



جامعة العربي التبسى - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقارى

آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة

بخوش الهام

إعداد الطالبين

مناصرية عبد الحق

غزلان سامي

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراد عزاز	استاذ مساعد أ.	رئيسا
بخوش الهام	استاذ مساعد أ.	مشرفا ومقررا
مبروك حدة	استاذ محاضر ب.	ممتحنا

السنة الجامعية

2017-2016



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات فيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقارى

آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة

بخوش الهام

إعداد الطالبين

مناصرية عبد الحق

غزلان سامي

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراد عزاز	استاذ مساعد أ.	رئيسا
بخوش الهام	استاذ مساعد أ.	مشرفا ومقررا
مبروك حدة	استاذ محاضر ب.	ممتحنا

السنة الجامعية

2017-2016

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" فَتَبَسَّرَ ضَاحِكًا مِنْ قَوْلِهَا وَقَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي

أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحَاتٍ ضَائِعَةً وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ

فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ".

سورة النمل الآية 19

ويقول المولى عز وجل

"... نَرْفَعُ دَرَجَاتٍ مَن نَّشَاءُ ۗ وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ"

سورة يوسف الآية 76

كلمة شكر

بسم الله والحمد لله الذي رزقنا العقل وحسن التوكل عليه والذي يسر لنا

السييل لا يجاز هذا الجهد

وقدم بالشكر والعرفان لكل من أعاننا على إتمام هذا العمل من بعيد أو

قريب سواء مادياً أو معنوياً ولو بكلمة محفزة ونخص بالذكر:

أستاذتنا المشرفة بخوش الهامر على قبولها الإشراف ومتابعة المذكرة وما قدمتنا

من توجيهات قيمة لإتمام هذه العمل

ونقول لها بشرك قول رسول الله صلى الله عليه وسلم "وان الحوت في البحر، الطير

في السماء ليصلون على معلم الناس الخير"

ونشكر أيضاً كل الأساتذة الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية في جامعة

العربي التبسي الذين سهروا على توجيهنا طيلة هذه السنوات الجامعية

والى أعضاء لجنة المناقشة لتشرّفهم لنا بقبولهم دراسته ومناقشة المذكرة.

الإهداء

أهدى ثمرة هذا العمل إلى من قال فيهما الله سبحانه وتعالى "ولا تقل لهما أف ولا تنهرهما

وقل ربى ارحمهما كما ربياني صغيراً"

إلى الأبوين الكريمين أطال الله عمرهما ومنحهما الصحة والعافية

إلى سندی في هذه الحياة شقيقى محمد

إلى كل من وقف إلى جانبي وساندنى من أصدقاء وزملاء

إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقيني

إلى من كلت أنا مله ليقدّم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربى ليمهد لى طريق العلم

إلى القلب الكبير والدى العزيز "غزلان عز الدين"

إلى من أرضعتنى الحب والحنان

إلى ينبوع الصبر والثاؤل والأمل

إلى اغلى ما فى الوجود (والدتى)

إلى القلوب الطاهرة إلى من تذوقت معهم

أجمل اللحظات وسندی في الحياة (أختاى)

إلى من اضاؤوا ظلمة الحياة و اضاؤوا اقنار ديل الذكريات، ذكريات الإخوة البعيدة أصدقائى

مقدمة

أن عملية تنظيم الملكية العقارية الفلاحية في الجزائر ليس بالأمر الهين، و ذلك يرجع أساسا إلى التركة الثقيلة التي خلفتها فرنسا خلال الفترة الاستعمارية الطويلة بالجزائر، من خلال تدابير قانونية و تنظيمية جائرة استهدفت الأملاك العقارية للجزائريين و تحطيم النظام العقاري المستقر إبان العهد العثماني، بحيث باشرت الإدارة الفرنسية آنذاك بسياسة عقارية نقيضه استهدفت تكريس الملكية الفردية و تجزئة الملكية الجماعية و أراضي العرش من أجل تشجيع استقرار المعمرين وذلك بموجب عدة نصوص قانونية، التي كان لها الأثر البالغ في تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية في بلادنا من غموض لأصل الوعاء العقاري وغياب سندات الملكية.

و لقد كان منتظرا من السلطة الوطنية غداة الاستقلال أن تتدارك تنظيم العقار الفلاحي وتبادر إلى سن قوانين فعالة و نصوص تنظيمية تضع حدا للنتائج السلبية للفترة الاستعمارية وتضمن تطهير العقار الفلاحي من مخلفات هذه الفترة، و تضمن استقرار المعاملات العقارية الفلاحية، و تضبط سندات الملكية، دون الاكتفاء بتمديد العمل بالتشريعات الفرنسية للمرحلة الانتقالية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري، إلا أنه على العكس من ذلك فعدم وضوح وجدية السياسات العقارية الفلاحية التي تبنتها الدولة آنذاك و خاصة تدابير حماية و تسيير الأملاك العقارية الشاغرة، و احتكار العقار الفلاحي في يد الدولة و تكوين رصيد عقاري فلاحي لها على حساب الملكية الخاصة، لم تسمح بتغيير الوضعية السيئة للأملاك العقارية الفلاحية و بالتحديد مسألة غموض و انعدام سندات الملكية.

فبات الأمر يستدعي تطهير فعلي للعقار الفلاحي من كل الحقوق السابقة عليه التي خلفتها مرحلة الاستعمار الفرنسي و كذا المرحلة الاشتراكية، على الرغم من أن محاولة تطهير العقار الفلاحي كانت نواتها الأولى بموجب تبني نظام الشهر العيني خلال الفترة الاشتراكية، لما يوفره هذا النظام من توثيق الملكية العقارية بمحررات تتمتع بالقوة الثبوتية و ذلك عن طريق المسح العام للأراضي كأساس لهذا النظام، غير أن عملية المسح سارت بوتيرة بطيئة جدا فلم تحقق الأهداف المنشودة منها.

أهمية البحث:

تعتبر الفلاحة من أهم المقومات الاقتصادية لأي بلد ولعل ما مر به هذا القطاع الحيوي من إصلاحات متكررة وما استهلكه من جهد ووقت خصوصا في مجال تنظيم العقار وكذا كثرة القوانين وتعددتها والتطبيق الخاطئ لها وتنوع الإدارات المعنية بتنظيمها وإهمال أراضي كثيرة الأمر الذي جعل الدولة الجزائرية تعيد النظر في كافة الإصلاحات السابقة.

لذلك تبرز أهمية الموضوع فيما يلي:

- إبراز أهمية عملية تنظيم العقار الفلاحي.
 - الانجازات والنتائج المحققة، من خلال مختلف المراحل التي مر بها إصلاح العقار الفلاحي في الجزائر.
 - الاهتمام أكثر بالسياسة العامة المتعلقة بالعقار الفلاحي، كأكبر التحديات التي تتطلب المزيد من الجهود لتحقيق الأهداف المرجوة منه.
- ونتيجة لهذه الاعتبارات جاء عنوان المذكرة على النحو الآتي : آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري.

دوافع اختيار الموضوع:

من الأسباب والدوافع التي حذت بنا لاختيار موضوع آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري دوافع موضوعية وأخرى شخصية بالنسبة للدوافع الموضوعية كون أن موضوع تنظيم وتسيير القطاع الفلاحي يحوز قدرا كبيرا من الأهمية، ذلك لما للأرض من أهمية قصوى في إحداث التغيير وخلق موارد بديلة خارج المحروقات، والذي اعتمدت الدولة مصادره كاحتياط أولي وحصري للصرف.

أما الدوافع الشخصية التي دفعتنا إلى دراسة موضوع بحثنا كونه موضوعا حديث العهد بالدراسة ومن المواضيع الحديثة والمعاصرة والتي تتطلب إثراء واهتمام الباحثين

كما أن هذا الموضوع لم يحضى بالقدر الكافي من الدراسة لذا ارتأينا تقديم هذه المذكرة من أجل إثراء المكتبة القانونية بأفاق جديدة.

الإشكالية:

و عليه يطرح الإشكال الآتي:

فيما تتمثل الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الفلاحية؟

و إلى أي مدى وفق في ذلك ؟

و تتفرع عن هذا الإشكال عدة تساؤلات نذكر أهمها:

- ما هي العوامل التي أدت إلى تعقد الوضعية العقارية الفلاحية الخاصة في الجزائر ؟
- فيما تتمثل البوادر الأولى لتطهير الملكية العقارية الفلاحية ؟
- ما هي الآليات القانونية المعتمدة من قبل المشرع لتطهير الملكية العقار العقارية الفلاحية ؟

أهداف الدراسة :

نهدف من خلال دراستنا هذه لموضوع آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في

التشريع الجزائري

- إظهار مختلف السياسات المتعلقة بالأراضي الفلاحية
- إبراز مختلف المشاكل المتعلقة بتطهير العقار الفلاحي.
- تناول المراحل التي مر بها العقار الفلاحي إلى يومنا هذا
- التوصل إلى حلول وتقديم الاقتراحات التي من شأنها رفع الغبن عن الأراضي الفلاحية استنادا إلى التجارب السابقة التي مرت بها السياسات العقارية المنتهجة.

منهجية البحث:

و للإجابة على الإشكال المطروح اعتمدنا على المنهج المركب بين المنهج الوصفي بمناسبة وصف مراحل تاريخية نظرا لطبيعة الملكية العقارية في الجزائر، و المنهج التحليلي تارة أخرى و ذلك بمناسبة دراسة مضمون النصوص القانونية و قرارات قضائية.

صعوبات البحث:

لا يخلو كل عمل أيا كان من الصعوبات، و الصعوبة الوحيدة التي لاقيناها في إعداد هذه المذكرة تتأثر القوانين بالإضافة إلى قلة المراجع المتخصصة.

الدراسات السابقة:

من خلال الاطلاع والبحث في الدراسات السابقة، لاحظنا بان المواضيع المتداولة في العقار الفلاحي قليلة، ومن بين هذه الدراسات نجد: الباحث حوشين كمال: إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، دكتوراه دولة، جامعة الجزائر، 2007. والتي تناول فيها الباحث أنواع الملكية والحياسة للعقار الفلاحي في الجزائر ثم مراحل الإصلاحات المتبعة على العقار الفلاحي قبل وبعد الاستقلال.

الخطة المتبعة:

و لدراسة هذا الموضوع قسمنا هذه المذكرة إلى فصلين على النحو الآتي: بحيث تناولنا في الفصل الأول ماهية العقار الفلاحي و وضعنا فيه من خلال تقسيمه إلى مبحثين مسألة مفهوم العقار الفلاحي و ذلك من خلال المبحث الأول، و الذي قسمناه بدوره إلى مطلبين، بحيث خصصنا المطلب الأول لتعريف العقار الفلاحي أما المطلب الثاني فارتأينا أن ندرس فيه أنواع العقار الفلاحي

أما المبحث الثاني من هذا الفصل فبيننا فيه المراحل التي مر بها العقار الفلاحي وبتقسيمه أيضا إلى مطلبين تطرقنا في المطلب الأول مرحلة قبل الاستقلال أما المطلب الثاني فقد خصصناه لمرحلة بعد الاستقلال

أما بالنسبة للفصل الثاني فتناولنا مسألة تسيير العقار الفلاحي فقسمنا هذا الفصل بدوره إلى مبحثين وتناولنا عملية إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين في المبحث الأول والذي قسمناه بدوره إلى مطلبين بحيث خصصنا المطلب الأول لعمليات إرجاع الأراضي والمطلب الثاني لمسألة إجراءات الإرجاع و الآثار المترتبة عليها

أما المبحث الثاني فارتأينا أن ندرس فيه مسألة عقد الامتياز الفلاحي من خلال تقسيمه إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول مفهوم عقد الامتياز الفلاحي أما بالنسبة للمطلب الثاني أثار عقد الامتياز الفلاحي.

الفصل الأول

ماهية العقار الفلاحي

الفصل الأول: ماهية العقار الفلاحي

بما أن المشرع الجزائري اختار الانفتاح على جل الملكيات العقارية الفلاحية بعدما كانت حكرا على الدولة وخاصة في القطاع الاقتصادي فإنه أعاد سن قواعد وضوابط قانونية تنظيمية للملكية العقارية الفلاحية وهذا بغية حمايتها وتنظيم وتحديد أصنافها القانونية باعتبارها ثروة وطنية حيث أصبحت الملكية العقارية الفلاحية تضم كلا من الملكية الوطنية الخاصة وأملاك الخواص بالإضافة إلى الملكية الوقفية كل هذا تم بموجب إصداره لمجموعة من النصوص القانونية والتي تمثل الإطار العام للملكية العقارية الفلاحية من خلال:

القانون رقم 25/90⁽¹⁾ والقانون رقم 16/08⁽²⁾، كل هذه القوانين جاءت لتبين لنا الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي، ومن ناحية أخرى تحديد قوامه التقني وكذا أصنافه القانونية واستغلالها

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

المبحث الثاني: المراحل التي مر بها العقار الفلاحي.

(1) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/65 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 والمتضمن التوجيه العقاري.

(2) القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

قبل الوقوف على المقصود بالملكية العقارية الفلاحية يقتضي منا أولا التطرق إلى تعريف العقار وأنواعه مما يساعدنا في تحديد تعريف للعقار الفلاحي وهذا اعتمادا على قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990⁽¹⁾ وكذا مواد قانونية من القانون المدني هذا من جهة ومن جهة أخرى سنتطرق بعد ذلك إلى تبيان القوام التقني للملاك العقارية الفلاحية على التوالي:

وعلى ضوء كل ما سبق ذكره سنتناول في هذا المبحث حسب التقسيم الآتي:

حيث يندرج تحت هذا المبحث مطلبين المطالب الأول سيكون عن تعريف العقار الفلاحي وسيتفرع منه تمهيد عن تعريف العقار الفلاحي - الفرع الأول - ونتناول أنواع العقارات - الفرع الثاني -.

أما المطلب الثاني فقد خصصناه حول إعطاء فكرة عن القوام التقني للعقار الفلاحي⁽²⁾.

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي سنعتمد على مجموعة من القواعد القانونية أو العامة المتمثلة في القانون المدني الجزائري الذي حدد مفهوم العقار بصفة عامة وربطها مع التعاريف والأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة لاسيما القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي وبالأخص القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري لنتوصل في الأخير إلى المقصود بالعقار الفلاحي بأنواعه الثلاثة مع التطرق إلى قوامه التقني والذي يتشكل منه مع الأخذ بعين الاعتبار أن الأرض الفلاحية تكون العقار

(1) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49

(2) المواد من 4 إلى 9 من قانون 25/90 السابق الذكر

الفلاحي لكنها ليست المكون الوحيد للمفهوم القانوني للعقار الفلاحي وهذا ما سوف نراه من خلال معالجتنا لهذا المطلب ضمن الفروع التالية:

الفرع الأول: المقصود بالعقار

الفرع الثاني: الأصناف القانونية للعقار.

الفرع الأول: المقصود بالعقار:

في البداية يجب تعريف العقار من الجانب اللغوي ثم الاصطلاحي الذي يكون بدوره متكون من تعريف فقهي وآخر قانوني.

أولا تعريف الأرض الفلاحية

الأرض لغة: قال أبو عمرو " الإراض العراض يقال: أرض أريضة أي عريضة، قال أبو البيداء: أرض وأرض وإرض وما أكثر أروض بني فلان، ويقال أرضون وأرضات وأرضون وارض أريضة للنبات خليقة، وإنها لذات أراضى وما أرض هذا المكان أي ما أكثر عشبه و قال غيره ما أرض هذه الأرض أي ما أسهلها وأنبتها وأطيبها حكاة أبو حنيفة وإنها لأريضة للنبت وأنها لذات أراضة أي خليقة للنبت، أرضت الأرض، تأرض أرضا إذا خصبت وزكا نباتها (1)

الفلاحة لغة: فلح: فلحا للأراضي أي شقها و الفلاحة هي الحراثة.(2)

ثانيا: تعريف العقار

العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخيل .

(1) ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، الطبعة الأولى، بيروت، 2000، ص 88

(2) المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق، بيروت، الطبعة الأربعون، 2003 ص 593

العقار (بالفتح مخففا) المنزل والضيعة ولذا تقول العرب: ما له دار ولا عقار ومنهم من يطلق على العقار النخيل فقط ومنهم من يقول بان العقار يضم الضيعة والنخيل والأرض معا ومن خلال التعريفات السابقة يمكن استخلاص تعريف لغوي لكلمة العقار بحيث تطلق على الملازمة للشيء والثبات على الأمر والسكون والإقرار والاحتباس وعدم البراح والتنقل من مكان لآخر.⁽¹⁾

ومن هذا المنطلق يشمل العقار كل من الأرض والدار والنخيل والأشجار اللصيقة بها وكذلك كل ما في خدمة الأرض مثل المباني بحيث تكون هذه الأخيرة ملازمة للأرض وعملية نقلها تؤدي إلى هدمها وهذا ما ينطبق على التعريف الاصطلاحي الفقهي والقانوني للعقار.

أ- تعريف العقار عند الفقهاء:

يعرف العقار عند الفقهاء بأنه: " كل شيء ثابت ومستقر بموضع محدد، وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليها من الأبنية الثابتة كالعمارات وكل ما يشيد فوقها ما دام ثابتا كما يشمل العقار ما تحت الأرض وتدخل في مفهوم العقار الأشجار والنباتات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا بواسطة جذورها مهما كان نوعها وقيمتها".⁽²⁾

كما عرفه بعض الفقهاء على انه: " هو الشيء الثابت والمستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف".⁽³⁾

(1) احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2011، ص 94.

(2) إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان لمطبوعات الجمعية،

الجزائر، 1993، ص 261، 262.

(3) محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.

ويقسم الفقه الإسلامي الأموال إلى عقار ومنقول، ويرى المالكية أن العقار هو ماله أصل ثابت بحيث لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله، فيشمل الأرض والمباني، أما المنقول فهو عندهم ما أمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله كالنقود والملابس

وتتفق نظرة المالكية إلى العقار والمنقول مع نظرة القانون المدني الجزائري والمشرع المصري، غاية ما في الأمر أن تقسيم المالكية يرد على الأموال بينما تقسيم القانون يرد على الأشياء.

أما جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية من غير المالكية فيرون أن العقار ما لا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى مكان آخر، فيقتصر على الأرض فحسب، أما عداها فهو منقول لأن المنقول عندهم هو ما أمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر كالمباني والنقود والملابس، وتختلف هذه النظرة الأخيرة في الفقه الإسلامي عن نظرة القانون إلى العقار والمنقول.

ب- التعريف القانوني للعقار:

لقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.⁽¹⁾

فالملكية العقارية إذ لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، ومن بين التصرف في الملكية العقارية نقل الملكية العقارية انتقال تلك السلطة من شخص لآخر وفقا للقانون.

وللوقوف أكثر على حقيقة المقصود بالملكية العقارية يقتضي منا التطرق إلى تعريف العقار الذي يعرف بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه الغير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.

(1) قانون 25/90 السابق الذكر.

وقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 فقرة 01 من القانون المدني والتي تنص: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."⁽¹⁾

وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده نص لمادة 674 من القانون المدني التي نصت على حق الملكية لذا نجد المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 بين المنقول والعقار في باب الاختصاص القضائي فارجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لان هذا الأخير يتميز بموقع ثابت ولان المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعي عليه.⁽²⁾

إضافة إلى تعريف العقار في الاصطلاح الفقهي والقانوني يوجد هناك تعريف آخر استحدثه المشرع الجزائري وفق قانون لتوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990⁽³⁾ وتضمن نوع محدد من العقارات وهي الأملاك العقارية حيث حصرها في نطاق ضيق حسب مفهوم العقار عموما لنقصد بها الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية حيث صنفت إلى ثلاث أصناف وهي:

- الأملاك الوطنية
- الأملاك الخاصة
- الأملاك الوقفية⁽⁴⁾.

(1) الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية 1975/09/30، عدد رقم 78.

(2) انظر عمر حمدي بشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص 57

(3) القانون رقم 25/90 السابق الذكر

(4) انظر المادة 23 من القانون رقم 25/90، السابق الذكر

الفرع الثاني: الأصناف القانونية للعقارات

العقارات ثلاث أصناف قانونية: الأول هو العقارات بطبيعتها والثاني هو العقارات بالتخصيص والثالث هي العقارات تبعا لموضوعها حيث سنتناول بالتفصيل كل نوع وعلاقته بالعقار الفلاحي.

أولا: العقارات بطبيعتها:

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل حيث تشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار كالمباني والأشجار وعليه ينقسم العقار بالطبيعة إلى صنفين:

أ- العقارات الفلاحية غير المبنية: وهي التي تمثل الأرض الفضاء بحيث تكون عقار بامتياز ويتعلق هذا الأمر بالأرض الصالحة للزراعة ونقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها.⁽¹⁾

وفي هذا الإطار قد حددت المادة 04 من القانون رقم 25/90 تعريفا للأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية حيث نصت على النحو التالي: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

ب- العقارات الفلاحية المبنية: وتعتبر من مشتقات الأراضي الفلاحية وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصصات فلاحية أخرى وهذا بالإضافة إلى البنايات

(1) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 102.

المنشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وكذلك المحاصيل (الإصطبلات والمستودعات) ولذا بالإضافة إلى السكن ينجز الفلاح منشآت للاستغلال حيث تساهم هذه البنايات والمرتبطة بعضها ببعض في الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة.(1)

ثانيا: العقارات بالتخصيص

لقد عرفت المادة 683 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري واعتبرت المنقول الذي يضعه صاحبه فيس عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله فالعقار بالتخصيص هو شيء رسده مالكة لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته وإرادة المشرع هي التي جعلت هذا المنقول عقارا تابعا للعقار الذي رسد عليه وخصص لخدمته مثل: الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات ... الخ (2) حيث نجد أن فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية حيث تساعد هذه الحيلة على شمولية أحكام العقار على لمنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته وباستغلاله بحيث إذا بقيت هذه المنقولة على طبيعتها المنقولة من إحكام مع فصلها عن العقار المرصدة لخدمته فيه عرقلة أو تعطيل لمنفعة العقار للمحافظة عليه واستغلاله.(3)

لذا كانت هذه الحيلة القانونية أو الافتراض السبيل الوحيد لدمج هذه المنقولة ضمن أحكام العقار للمحافظة عليه واستغلاله.

ولا اعتبار العقارات بالتخصيص ضمن هذا الحكم يجب أن تتوفر عدة شروط تتمثل في:

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 247.

(2) المادة 683 من القانون المدني الجزائري تنص على: " كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول، غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

(3) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 08

- أ- أن يكون لدينا منقولاً بطبيعته وكذلك عقاراً بطبيعته.
- ب- أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول.
- ت- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار فقط.
- ث- أن تتوفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار وكأمثلة عن العقارات الفلاحية بالتخصيص نجد: الجرارات، الحاصدات، آلات الغرس، محركات ضخ المياه... الخ

ثالثاً: العقارات بحسب موضوعها

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري بنصها: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " فالعقارات بحسب موضوعها هي كل الحقوق التي ترد على العقار وكذلك الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار بحيث إذا كان موضوعها عقارا اعتبرت حقوق عينية عقارية أما إذا كان موضوعها منقولاً اعتبرت حقوق عينية منقولة.

المطلب الثاني: أنواع العقار الفلاحي:

من هذه الزاوية قسم المشرع الجزائري حسب نص المادة 5 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 العقار الفلاحي إلى ثلاث أنواع:

أراضي خصبة جدا، أراضي فلاحية خصبة ومتوسطة الخصوبة، أراضي ضعيفة الخصوبة.⁽¹⁾ ويستند هذا التقسيم حسب المشرع الجزائري إلى ضوابط علم التربة والمناخ

(1) المادة 05 من القانون 25/90 تنص على: " تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علو التربة والانحدار والمناخ والسقي "

والسقي أي بالإمكان اعتباره تصنيف طبوغرافي بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة.⁽¹⁾

وكان الهدف من هذا التقسيم الوصول إلى تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم وكأنه يكفر بذلك عن خطايا الثورة الزراعية والتي نال فيها المستفيدون حصصا من الأراضي الجرداء وضعيفة الخصوبة وهو ما شجع على ظاهرة التنازل بين عمال هذا القطاع.

ولهذا كان تقسيم الأراضي الفلاحية إبان الاستقلال كما يلي:

حيث كانت تعاونيات التسيير الذاتي تستولي على أخصب الأراضي الفلاحية أما عمال نظام الثورة الزراعية كان نصيبهم الأراضي ضعيفة الخصوبة والتي نص عليها القانون رقم 25/90 في المادة 09 منه والتي تميزت بعوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسب الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف وهذا ما دفع بالسلطة إلى إعادة تصنيف هذه الأراضي بغرض ترشيد تدعيم الدولة للقطاع الفلاحي بحيث أعاد القانون رقم 25/90 تصنيف هذه الأراضي ضمن الباب الأول تحت عنوان الأملاك العقارية في القسم الأول تحت عنوان القوام التقني للأملاك العقارية حسب الترتيب المذكور السابق في نص المادة 05 من نفس القانون.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا

سنحاول من خلال هذا الفرع رفع الغموض أو بالأحرى توضيح معنى الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا مع إبراز للمميزات التي تمتاز بها.

(1) الجليلي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص239.

أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً:

وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية⁽¹⁾.

ثانياً: الأراضي الفلاحية الخصبة:

هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي⁽²⁾.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة و ضعيفة الخصوبة

بالنسبة للفرع الثاني سنحاول من خلاله إعطاء نظرة حول معنى ومميزات الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة والأراضي ضعيفة الخصوبة كالتالي:

أولاً: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة

هي التي تشتمل على ما يلي:

أ- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

ب- الأراضي الغير مسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوفرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

(1) المادة 06 من القانون رقم 25/90 تنص على: "الأراضي الفلاحية الخصبة جداً، أي طاقتها الإنتاجية عالية هي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو غير المسقية".

(2) المادة 07 من القانون رقم 25/90 تنص على: "الأراضي الفلاحية الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي".

- ت- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- ث- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية⁽¹⁾.

ثانيا : الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة

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

ولهذا قد جعل المشرع الجزائري ومن خلال قانون المالية لسنة 1989⁽³⁾ لكل نوع من أنواع الأراضي السابقة الذكر منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه..

ومن المعلوم أن الأرض الفلاحية وبمختلف أنواعها تشكل أرض فلاحية بامتياز لكن ما تجدر الإشارة إليه الإشارة هو انه لا يمكن الحكم بأنها المكون الوحيد للعقار الفلاحي بل بالإضافة إليها نجد الأملاك السطحية والتي اعتبرها المشرع من مقومات العقار الفلاحي وهي تتمثل في الإصطبلات والمنازل الموجهة للاستغلال الفلاحي الخ

حيث أن المشرع ومن خلال القانون 19/87 قد منح ملكية جميع الممتلكات المكونة للمستثمر الفلاحية ما عدا الأرض ويتم التنازل عنها بمقابل مالي طبقا لنص المادة 07 من القانون 19/87 كما منح هذه الأملاك والتي سميت بالأملاك السطحية بموجب

(1) انظر المادة 08 من القانون رقم 25/90.

(2) المادة 09 من القانون رقم 25/90 تنص على " الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف".

(3) انظر القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية لسنة 1989، عدد 54.

القانون 03/10 الملغي للقانون السابق وهذا حسب نص المادة 24 إلا أن الفرق يكمن في أن الدولة في إطار هذا القانون تسترجع الأملاك السطحية في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته⁽¹⁾.

أما فيما يخص الملاك الخواص ولاستغلال أراضيهم فهم بحاجة إلى منشآت فلاحية متمثلة في الإصطبلات والمنازل ... الخ

(¹) انظر نص المادة 24 من القانون 10/03

المبحث الثاني: المراحل التي مر بها العقار الفلاحي

ان الفهم الحقيقي لإشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، يبدأ من خلال دراسات عميقة، والغوص في طيات التاريخ، وتعاقب الحضارات على هذه الأرض، حيث انه مع تغيير كل فترة وحضارة، يتغير معها المفهوم الفلسفي والاجتماعي والاقتصادي، وعلاقة هذه الشعوب بالأرض، والتي تترك مفاهيم وأسس تنظيم العلاقة لتتناقلها الأجيال إلى أن تحل حضارة أخرى، وتتغير من جديد، فانطلاقا من الحضارات الإسلامية والعهد العثماني قبل 1830، إلى مرحلة الاستعمار ثم مرحلة ما بعد الاستقلال.

المطلب الأول: مرحلة قبل الاستقلال

سنقسم هذه المرحلة إلى مرحلة ما قبل حكم الأتراك و مرحلة أثناء حكمهم.

الفرع الأول: وضعية العقار الفلاحي قبل الاستعمار

أولا: وضعية العقار الفلاحي قبل حكم الأتراك

بعد ظهور الإسلام ووصول الفتوحات إلى الشمال الإفريقي، حدث تغيير جذري في نظرة المجتمع إلى الأرض والعلاقة التي تربط الأفراد بها، من خلال تغيير مفاهيم الملكية وحق الانتفاع بها، حسب تغيير الإيديولوجية التي تبناها المجتمع ككل وللإسلام نظرتة الخاصة لهذه العلاقة التي تربط الإنسان بالأرض وبما أن سكان الجزائر اعتنقوا هذا الدين وأصبح الركيزة التي اعتمدوا عليها في تنظيم معاملاتهم التي تربطهم ببعضهم البعض، حيث جاء القرآن الكريم بعدة آيات توضح طبيعة العلاقة بين الأرض والإنسان وان المالك الأصلي للأرض هو الله سبحانه وتعالى⁽¹⁾، أي أن الله استخلف عباده ووكلمهم عليها ليستغلوها وينتفعوا بها وينفقوا مما رزقهم الله منها وان الملكية في العموم هي ملكية جماعية يحق لجميع الأفراد الانتفاع بها لأنها هبة من الله حيث:

(1) عبد اللطيف بن اشنهاو، تكوين التخلف في الجزائر، مطبعة احمد زبانه، الجزائر، 1979، ص26

- ترجع الأرض في ملكيتها أولاً وأخراً إلى الله سبحانه وتعالى.
- أجاز حق الانتفاع بها والاسترزاق منها كنوع من أنواع الحياة.
- الملكية العامة والجماعية لهذه الأرض.

إلا أن الملكية الفردية في الإسلام أم تلغى تماماً إذ أنها وجدت قبل ظهوره ولم يتم تغييرها بل وافر العمل بها لان الرسول (ص) أوصى بذلك في حديثه الشريف: " من اسلم على شيء في يده فهو له" حيث أن الإسلام أقر الملكية الفردية كذلك من خلال استصلاح الأرض بقوله (ص): " من أحيا أرضاً ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حقاً"⁽¹⁾ أي أن شرط العمل يتيح للفرد الحق في تملك الأرض.

هذا من ناحية التشريع أما من ناحية النظام المعمول به فقد انقسمت الملكيات العقارية في الإسلام حسب النظام الضريبي المطبق على هذه الأرض إلى ثلاث أنواع:

أراضي الخراج: تكون هذه الأراضي ملكاً للدولة بحكم أنها فتحت عنوة ويدفع عنها مبلغ من المال يقدم نقداً أو عينا حيث يجب على المسلمين تقاسم هذه الأراضي كغنائم حرب وكان أول من عمل لهذا النظام هو الخليفة (عمر بن الخطاب) عند فتح العراق أين كثرت الفتوحات وازدادت الغنائم وتنوعت⁽²⁾ وكان هذا النظام معمول به في المغرب العربي في عهد (المؤمن بن علي) ويوضع في بيت مال المسلمين لخدمة المصالح العامة وينبغي تطبيق هذا الالتزام حتى بعد التنازل أو البيع أو الهبة وتبقى ملكيتها للدولة دائماً.

أراضي العشور: وهي الأراضي التي يدفع عنها أصحابها عشر ما أنتجته من غلة على إن لا يطبق عليها الخراج وعلى عكس أراضي الخراج فإن هذه الأراضي تم تقسيمها على الأفراد وانتقلت ملكيتها لهم بموجب هذا الاتفاق ويكون هؤلاء الملاك الجدد أما من

(1) الترميذي كتاب الأحكام عن رسول الله (ص)، ص 664 .

(2) انظر بورويس (زيدان) ، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة

في 2001/05/29 ، الغرفة الجهوية للموثقين ، ناحية الشرق . غير منشور . ص 3

أصحاب الأرض الأصليين الذين اسلموا ولم يحاربوا أو أخذت من ملاكها عنوة بعد الحرب ليتم توزيعها على الفاتحين كغنيمة شرط أن يلتزموا بدفع هذه الضريبة (العشر). أراضي وقف: وهي تلك الأراضي التي تعود ملكيتها للمسلمين عامة ولا يجوز التصرف فيها واستغلالها بشكل فردي فهي مملوكة بشكل جماعي لخدمة المصلحة العامة. (1)

ثانيا: وضعية العقار الفلاحي أثناء حكم الأتراك:

لم يختلف الأتراك في تنظيمهم للعقار كثيرا عن ما جاءت به تعاليم الإسلام وكان المذهب المتبع هو المذهب الحنفي ووفقا لهذا المذهب إضافة لما جاءوا به من أعراف وتقاليد ومرت الملكية العقارية بعدة مراحل ابتداء من سنة 1518م إلى غاية الاحتلال الفرنسي سنة 1830م وبما أن الزراعة كانت تحظى بالاهتمام البالغ حيث أن صادرات الجزائر كانت أغلبها زراعية فان تنظيم العقار أيضا اخذ قسطا من هذا الاهتمام حسب كل مرحلة إلا وانه في العموم كانت ملكية الأرض في الغالب عامة وتستغل جماعيا.

ونستعرض فيما يلي تقسيم الأراضي والعقارات في هذه المرحلة كما يلي:

أراضي البايك: وهي أراضي ذات جودة عالية تقع بالقرب من المدن وتخضع لسلطة الداي مباشرة ويتم استغلالها تحت إشرافه بنظام خاص حيث تزرع بمساعدة المزارعين المجاورين من المنطقة بنظام التوزيع أثناء مراحل البذر والحصاد ونظام التسخير والخماسية حيث توفر لهم الدولة وسائل الإنتاج (2) مقابل 5/1 الخمس للمزارعين من الإنتاج.

(1) عابد مصطفى، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية و اجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء عدد 59، ص105

(2) محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص106

و في هذا النوع من الأراضي نجد أنفسنا أمام ملكية عامة للدولة و في هذه الحالة الدولة متجسدة في شخص الوصي، "الداي" الذي ينوب عنه في تسيير إدارة شؤون هذه الأراضي "الباي"، حيث تجمع محاصيل هذه الأراضي على مستوى بيت المال الذي يشبه في وقتنا الحاضر الخزينة العمومية، حيث توزع هذه المحاصيل على الأفراد الضعفاء و كبار السن و كذلك المعوقين الذين لا يستطيعون التكفل بأنفسهم⁽¹⁾.

أراضي الملك: وهي أراضي ذات جودة زراعية ضعيفة واستغلالها يكون صعبا نظرا لوقوعها بعيدا عن المدن وفي سفوح الجبال⁽²⁾ وتعود ملكيتها للخواص امتلكوها اما عن طريق تعاقب الأجيال في استغلالها وبالتالي فهي تؤول لأفراد أو عائلات وإما منحت لأفراد من الجيش التركي كمكافآت وتتميز بصغر حجمها كما أن وسائل استغلالها تكون على عاتق هؤلاء الأفراد ليستفيد من إنتاجها الفرد أو الجماعة حسب طبيعة الملكية ولذلك فهي تمثل ملكية خاصة.

أراضي العرش: وهو الأكثر انتشارا عند الأتراك فهذا النظام يعتمد بالدرجة الأولى على التوارث في ملكية الأرض إذ لا يجوز التصرف منها بأي حال من الأحوال ويتم استغلال هذه الأراضي بشكل فردي.

أراضي الحبوس: وهي أراضي ذات طابع ديني حيث تعود ملكيتها للزوايا والمساجد وغيرها من المؤسسات الدينية ولا يحق للأفراد تملكها أو الاستفادة من غلاتها حيث تصنف حسب طريقة استغلالها والانتفاع بها إلى أراضي وقف عام وأراضي الوقف الخاص⁽³⁾.

(1) Djilali Benamrane "Agriculture et développement en Algérie SNED", P33.

(2) Djilali Benamrane "Agriculture et développement en Algérie SNED", P29.

(3) Fatiha Bencheikh-El-Fegoun Abbassi, l'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio-économique des paysans algériens, de 1873 à 1911, doctorat d'état, université mentouri de Constantine, faculté des sciences humaines et sociales, département de sociologie et de démographie, 2006-2007 p25

الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي أثناء الاستعمار:

كانت الملكية العقارية الفلاحية في الجزائر في سنة 1830 حسب الأرشيف تقدر بـ 40 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة موزعة بين: التل، و 14 مليون هكتار بين الواحات و أراضي مرور الماشية، 26 مليون هكتار موزعة حسب أصناف الملكية إلى: 45.000.000 هكتار أراضي تتضمن ملكيات خاصة لنظام الملك و الحبوس، 5.000.000 هكتار ارض عرش، 26.000.000 هكتار أراضي صحراوية تضم ثلاث ملايين هكتار ملكيات خاصة بفعل الشريعة الإسلامية بصفتها ارضي مينة تم إحيائها، 23 مليون هكتار أراضي مرور الماشية و مناطق حلفاء، 15 مليون هكتار أملاك الدولة (أملاك البايك أو المخزن) و 03 ملايين هكتار غابات و أراضي مهملة و صخرية⁽¹⁾ و هذا التنوع العقاري كان غير مألوف بالنسبة لفرنسا ومختلفة لما هو عليه في القانون الوضعي الفرنسي، مما جعل المستعمر الفرنسي عشية الاحتلال يتبنى آليات لدمج هذه الثروات من أملاك الأهالي ضمن الدومين العام للدولة الفرنسية على حساب ملكيات الخواص⁽²⁾، و ذلك بسن سلسلة من النصوص الإمبراطورية و النصوص القانونية و التنظيمية تهدف لخدمة مصالح المعمرين و تشجيع استقرارهم بالجزائر، و أهم هذه النصوص سنتطرق لها من خلال النقاط التالية:

أولاً: تفكيك الهيكل العقاري الفلاحي الجزائري (1830-1870):

عملت فرنسا من خلال سياساتها الاستعمارية منذ دخولها للجزائر على اختراق البنية الهيكلية للعقار الفلاحي الجزائري آنذاك والذي يتكون في مجمله من ملكيات جماعية من أراضي (الباييك) أو الملكية العامة وأراضي (الحبوس) و (الوقف) ونظراً لهذا النسيج المعقد والذي تختلط فيه الأرض مع ملكياتها بقيم وأعراف المجتمع ودينه وصعوبة التحكم

(1) علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004، ص 45

(2) يحيوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، دون سنة نشر،

بأفراد هذا النسيج بشكل جماعي فقد أدركت السلطات الفرنسية انه لا يمكن بسط نفوذها إلا بتفتيت هذا المجتمع وتقسيمه إلى وحدات لكي يسهل السيطرة عليه، وهذا ما جاء به الفرنسيون تحت مبررات عديدة كان الغرض منها تبرير العدوان على الجزائر مثل ما قاله (كارل ماركس) : " إن الجزائر، هي الدولة الثانية بعد الهند التي مازالت تحتفظ بشكل بدائي للملكية العقارية".⁽¹⁾

1- تكوين رصيد عقاري للدومين العام

اعتبرت الإدارة الفرنسية الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأهالي و التي لا يملكون بشأنها سندات ملكية ملك شاغر، و بالتالي يتبع للدومين العام و هذا من خلال الأمر المؤرخ في 1844/10/01 والأمر المؤرخ في 1846/07/21 والقانون المؤرخ في 1851/06/16 وهو ما سنخرج عليه فيما يأتي:

صدور الأمر المؤرخ في: 1844/10/01 بشأن الأملاك الفلاحية التابعة للأهالي التي تخضع لنظام الشريعة الإسلامية أو التي لا يحوز أصحابها سندات تثبت الملكية.

كانت الإدارة الاستعمارية تهدف من خلال سن هذا الأمر إلى تحقيق غايتين تتمثل الأولى في إلغاء قاعدة عدم التصرف في الأملاك الوقفية (الحبس) لفائدة المشتري الأوربي، و بذلك فقد أخرجت هذه الأملاك من نظام الشريعة الإسلامية الذي ينص على عدم قابلية هذه الأموال للتصرف فيها أو تملكها أو الحجز عليها و بالتالي بات يجوز نقلها للمشتري الأوربي⁽²⁾ أما الغاية الثانية من هذا الأمر جاء بالنسبة للملكيات الخواص حيث اشترط على الأهالي ضرورة تقديم سند ملكية وضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية تحت طائلة

(1) عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأمين الملك الخاص إلى خوصصة الملكية العامة، 2005، ص 16

(2) بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية. الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر،

2004، ص 28 .

إدماجها ضمن أملاك الدولة بعد إحصائها، ثم في مرحلة ثانية إعادة التنازل عنها لصالح المعمرين⁽¹⁾.

و قد تم تعديل هذا الأمر بسبب اشتراطه إحصاء سندات الملكية للأهالي و المعارضة فيها أمام القضاء الفرنسي استعجالا، مما دفع الإدارة الفرنسية إلى إعادة النظر فيه من خلال الأمر المؤرخ في 1846/07/21 الرامي إلى إحصاء دقيق للأراضي الفلاحية المملوكة للأهالي في الأرياف.⁽²⁾

صدور الأمر المؤرخ في: 1846/07/21 المتعلق بالإحصاء العام لأراضي الأهالي وأرضي العرش.

