذلك بالقيام بحملات تحسيسية عن طريق وسائل الإعلام.
- الاستفادة من التجارب الناجحة للدول المطبقة لنظام الاستصلاح وتبادل الخبرات عن طريق الملتقيات الدولية.
- على المشرع الجزائري إجراء تعديلات قانونية محكمة حتى تظهر النتائج الإيجابية لسياسة الاستصلاح المنتهجة.
- تدخل الدولة في عمليات الاستصلاح المنجز في إطار القانون رقم 18/83 بتقديم المساهمات اللازمة للمستفيدين من معدات ووسائل وغيرها ومرافقتهم أثناء القيام ببرنامج الاستصلاح خلال الخمس سنوات المحددة.

قائمة
المراجع
المستخدمة

قائمة المراجع المعتمدة

1- النصوص الرسمية:

1- القوانين و الأوامر:

-القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ، عدد 34، لسنة 1983.

- القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ، العدد 49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر، عدد 55 لسنة 1995.

- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، ج ر، عدد 55 لسنة 1995.

- الأمر رقم: 95-27 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، عدد 82، لسنة 1995.

- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 47 لسنة 2001.

-القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

-القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 46، لسنة 2008.

2- المراسيم:

1- المراسيم الرئاسية:

-المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر، عدد 88، لسنة 1993.

2- المراسيم التنفيذية:

-المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، لسنة 1976.

-المرسوم التنفيذي رقم: 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83/18، ج ر، عدد51. لسنة 1983

- المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، ج ر، عدد 51، لسنة 1992.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج ر ، عدد 83، لسنة 1997.

3- القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/10/1998 يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

- القرار الوزاري المؤرخ في 14/05/1984 يحدد نموذج عقد الملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد 35، لسنة 1984.

4- التعليمات:

- التعليمات الوزارية رقم 237، الصادر عن وزارة الفلاحة بتاريخ 21/05/2000، تحت عنوان: كيفية انتقاء المترشحين.

5- المناشير:

- المنشور الوزاري رقم 435 الصادر عن وزارة الفلاحة، بتاريخ 18/04/1984 تحت عنوان حقل تطبيق القانون رقم 83/18.

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

(2) - المؤلفات:

- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الثامنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- سماعين بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها- من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام-، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- ليلي زروقي، التقنيات العقارية -الجزء الأول-العقار الفلاحي، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000.
- نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا و تطبيقا، دون طبعة، دار الهدى عين مليلة الجزائر،.

(3) - الرسائل الجامعية:

* الأطروحات:

- حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2015.

* مذكرات الماجستير:

- خوادية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2008.

4- المقالات العلمية:

-حاجي نعيمة، (النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر) - مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، ديسمبر 2018.

- رشيد زوزو، (تجربة استصلاح الأراضي الصحراوية في أبعدها السوسيو-اقتصادية)، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، العدد 09، مارس 2014.

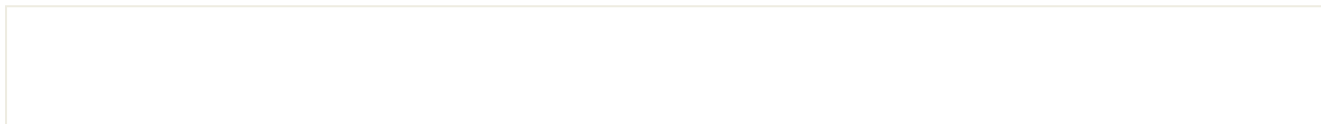
-قان كريم، (شروط منح عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر)، مجلة الفقه والقانون، العدد 39 جانفي 2016.

-محمد لمين سلخ، (انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 15، جانفي 2017.

5- المراجع الإلكترونية:

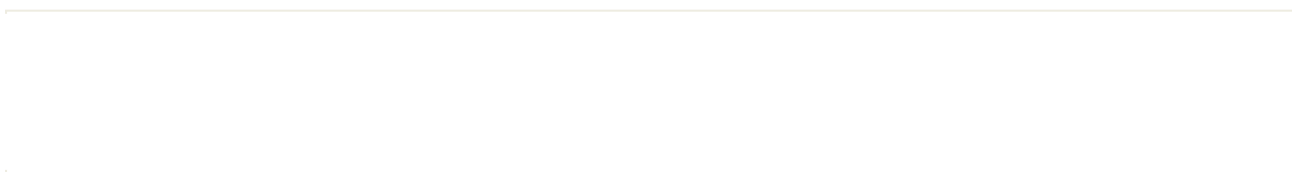
- بويبية نبيل، السياسات الفلاحية.