بلغت مجمل المساحة التي استولت عليها الإدارة الاستعمارية خلال هذه الفترة 3.470.207 هكتار من الأراضي الفلاحية الخصبة وزعت على المعمرين بدون مقابل، كما أنه خلال هذه الفترة أدركت الإدارة الاستعمارية أن حقيقة الملكية العقارية في الجزائر ذات طبيعة جماعية و أراضي عرش بلا سندات رسمية، و أن التعامل في الأملاك العقارية يتم عرفيا نظرا لغياب التوثيق الإداري و ضياع الدفاتر الجبائية⁽³⁾ و استغلالا لهذه الظروف، وبغية توسيع الدومين العام أصدرت الإدارة الاستعمارية الأمر المؤرخ في 1846/07/21 بهدف الإحصاء العام لأراضي الأهالي و أرضي العرش لاسيما في المناطق الريفية من خلال عمليات تحقيق في سندات الملكية، بحيث اشترطت على الحائزين تقديم سندات الملكية المثبتة لمليتهم الأراضي في أجل ثلاثة أشهر تسري من يوم .نشر هذا الأمر تحت طائلة إلحاقها ضمن أملاك الدومين العام عند العجز عن تقديم سند و بهذا يكون الهدف الحقيقي من خلال تدابير هذا الأمر ليس توثيق ملكيات الأهالي و لا تطهيرها بل كان سعي

(1) بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري .دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص10

(2) محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري .منشورات البغدادى، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2010 ، ص 15 .

(3) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص28 .

المستعمر الفرنسي و هدفه هو توفير أخصب الأراضي الفلاحية لتوزيعها على المعمرين القادمين من أوروبا و أولئك الموالين للسلطة الاستعمارية⁽¹⁾.

صدور القانون المؤرخ في: 1851/06/16 المتضمن تحديد الأصناف القانونية للملكية العقارية في الجزائر .

جاء هذا القانون ليحدد تكوين الملكية العقارية في الجزائر و يحدد أصنافها القانونية و هذا ، القانون يعد أول نص في النظام القانوني الفرنسي يميز بين الدومين العام و الدومين الخاص⁽²⁾ و لقد وأجد هذا التمييز لأجل خدمة مصالح المعمرين و هذا بوضع قاعدة قابلية التصرف في الأراضي التابعة للدومين الخاص للدولة، و التي استطاعت الإدارة الفرنسية دمج ضمنها ثروة معتبرة من الأراضي الفلاحية التابعة للأهالي.

و بالتالي فإن النص القانوني الذي يميز بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة سن ليكون وسيلة قانونية تسمح للإدارة الاستعمارية بإعادة توزيع على المعمرين تلك الثروات المسلوقة من الجزائريين و ذلك كون الأملاك التابعة للدومين الخاص للدولة يمكن أن تكون محل تنازل على عكس الأملاك التابعة للدومين العام كما و تضمن هذا القانون بالإضافة إلى قاعدة التفرقة بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة، سلسلة من القواعد تهدف إلى حماية الملكية العقارية الخاصة و ذلك بموجب النص على عدم التفرقة بين المالكين بما فيهم الأهالي، مع إقرارها لمبدأ حرية و رضائية المعاملات العقارية، و خضوعها للقانون الفرنسي متى اشتملت على طرف أوروبي، فلقد نص هذا القانون لأول مرة على احترامه عقود الملكية الخاصة للأهالي الصادرة قبل 1830 طبقاً للأشكال القانونية في تلك الفترة.

حيث نص على أنه يستمر تحويل الأملاك العقارية من مسلم إلى مسلم وفقاً للشرعية الإسلامية، أما بين المعمرين و الأهالي فوجوب تطبيق القانون الفرنسي واختصاص القاضي

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 16

(2) يحيوي عمر، المرجع السابق، ص 11

الفرنسي بهذه المعاملات متى كان أحد أطرافها أوروبي، إلا أن غياب التوثيق و العقود الرسمية المثبتة لمكيات الأهالي دفعت الإدارة الفرنسية إلى افتراض انعدام السندات، و بالتالي إدخالها ضمن أراضي العرش و بهذا يكون هذا القانون خفف من الأعباء السابقة التي خلقها العمل بالأمر 1846/07/21 السابق ذكره.(1)

كما تضمن هذا القانون تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة(2).

2- قانون سيناتوس كونسولت *Senatus Consulte*

من خلال القوانين السابقة كونت فرنسا رصيد معتبر من الأراضي الفلاحية الخصبة والصالحة للزراعة لصالح دوميها العام و ذلك على حساب ملكيات الأهالي، إلا انه بقيت أراضي العرش و ما تتميز به هذا النوع من الأراضي من مساحة شاسعة وأهمية اقتصادية و اجتماعية هائلة عائق أمام الإدارة الفرنسية، و هو ما دفعها لسن قوانين بغية إخضاع هذه الأراضي للقانون الفرنسي.

و لقد تجسدت هذه القوانين الرامية إلى فرنسة شاملة للعقارات الفلاحية في القانون المؤرخ في: 1862/04/22 المعروف بقانون السيناتوس كونسولت « *Senatus Consulte* » أو قانون أعيان الدولة أو القانون المشيخي (3) بنود هذا القانون الصادر عن مجلس الشيوخ الفرنسي بتاريخ: 1863/04/22 (4) استهدف تحديد و تجزئة أراضي العرش و تحويلها إلى حق ملكية تامة و أدى إلى الشروع في مخططات مسح و تسليم سندات الملكية وفق مرحلتين:

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 16

(2) شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 13

(3) Statistique et documents relatifs au senatus consult sur la propriété arabe, 1863, Paris. Imprimerie impériale. P 45

(4) المرسوم الإمبراطوري المؤرخ في : 1863/06/22 والمعروف بقانون أعيان أملاك الدولة والمتضمن تحديد ملكيات الأعراس، انظر محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 18

ففي المرحلة الأولى : تم تحديد و تجزئة أراضي العرش بالقانون المؤرخ في: 1863/03/22 و بمقتضى هذا القانون تم تحويل حقوق الانتفاع التي كانت للأهالي إلى حق ملكية تامة و جماعية، أي الاعتراف بحق ملكية القبائل و الأعراش الجزائرية على هذه الأراضي التي تشغلها عن طريق تقسيم العشائر و القبائل إلى دواوير بضوابط و حدود إقليمية إدارية.⁽¹⁾

أما المرحلة الثانية فبعد الاعتراف لها بحق الملكية الجماعية على هذا النوع من الأراضي في المرحلة السابقة تم بعد ذلك تحويل هذه الملكيات الجماعية إلى ملكيات فردية للعائلات والأفراد المتواجدين في كل دوار و تسليم سندات الملكية لأصحابها و بهذه السياسة تحولت أراضي العرش إلى ملكيات مقسمة و فردية تقبل جميع أنواع التصرفات العقارية، و هو الهدف الحقيقي غير المعلن عنه لهذا القانون بحيث أوجدت الإدارة الاستعمارية هذه الوسيلة القانونية لإدخال أراضي العرش ضمن السوق العقارية، و هذا عن طريق تسليم عقود ملكية فردية تسمح لحائزيها بالتنازل عليها، و هو ما تجسد على أرض الواقع حيث بتسليم هذه السندات دخلت أراضي العرش ضمن المعاملات العقارية و سمحت للمعمرين باكتساب أجود و أخصب الأراضي الفلاحية و التي كانت عبارة على أراضي العرش قبل تقسيمها إلى ملكيات فردية بأبخس الأثمان، نظرا لاختلال التوازن الاقتصادي بين الجزائريين والمعمرين⁽²⁾.

كما تم إدخال جزء هام من أراضي العرش التي لم يثبت استغلالها أو عدم حيازة مالكيها لعقود ملكية ضمن الدومين العام للدولة الاستعمارية الفرنسية.

ثانيا: إعادة هيكلة العقار الفلاحي (1870 – 1962) :

1- قانون فارني:

(1) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 26

(2) شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 14

لقد شهد العمل بالقانون المؤرخ في: 1863/04/22 المتضمن قانون السيناتوس كونسيلت وتيرة تطبيق بطيئة صاحبه غموض في سندات الملكية ، كما أن استمرار الأهالي بالتمسك والعمل بالأعراف المحلية و قواعد الشريعة الإسلامية، من قواعد الميراث و القسمة الفعلية واستعمال حق الشفعة جعل الإدارة الاستعمارية تبادر إلى سن قانون آخر يقوم مقام القانون المؤرخ في: 1863/04/22 المذكور أعلاه، بحيث استهدفت إخضاع كل الأملاك العقارية الفلاحية للقانون المدني بما فيها أراضي العرش، وهذا بموجب القانون المؤرخ في: 1873/07/26 المعروف بقانون وارني، و لقد جاء في المادة الأولى من هذا قانون النص على " :أن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدى للملكيات العقارية والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي⁽¹⁾ ". و بهذا النص يكون قانون " وارني " المؤرخ في: 1873/07/26 بخلاف القوانين السابقة يقضي بضرورة خضوع جميع الملكيات العقارية في الجزائر و بما فيها العقار الفلاحي للقانون الفرنسي دون مراعاة للقواعد التي يطبقها الأهالي المستمدة من الشريعة الإسلامية و الأعراف المحلية، و منه أصبحت أراضي العرش أراضي خاصة تباع و تشتري و تحجز ليتمكن المعمرون بفضل هذا القانون و بفضل اختلال التوازن الاقتصادي بينهم و بين الأهالي من . شراء العديد من الملكيات العرشية بعد تجزئتها إلى أراضي فلاحية فردية⁽²⁾ .

لقد استولت الإدارة الاستعمارية بفضل هذا القانون على أكثر من أربعة ملايين هكتار من أصل ستة ملايين هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة⁽³⁾، هادفة بذلك لتدعيم سياسة الاستيطان و استبدال الملاك الأهالي بملاك من أصول أوروبية و تغييب أراضي العرش من تصنيفات الملكية العقارية في الجزائر و كذا المساس بالترابط الاجتماعي للعائلات المستغلة لهذه الأراضي العرشية وتجدر الإشارة إلى أنه العمل بهذا القانون خلف عدة مشاكل أثرت

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 20

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 67

(3) عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، المرجع السابق، ص 24

سلبا على عملية تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في الجزائر و خاصة فيما تعلق بسندات الملكية وذلك يعود للأسباب الآتية:

أ- أن المشرع يعتبر السند المسلمة من الإدارة الفرنسية نتيجة التحقيقات التي أجراها المحقون المفوضون يعد نقطة انطلاق الملكية القانونية عوض السندات العربية المبهمة.

ب- نظرا لشساعة الإقليم الجزائري اضطرت فرنسا إلى إتباع سياسة تطهير لصالح الأوربيين فقط عن طريق حصول المعمر على سند نهائي يظهر كل الحقوق السابقة عن ثبوت اكتساب الأرض من جزائري.

ت- لم تستطع التحقيقات الجماعية المعلن عنها بالدواوير حل إشكالية سندات الملكية عند الجزائريين لغياب السند لدى معظمهم أصلا أو للطبيعة الأصلية للملكية ، و تم نتيجة ذلك تسليم عقود في بعض الجهات من الوطن (1).

ث- استمرار الأهالي في وضعيات القسمة الرضائية و الاستغلال الجماعي للأراضي غير مهتمين بعمليات التحقيق الجماعية التي وضعها القانون المؤرخ في: 1873/07/26 (2).

2- تصفية كافة عقارات العرش والملك:

قد فجرت هذه السياسات الجائرة في حق الجزائريين عدة ثورات أجهضت من قبل الاستعمار، وقد استولت فرنسا من جراء تطبيق هذا القانون على مساحة تتجاوز 04 ملايين هكتار من أصل 06 مليون هكتار صالحة للزراعة وعدل هذا القانون 1873 بأخر في 1879/02/06 يتم بموجبه مسح كافة العقارات سواء كانت عرشية أو ملكية وخضوعها لتحقيق من قبل اللجان أو الدولة وفي حالة عدم وجود اعتراض من قبل العدالة في حالة أراضي الملك أو من قبل الإدارة في حالة أراضي العرش تسلم

(1) حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 193

(2) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 22

سند الملكية مصادق عليها من قبل الحاكم العام للجزائر يسمى هذا السند بعقد الأهالي أي انه يوصي العقار من جميع الحقوق ويصبح بذلك خاضع للقوانين الفرنسية.⁽¹⁾

حيث أن القانون يهدف في مضمونه إلى إعادة هيكلة العقارات السابقة والجديدة كلها حسب ما يمليه القانون الفرنسي، كما سمح هذا القانون بجعل أراضي موضوع رهن للمعاملات البنكية التي غلبت في ذلك الوقت على كافة التعاملات السابقة حيث أن الفلاح الجزائري قديماً كان يلجأ إلى أعيان العرش في الاستدانة وتعويض الخسائر في المواسم الصعبة دون فوائد مع تسديد دين عينا وليس نقداً في المواسم الزراعية اللاحقة، ولكن ومع حلول التعاملات النقدية في التداولات المفروضة من قبل الفرنسيين بين الفلاحين، ومع تفكك النظام القبلي والطابع التضامني أصبح الفلاح يلجأ إلى القروض الربوية مقابل رهنه للأرض تؤدي في النهاية إلى الحجز عن الملكية، وفقدت بسبب هذا النظام الكثير من الأراضي الزراعية وأصبحت المصادرة في هذه المرحلة تتم بواسطة الطرق القانونية وذلك بالسيطرة على البيع بالطرق التالية:

- البيع: وذلك بانتزاع الملكية بالطرق العادية نتيجة عجز الفلاح عن خدمة الأرض أو دفع الضرائب.
- الحجز: وتنتزع الملكية بالقضاء نتيجة عدم قدرة الفلاح على تسديد ديونه.
- البيع بالمزاد: حيث يقوم المقرضون بتسليف الفلاح مبالغ طائلة يعجز المالك في الأخير عن تسديدها ويضطر عن التخلي عنها ويبيعه عن طريق المزاد العلني لصالح الدائنين⁽²⁾.

(1) عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 24

(2) حسن بهلول، الغزو الرأسمالي الزراعي للجزائر و مبدأ إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني بعد الاستقلال، المؤسسة الجزائرية للطباعة، الجزائر، 1984، ص 27

المطلب الثاني: مرحلة بعد الاستقلال:

بعد السياسات القمعية المختلفة التي تعرض لها الشعب الجزائري طوال فترة الاستعمار كانت الثورة هي الحل الوحيد لاسترجاع السيادة وهو ما تم بالفعل بعد سبع سنوات والنصف.

إلا أن السلطة الوطنية وبعد الرحيل الجماعي للمعمرين، وجدت نفسها أمام تحدي كبير لتنظيم هذه التركة وتسييرها، خاصة ما تعلق منها بالعقار الفلاحي الذي كان وقتها القطاع الاقتصادي الحيوي الذي ينبغي للسلطة الوطنية الاهتمام به.

الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل التوجه الاشتراكي:

شكلت عمليات استرجاع العقارات أولوية قصوى بعد الاستقلال مباشرة بما يتوافق مع مبدأ السيادة الوطنية بمقتضى قانون رقم: 166/62 المؤرخ في 1962/07/31 والذي نص على حق الدولة الجزائرية في تأميم الأراضي المملوكة للأجانب⁽¹⁾.

ومنذ ذلك الوقت والجزائر تبحث عن حلول سريعة للنهوض بالقطاع الفلاحي ابتداء بمعالجة مشكل العقار الفلاحي خاصة بعد الشغور المفاجئ لهذه الأراضي من طرف المعمرين من جهة وما سببه استيلاء الفلاحين على هذه الأراضي من فوضى وتحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الزراعية وقد بسطت الدولة سيادتها على هذه الأراضي كنوع من أنواع الحماية ومحاولة منها للنهوض بالقطاع الفلاحي عن طريق إصدار قوانين وتشريعات تنظم طريقة الحياة على الأراضي الفلاحية وتحدد العلاقة بين الفلاح

(1) عندما صدر ميثاق الجزائر سنة 1964 ، أعطى أهمية بالغة للنظام التعاوني ورأى فيه الطريق إلى التحول الاشتراكي، فنص على ما يلي: " النظام التعاوني يشكل مهما كانت الأحوال نوعا من التنظيم الإحصائي بالنسبة للنظام الاشتراكي الذي هو التسيير الذاتي والذي نرمي إليه هو التغيير تدريجيا لهذه التعاونيات إلى هيئات مسيرة ذاتيا...". انظر: جبهة التحرير الوطني، ميثاق الجزائر، قسنطينة، مطبعة جريدة النصر، 1964 ، ص 63، 62

والأرض من خلال حقوق وواجبات تتماشى والتوجه الاشتراكي للدولة الجزائرية في ذلك الوقت ومن خلال هذا التوجه تمت معالجة مختلف الإشكاليات المتعلقة بقطاع الفلاحة وتكريس الملكية العامة لوسائل الإنتاج بما فيها الأرض من خلال عدة حلول حسب كل مرحلة .

أولاً: العقار الفلاحي في ظل تطبيق نظام التسيير الذاتي:

لقد تعددت مفاهيم التسيير بتعدد مجالات استخدامه من جهة و من جهة ثانية بتعدد المدارس الفكرية التي تناولت مختلف المفاهيم الاقتصادية، و من بينها مفهوم التسيير هذا الأخير يختلف عن مفهوم التسيير الذاتي الذي يعبر عن " مساهمة العمال في تسيير و إدارة المزارع و اتخاذ قرارات العمل ⁽¹⁾ و في الجزائر نجد أن التسيير الذاتي جاء كاستجابة لظروف سياسية، و كذلك للوضعية التي آل إليها القطاع الزراعي.

باستثناء الفترة ⁽²⁾ الممتدة بين سنة 1962-1963 التي طبق فيها المشرع فكرة "التوزيع" على الأراضي الفلاحية الشاغرة والأراضي المهملة من طرف المعمرين، فإننا نجد قد طبق نظام التسيير الذاتي في الفلاحة، ومعناه أن الأرض ووسائل الإنتاج الفلاحي من الأموال المنقولة والعقارية الملحقة بأمالك الدولة تسيير من طرف مجموعة من العمال ⁽³⁾.

1- مفهوم نظام التسيير الذاتي:

لقد كانت بدايات ظهور هذا النظام في التسيير واعتماده كأحد السياسات التي تثبت وتكرس لاستقلالية وفك التبعية، وتتوافق مع المنهج الاشتراكي الذي اعتمد في بداية الاستقلال كمنهج معاكس لتملك البرجوازية الحديثة لوسائل الإنتاج، ومبني على التعاون

(1) Claudine chaulet "La Mitidja autogérée", enquête les exploitations autogérées agricoles d'une région d'Algérie 1968-1970 , travail du centre national de recherches en économie et sociologie rurales I.N.R.A, M.A.R.A. Bu. ALGER.P77.

(2) انظر بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 115

(3) صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، ص6

والاجتماعية والعدالة بين مختلف طبقات المجتمع في توزيع الثروة ومحاربة التمييز والطبقية التي كان الشعب تحت وطأتها إبان الاحتلال الفرنسي.

يختلف الكثير في عفوية تشويه هذا النظام حيث يرى البعض (1) أن بدايتها كانت من أسفل أي من القاعدة الشعبية والعمال والمزارعين البسطاء الذين تولوا تسيير المزارع بعد رحيل المعمرين، وكان دور الدولة هو فقط تقنين هذه العملية وتنظيمها أما البعض الآخر (2) فيرى أن هذا النظام رأى النور وكانت الدولة هي المتسببة في اعتماده من خلال ميثاق طرابلس والذي صدر بعد اتفاقية ايفيان 1962/03/19 والذي جاء بثلاث اقتراحات تعالج مشكلة العقار الفلاحي، تم اختيار هذا النظام على اثر هذا الميثاق وهو ما تبنته الدولة فيما بعد وأصبح هو النظام المعمول به رسميا.

2-مبررات اعتماد هذا النظام:

إضافة إلى ما جاء في ميثاق طرابلس والذي رأى في اعتماد نظام التسيير الذاتي على انه: " يشكل استمرارية للثورة من خلال بسط سياسات الدولة لفترة ما بعد الحرب، كما إن هذا النظام يؤدي للانفتاح على الاشتراكية ويعبر عن إرادة الفئات الكادحة في البلاد ويقودها إلى مختلف المسارح السياسية".

إن مبررات اعتماد هذا الأسلوب كانت أحيانا أخرى حتمية، حيث أن بعد أن نالت الجزائر استقلالها في 1962/07/05 ورحيل المعمرين بشكل جماعي (3) تاركين أراضي شاسعة شاغرة، مما يعني أن التسيير الذاتي نشأ تلقائيا في الجزائر (4) ليصبح إحدى

(1) فوزية غربي، مرجع سابق، ص 128

(2) عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 32، 33

(3) حسن بهلول، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976، ص 291 وما بعدها

(4) السويدي محمد، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب،

خصائص الاتجاه الاشتراكي حيث بلغت المساحة الزراعية للملاك الجزائريين عشية الاستقلال نسبة تجاوزت النصف⁽¹⁾ على غرار القطاع المملوك من طرف المعمرين المتمثل في القطاع الزراعي المحول إلى الخارج الذي شكل الأرضية لتأسيس نظام التسيير الذاتي الزراعي، حيث بمجرد رحيل المعمرين استول العمال الزراعيون الدائمون على الأراضي فكان لابد للدولة أن تتدخل وتتبنى هذه العملية وتنظيمها لكي لا تحدث انزلاقات وتجاوزات تمس بمسار الثورة هي في غنى عنها حيث ان الاقتصاد المنهك وقتها لا يسمح بأي اهتزازات أخرى قد تؤدي إلى تدهور الأوضاع ومن ما أدى إلى الاعتماد على هذا النظام المبررات الآتية:

- ان هذا النظام سوف يغطي مساحة كبيرة تقدر بـ : 80% من الأراضي المزروعة باستمرار والتي تساهم بـ : 60% من الدخل الإجمالي للقطاع الزراعي.

- اعتبر هذا النوع من التسيير الأكثر فعالية بالنسبة لدولة استقلت حديثا وفي سبيلها للنهوض بالقطاع الفلاحي الذي كان قطاعا حيوي يضمن استقلالية البلاد اقتصاديا خاصة وان المجالات الأخرى مثل الصناعة لا تزال في مراحلها الأولى.

- التراجع الكبير في المساعدات المقدمة من فرنسا بعد رحيلها خاصة في الثلاث سنوات الأولى للاستقلال حيث كانت تستثمر سنويا أكثر من 1.1 مليار دينار جزائري⁽²⁾.

عدم تحكم الدولة في جميع الأراضي التي تركها المعمرين بسبب الأوضاع السياسية والاجتماعية والاقتصادية غير المستقرة حيث تولى الفلاحون تسيير هذه الأراضي واكتفت الدولة بتأميم الأراضي واستلامها من المعمرين وإتباعهم من العملاء ثم اتبعت نظام التسيير الذاتي لتقنيين عمليات الاستحواذ على الأراضي التي قام بها المزارعين.

(1) حسن بهلول، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، المرجع السابق، ص 281

(2) إسماعيل شعباني، أثار التوجه نحو الخصخصة والقطاع الفلاحي العمومي بالجزائر، دكتوراه، معهد العلوم

الاقتصادية، جامعة الجزائر، ص 14

3- الإجراءات التنظيمية للتسيير الذاتي وأثرها على العقار الفلاحي:

مرت هذه التجربة خلال تطبيقها في الجزائر بعدة مراحل تم خلالها إصدار عدة قوانين تنظيمية وإحداث منشآت هيكلية تساعد في تطبيق هذا النظام نختصرها في المراحل الثلاث التالية:

المرحلة الأولى: هي مرحلة الإنشاء حيث وبعد استرجاع الفلاحين للأراضي بعد رحيل المعمرين أرادت الدولة أن تحافظ عليها من المستغلين وذوي النفوذ فصدر المرسوم: 62/20 المؤرخ في: 1962/08/24 والذي نص على حماية الأملاك الشاغرة وتنظيمها ووضعها تحت سلطة الدولة وقد بلغت مساحة الأراضي التي شملتها الحماية حوالي : 1282000 هكتار بدايات سنة 1963⁽¹⁾ وبعد حوالي شهرين أي في: 1962/10/22 صدر مرسوم آخر 02/62⁽²⁾ تم التكفل بموجبه المبادرات الجماعية للفلاحين حيث شكلت لجنة التسيير الذاتي لكل مؤسسة زراعية تضم عشرة عمال يختار من بينهم 03 أعضاء ويعين رئيسا لها يتولى المهام الإدارية لهذه المؤسسة.

المرحلة الثانية: جرت هذه المرحلة ابتداء من مارس 1963 حيث ركزت على إنشاء هياكل جديدة تهدف إلى تأمين أسلوب تنظيمي فعال كما جاءت بنصوص قانونية تحدد بدقة الأراضي الشاغرة من خلال مرسوم 88/63⁽³⁾ والذي نص في مواده 01، 02، 03 على انه: " يعتبر الملك شاغرا كل وحدة إنتاجية توقفت عن نشاطها العادي بدون أسباب شرعية ... " حيث تكون مدة الغياب مبررة (مرض، وفاة، عطلة...).

(1) رابح زبيري، الفلاحي المسير ذاتيا ومشاكله المالية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1985، ص 18

(2) المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/26 المنشئ للتسيير الذاتي للمؤسسات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية رقم 01.

(3) مرسوم رقم 88/63 مؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ملغى بموجب المرسوم رقم 278/80 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في 19 مارس 1963.

ونقص الإنتاج عما كان عليه قبل الاستقلال يمنح حق التصرف للعمال الفعليين العاملين بهذه المؤسسة الزراعية كما قامت بتأميم جزئي للأراضي - ملكيات كبار الملاك المعمرين - شمل 127 مزرعة معظمها متخصص في الزراعات التصديرية مثل الخور والحمضيات والقمح بلغت مساحتها الإجمالية حوالي 200 ألف هكتار ألحقت بنظام التسيير الذاتي⁽¹⁾ وتم في هذه المرحلة كذلك تحديد الأجهزة التي تسهر على تطبيق هذا النظام وذلك بقرارات أصدرت في 1963/03/22 وتم إكمالها وتصحيحها بتاريخ 1968/12/30 بأمر رقم: 653/68⁽²⁾ حيث جاء حسب المادة الأولى من القانون ما يلي: " يحول تسيير الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا إلى الهيئات التالية":

- الجمعية العامة للعمال.
- مجلس العمال.
- لجنة التسيير.
- المدير⁽³⁾.

المرحلة الثالثة: أعلنت فيها الدولة تأميم جميع الملكيات العقارية في أكتوبر 1963 سواء الجماعية أو الفردية والتي كانت بحوزة المعمرين وإلحاقها بالأماك الوطنية لتصبح المساحات الزراعية التابعة للدولة تقدر⁽⁴⁾ ب : 2632000 هكتار موزعة على: 2191 مزرعة مسيرة ذاتيا⁽⁵⁾.

(1) زييري رايح، المرجع السابق، ص 18.

(2) أمر رقم: 653/68 مؤرخ في 11 شوال 1388 الموافق 30 ديسمبر 1968 يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية، سنة 1969 عدد 15، رقم 154.

(3) منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2000، ص 78

(4) Hocine BENISSAD, L'économie algérienne contemporaine . PUF-Paris, 1980, p 32 et 33

(5) Bourdenane, N. Agriculture et alimentation en Algérie; entre entre les contraintes historiques et les perspectives futures". Options Méditerranéennes, Série n 21. 1991 .p145

حيث كانت غالبية المزارع (الثلاثين) تفوق مساحتها 500 هكتار والثالث الآخر تزيد مساحتها عن 1000 هكتار وذلك بسبب سياسية التجميع التي انتهجتها الدولة تجاه الأراضي المؤممة التي تعود للمعمرين حيث تمتاز بشساعة المساحة وخصوبة التربة واستمرت عمليات التأميم للأراضي الفردية والجماعية من طرف الدولة لغاية سنة: 1965 كما استحدثت هيئة للتسويق سميت بـ: " الديوان الوطني للتسويق لتنظيم عمليات البيع ومنع بعثرة المحاصيل الزراعية - قنوات غير مراقبة - كما اشترطت هيئة الإصلاح الزراعي على لجان التسيير تسليمها المحاصيل لتتال مقابلها من البذور إلا أن هذه السياسة لم تنجح حيث كانت لجان المزارع هي التي تتولى التخزين مما سبب إضرار بسبب تحمل المزارعين للخسائر الناجمة عن المخزون التالف مما أدى تحولهم غير المعلن نحو التعامل مع التجار.

كما أن مسألة الاقتراض هي الأخرى فاشلة في هذا النوع من التسيير حيث عانى الفلاح من الديون وتأخير دفع الأجور هذه العوامل أدت فيما بعد إلى محاولة لإعادة إصلاح الهياكل التنظيمية للتسيير حيث حل الديوان الوطني للإصلاح الزراعي وحل محله البنك الوطني الجزائري بموجب الأمر المؤرخ في 1968/09/24 وأصبح هو المسؤول عن تقديم القروض الفلاحية واستقلت كل مزرعة بماليتها⁽¹⁾.

إلا أن هذه الإصلاحات لم تأتي بثمارها نظرا لاستمرار تدخل الدولة في تسيير هذا القطاع بسبب سيطرة المدير المعين من قبلها وكذلك تبعية الخطط وعمليات الإنتاج بالإدارة المركزيين وهذا ما جاءت به المادة الأولى من القانون الصادر بتاريخ 1968/12/30⁽²⁾ حيث أدى إلى تعثر الإصلاح الزراعي بالرغم مما أعطيت من صلاحيات واسعة للمزارعين من حيث استقلاليتهم مركزيا إلا أن هذه الاستقلالية كانت وهمية حيث يتبعون في إدارتهم لسلطة المدير لأنه يمثل الدولة وهذه الأخيرة هي

(1) منى رحمة، المرجع السابق، ص 84

(2) عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 39

المسؤولة عن التمويين والتمويل ويجعل من المزارع مجرد أجير يتلقى راتبه بغض النظر عن الإنتاج والمردودية وهذا ما ترك آثار سلبية على القطاع ككل.⁽¹⁾

4- نتائج تطبيق نظام التسيير الذاتي على العقار الفلاحي:

من الواضح ان هذا النظام " التسيير الذاتي " قد تم اعتماده بما يتوافق مع المنهج الاشتراكي والذي تعود فيه ملكية وسائل الإنتاج للدولة بما فيها الأرض وكما هو معروف فان الأرض عنصر هام من هذه الوسائل خاصة بما يتعلق بالنشاط الفلاحي حيث ومنذ الاستقلال سنة 1962 تم التركيز على مبادئ أساسية تربط العلاقات الاستغلالية المسيرة ذاتيا للدولة أول هذه المبادئ هي ملكية الدولة للعقار الفلاحي المستغل ذاتيا إلا أن هذه السياسة أفرزت مجموعة من المزارع غير المتجانسة من حيث بنيتها العقارية⁽²⁾ وهي في الغالب ذات مساحات كبيرة لم يتم التحكم في تسييرها بشكل جيد كما أن التعديل الذي طرأ بعد سنة 1965 والذي يقر مبدأ ملكية الميسيرين الذاتيين للإنتاج وخضوعه للقانون الخاص وجماعية التسيير على أساس لا مركزية القرارات لم يكن كافيا هو الآخر حيث ومع مرور الوقت بقيت هيمنة الدولة واضحة لم تستطع جعل التسيير الذاتي " ذاتيا " ⁽³⁾ بمعنى الكلمة بل بقي خاضعا للإدارة المركزية متمثلة في وزارة الفلاحة وأجهزتها الإدارية وهكذا فقد تولد للمزارعين الشعور بالاستقلال بحيث أنهم يشتغلون في ارض ليست ملكا لهم ولا تربطهم علاقة وثيقة بالأرض سوى الأجر الذي يتقاضونه جراء ساعات العمل وبذلك فقد ظهرت ممارسات عديدة من المزارعين عن أنفسهم تضر بالقطاع تمثلت في عمليات نهب المحاصيل الزراعية واللامبالاة في استعمال وسائل الإنتاج وغيرها من

(1) SLIMANE BADRANI : L'agriculture Algérienne de puis 1966 : OPU : Alger ,1981, CIT ;P 240

(2) حوشين كمال، المرجع السابق، ص 75

(3) عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 38.

الممارسات وأدت الى عجزه بشكل مستمر ومن المشاكل المتعلقة بالعقار والتي سببها هذا النظام:

- تم تقسيم الأراضي على الفلاحين بشكل فوضوي وليس بالطرق العلمية مما خلق مشاكل في استغلال هذه الأراضي التي كانت مساحتها كبيرة تفوق قدرات المزارعين.⁽¹⁾

- خلقت هذه المساحات الواسعة مشاكل كبيرة بالنسبة لظروف النقل ووسائل الإنتاج البدائية المستعملة وكذلك ضعف البنية التحتية من طرقات وجسور وغيرها مما تسبب في صعوبة الوصول إلى المزارع الفرعية والاهتمام فقط بالمحيط المركزي للمزرعة المسيرة ذاتيا وبالتالي إهمال مساحات هامة من الأراضي.

- بالرجوع إلى فترة الاستعمار نجد أن المساحات المخصصة للزراعة قدرت ب: 38.579.000 هكتار سنة 1939 لتصبح فيما بعد : 47.431.000⁽²⁾ هكتار سنة 1956⁽³⁾ وتراجع سنة 1960 إلى 45.870.000⁽⁴⁾ هكتار واستمر هذا التراجع حتى وصل إلى 42.449.000⁽⁵⁾ هكتار سنة 1965 في ظل نظام التسيير الذاتي منها 7.569.900 هكتار مسنعملة لزراعة الحبوب حيث يقدر انتاجها بـ 17.038.800 قنطار⁽⁶⁾. حيث أدى إلى تراجع في المساحات الكلية المستغلة على ما كانت عليه قبل الاستقلال بسبب سياسة العقار المبهمة والتي لم توطد العلاقات بين الفلاح والأرض والتي كان من نتائجها إهمال مساحات زراعية هامة كانت مستغلة من قبل.

(1) SLIMANE BADRANI : L'agriculture Algérienne de puis 1966 : OPU : Alger ,1981, CIT ;P 26

(2) Annuaire statistique, le l'Algérie neuvième volume 1956-1957. Service de statistique générale, P102

(3) حوشين كمال، المرجع السابق، ص 75.

(4) Annuaire statistique de l'Algérie troisième volume 1961. Direction générale du plan des études économiques P80-81.

(5) Annuaire statistique de l'Algérie décembre 1969. Direction générale du plan des études économiques P78.

(6) Annuaire statistique de l'Algérie décembre 1969. Direction générale du plan des études économiques P81.

- ظهور مساحات فرعية على أطراف الأراضي غير المستغلة والمتفرعة عن المساحات الكبيرة المهملة حيث استولى عليها الخواص بشكل فوضوي مما سبب نشوب خلافات ونزاعات مستمرة بينهم.

- وجود إهمال غير مبرر وغير منطقي لتناقص الإنتاج على الرغم أن الجزائر في الأصل بلد زراعي يشتغل بهذا النشاط أكثر من نصف سكانها.⁽¹⁾

- تناقص إنتاجية الأراضي الفلاحية بشكل كبير برغم الزيادات في المساحات المحسوبة على الزراعة فالتسيير الذاتي لم يفصل نهائيا بالعلاقات بين الأرض والفلاح.

ثانيا: العقار الفلاحي في ظل تطبيق نظام الثورة الزراعية:

برغم ما هدف إليه التسيير الذاتي من إصلاحات فلاحية من خلال نصوص قانونية عدة تحاول تنظيم وتوجيه الفلاحين نحو رفع الإنتاجية، إلا ان الواقع العملي والفعلي لهذا القطاع وما سببه هذا النوع من التسيير لم يكن في مستوى تطلعات المشرعين بل كانت النتائج معاكسة مثلما قال إسماعيل العربي: " لم يكن في الماضي تسيير حقيقي في الزراعة ولكن كانت هناك نصوص فقط ليس لها أي فعاليات حقيقية على العمال وفي الحقيقة فان الشروط الايجابية الفعالة للتسيير الذاتي غير متوفرة⁽²⁾ أي ان استغلال الفلاحين لأراضيهم واستخدامهم لوسائل الإنتاج وتداولها ومشاركتهم في تحديد الوجهة العامة للإنتاج لم تكن متوفرة في هذا النظام فهو مجرد نصوص قانونية معتمدة لتحديد مسار التخطيط⁽³⁾، لذلك فقد اتضح ان تطوير القطاع الزراعي لن يتأتى الا بتطبيق سياسة زراعية شاملة تستدعي تغيير العلاقات الإنتاجية وهذا ما هدفت إليه السياسة الزراعية الجديدة المتمثلة في الثورة الزراعية.

(1) Benissad. Les reformes économiques en Algérie O.P.U. Alger, 1993, P58.

(2) فوزية غربي، المرجع السابق، ص 130

(3) عبد اللطيف بن اشنهو، المرجع السابق، ص 309

1-نشأة ومبررات تطبيق نظام الثورة الزراعية:

بغية إقرار مبدأ العدالة الاجتماعية المنتهجة في ذلك الوقت والمسايمة لمناهج النظام الاشتراكي الذي يهدف إلى القضاء على التفاوت في توزيع الملكيات الزراعية والقضاء على العلاقات الإنتاجية القديمة وبناء هيكل عقاري فلاحي جديد يتماشى مع تطلعات الدولة من حيث زيادة الإنتاج وعدد العاملين بهذا القطاع وتحسين مستواهم وتعود جذور الثورة الزراعية إلى ميثاق الجزائر سنة 1964 " أين وضعت النواة الأولى لهذا النظام من طرف السلطة بما يعرف بقانون الثورة الزراعية⁽¹⁾ وبسبب الأوضاع السياسية وما تلاها من الثلاثي الأول سنة 1968 حيث تم عرضه دون تعديلات وتم تأجيله دون مبررات موضوعية حتى بداية السبعينات أين تمت المصادقة على ميثاق وقانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71⁽²⁾ المؤرخ في 08/11/1971 وتم اعتماده كنظام يخدم التوجه الاشتراكي في المجال الزراعي القائم على (الأرض لمن يخدمها) والذي يهدف إلى الاستغلال الأمثل للأرض ووسائل الإنتاج وتطوير الريف بشكل عام والذي يتم حسب القانون الجديد بإحداث ثورة شاملة على طرق الاستغلال القديمة وإتباع إصلاحات سياسية واقتصادية واجتماعية من شأنها إقامة علاقات إنتاج جديدة.

وسنستعرض المبررات التالية التي أدت إلى تبني هذا النظام:

- محاربة ظاهرة التغيب عن الأرض إلا لأسباب قاهرة حددها القانون مع وجوب التبليغ المسبق مثل التغيب لأداء الخدمة الوطنية.

- كانت أسباب اللجوء إلى هذا النظام عديدة خاصة وان جذوره تمتد إلى بدايات سنوات الاستقلال حيث كان هذا القانون يهدف إلى القضاء على العلاقات الإنتاجية الاستعمارية القديمة وتحسين الأوضاع المعيشية للريف الجزائري بشكل عام وعدل فيما بعد ليتماشى

(1) عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 40

(2) الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971، الجريدة الرسمية، العدد 67

مع المستجدات نظرا لاضطرار الدولة مسايرة نظام التسيير الذاتي حيث يهدف لتصحيح أخطاء هذا النظام ومن بين أسباب اعتماده:

- التركة الاستعمارية: حيث كان الاستعمار السبب الرئيسي في التوزيع غير المتساوي للأراضي الزراعية واحتلال الهيكل العقاري لهذه الأراضي لصالح المعمرين.

- التوزيع غير المتساوي للأرض: ونجد ذلك من خلال الأراضي التابعة لقطاع التسيير الذاتي تبلغ مساحتها 22.600.000⁽¹⁾ هكتار وهي تساوي الثلث من مجموع الأراضي الصالحة للزراعة الجيدة، تشغل هذه المساحة حوالي 135.000 عاملا دائم وحوالي 100.000 عاملا موسميا . هذا العدد من المشتغلين يعيلون حوالي 140.000 شخص⁽²⁾.

وكذلك حسب ميثاق الثورة الزراعية فان التوزيع غير المتساوي للأراضي الزراعية هو أيضا سببا وجيه في اعتماد هذا النظام حيث أن الأراضي الزراعية الخصبة قليلا عموما في الجزائر واغلب هذه الأراضي إما صحراوية أو سهلية أو جبلية وبالنسبة للأراضي الصالحة للزراعة والمتمركزة أساسا في الشمال فهي أيضا غير مزروعة بشكل متساوي بين الفلاحين حيث تقع اغلبها تحت نظام التسيير الذاتي.

- الظروف الغير مستقرة لمستغلي الأرض: حيث ان عدد هام من المالكين لا يستغلون أراضيهم بأنفسهم ويقومون باقتطاع الربيع العقاري من الفلاحين المستغلين حيث يشكلون عامل إفقار لهم ولا يهتمهم تحسين ظروف الإنتاج الزراعي كما أن الفلاح المستغل فعلا في الأرض سواء بالكراء أو بنظام الخماسة أصبح لا يهتمه في الإنتاج سوى استمرارية عقده مع المالك ولا يتدخل في الإنتاج ولا يملك حرية التصرف في وسائله إلا بإذن مسبق الأمر الذي أدى إلى الكثير منهم الهجرة من الريف إلى المدينة وتناقص الإنتاج الزراعي بصفة مستمرة.