موقع: <http://sites.google.com/site/boubia/org>



فهرس

الموضوعات



فهرس الموضوعات

(6-1)	مقدمة
(41-7)	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لاستصلاح الأراضي الفلاحية
(8)	المبحث الأول: مفهوم استصلاح الأراضي الفلاحية.
(9)	المطلب الأول: تعريف الاستصلاح وخصائص عقده.
(12-9)	الفرع الأول: تعريف استصلاح الأراضي الفلاحية
(15-12)	الفرع الثاني: خصائص عقد الاستصلاح
(15)	المطلب الثاني: أهداف استصلاح الأراضي
(15)	الفرع الأول: الأخذ بالنظام الرأسمالي (خصوصة القطاع العام).
(17-16)	الفرع الثاني: تجربة الاستصلاح ودورها في زيادة الطاقة الإنتاجية.
(17)	الفرع الثالث: الاستصلاح والعمالة.
(18)	الفرع الرابع: الاستصلاح والنزوح الريفي واستقرار البدو.
(19)	المبحث الثاني: استصلاح الأراضي الفلاحية خارج القانون رقم 18/83
(20)	المطلب الأول: الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 92-289
(21-20)	الفرع الأول: مجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 92-289
(22-21)	الفرع الثاني: شروط الاستفادة من الملكية في إطار الاستصلاح.
(24-23)	الفرع الثالث: إجراءات منح الملكية عن طريق الاستصلاح.
(25-24)	الفرع الرابع: آثار اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح.
(26-25)	المطلب الثاني: الاستصلاح في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 97-483
(30-26)	الفرع الأول: شروط وإجراءات الاستفادة من الاستصلاح في إطار المرسوم رقم 97-483
(31-30)	الفرع الثاني: تحيين شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.
(34-31)	الفرع الثالث: آثار عقد الامتياز وإمكانية تحويله لعقد تنازل.
(39-34)	الفرع الرابع: المنازعات القضائية المتعلقة بإبرام عقد الامتياز وتنفيذه.
(41-40)	خلاصة الفصل الأول

(66-42)	الفصل الثاني: تقنية الاستصلاح كأداة لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية
(43-42)	المبحث الأول: اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بموجب القانون رقم 18/83
(43)	المطلب الأول: شروط استصلاح الأراضي الفلاحية.
(45-43)	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالأراضي محل الاستصلاح.
(47-46)	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستصلاح.
(48)	المطلب الثاني: إجراءات إعداد عقد الملكية.
(48)	الفرع الأول: تقديم طلب الاستصلاح.
(49)	الفرع الثاني: دراسة الملف من طرف اللجنة المعنية.
(51-49)	الفرع الثالث: تحويل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي.
(51)	الفرع الرابع: إصدار الوالي قرار التنازل عن الأرض محل الاستصلاح
(52-51)	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الملكية عن طريق الاستصلاح والمنازعات المتعلقة به
(52)	المطلب الأول: آثار عقد الملكية عن طريق الاستصلاح
(53-52)	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد ملكية الأرض محل الاستصلاح
(53-53)	الفرع الثاني: معاينة برنامج الاستصلاح.
(57-54)	الفرع الثالث: حقوق والتزامات المالك المستصلاح
(58-57)	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد ملكية الأرض محل الاستصلاح.
(59-58)	الفرع الأول: الجهات القضائية المختصة بالنظر في الدعوى.
(61-59)	الفرع الثاني: دعاوى منازعات الاستصلاح.
(65-61)	الفرع الثالث: الاجتهادات القضائية لمنازعات الاستصلاح
(66)	خلاصة الفصل الثاني
(69-67)	الخاتمة
	قائمة المراجع المعتمدة
	فهرس الموضوعات
	الملخص

الفصل الخامس

لجأ المشرع الجزائري إلى انتهاج آلية استصلاح الأراضي كسبب لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية بغية تحقيق غايات و أهداف بعيدة المدى لرفع مستوى الإنتاج الزراعي و توسيع العقار الفلاحي وتحقيق الاكتفاء الذاتي.

وكان ذلك بموجب عدة نصوص قانونية كان القانون 18/83 بمثابة الفاتحة لتلك النصوص، حيث سمح هذا الأخير للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص بتملك أراض فلاحية تابعة للدولة مقابل الدينار الرمزي وذلك بقصد تشجيع المواطنين على استصلاح الأراضي الفلاحية. ولتوسيع تجربة الاستصلاح أصدر المشرع الجزائري كلا من المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 والرسوم التنفيذية رقم: 97-483 الذي يكون في إطارهما استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد امتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل.

لكن بصدور قانون التوجيه الفلاحي لا سيما المدة 18 منه حصر المشرع حق ملكية أراضي الدولة الخاصة فيما يقوم به المستصلح وحده وأي استصلاح تقوم به الدولة كما هو الحال في المرسومين السابقين الذكر تكون ملكية الأراضي للدولة وهي غير قابلة للتنازل ويكون استغلالها عن طريق عقد امتياز.

The Algerian legislator has resorted to adopting the land reclamation mechanism as a reason for acquiring agricultural real estate ownership in order to achieve long-term goals and objectives to raise the level of agricultural production, expand agricultural real estate, and achieve self-sufficiency.

And that was according to several legal texts Law 18/83 was the light of those texts, as the latter allowed persons subject to the law to own agricultural lands belonging to the state in exchange for the symbolic dinar in order to encourage citizens to reclaim agricultural lands. To broaden the experience of reclamation, the Algerian legislator issued both Executive Decree No. 92-289 and Executive Decree No. 97-483 in the context of which the exploitation of agricultural lands under a concession contract that can be converted into a waiver contract.

However, with the promulgation of the Agricultural Guidance Law, especially the 18th term of it, the legislator restricted the right of ownership of the state's private lands to what the developer does alone and any reclamation carried out by the state, as is the case in the aforementioned two decrees, the ownership of land for the state is not subject to assignment and its exploitation is by way of a concession contract.