(1) صدوق عمر، المرجع السابق، ص15

(2) زويبر الطاهر، إشكالية التشغيل في الزراعة، رسالة ماجستير، السنة الجامعية 1996/1997 ص 77

وتمثلت مبادئ الثورة الزراعية حسب ما جاء به الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08⁽¹⁾ وفي مواده من 01 إلى 12 فان قانون الثورة الزراعية في:

- ان الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها.
- تنتزع الأرض من المالكين الذين لا يساهمون في الإنتاج مباشرة وتحدد لهم المساحة التي تتوافق مع قدراتهم وطاقاتهم الإنتاجية
- إلغاء جميع أشكال التجارة الاستغلالية المتعلقة بالموارد المائية الموجهة للزراعة.
- تأمين حقوق الفلاحين على الأرض ومحاصيلها.
- تعمل الدولة على انجاز المشاريع الفلاحية وتشجيع التضامن بين الفلاحين بتوفير كافة الوسائل وانجاز الأشغال التي تساهم بشكل أو بآخر في الإنتاج الفلاحي.⁽²⁾
- إنشاء مختلف الهيئات والصناديق التي تدعم القطاع مثل: هيئات التموين والتخزين والقروض.
- حماية الفلاحين من استغلال القطاع الخاص فيما يتعلق بوسائل الإنتاج والمنتجات الفلاحية.
- مساهمة الدولة في تكوين وتأطير الفلاحين وإرشادهم.
- تتولى الدولة سياسة الإنتاج والتسويق والتجهيز والاستثمار الزراعي.
- تشجع الدولة تطوير المزارع الصغيرة وزيادة استخدام النواحي الريفية.
- توفر الدولة كافة الشروط التي من شأنها تحسين المعيشة في الأرياف لا سيما السكن، الصحة، الثقافة.... الخ.

وقد كانت تهدف الثورة الزراعية في الأساس إلى استغلال الأرض بشكل عقلاني أكثر وكل ما يتعلق بالمجال الزراعي من وسائل إنتاج وذلك بإحداث نظم جديدة تحل محل النظام القديم والقضاء على استغلال الإنسان لأخيه.

(1) الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971، الجريدة الرسمية، العدد 67

(2) انظر المواد من 01 إلى 12 من الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية

ونختصر أهدافها في العناصر التالية:

- القضاء على الملكيات الواسعة للفلاحين الذين أهملوا أجزاء هامة من المساحات الزراعية والذين يقومون باستغلال البسطاء.

- تنظيم العمل الزراعي بتجديد علاقات العمل و رعاية الثروة الحيوانية و تنظيمها. و يرمي هذا القانون إلى إزالة الهياكل القديمة و وضع نظام و هياكل جديدة، و هذا كله من أجل تحقيق تحولات هامة في عالم الريف لتحقيق التغيير الاقتصادي و الاجتماعي الهام.⁽¹⁾

- تصفية كل آثار الاستعمار و القضاء على كل أشكال الاستغلال و ذلك بتحسين علاقات العمل في الميدان الزراعي على أساس مبدأ الأرض لمن يخدمها.

- إلغاء الملكيات الواسعة وإعادة توزيعها و توزيع المزارعين و وضع شروط ترفيتهم.

- تحسين المعيشة لأكبر عدد ممكن من الفلاحين و تعويض المالكين الذين أممت أراضيهم مع الأخذ بعين الاعتبار الفروقات في جودة الأرض و وسائل الإنتاج عند عملية التعويض.

و مر تنفيذ نظام الثورة الزراعية بثلاث مراحل أساسية حيث اهتمت المرحلة الأولى بتأميم أملاك الدولة و البلدية و أراضي العرش و الوقف العمومي و ضمها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و ذلك ابتداء من جانفي 1972 حتى سبتمبر 1972.

أما المرحلة الثانية فقد انطلقت من سبتمبر 1972 و اهتمت بتحديد الملكيات الخاصة و تأميم الكبيرة منها و توزيعها على المستفيدين الجدد و قد كانت من أكثر المراحل أهمية من الناحية السياسية و الاجتماعية نظرا لما شهدته من صدمات و نزاعات حادة بين الإدارة

⁽¹⁾ عمر صدوق: محاضرات، قانون الثورة الزراعية ديوان المطبوعات الجامعية لسنة 1986 ص 45.

والملاك الكبار ولم تستطع السلطة تحديد اجل لنهاية هذه العملية حيث استمرت إلى غاية فترة إعادة الهيكلة.

وأخيرا المرحلة الثالثة⁽¹⁾ والتي بدأت بصدور الأمر رقم: 43/75⁽²⁾ المؤرخ في 1975/06/17 المتعلق بالمناطق الرعوية والسهبية وتم في إطارها تحديد عدد رؤوس الماشية الذي يجب أن لا يتعدى 105 رأس للمربين والفائض يأتم ويوزع على الفلاحين الصغار كما شملت المنطقة الصحراوية وحقوق النخيل ومن خلال هذه المراحل اتخذت عدة إجراءات تهتم في اغلبها بمعالجة البنية العقارية وهيكلتها بما يتماشى مع متطلبات التنمية الزراعية وقد قسم هذا القانون في معالجته لمشكلة الأراضي الزراعية إلى : أراضي العموم التابعة للبلديات أو المؤسسات الدينية وأراضي بور قابلة للاستصلاح والتي تتجاوز المساحات المحددة⁽³⁾

يقوم بتدابير وإجراءات عمليات التأميم وتوزيع الأراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية وهو مؤسسة من مؤسسات الدولة تخضع لوصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية كما يتولى الولاية الإشراف على تسيير أمواله محليا وذلك بموجب المادة 18 من قانون الثورة الزراعية⁽⁴⁾.

2- نتائج تطبيق نظام الثورة الزراعية على العقار الفلاحي:

لم تؤدي كل هذه الإجراءات إلى تحقيق الأهداف الأساسية للثورة الزراعية بل أدت في اغلب الأحيان إلى نتائج عكسية سواء في المجال الفلاحي بشكل عام والذي اتسم بالتخلف التقني والتشتت القانوني أو حتى بالنسبة للعقار الذي بدأت ترجح الكفة فيه

(1) فوزية غربي، المرجع السابق، ص 131

(2) الأمر رقم 75- 43 المؤرخ في 07 جمادى الثانية 1395 الموافق لـ 17 جوان 1975 قانون الرعي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 08 جويلية 1975.

(3) حوشين كمال، المرجع السابق، ص 88

(4) ميثاق الثورة الزراعية ص 1643

للملكية الخاصة على حساب الملكية العامة وفيما يلي نستعرض أهم انعكاسات هذه السياسة على العقار الفلاحي:

- تفوق ملكية القطاع الخاص على حساب القطاع العام.
- حيث لم تفلح مجهودات الدولة في تحجيم ملكية القطاع الخاص التي وصلت سنة 1978 حوالي 58.9 % من المساحة الكلية مقابل 14% فقط لصالح تعاونيات الثورة الزراعية و 28% للتسيير الذاتي.
- تم دمج 770756 هكتار من المساحات الزراعية في صندوق الثورة الزراعية وزعت على 500 مستفيد بطريقة استعجالية تولدت عنها نقائص عديدة نذكر منها ما تعلق بالجانب العقاري في النقاط التالية:⁽¹⁾
- ارتكاب عدة أخطاء فيما يتعلق بتحديد حصص المستفيدين من الأرض الأمر الذي أدى إلى تدني المدخول وعجز الفلاح عن تسيير التعاونية بسبب مدخوله الضعيف.
- الاعتماد على إحصائيات نظرية لتوزيع الأراضي الأمر الذي أدى إلى وجود تعاونيات في أراضي صعبة الاستغلال وتتطلب مجهودات كبيرة لزراعتها.
- نشوب نزاعات عديدة بسبب عدم التحديد الدقيق لأراضي التعاونيات وتداخلها أحيانا مع قطاعات أخرى إضافة إلى إهمال جزء من المساحات بسبب عدم التدقيق في حدود المساحة.
- التباين في توزيع الأراضي⁽²⁾ حيث حددت بـ: 20 هكتار للمستفيد الواحد ضمن التعاونيات بينما بلغت 05 هكتار بالنسبة للفلاح الخاص.

(1) رابح زبييري، مرجع سابق، ص 21

(2) عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 99

- عزوف عدد كبير من الفلاحين عن العمل بسبب بعد مساكنهم عن التعاونيات الفلاحية حيث تداركت الموقف بانجاز مشاريع سكنية في إطار ألف قرية نموذجية والتي أنجز منها عدد قليل.

- عمليات تحايل وتزوير عديدة سجلت وكانت في بعض الأحيان بتواطؤ مع الإدارة المحلية وذلك لتجنب عمليات التأميم وهذا ما بينته الإحصائيات الميدانية للأراضي المؤممة فعلا.

- لم تتغير علاقة الفلاح بالأرض في ظل هذا النظام مقارنة بالتسيير الذاتي حيث بقي الفلاح مجرد أجير وملكية الأرض هي للدولة ليس له حق لا في اكتسابها ولا في التنازل عنها أو حجزها الأمر الذي أدى إلى نزوح عدد كبير من الفلاحين وتخليهم عن الزراعة لصالح قطاعات أخرى حيث تم إحصاء 3842 مترجع عن الاستفادة وكأن الدولة لم تستخلص العبر من تجربة التسيير الذاتي بتكرارها لنفس الخطأ وقد بقيت بعض التعاونيات دون استغلال حتى سنة 1981 تاريخ إلغاء الثورة الزراعية والبعض الآخر بقي دون استغلال حتى من بعد هذا التاريخ بسبب كثرة النزاعات مع الملاك الأصليين قبل التأميم.

كانت جل الأراضي المؤممة صعبة الاستصلاح والاستغلال الزراعي بسبب ترك المجال للملاك المؤممة أراضيهم لاختيار الأرض التي يحتفظون بها⁽¹⁾.

- تعطيل عمليات التأميم بسبب مقاومة القطاع الخاص والذي كان يعاني من الأحكام المسبقة التي جاء بها قانون الثورة الزراعية والتي تحدد المساحات على حساب قدرة المستغل ولا يتم ذلك بدراسات ميدانية وتحليلية وإنما بنصوص إدارية لا تتصل بالواقع أحيانا كثيرة ونشوب صدامات وتظلمات عديدة وصلت إلى : 12312 طعن في

(1) حوشين كمال، مرجع سابق، ص 98

1978/06/30 كما ظهرت بعض التجاوزات لأعوان الإدارة المكلفين بالعملية على مستوى مجالس البلدية والولاية حيث أعلنت الدولة عن تطهير هذه المجالس سنة 1976.

- بالإضافة إلى هذا كله انخفض عدد العاملين فيها خاصة في الفترة 1980/1970 بسبب تأثير القطاعات الأخرى نتيجة ارتفاع مستويات الأجور فيها إلى جانب معاناة القطاع الزراعي بخصوص العتاد الفلاحي⁽¹⁾.

الفرع الثاني: العقار الفلاحي في ظل التوجه الرأسمالي:

بعد سلسلة الإصلاحات التي انتهجتها الدولة على مستوى القطاع الزراعي التي أخفقت في تنمية القطاع الزراعي و تقليص حجم التبعية الغذائية نحو الخارج، حيث كانت هذه الأخيرة في تزايد مستمر و دائم إذ قدرت فاتورة المنتوجات الغذائية و المشروبات في سنة 1970 ب 680 مليون دج لتصل سنة 1980 إلى 7.782 مليون دج، بينما و صلت سنة 1985 مبلغ 9.728 مليون دج⁽²⁾.

ويتضح مما سبق إن بقاء الأوضاع على حالها إن لم نقل أنها ازدادت سوءا كما رأينا سابقا ومع الإخفاقات المتتالية منذ الاستقلال وحتى بعد إصلاحات سنة 1981 وارتفاع فاتورة الواردات الغذائية التي أصبحت تستهلك جزءا كبيرا من من الصادرات النفطية للدولة والذي تتحمله المزارع الاشتراكية بشكل كبير بسبب ضعف الإنتاج والإهمال الكبيرين دفع بالدولة في التفكير بإيجاد حل جذري للزمة بحيث يستوعب كل هذه النفقات التي عجزت خزينة الدولة عن دفعها هذا من جهة ومن جهة أخرى استوجبت إعادة النظر وإيجاد بعد استراتيجي للقطاع الفلاحي بشكل عام لأسباب أخرى مثل انخفاض أسعار البترول، ضعف قيمة العملة، الزيادة السكانية، دون ان يقابلها زيادة في الإنتاج.

(1) إسماعيل شعباني، الفلاحة الجزائرية والتقدم التقني، رسالة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر،

1987، ص 132

(2) Rétrospective statique 1970-2002 édition 2005 O.N.S P 167

أولاً: نظام المستثمرات الفلاحية قانون 19/87:

بعد تجربة إعادة الهيكلة والتي استمرت إلى غاية 1985-1986 فعليا وكانت منتهية بشكل رسمي في النصف الثاني لسنة 1986⁽¹⁾ وبعد النتائج الهزيلة المحققة التي رأيناها سابقا واثراً عملية إثراء الميثاق الوطني لسنة 1986 والكشف عن وجود اختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي حيث اعترفت السلطة لأول مرة بفشل أسلوب الثورة الزراعية الذي عجز عن التحول إلى ثروة خضراء كما كان يروج له واعترفت كذلك بعدم نجاعة الحلول الترقيعية المنتهجة إبان مرحلة إعادة الهيكلة⁽²⁾ كل هذا أدى إلى البحث عن حلول قلبت الوضع السابق رأساً على عقب وكون النواة الأولى لما سمي بخصوصية حق الانتفاع وخصوصية حق الملكية ابتداءً بصدور قانون: 19/87 المؤرخ في : 1987/12/08 والمتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق وواجبات الفلاحين⁽³⁾ فما هي مضامين هذا القانون وإجراءاته التنظيمية وأثرها على العقار الفلاحي؟.

1- مبررات وأهداف عملية تنظيم المستثمرات الفلاحية:

- بقاء اغلب المزارع والمستثمرات الفلاحية للقطاع العام عاجزة مالياً وبقيت تعاني من أزمات التمويل على الرغم من مسح الديون للمزارع المسيرة ذاتياً.⁽⁴⁾

(1) رابح زبييري، المرجع السابق، ص 35

(2) عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 171

(3) قانون 19/87 مؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة بتاريخ 1987/12/08.

(4) فريد عبة، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2004،

- عدم ربط النتائج المحققة من استغلال الأراضي بمجهودات الفلاحين حيث ظل الفلاح يتلقى اجر كموظف عادي بغض النظر عن النتائج بما لم يخلق عامل محفز للعمل وتسبب بانخفاض إنتاجية العامل.

عجز الإصلاحات المتخذة بموجب قانون 18/83 في زيادة المساحات المستصلحة ولم تتعدى نسبة الاستصلاح 30% كما أنها نجحت فقط في تكوين 3412 مزرعة اشتراكية من أصل 5000 مزرعة بحجة عدم كفاية الوسائل والمؤطرين وبقاء متوسط حجم المستثمرة كبير بحوالي 800 هكتار.

- باء مركزية التسيير وتدخل مختلف أجهزة الدولة في المستثمرات الفلاحية ظل هو المنهج المتبع برغم وجود نصوص تمنح الفلاح الحرية في تسيير مزرعته.

- إرادة الدولة التخلص من هذا القطاع الذي كان يحقق خسائر كبيرة سنة بعد أخرى وعجزه عن مواكبة التحولات العالمية خاصة في تلك الفترة والتي شهدت انخفاضات حادة في أسعار البترول والذي كان يمثل: 95% من صادرات الجزائر.

- بقاء مساحات زراعية دون استغلال بسبب الإجراءات البيروقراطية التي حالت دون توزيعها على الفلاحين مما أدى إلى خسائر كبيرة نتجت عن إهمالها.

ومن الأهداف:

كما جاء في المادة الأولى من القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والذي يبين قواعد استغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين وعصرنة القطاع وللرفع من الإنتاج والإنتاجية لتلبية حاجات السكان الغذائية المتزايدة والمساهمة في نمو الاقتصاد الوطني حيث كانت الأهداف حسب هذه المادة كالتالي⁽¹⁾:

(1) المادة الأولى من القانون رقم 19/87 السابق الذكر، ص 1919

- ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل من خلال التوزيع العادل للعقار من حيث المساحة وعدد العمال.
- رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني.
- تمكين الفلاحين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأرض حيث تتخلى الدولة عن المركزية في التسيير تجنباً لأي شكل من أشكال البيروقراطية.
- جعل رواتب الفلاحين مرتبطة مباشرة بجهدهم الفعلي على الأرض للابتعاد على الاتكال والإهمال.

وهناك أهداف عامة أخرى مثل:

- ارتفاع فاتورة الغذاء وإتقال كاهل الخزينة العمومية حيث كانت تمتص 25 من إيرادات البلاد من العملة الصعبة⁽¹⁾.
- ارتفاع الأسعار في الأسواق العالمية بشكل كبير في المواد الغذائية وتزامنها مع انخفاض أسعار البترول وانخفاض قيمة العملة وعجز الميزانية المتواصل.
- فشل السياسات السابقة في تحقيق النتائج المرجوة بالرغم من سياسات الدعم المكلفة والتي لم يتم استغلالها لعدة أسباب منها مركزية القرارات والتطبيق الخاطئ للقوانين بحسب غموضها أحياناً وتداخلها أحياناً أخرى والتسبب في خمول الطبقة العاملة بسبب غياب حوافز العمل.

2- الإجراءات التنظيمية لقانون المستثمرات الفلاحية 19/87

نشير في البداية إلى أن التطبيق الفعلي لهذا النظام تم قبل صدور القانون في 1987/12/08 وذلك عن طريق تعليمة رئاسية بخصوص الإصلاح الزراعي في جويلية 1987 والتي تحولت إلى منشور وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة والمالية والداخلية في

(1) رابح زبييري، المرجع السابق، ص 38

1987/08/30 وقد كانت في البداية مطبقة على عدد محدود من التعاونيات الفلاحية تم تعميمها على مزارع القطاع العمومي بشكل سريع عكس ما كان مقررا من قبل حيث كان من المفروض تطبيقه على: 10 % فقط من المزارع الفلاحية الاشتراكية ثم يتم تقييم النتائج وعلى ضوءها تعمم التجربة بعد إصلاح الاختلالات لكن هذا التسرع والذي مس جل المزارع للقطاع الفلاحي الاشتراكي بداية من خريف سنة 1987 والى غاية الثلاثي الأول للسنة الموالية يوحي بان السلطة كانت غير مدركة للأخطاء التي قد تتجز عن هذا الأمر وربما كانت متحمسة أكثر من اللازم للتخلي عن أعباء هذا القطاع ولو بطرق خاطئة حيث أن القطاع الفلاحي حساس جدا لأي تغيرات ويتطلب فترة تراث كافية تتيح للإدارة والفلاح استيعاب هذه التغيرات⁽¹⁾.

وقد حددت مهام اقل بالنسبة للدولة حيث تكتفي بتقييم الإرشاد والتوجيه ورسم الخطوط العريضة للسياسة الفلاحية وتدعيم القطاع بالتجهيزات والوسائل المادية عن طريق المؤسسات المخصصة لذلك وتخليها عن مركزية القرارات وبالتالي يكون تدخلها محدود عكس المراحل السابقة .

3- النتائج المترتبة عن تنظيم المستثمرات الفلاحية

يصعب البحث عن نتائج وانعكاسات هذه المرحلة على العقار الفلاحي بشكل عام بسبب كثرة النزاعات بين أفراد المستثمرات من جهة، وكذلك لجوء الملاك الأصليين إلى العدالة لاسترجاع أراضيهم المؤممة، وقد قامت وزارة الفلاحة بتحقيق حول العلمية اتضح ان المستثمرات لم تبقى على حالها وتم تقسيمها أكثر لعدة أسباب ومن بينها نزاعات دارت بين أصحاب المستثمرة الواحدة وبسبب عدم احترام شروط إنشاء المستثمرة، كما تخلى عدد كبير من الفلاحين على الأراضي الفلاحية بسبب قلة الإمكانيات، وعدم وجود انسجام بين هذه المستثمرات وتفضيل بعضها عن بعض حيث كانت الأولوية في منح

(1) حوشين كمال، المرجع السابق، ص 133

الأرض تعطى للعمال الدائمين على حساب المتكويين في هذا المجال، كما وجد استفادات غير شرعية سواء في المستثمرات الفردية أو الجماعية⁽¹⁾.

ثانيا: إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية قانون 25/90

بسبب المشاكل المترتبة عن القانون 19/87 والنتائج الهزيلة المحققة آنذاك سواء بسبب الأخطاء الواردة فيه والتطبيق الخاطئ لنصوصه أو قدرته على التحفيز أكثر على الإنتاج كان لابد من تصحيح الوضع عن طريق إحداث قانون جديد سمي بقانون "التوجيه العقاري" رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990

1- أهداف ودوافع صدور قانون التوجيه العقاري

بعد مرور سنتين على قانون حق الانتفاع الدائم الذي لم يحقق ما كانت الدولة تصبوا إليه لا من حيث زيادة الإنتاج وتحفيز الفلاح على العمل بسبب التفسير الخاطئ لمفهوم حرية التصرف في المستثمرة وعدم تدخل الدولة مباشرة في عمله فقد كانت دوافع اللجوء إلى هذا القانون كثيرة نذكر منها:

- الحصول على نتائج غير مرضية للسلطات مقابل التنازلات المقدمة والمتمثلة في تملك الأرض لهم.
- ظهور نزاعات وخلافات بعد تطبيق قانون 19/87 ولجوء الملاك المؤممة اراضيهم إلى العدالة لاسترجاعها.

(1) حوشين كمال، المرجع السابق، ص144

وبالرجوع إلى مواد 25/90 نجد انه حاول معالجة المشاكل المذكورة آنفا، وقد حددت له أهداف نذكرها في :

- حماية الأراضي الخصبة والخصبة جدا من الزحف العمراني.
- تحديد الأراضي الفلاحية بدقة وذلك لوقف كل أشكال هدر العقار الفلاحي الموجه للفلاحة.
- ضمان استغلال جميع الأراضي الفلاحية والتحفيز على الاستثمار.
- إيجاد حلول للنزاعات المتعلقة بالعقارات الفلاحية خاصة تلك المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

وقد كان لقانون التوجيه العقاري عدة نتائج نذكر منها:

- إعادة تصحيح الأخطاء السابقة خاصة تلك المتعلقة بقانون 19/87⁽¹⁾ مثل حرية المستفيد بالتصرف بأرضه والتدخل المباشر للإدارة على المستوى المحلي والوطني.

لكن بالمقابل خلق مشاكل نذكر منها:

- عدم قبول كثير من المعوضين للتعويضات سواء كانت مادية أو عقارية بسبب اعتبار هذه التعويضات غير كافية أو غير مجدية أساسا.
- تماطل الكثير من المستفيدين عن التنازل عن الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين بسبب فشل عملية التعويض المادي.
- حالات عدم توافق بين المستفيدين والملاك الأصليين بما تعلق بالأصول المتنازل عنها⁽²⁾.

(1) القانون 19/87 السابق الذكر

(2) رابح زبيري، المرجع السابق، ص 119

- إن الأراضي التي مسها هذا القانون هي الأراضي المؤممة فقط أما تلك التي وضعت تحت حماية الدولة والأراضي المتبرع بها لم يتقطن لها إلا بعد صدور قانون 26/95 الصادر بتاريخ 1995/09/25 وهو معدل ومتمم للقانون السابق⁽¹⁾.

(1) عجة الجبلاي، المرجع السابق، ص 260-261

الفصل الثاني

تفسير العقار الفلاحي

الفصل الثاني: تسيير العقار الفلاحي:

جاء دستور 1989 بنظام جديد مخالف تماما لما كان عليه نظام الحكم من قبل ، إذ كرس حق الملكية العقارية الخاصة، و ذلك استجابة لما يقتضيه التوجه الايدولوجي الجديد و الانفتاح على اقتصاد السوق، إذ استدعى ذلك البحث عن آليات جديدة من أجل تطهير مشكلة الملكية العقارية الخاصة.

إذ تعود جذور هذه المشكلة إلى الحقبة الاستعمارية، و قد ازدادت تفاقمًا بحركات الهجرة بعد الاستقلال سواء هجرة المعمرين أو الهجرة الداخلية أي النزوح نحو المناطق الحضرية إلى جانب عدم وجود نظام قانوني محكم خلال العهد الاشتراكي، وهذه الآليات تجسدت في القانون رقم: 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، حيث يعد هذا القانون هو الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية المنصوص عليها في دستور 1989، حيث أن الهدف من قانون التوجيه العقاري هو محاولة إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية العقارية الخاصة. و لعل أهم المسائل التي جاء بها هذا القانون أن جزء هام من أحكامه قد خصص لمعالجة العقار الفلاحي وذلك من خلال إعادة الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، و حيث نص على إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين، و رفع القيود على المعاملات العقارية، كما أنه أدخل منظورا جديدا في كيفية تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية في المجال العقار الفلاحي عن طريق خلق ميكانيزمات تسمح لها بتحقيق بعض الأهداف الاقتصادية والاجتماعية.

و على ضوءه قسمنا هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

المبحث الثاني: عقد الامتياز الفلاحي

المبحث الأول: إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين:

نص المشرع على إرجاع الملكية العقارية الفلاحية التي أمتت خلال مرحلة سابقة لملاكها الأصليين بموجب قانون التوجيه العقاري، و التي اتسمت في مرحلتها الأولى بمجال ضيق نوعا ما، حيث اقتصرت على الملكيات المؤممة و التي لم تفقد طابعها الفلاحي، حيث من خلال المرحلة الثانية من عملية الإرجاع و التي كانت بموجب الأمر رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث وسع عملية الإرجاع لتشمل فئات أخرى لم تدرج ضمن قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾ و هو ما سنوضحه تباعا من خلال ما يلي:

المطلب الأول: طريقة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين :

سنميز بين عملية الإرجاع وفق قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي

الفرع الأول: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري:

فحسب قانون التوجيه العقاري يرى البعض أن مسألة الاسترجاع ليست حق وإنما منحة تمنحها الدولة للمالك الأصلي متى توفرت فيه الشروط القانونية اللازمة لذلك، لكن بعد التعديل الذي جاء به الأمر 26/95 في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري أصبح الاسترجاع حق يخول للمالك الأصلي التمسك به و المطالبة بالتعويض عنه عند استحالة الاسترجاع إذا كان بفعل الإدارة

وفي هذا السياق يرى البعض أن تصرف الإدارة غير قانوني في عملية إعادة الأراضي المؤممة إلى بعض أصحابها بقرارات إدارية خارقة لمبدأ توازي الأشكال،

(1) حمدي عمر باشا ، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 165 .

علما أن تلك الأراضي أمتت بمرسوم رئاسي صادر في 1983 صادق على قرارات التأميم التي قد مست بحقوق مكتسبة للمستفيدين والمستثمرين في إطار إعادة الهيكلة⁽¹⁾.

ويتضمن قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين الصادر من طرف الوالي تعيين الأملاك العقارية المسترجعة ، وعلى إعادة حق الملكية للمساحة المحددة بموجب قانون توجيه العقاري رقم 25/90 والأمر المعدل والمتمم له.

من الشروط التي جاء بها القانون رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ما هو متعلق بالمالك الأصلي و ما هو متعلق بالأرض محل الإرجاع.⁽²⁾

أولاً: الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:

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

1- أن يكون المالك شخص من جنسية جزائرية يثير هذا الشرط عدة ملاحظات من بينها استبعاد جنسية الشخص المعنوي من نطاق الاسترجاع، إلا أن القضاء الإداري بالمحكمة العليا قد طبق هذا الشرط حتى لفائدة الشخص المعنوي⁽³⁾.

(1) الندوة الوطنية للقضاء العقاري،"المنازعات العقارية الفلاحية"، زالدة يومي 15-19 ديسمبر 1993، الديوان

الوطني للأشغال الترابية، 1995، 127

(2) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 29.

(3) قرار المحكمة العليا رقم: 108485 بتاريخ 1994/07/17

و من خلال هذا الشرط نجد أيضا المشرع أوجب صراحة على ضرورة أن يكون المالك من جنسية جزائرية ، لكن ما يلاحظ أنه لم يحدد طبيعة هذه الجنسية فيما إذا كانت أصلية أو مكتسبة ، وهو ما يثير في نفس السياق مسألة الأشخاص المجنسين بجنسية مزدوجة.

استدرك المشرع ذلك و أصدرت الوزارة التعلية رقم: 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 و التي حددت من خلالها الأحكام التنظيمية لهذا الشرط (1).

2- أن لا يكون المالك قد اتخذ سلوك غير مشرف اتجاه الثورة التحريرية حيث بقيت هذه الفئة خاضعة لأحكام المرسوم رقم: 267/63 المتعلق بالأراضي المادية من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة و الباشاغات ، وكذا تدابير الأمر رقم: 258/64 المتضمن إنشاء لجنة مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها.

3- أن لا يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطنية أو بعدها.

المقصود بهذا الشرط المعاملات العقارية التي تمت بين أول نوفمبر 1954 و 05 جويلية 1962، أو بعد هذا التاريخ فإذا كان أحد الجزائريين قد اشترى خلال هذه الفترة قطعة أرض فلاحية من معمر، فإن هذا التصرف يكون باطلا لأن هذه الأراضي حصل عليها المعمرون جراء سياسة النهب للأموال الفلاحية للأهالي في بداية الاحتلال (2) و الملاحظ أن تمديد هذا الشرط ليشمل المعاملات التي تمت بعد حرب التحرير الوطنية يطرح بعض الإشكالات لأنه بالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم رقم 03/63 المتعلق بالمعاملات العقارية الشاغرة نجدها تنص على أن كل البيوع التي

(1) حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 16.

(2) بوشريط حسناء ، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقار، مجلة المفكر، العدد الحادي عشر، مجلة دورية صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 20 سبتمبر 2014، ص 400.

تمت منذ أول جويلية 1962 يجب التصريح بها أمام البلدية و الواقع بها العقار، هذه العقود يعاد النظر في ثمنها و بالتالي إمكانية إقرارها أو إبطالها (1).

في هذا السياق هناك أراضي تم شراؤها بعد الاستقلال و كان ثمنها محل مراجعة ثم أممت طبقا للأمر رقم: 71/73 (2) المتعلق بالثورة الزراعية فهل يجوز لأصحابها طلب استرجاعها، بتطبيق نص المادة 76 الفقرة الأولى من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 فإنها جاءت صريحة بأنه لا يمكن المطالبة باسترجاع هذه الأراضي و النص جاء شاملا لا تخصيص فيه " : و أن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال الحرب التحريرية أو بعدها."

غير أن الإدارة لم تمتثل لهذا الشرط و أمرت بموجب التعلية الوزارية رقم: 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 و التي جاءت لتطبيق المادة 76 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على عدم استرجاع الأراضي إذا كانت موضوع معاملات عقارية مع المعمرين أثناء حرب التحرير الوطنية، حيث رأت أن هذا الشرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين، و أمرت بإرجاع الأراضي لأصحابها (3).

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

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

هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و الإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين

(1) حمدي عمر باشا، زروقي ليلي ، المرجع السابق، ص 164.165.

(2) الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1974/11/08، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية رقم 97، سنة 1971

(3) بوشريط حسناء ، المرجع السابق، ص 400

وواجباتهم، على شكل حق من هذا الانتفاع الدائم للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10⁽¹⁾ من هذا القانون.

كما أن شرط " إلا إذا تخلوا عنها " غير واضح ، لأنه يقف على فرضين : الأول يتمثل في حالة ما إذا كان التنازل للغير بمقابل، فإنه يجب أن تتوفر في الغير الشروط المنصوص عليها في المواد 09،24،10 من نفس القانون ، و الثاني إذا كان التنازل للدولة فإننا نفرق بين حالتين أولهما إذا كان بمقابل مالي تطبق أحكام البيع ، و ثانيهما إذا كان التنازل دون مقابل أي هبة تطبق أحكام المواد 84 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم: 454/91⁽²⁾ المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة⁽³⁾.

الشروط الجديدة المتعلقة بالمالك والتي جاء بها الأمر رقم 26/95⁽⁴⁾

- أن يكون من المتبرعين بأراضيهم ضمن الأمر 73/71.
- يشترط في المالك الأصلي انه لم يسلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية الوطنية.
- إذا تلقى المالك الأصلي تعويضا في إطار تطبيق الأمر 73/71 فيجب عليه أن يقوم بإرجاعه قبل أن يستلم حيازة الأراضي التي هي موضوع الاسترجاع، طبقا لنص المادة 4 من الأمر 26/95.

(1) المادة 10 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية

(2) مرسوم تنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق 23 نوفمبر 1991 المتضمن الشروط والإجراءات الإدارية وتسيير الأملاك الخاصة والأملاك العمومية للدولة، الجريدة الرسمية رقم 60، سنة 1991

(3) بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004، ص 95

(4) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 34،35

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع:

إن محل الإرجاع هي الأرض أي الوعاء العقاري أما ما تم فوقها من بنايات و استثمارات فهي ملك لمن أقامها حسب نص المادة 77 من القانون رقم: 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، و التي تقضي أن المنشآت و الاغراس و التجهيزات المنجزة بعد تأمين الأراضي، الموجودة عند إصدار هذا الأمر، بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين⁽¹⁾، و عليه يجب أن تكون الأرض موضوع الإرجاع تتصف بما يلي:

1- أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي:

فإذا كانت الأرض حولت إلى أراضي للبناء بموجب القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁽²⁾، فإنه لا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين ، والمعيار الدال على أن الأرض فقد طابعها الفلاحي هو المعاينة الميدانية أي التحقيق ماديا من بقاء واستغلال الأرض في الفلاحة، كما أن الأرض تفقد طابعها الفلاحي عند تصنيفها وفق أدوات التهيئة و التعمير إذ يمكن أن تكون الأرض مستغلة في الفلاحة ماديا غير أنها مصنفة كأرض عمرانية على الأمد المتوسط أو البعيد.⁽³⁾

2- أن لا تؤدي المساحة المقنطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة:

هذا لأن عملية الاستغلال للمستثمرات الفلاحية الجماعية يجب أن يكون متجانس من حيث المساحة و عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة طبقا للقانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽⁴⁾

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 29.

(2) القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52 منشورة سنة 1990.

(3) حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 164.

(4) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 40 .

3- أن لا تكون الأراضي المراد استرجاعها قد منحت في ظل تطبيق القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 18/08/1983⁽¹⁾ أي أن لا تكون المساحة المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم: 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

لكن في الواقع كما سبق الذكر هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و الإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون المذكور أعلاه و أنجزت عليها مشاريع أفقدتها طابعها الفلاحي.

4- أن تمثل الأرض المطلوب إرجاعها وسيلة عيش للمالك الأصلي و خلفه العام من الدرجة الأولى:

و هذا الشرط يفرض أن يلتزم المالك الأصلي و خلفه العام من الدرجة الأولى باستثمار الأرض الفلاحية المسترجعة و بالتالي هذا الشرط محقق في المستقبل.

و الجدير بالذكر أن هذا الشرط جاء مخالف لمبدأ حرية المالك في استغلال ملكيته من عدمها المكرس في القانون المدني رقم: 78/75 المؤرخ في: 26/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 07/05 المؤرخ في: 13/05/2007 المتضمن القانون المدني ، فقانون التوجيه العقاري من خلال هذا الشرط يكون قد جاء بمبدأ جديد و هو الالتزام بالاستغلال و بالتالي هو قيد على الملكية الخاصة⁽²⁾ لكن التساؤل الذي يثيره هذا الشرط ما هو جزاء عدم استغلال الأرض الفلاحية المسترجعة؟

إن عدم الاستغلال في قانون التوجيه العقاري هو خطأ مدني و هو صورة من صور الخطأ التقصيري، يشكل تعسف في استعمال الحق، لكن جزاءه ليس جبر الضرر عن طريق التعويض كما هو مقرر في نظرية التعسف في استعمال الحق في القانون المدني ، بل له جزاءات أخرى قد تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته ، و بالتالي تهديد حق الملكية في صميمه ، مما يؤثر سلبا على الوضعية القانونية لمالك العقار

(1) القانون رقم 18/83 المؤرخ في 19/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية عن طرق الاستصلاح، ج.ر. رقم 34 منشورة سنة 1983.

(2) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 29.

الفلاحي الذي لم يعد صاحب حق ملكية بل مجرد موظف أو وكيل للمصلحة العامة المتمثلة في استثمار الأرض الفلاحية والزيادة في قدرتها الإنتاجية ، و يعد ذلك خرقا للأحكام الدستورية التي تحمي و تضمن حق الملكية مع الاعتراف للتشريع بوضع قيود على سلطات المالك، و ليس إلغائها تماما كما جاء به قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾

5- أن لا تكون الأرض من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع.

الفرع الثاني: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه الفلاحي:

جاء الأمر رقم: 26/95⁽²⁾ المتعلق بالتوجيه الفلاحي ليمدد و يوسع مجال تطبيق القانون رقم: 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، و عليه فقد شملت هذه العملية فئات لم يشملها قانون التوجيه العقاري، و ألغى بعض الشروط المستمدة من إيديولوجية الثورة الزراعية لاسيما الشروط المتعلقة بالزامية الاستغلال المباشر و الشخصي للأرض المسترجعة و مكانة الوارث الذي يجب أن يكون من الدرجة الأولى و معناه أن المشرع تخلى نهائيا على القيود التي فرضها على الملكية الخاصة.

كما و احتفظ بشروط أخرى تعلق بعضها بالشخص المالك الأصلي و بعضها الآخر بالأرض محل الإرجاع نذكرها في ما يلي:

أولا: الشروط المتعلقة بالشخص المالك الأصلي:

يشترط في المالك ما يلي:

1- أن يكون من المتبرعين بأرضهم ضمن الأمر رقم: 71/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث يلاحظ من خلال هذا الشرط أن المشرع بعد التعديل سمح بإرجاع الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية في حين أن النص السابق لم يوضح هذا الأمر و هو ما فسر على أنه لا يعني إلا الأراضي المؤممة⁽³⁾.

(1) ليلي زروقي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، ط 2، الجزائر، 2001، ص 31.

(2) الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن التوجيه الفلاحي، المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 55، سنة 1995

(3) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 33

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

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

4- يشترط في المالك الأصلي أنه لم يسلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية.
5- إذا كان المالك الأصلي قد تلقى تعويضا في إطار تطبيق الأمر 71/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، فيجب عليه إرجاعه⁽¹⁾.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع:

وسع الأمر رقم: 26/95 المتعلق بالتوجيه الفلاحي مجال إرجاع الأراضي الفلاحية للملاك الأصليين الأراضي، وأهم ما جاء به هذا الأمر هو إرجاع الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي و الموضوعة تحت حماية الدولة.

1- الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي تتحمل الدولة على عاتقها تعويض ملاكها الأصليين، و تعد الأرض فقدت طابعها الفلاحي وفقا للمادة 13 من الأمر المذكور أعلاه، و التي عدلت من مضمون المادة 76 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري كل أرض:

- تم استعمالها لغرض البناء.

- تم تغيير وجهتها الفلاحية بموجب أدوات التعمير و المصادق عليها قانونا.

2- الأراضي التي تبرع بها ملاكها الأصليين في إطار الأمر رقم: 71/73 المتضمن الثورة الزراعية.

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 34

3- الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة⁽¹⁾ وفقا للمرسوم رقم: 168/63 المتضمن شروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة أو العقارية المتعلقة بحماية الأملاك العامة للدولة و كذا الأمر 20/62 المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها.

4- كما و يشترط في عملية الاسترجاع أن لا تقع الأرض تحت طائلة التقادم المكسب و هو ما نصت عليه المادة 76 في فقرتها الخامسة من قانون التوجيه العقاري إلا أن هذا الشرط غير معقول⁽²⁾ حيث أن عدم استرجاع الأرض في حالة ما توفرت شروط اكتسابها بالتقادم من طرف المستفيد يكون مخالف لأحكام المادتين 831 و 689 من القانون المدني لأن المستفيدين يحوزون الأرض بموجب سند لا يخول لهم الاكتساب بالتقادم فضلا عن أن الأرض كانت ملك للدولة و محمية بقاعدة عدم جواز اكتسابها بالتقادم⁽³⁾ و قد أكدت التعليلة الوزارية المشتركة المؤرخة في 24 فيفري 1996 رقم: 08 الموقعة من طرف الوزير المنتدب للميزانية ووزير الفلاحة على عدم مطابقة هذه المادة للقواعد العامة التي تضمنها القانون المدني و حثت مديري أملاك الدولة على التصدي لتطبيقها أمام القضاء.

المطلب الثاني: إجراءات الإرجاع و الآثار المترتبة عليها:

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

(1) حمدي عمر باشا ، المرجع السابق ،ص167

(2) سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 34

(3) حمدي عمر باشا ، نقل الملكية العقارية . المرجع السابق،ص167 .

الفرع الأول: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين:

تنص المادة 81 من القانون رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن يقدم المالك الأصلي طلب استرجاع مرفقا بملف للوالي المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون ، و عدلت هذه المدة بموجب الأمر رقم: 26/90 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، حيث أصبحت اثنا عشر شهرا (12) ابتداء من نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية ، وفي حالة عدم قيام المعني بتقديم ملفه خلال الآجال المحددة يعذر بذلك من طرف الوالي (1) إلا أن تجسيد هذا الشرط على أرض الواقع لا وجود له كونه مازال الأشخاص الذين يملكون الوثائق المطلوبة للاسترجاع يقدمون ملفاتهم إما أمام الإدارة أو العدالة و يتمكنون من ذلك على الرغم من أن المادة 11 من الأمر المذكور أعلاه في فقرتها الأخيرة تنص على انه بعد انقضاء الأجل و استتفاذ كل طرق التبليغ و الإشهار فإن الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها تدمج نهائيا ضمن أملاك الدولة الخاصة.(2)

أولاً: تكوين ملف الاسترجاع:

صدر قرار من طرف وزير الفلاحة يبين فيه تكوين ملف الاسترجاع تحت رقم : 30 بتاريخ 18 نوفمبر 1995 كما و صدر المرسوم رقم: 119/96 مؤرخ في: 1996/04/06 لتحديد ما يجب أن يتضمنه الملف الذي يرفق بطلب الاسترجاع ، و الذي يشتمل على:

- 1- طلب رد الأراضي الفلاحية يقدمه المعني.
- 2- قرار التأميم ، الهبة ،التبرع، أو الوضع تحت حماية الدولة أو أية وثيقة تثبت ذلك.
- 3- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني أخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.

(1) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 406.

(2) لنقار بركاهم سمية ،منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال الوطنية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004، ص41 .

4- استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية و يكمل مضمونها⁽¹⁾.

ثانيا: اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاسترجاع و المهام المسندة إليها:

تنص المادة 82 من القانون رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه: " تدرس الملفات من لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة ، وعدد متساويا من المنتجين المحليين، و ممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحين و جمعياتهم المعتمدة قانونا ، و أن قرار هذه اللجنة هو قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة " ، غير أنه لم يصدر نص تنظيمي يحدد تشكيلها، وهذا إلى غاية صدور المنشور الوزاري المشترك تحت رقم: 80 و المؤرخ في 24 فيفري 1996 و الذي يحدد تشكيلها كما يلي⁽²⁾:

- مدير الأملاك الوطنية على المستوى الولائي ، رئيسا
- مدير المصالح الفلاحية على المستوى الولائي.
- المحافظ العقاري على المستوى الولائي.
- رئيس الغرفة الفلاحية على المستوى الولائي.
- ممثل الاتحاد الوطني لعمال القطاع الفلاحي.
- ممثل اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار.
- ممثل الجماعات المحلية الإقليمية⁽³⁾.

إن الدور الرئيسي لهذه اللجنة يتمثل في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لديها من طرف المالكين الأصليين حسب القوانين المعمول بها، إذ لا بد من أن يكون الطلب من طرف الشخص المعني الأصلي لهذه الأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه و هو ما أكدته المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، و هو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قضية شخص كان مستأجر لأرض فلاحية ثم أمت بموجب الأمر رقم: 71/73

⁽¹⁾ Mohaned taher Allum ,le Régime foncier en Algérie, Impression Moderne, Alger , Décembre 2005, P.51.

⁽²⁾ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 36.

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

المتعلق بالثورة الزراعية ، و بصدور الأمر رقم: 26/90 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي طالب باسترجاع ملكية هذه الأرض.

إلا أن مجلس الدولة قضى برفض الدعوى استنادا للمادة 76 من قانون التوجيه العقاري و التي تؤكد على ضرورة أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه بينما الطرف هنا ليس مالك و إنما لديه أحقية استغلال فقط (1).

ثالثا: الإجراءات المستحدثة بموجب الأمر رقم 26/95 فيما يخص طلب الاسترجاع: فقد حدد القرار الصادر من قبل وزير الفلاحة تكوين ملف الاسترجاع تحت رقم 308 بتاريخ 18 نوفمبر 1995 ويشمل على:

- طلب خطي بالاسترجاع.
- استمارة يسحبها المالك الأصلي من مصالح الفلاحة على مستوى الولاية ويقوم بملئها.

فيما يخص طلب الاسترجاع فقد تم تحديد اجل لا يتجاوز اثنا عشر (12) شهرا يبدأ من تاريخ نشر الأمر رقم 26/95 في الجريدة الرسمية بعد فوات هذه المدة يسقط المطالبة باسترجاع الأرض مبدئيا وتدمج بصفة نهائية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب حكم قضائي طبقا للمادة 119 من القانون رقم 30/90 لأنها تعد في حكم الأراضي الشاغرة أو التي لا وارث لها أو المتروكة. ويقدم طالب الاسترجاع الملف إلى الوالي المختص إقليميا مرفق بقرار التأميم أو التبرع أو أية وثيقة أخرى تثبت ذلك مثل (عقد الملكية الرسمي) بالإضافة إلى استمارة يسحبها من مديرية المصالح الولائية التابعة للولاية.

تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية الأعضاء تتكون من الأشخاص الذين حددهم المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 24 فيفري 1996 وهم كالاتي:

- مدير الأملاك الوطنية على مستوى الولاية رئيسا.
- مدير المصالح الفلاحية.
- المحافظ العقاري على مستوى الولاية.

(1) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 403.

- ممثل عن الاتحاد الوطني للفلاحين.
- ممثل عن اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار.
- ممثل للجماعات المحلية.

رابعا: استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة في إطار الأمر رقم 73/71(1):

بما أن المشرع قد تنازل عن فكرة التأمين وعمد إلى إرجاع الأملاك العقارية الفلاحية إلى ملاكها الأصليين فإن هذه العملية قد مست كذلك الأراضي الفلاحية الوقفية إلا انه اشترط عدة شروط وإجراءات لإعادة هذه الأراضي.

أولا: شروط استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة.

لقد حدد القانون شروط استرجاع الأملاك الوقفية وهي كما يلي:

1- أن لا تفقد الأرض طابعها الفلاحي(2):

لقد نص الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري من خلال نص المادة 03 المعدلة للمادة 76 على الحالات التي تفقد فيها الأرض طابعها الفلاحي وهي كما يلي:

أ- عندما يستعمل وعائها للبناء.

ب- عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا.

2- ثبوت الوقف بإحدى الطرق الشرعية(3):

(1) تنص المادة 38 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف على " تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية إذا ثبت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليهم الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفق الإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02

(2) بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 107

(3) رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للملاك الوقفية في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر،

وقرينة إثبات ذلك إما أن تكون على عاتق الموقوف عليه إذا تعلق الأمر بالوقف الخاص، وهنا ما عليه إلا تقديم عقد الوقف ذاته أو أية وثيقة تثبت له أنه هو المنتفع بالوقف وقت عملية التأميم أو يقع عبئ ذلك على الجهة المكلفة أصلا بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية وهي الجهة الوصية وذلك في حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي.

ثانيا: الإجراءات المتبعة لاسترجاع الأراضي الوقفية:

بعد توفر الشروط المذكورة سابقا تقدم الجهة الموقوف عليها أصلا أو السلطة المكلفة بالأوقاف طلب استرجاع الأرض إلى الوالي المختص إقليميا مرفقا بملف يتكون من قرار التأميم مع السند القانوني الذي يثبت بان الأرض موقوفة وقفا عاما أو خاصا.⁽¹⁾

ولا يعتد بالميعاد المحدد في الأمر 26/95 والذي حددته المادة 11 المعدلة للمادة 81 والمحدد باثني عشر (12) شهرا، حيث يدرس الملف من طرف اللجنة الولائية المتساوية الأعضاء والمنصوص عليها في المادة 82 من قانون التوجيه العقاري بحيث يضاف إليها ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف ويكون قرار هذه اللجنة قابلا للطعن أمام الغرفة الإدارية في حالة الرفض وفي حالة ما تم استرجاع الأراضي الوقفية فإنه تنثر ثلاث فرضيات:

الفرضية الأولى: تعود أراضي الوقف العام إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق نظام الثورة الزراعية ويعتبر المستفيدون الحاليون مستأجرين وفي حالة رفضهم فإنهم يعوضون إما بقطع أرضية جديدة من الأراضي غير الموزعة أو يدمجون ضمن مستثمرات فلاحية جماعية.

الفرضية الثانية: تعود الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا خاصا والمؤممة إلى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم طبقا للمادة 78 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، وفي حالة تعذر ذلك يتم تعويضهم عينا فان هؤلاء يمكنهم

(1) المرسوم التنفيذي رقم 119/96 المؤرخ في 6 افريل 1996 الموافق لـ 30 ربيع الثاني 1416 المتضمن

ضبط وكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، 1996

الاتفاق مع الموقوف عليهم على الاستمرار في استغلال الملك الوقفي ريثما يتم تحويلهم أو تعويضهم نقداً.

الفرضية الثالثة: حالات مشتركة بين أراضي الوقف العام وأراضي الوقف الخاص⁽¹⁾:

1- إذا فقدت الأرض طابعها الفلاحي أو نزعت للمنفعة العامة وجب تعويضها عينا.

2- يحول المستفيدون الشاغلون لمساكن أو محلات مشيدة على أراضي وقفية إلى مستأجرين

3- المنشآت الأساسية والأغراس، والتجهيزات الثابتة المحدثة في الأراضي موضوع الاسترجاع والتي أنجزت بعد مرحلة التأميم هي جزء من العين الموقوفة طبقاً لنص المادة 25 من قانون الأوقاف وتسوى حالات النزاع التي تحدث بين المستفيدين والموقوف عليهم عن طريق التراضي أو القضاء.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين:

إن مبدأ إرجاع الملكية للملاك الأصليين هو عدم تعويض هؤلاء كما نصت عليه صراحة المادة 76 في فقرتها السادسة من قانون التوجيه العقاري: " .. أن لا يترتب على العمليات المذكورة (إرجاع الأراضي) في هذه المادة أي عبء و أن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي باستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة أعلاه ... " و قد تم تعديل هذه المادة بموجب الأمر رقم: 25/96 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي بإضافة العبارة التالية: " ... باستثناء الأحكام المنصوص عليها في فقرات المادة".

و عليه فإنه بهذا التعديل يكون المشرع قد كرس حق التعويض للمالك في حالة عدم استرجاع أرض ذلك لفقدانها لطابعها الفلاحي، و إما بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الاستصلاح تطبيقاً للقانون رقم: 18/83 المتعلق بحياسة الملكية عن طريق الاستصلاح

(1) بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 107

(1) أما فيما يخص مبدأ الإرجاع في مواجهة المستفيدين من الأراضي بعد التأميم ، هو ما جاء ذكره في الفقرة الأولى من المادة 78 المعدلة إذ تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار قانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و الذين تتوافر فيهم على الخصوص الشروط المذكورة في نص المادة 10 من القانون المذكور.

و عليه فان عملية الاسترجاع من خلال استقراء هذه النصوص تترتب عليها عدة آثار من بينها :وجوب تقديم تعويض للمالك الأصلي، و تقديم تعويض من طرف الدولة للمستفيد و تقديم تعويض عن الاغراس و التجهيزات و المباني ذات الاستعمال السكني،و التعويض المالي و هو ما سنوضحها تبعا.

أولاً: التعويض المقدم للمالك الأصلي:

إذا توضح بعد دراسة ملف المعني من قبل اللجنة المكلفة بهذه العملية أن الشروط القانونية للإرجاع توفرت، فانه تيم بدأ إجراءات تسليم قرار الإرجاع ، غير أنه و لكثرة ملفات طلب الاسترجاع من قبل الملاك الأصليين منحت لهم شهادة استغلال فلاحية مؤقتة في انتظار أن يسلم لهم القرار الولائي الذي يرجع لهم أملاكهم بصفة نهائية، و هذا الإجراء يرجع لتفادي ضياع الوقت في استغلال الأرض الفلاحية محل الاسترجاع من طرف صاحبها الأصلي.

و في كل الحالات فإن حيازة الملاك الأصليين لأراضيهم تتوقف على دفع مبالغ التعويضات عن التأميم التي تكون الدولة قد دفعتها لهم بمناسبة تأميم هذه الأراضي كما و يجب تسوية مبالغ الاستثمارات و القيم المضافة و ذلك وفقا لشروط يتفق عليها الأطراف، كما انه لا تسلم للمالك الأصلي حيازة الأرض التي هي موضوع الاسترداد إلا بعد جني الثمار إلا .إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك (2) غير انه قد لا يتمكن المالك الأصلي من استرجاع أرضه بسبب فقدانها طابعها الفلاحي حسب القانون رقم: 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري و الأمر المعدل و المتمم له،

(1) زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 73.

(2) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 404.

يتحصل المالك الأصلي على تعويض سواء عينيا أو نقديا، و الذي تختص به لجنة الاسترجاع على مستوى الولاية و نفس الأمر فيما يخص الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة حيث يكون حال المالك متوقف على حالتين⁽¹⁾:

إما أن يجد الأرض استغلّت فلاحيا ، أو تم انجاز بنايات فوقها فلا يكون له الحق إلا في المطالبة بالتعويض النقدي، و إما أن الأرض لم تستغل و بالتالي يطالب بالتعويض على أساس تقويت فرصة الاستغلال ، إلا أن المعنيين لا يقدمون على تحريك مثل هذه الدعاوى فقط . يكتفون باسترجاع أملاكهم التي فقدوا الأمل في استرجاعها.⁽²⁾

ثانيا: التعويض المقدم من طرف الدولة للمستفيد:

1- التعويض العيني:

إن أهم النزاعات التي واجهت المستفيدين و الملاك الأصليين خلال عمليتي الاسترجاع الأولى و الثانية وفقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري و الأمر رقم: 26/95 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، نتج عنهما حالتين:

- عملية الاسترجاع تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة:

إن من شروط استرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين أن لا تؤدي المساحة المقطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة حسب قانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فإذا كان اقتطاع المساحة يؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة يقدم تعويض عادل و منصف في شكل أراضي أو وسائل مالية للملاك الأصليين بمقتضى المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، و يبقى المستفيدون على المستثمرة الفلاحية القائمة و التي يمس الاقتطاع فاعليتها ، و بذلك يحل النزاع بهذه الطريقة.

(1) عمار معاشو، «المنازعات العقارية»، بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة، الجزء 42 ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد الثاني، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000، ص 39-40

(2) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 33.

إلا انه غالبا ما يلجأ الملاك إلى الجهات القضائية للمطالبة باسترجاع أراضيهم ، و الجهات القضائية تصدر في هذا الصدد أحكاما قضائية لصالح هؤلاء الأشخاص، متجاهلة بذلك أحكام الفقرة الخامسة من المادة 75 من قانون التوجيه العقاري، و التي تستثني من عمليات الإرجاع المساحات التي يمكن أن تمس بفاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة في حالة اقتطاعها⁽¹⁾ .

- عملية الإرجاع لا تؤدي إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة:

إذا لم تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فاعلية المستثمرة الفلاحية القائمة، يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم، و نصت المادة 78 من نفس قانون و المادة 6 من الأمر رقم: 26/95 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي على انه تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و الذين يمكن لهم إما:

- الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.

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

و يجب على المستفيد الذي يتم تعويضه من طرف الدولة إن تتوفر فيه جميع الشروط التي نصت عليها المادة 10 من القانون رقم: 19/87 المذكور أعلاه، و إلا سقط حقه في المستثمرة والتعويض⁽²⁾ كما و خولت المادة 78 من القانون رقم: 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، للوالي المختص حق سحب الاستفادة بموجب قرار إداري قبل تحرير العقد الإداري المشهر في حالة عدم استقاء الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أو و عدم استقاء الالتزامات التي

(1) الندوة الوطنية للقضاء العقاري، منازعات العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص 23

(2) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 40.

نص عليها هذا القانون، و الولاية اعتمدوا على هذه المادة لإسقاط الحقوق الممنوحة للمستفيدين في حالة ارتكاب مخالفة لكن القضاء ألغى هذه القرارات.

2- طلب التعويض المالي و الفصل فيه:

يشير قانون المالية لسنة 1991⁽¹⁾ في المادة 129 على أنه في حالة استحالة التعويض العيني سواء تعذر إدماج هؤلاء المستفيدين في مستثمرة فلاحية أو تعذر منحهم أرضاً، يجب أن يتم تعويضهم نقدياً تعويضاً عادلاً و منصفاً مقابل ضياع حقوقهم العقارية التي كانت قد منحت لهم في إطار القانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، و لا يستفيد من هذا التعويض المالي إلا المنتجون الزراعيون الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من القانون السابق الذكر. و للحصول على تعويض لا بد من إعداد ملف و الذي يتمثل على الوثائق التالية:

- شهادة الحالة المدنية.

- شهادة تسجيل بالضمان الاجتماعي بالنسبة لعمال المزرعة المسيرة ذاتياً.
 - قرار منح الأرض في إطار قانون الثورة الزراعية.
 - قرار الوالي بمنح أو تخصيص قطعة الأرض في إطار إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية
 - شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت ضرورة اللجوء للتعويض المالي.
 - شهادة يسلمها مندوب الإصلاح الفلاحي تثبت براءة ذمة المستفيد اتجاه البنوك.
 - إذا اقتضى الأمر قرار إبطال العقد الإداري.
- يرسل هذا الملف من طرف مندوب الإصلاح الفلاحي إلى مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية مرفقاً ببطاقة تقنية لقطعة المستثمرة تتضمن كل المعلومات و

(1) القانون رقم 36/90 المؤرخ في 31/12/1990 المتضمن لقانون المالية لسنة 1991، ج.ر. رقم 58، منشورة سنة 1990.

التوضيحات اللازمة خاصة المتعلقة بخصوبة الأرض و مساحتها و نوع الأعمال الممارسة فيها من قبل المستفيد و مدتها، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة بمجرد استلامها للملف المذكور بتقييم التعويض المالي الواجب الدفع ، و الذي يكون محل قرار إداري صادر عن مدير أملاك الدولة بالولاية⁽¹⁾ و يبلغ المقرر لكل من المستفيد المعني بذلك و المدير الحفظ العقاري التعويض عن المنشآت والأغراس والتجهيزات و المباني ذات الاستعمال السكني:

تنص المادة 77 من قانون التوجيه العقاري على أنه : "يتم التنازل عن المنشآت والأغراس والتجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي الموجودة عند تاريخ إصدار هذا الأمر يتم بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي و يتم هذا التنازل عن طريق اتفاقية بين المالك الأصلي و المستفيد ... " قبل التعديل هذه المادة بموجب الأمر رقم: 26/95 المتعلق بقانون التوجيه الفلاحي كانت هذه القاعدة مكملة و هو ما نتج عنه عدة مشاكل في تطبيق مضمون النص حيث تدارك المشرع الأمر و جعل عملية التنازل إلزامية للمستفيد و وجوب إفراغها في عقد رسمي و ثمن متفق عليه من قبل الأطراف أو تحدهه الجهة القضائية المختصة⁽²⁾ أما بالنسبة للاستثمارات الموجودة على الأرض محل الإرجاع فيمكن تصور حالتين:

الحالة الأولى: إذا كانت الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى المنجزة بعد التأميم و قبل صدور القانون رقم: 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، فيتم التنازل لصالح الملاك الأصليين من طرف المستفيدين بثمن تحدهه إدارة أملاك الدولة و يدفعه المستفيدون في هذه الحالة كليا أو جزئيا للخزينة العامة.

الحالة الثانية: إذا كانت الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى منجزة بعد صدور قانون المذكور أعلاه، أي أن المستفيد في إطار هذا القانون هو الذي قام بها بوسائله المالية الخاصة (رأس مال خاص أو قرض بنكي)، فيتم التنازل عليها حسب قيمتها التجارية

(1) عجة الجبلاني ، المرجع السابق، ص 270.

(2) بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 406.

في السوق العقارية، و في حال عدم الاتفاق على ذلك يكون تحديد قيمتها عن طريق القضاء لم ينص المشرع على حكم إذا تمت تلك الاستثمارات عن طريق قروض و لم يحن أجلها ويرى الأستاذ شامة سماعين في هذا الصدد أن المالك يقوم بتعويض المستفيد و على ما دفعه و يحل محله في الدين اتجاه المقرض. أما فيما يتعلق بالمباني ذات الاستعمال السكني فيتصور فيها هي الأخرى فرضين، قبل التأميم و بعده، إذ بالنسبة للمباني المنجزة بعد التأميم يتم التنازل عنها من طرف المستفيد فعليا للملك الأصلي بمقابل نقدي أو يتم تعويضه بسكن مماثل، أما المباني المنجزة قبل التأميم من قبل المالك الأصلي فيمكن للمالك أن يعتبر المستفيد مستأجر من تاريخ إمضاء على قرار الاسترجاع ، و لا يمكنه ممارسة حقه في استرجاع الأمكنة إلا وفقا لمقتضيات أحكام القانون المدني.

المبحث الثاني: عقد الامتياز الفلاحي:

لقد عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال، فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاوانيات في ظل الثورة الزراعية، و وصولا إلى نظام المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19/87 والذي جاء بنمط جديد، ووضع كيفية مغايرة من أجل الخروج من دوامة التسيير العشوائي للأراضي الفلاحية.

نصت المادة الثانية من القانون 10/03 يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08 أي أن القانون 10/03 قد أعاد النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي، لكن بنية هذه الأخيرة لم يحددها القانون 19/87 وحده رغم أنه وحد نظام استغلالها بعد أن كانت خاضعة لعدة أنظمة استغلال في الحقبة الاشتراكية والتي عرفت توسعا في نطاق أملاك الدولة ومنها الأراضي الفلاحية، وبعد تبني الانفتاح و صدور قانون التوجيه العقاري الذي أعاد للملكية الخاصة اعتبارها فقد غير في بنية هذه الأراضي، إن لم يكن قلص من نطاقها، ما يدعو إلى تحديد الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون 10/03.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز:

إن الامتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية، ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز. وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 10/30⁽¹⁾.

(1) بريك الزويير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون، فرع

القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2014/2015، ص 12

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز:

تناول المشرع الجزائري امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بعد أن كان حق انتفاع دائم في مفهوم القانون 87/19 ليتحول إلى حق امتياز في مفهوم هذا القانون.⁽¹⁾

وقد نصت المادة 04 من القانون 10/03⁽²⁾ على تعريف عقد الامتياز بأنه "ذلك العقد الذي تمنح بمقتضاه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

فيمكن تعريف عقد الامتياز الفلاحي بأنه عبارة عن عقد مركب، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية، ويسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز. وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 03/10 وهو ذو طبيعة مختلطة⁽³⁾ وكذا متعدد الأطراف: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مديرية أملاك الدولة، المستثمر صاحب الامتياز، حيث نص قانون التوجيه الفلاحي في المادة 17 منه على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة هو "الامتياز" كنمط حصري للاستغلال وعرفه في المادة الثانية منه على أنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال

(1) نعيمة أكلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير (فرع قانون

العقود)،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ، 2003 ،ص 26

(2) المادة 04 من القانون 03 / 10 المؤرخ في 10 / 08 / 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ،الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 18 / 08 / 2010

(3) د. محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، طبعة سنة 1994، الإسكندرية، مصر،

العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية وقد نصت المادة 04 من القانون 03/10 على أن الامتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة إلى شخص طبيعي يكون مضمونه حق استغلال على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدده التنظيم، فالامتياز هو عقد ينشئ حقا للاستغلال، محدد المدة وبمقابل إتاوة إيجاربه.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز:

من الضروري أن نميز هذا النوع من العقود، وذلك بتحديد المميزات والخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز بوصفه عقدا إداريا خلافا للعقود الأخرى من حيث الطبيعة والاختصاص، استشفها من خلال ما جاء به القانون 03/10 السابق الذكر، ونذكرها بالترتيب في:

أولاً: عقد الامتياز عقد إداري:

بالرجوع إلى المادة 4 من قانون 03/10 والتي نصت على أن "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط".

يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل إبرام العقد ويبلغ إلى المستثمرين أصحاب الامتياز للإطلاع على الشروط العامة، ويعتبر دفتر الشروط أساس العقد، وينبغي على الإدارة إعداد دفتر الشروط بالدقة اللازمة وإبلاغه إلى المعنيين، كما يحدد هذا الدفتر والذي يعتبر الجزء المشكل للعقد، المواصفات التقنية بحيث تتوافق المخططات مع القطعة الأرضية محل الامتياز، وكذلك يتضمن دفتر الشروط حقوق والتزامات المتعاقد، ومدة الامتياز وكذا الشروط المالية للامتياز، والتعويضات وشروط الفسخ⁽¹⁾.

فمن حيث العناصر التي جاءت بها المادة السابقة، نجد أنها تصب في مقومات العقد الإداري والذي مفاده، أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة) بقصد إدارة

(1) Manuel Gros, droit administratif l'angle jurisprudentiel, édition monchretien 1998, p 121

مرفق عام أو بمناسبة تسييره واستغلاله، وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه وذلك بتضمين العقد، شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص.

ثانيا: عقد الامتياز منشئ لحق عيني:

نصت المادة 12 من القانون رقم 10 / 03 على ما يلي: " بغض النظر على القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض "

ومن خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري حيث يعرف الحق العيني بأنه استئثار يتقرر لشخص على شيء معين بذاته يمكنه من القيام بأعمال معينة بالنسبة لهذا الشيء ، وذلك تحقيقا لمصلحة يحميها القانون ، فالصلة بين صاحب الحق والشيء الذي يرد عليه الحق صلة مباشرة تجعل استفادته من هذا الشيء غير معلقة أو غير متوقعة على تدخل شخص آخر⁽¹⁾.

ثالثا: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال والسكن:

المادة الرابعة (4) من القانون 03/10 نصت على أن "حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها"، وجاءت الفقرة الثانية لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية، على أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني⁽²⁾ من خلال المادة السابقة نستنتج أن للمنتفع صاحب الامتياز، حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، وهو الأراضي الفلاحية (المستثمرة الفلاحية) والعقارات الأخرى مثل البنايات والعقارات

(1) عمار بوضياف ، النظرية العامة للحق (وتطبيقاتها في القانون الجزائري) ، دار جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر . 2010 ، ص 152 .

(2) جميلة قورار ، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية ، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص ، معهد القضاء ، الدفعة الأولى 2001/2000 ، الملحق رقم 03 ، ص 93 .

الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تُعنى بموضوع النشاط الفلاحي.⁽¹⁾

رابعاً: حق محدد المدة:

تعد مدة العقد من العناصر الجوهرية في عقد الامتياز، وذلك لاعتبار أنه عقد من العقود الزمنية، الذي تتخذ فيها الالتزامات وحقوق الطرفين، تبعاً للمدة التي يحددها العقد ولهذا فقد نصت المادة 476 من القانون المدني المعدلة أنه يجب تحديد مدة الإيجار أي يجب أن تكون المدة معلومة⁽²⁾ فحدد القانون 03/10 مدة الامتياز ب 40 سنة قابلة للتجديد وقد حددت المادة 26 من نفس القانون الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز وهي :

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديد.

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

- عند نزع حق الامتياز من أجل المنفعة العمومية.⁽³⁾

خامساً: الامتياز عقد معاوضة:

بالرجوع لنص المادة 04 من القانون 03/10 السابقة الذكر فإن المشرع نص صراحة على أن المستثمر صاحب الامتياز يدفع مقابل من أجل استغلال الأراضي الفلاحية وكذلك الأملاك السطحية إن وجدت ويتم تحديد هذه الإتاوة السنوية وتحصيلها بموجب

(1) ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ج1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2، 2001، ص 45 وما بعدها.

(2) احمد باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، سنة 2004، ص 53

(3) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة، الجزائر

قانون المالية ،حيث تدفع هذه الإتاوة بشكل أقساط وفي أجل محددة إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا من المستفيدين من الامتياز⁽¹⁾.

سادسا: حق قابل للنقل والتنازل:

إن حق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة من يوم وفاة مورثهم من أجل اختيار أحدهم يمثلهم ،ويتكفل بحقوقهم وأعباء مورثهم في المستثمرة⁽²⁾.

وفي حال وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي وهذا طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة⁽³⁾ كما لهم أيضا التنازل بالمقابل أو مجانا لأحدهم أو للغير لكن حسب الشروط المحددة في القانون أما في حال انقضاء مهلة السنة وعند سكوت الورثة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بحيث يتم إثبات التخلي من قبل قاضي القسم العقاري وذلك عملا بنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية 30/90⁽⁴⁾.

طرفا عقد الامتياز الفلاحي طرفين هما المستثمر صاحب الامتياز.

أولا : المستثمر صاحب الامتياز :

لقد عرفت المادة 04 من القانون 03/10 على أن المستفيد من هذا الحق هـ والشخص الطبيعي الجزائري الجنسية⁽⁵⁾ وهو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية

(1) أسية هتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، 2010/2011، ص 13

(2) أنظر المادة 25 من القانون 03/10

(3) القانون رقم 11 / 84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية رقم 24 سنة 1984

المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية رقم 15 سنة 2005

(4) القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 02/12/1990

(5) أي قبل الانتهاء من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وعدم وجود أصول فلاحية متوفرة يعاد توزيعها، ويتم إثبات الجنسية وفقا للمرسوم التنفيذي للقانون بناء على بطاقة التعريف الوطنية لا غير، ولا يهم أن تكون الجنسية أصلية أو مكتسبة.

الجماعية أو الفردية الذي استفاد من أحكام القانون 19/87⁽¹⁾ وحصل على حق انتفاع دائم⁽²⁾ وحائز على، عقد إداري مشهر في المحافظة العقارية، قرار من الوالي، عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية⁽³⁾.

ويجب أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 وهذا ما تضمنته المواد التالية 18/17/16/1 منه، وليس من المقصيين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 7 من القانون 03/10 وهم الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقها خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية، والذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، وتم إلغاء استفادتهم بموجب قرارات صادرة عن الولاية، أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتوجه إلى غاية إصدار الحكم النهائي⁽⁴⁾، ونص المرسوم التنفيذي للقانون 03/10 أن المستثمر يقدم تصريح شرفي مصادق عليه (يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة) بوفائه بالتزاماته أي أن التحويل والحصول على عقد امتياز يكون على شرط فاسخ هو الوفاء بالالتزامات القانونية وفقا لقانون المستثمرات الفلاحية السابق ويبقى للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذا ظهر أي إلقاء بأي تصريح كاذب. وتم التحقق من هذا عن طريق التحقيق من طرف اللجنة الولائية التي يترأسها الوالي بعد إرسال الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

ثانيا :الدولة مانحة الامتياز :

تقوم الدولة بإبرام عقود الاستغلال وتسيير المرافق العامة، أو الاستثمار فيها تحت مسمى عقود الامتياز الالتزام، وبالرغم من انه لم يكن ثمة شك حول الطبيعة الإدارية لعقود الامتياز، وعليه فإن الدولة حافظة الثروات الطبيعية ومواردها وحاميتها، باعتبار

(1) د بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق ص130

(2) سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي - حالة المستثمرة الفلاحية -، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في الحقوق - قانون أعمال -، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003، ص 25

(3) فاطمة الزهراء عليان، إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق،جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، 2012 / 2011، ص93

(4) المادة 07 من القانون 03/10

هذه الثروات من الأموال العامة وعليها حسن استغلالها ولها في ذلك أن تمنح امتيازاً، أو استثمار أي مورد من موارد البلاد العامة، بموجب قانون ولفترة محددة بما يحفظ المصالح الوطنية، وللموال العامة حرمتها وعلي الدولة حمايتها، ومن ثم فإننا نخلص إلى أن الدولة ممثلة بإحدى دوائرها هي الطرف الأصيل في هذا العقد.

ولهذه الأسباب تم إعادة النظر في السياسات المنتهجة من قبل، واسترجاع هيبة الدولة من خلال التخلي على التشريعات البالية، التي لم تأتي بنتائج مرجوة وهذا ما جسده القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 وكذا قانون المستثمرات الفلاحية وجاء القانون 03/10 لإعادة الاعتبار للدولة، باعتبارها مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة لتبقي الدولة على ملكيتها التي لن تتنازل عنها بأي حالة من الحالات، وكذلك لتفرض رقابتها على هذه الأراضي، التي تعتبر من أخصب وأجود الأراضي، فإذا كان صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فإن الدولة تملك الرقابة، وحتى لو كان المستثمر صاحب الامتياز يملك سلطة التمتع بالأرض، فإن هذا التمتع لا يمكن أن يكون إلا في حدود قانونية تتماشى وسياسة التنمية والتخطيط والتوجيه الوطنية ومقتضيات المصلحة العامة⁽¹⁾، بمعنى آخر يجب على المستثمر عند استعمال حقه في مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض الممنوحة له واحترام تخصيصها، وتم تأقيت حق الامتياز في القانون الجديد تفاديا للنتائج السيئات السابقة، والتي أصبحت فيها الدولة المالك الذي لا يملك، ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره منظم وضابط السياسة العقارية الفلاحية، بسلطة التعاقد مع المستثمر الفلاحي طبقا للمادتين 5 و 6 من القانون 16/08 حيث نصت المادة 6 منه على أن الديوان الوطني في إطار نشاطاته الخاصة، أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاح، تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها، عن طريق التعاقد وحيث نلاحظ كذلك أن

(1) نفاذ بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، دار هومة، الطبعة الأولى،

المشرع أعطى صلاحيات واسعة للديوان وهي إمكانية التنازل في إطار ممارسة مهامه، عن الأراضي الفلاحية وتهيئتها وتثمينها لحساب الدولة. فيعد إعادة النظر في المرسوم المنشئ للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمقتضى المرسوم التنفيذي 339/09 قد وسع من صلاحياته، خاصة إدراج مهام تتماشى والقواعد الآمرة الواردة في قانون التوجيه الفلاحي، فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية أعطى مهمة ذات أولوية هي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز⁽¹⁾.

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز

عقد الامتياز كباقي العقود فإنه يرتب حقوق والتزامات بين الطرفين أي بين المستفيد والدولة وهذا بعد قيام المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية فالمشرع عندما أصدر القانون 10/03 فإنه وضع ضوابط وتنظيمات حتى يسري عليها كل عضو أو مستفيد له الحق في إبرام عقد مع الدولة لمنحه الامتياز على مستثمرة فلاحية.

الفرع الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي

أولاً: حقوق والتزامات المستثمر:

منح القانون 10/03 وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 حقوقاً للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز في كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية وكذا توسيع دائرة التصرفات التي تسمح له بتطوير وتحسين مردود الإنتاج الفلاحي وحيث أن هذه الحقوق قيدها المشرع بشروط وشكليات يترتب على مخالفتها بطلان التصرفات ونذكرها حسب ورودها في القانون وكذا المرسوم المذكور أعلاه.

(1) Jacques Foyer. Guide de procédures, 1er partie : procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession, p 06.

1- حرية التنازل عن حق الامتياز:

يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأموال المتصلة بها للغير، مع مراعاة الشروط والشكليات التي نص عليها القانون ومن بينها:

أ- ألا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين تم إسقاط حقهم في ظل قانون 87/19.

ب- الذين ألغيت قرارات استفادتهم سواء من طرف الوالي أو بعد التحقيق في ملفاتهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ت- الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني.

يمكن التنازل عن حق الامتياز في ظل القانون 10/03 غير أن هذا الحق ليس مطلقا خاصة إذا كانت المستثمرة الفلاحية مكونة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز طبقا المادة 15 من القانون 03/10 في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة⁽¹⁾ طبقا للتشريع المعمول به غير أن المادة 18 من المرسوم التنفيذي للقانون 10/326 وضحت ذلك يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ ففي حالة رغبة هذا الأخير في التنازل بمقابل ألزمه القانون بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل مع توضيحه لهوية المرشح للاقتناء ومبلغ التنازل، وفي هذه الحالة أي في حالة ما إذا كان المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأعضاء الآخرين لنفس المستثمرة كتابيا (مع وصل استلام) يعلمهم بمبلغ التنازل وهوية المرشح للاقتناء الحق وذلك قصد ممارستهم المحتملة لحقهم في الشفعة⁽²⁾ ويمهلهم لذلك مدة 30 يوم⁽³⁾ للإفصاح بردهم

(1) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

(2) بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الجزء الثالث، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1999، ص40

(3) أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند إبداء الأعضاء الآخرين لرغبتهم في اقتناء الحق المعروض للبيع يعلم الديوان المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في شكليات التنازل، أما إذا كان الرد سلبيا أو في حالة عدم الرد في الأجل المحدد 30 يوم يمكن للديوان أن يفتني حق الامتياز، وفي حالة عدم ممارسة رخصة الشفعة من الأعضاء الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة وأيضا من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن عندئذ لصاحب الامتياز أن يتنازل عن حقه للمرشح للاقتناء غير أن المشرع ألزمه بضرورة الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽¹⁾ أما إذا كانت المستثمرة فردية فإنه طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي فعلي المستثمر إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمبلغ التنازل وهوية المرشح للاقتناء، في هذه الحالة الديوان الوطني له أن يمارس حق الشفعة، وفي حالة عدم ممارسة الديوان لحقه في الشفعة يرخص للمستثمر بالتنازل بعد موافقة الوالي، وتجدر الإشارة إلى أنه ما دام المشرع نص على أنه في حالة وجود أراضي متوفرة فإن الأولوية تعطى للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين في المستثمرة ذات أصحاب امتياز متعددين ثم أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، بغرض تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بمفهوم المادة 16 من القانون 10/03 وذلك تشجيعا لسياسة تجميع الأراضي، وعلى العموم فالأملاك التي يكتسبها الديوان عن طريق الشفعة فإنها تمنح عن طريق المزايمة أو بالتراضي بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة لتخصيصها لسياسة تجميع المستثمرات، والحد من ظاهرة التشتيت الذي عاشته الأراضي الفلاحية في ظل التشريعات السابقة⁽²⁾.

(1) إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002، ص 72

(2) ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 91

2- الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه:

يمنح حق الامتياز في مفهوم القانون 10/03 لمدة أقصاها 40 سنة قابلة⁽¹⁾ للتجديد ومن ثم يحق للمستثمر صاحب الامتياز الاستفادة من حق الاستغلال بمدة 40 سنة شريطة تقديم طلبه المتضمن تجديد العقد قبل انتهاء مدته بسنة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾ وفي حالة عدم تجديده تعاد كل الأملاك إلى الدولة⁽³⁾.

كما أجاز المشرع للمستثمر صاحب الامتياز حق فسخ عقد الامتياز وعليه إشعار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة على الأقل عن رغبته في فسخ عقد الامتياز⁽⁴⁾ مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب القانونية التي تجعل المستثمر صاحب الامتياز بفسخ عقد الامتياز الا أنه حسب رأينا لا بد أن يكون سبب الفسخ مبررا ، وذلك لأن استغلال الأراضي الفلاحية بتعلق بمصلحة عامة ذات طابع اقتصادي وتنموي للبلاد ، والمستثمر صاحب الامتياز ملزم بمراعاة مقتضيات المصلحة العامة من جهة ، ويتقيد بالتزاماته التعاقدية من جهة أخرى.⁽⁵⁾

ثانيا: حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز:

نصت المادة 5 من القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 على أن الأملاك الوطنية تستغل وتستصلح، بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها لتحقيق الأهداف المسطرة لها، إما من قبل هيئات الدولة والجماعات العمومية المالكة، وأما بموجب أشخاص معنويين من أشخاص القانون العام، ومن خلال هذه المادة يتبين أن إدارة أملاك الدولة وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد أصبحوا بمفهوم نص هذه

(1) أنظر المادة 04 من القانون 03/10

(2) أنظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

(3) أنظر المادة 05 دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

(4) المادة 02 دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

(5) أسية هتشان، المرجع السابق، ص5

المادة ممثلين للدولة في ملكية الرقبة وحق رقابة الاستغلال وتسيير هذه الأملاك سواء من الجانب الإداري في تحرير العقود أو مراقبة عملية الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي، إلى جانب الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره صاحب مال عقاري فإن الدولة مالكة الرقابة لها حق الشفعة في حالة التنازل.

1- ممارسة حق الشفعة:

نصت المادة 62 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/08 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: " تمارس الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 19/87 وهذا يعني أنها منحت حق ممارسة الشفعة للدولة رغم أنها ليست مالك ولا صاحبة حق انتفاع في مفهوم القانون 19/87 الذي منح حق انتفاع دائم للمنتجين الفلاحين تأييدا لحقهم في الاستغلال، وقد أكد المشرع ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته الهيئة العمومية المخولة لها هذه الصلاحية، وهذا ما أكدته المادة 52 من القانون 25/90 وأن المادة 24 من القانون 19/87 منحت للدولة الحق في الشفعة حتى على الأراضي الفلاحية الخاصة الخصبة والخصبة جدا بموجب قانون التوجيه العقاري، ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له صفة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، فما محل أحكام الشفعة المنصوص عليها في القانون 10/03 ومرسومه التنفيذي من أحكامها في الشريعة العامة؟

يختلف حق الشفعة وفقا للقانون 10/03 عما كان عليه في القانون 19/87 وذلك لتعديل نظام الاستغلال، فإذا كانت الدولة دائما هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون السابق كونها مالكة الرقبة⁽¹⁾، بالإضافة إلى أن الشريك في الشيوخ المفروض على حق الانتفاع لا يمكنه اقتناء حق جديد لكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة، فإن المشرع وعلى خلاف ما مضى قد منح الشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة

(1) المادة 24 من القانون 10/03

الرقبة، تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعا على العمل الجماعي وتأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشروع اكتساب الحق أو في حالة عدم ردهم، أما في حالة التنازل عن حق امتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى⁽¹⁾ وهو ما يتلاءم والترتيب المنصوص عليه في المادة 795 قانون مدني إذا كيفنا حق الامتياز أنه حق انتفاع، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تنازل المستثمر عن حق الامتياز قبل الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم رغبته في اقتناء الحق أو عدم رغبة باقي المستثمرين في حالة مستثمرة جماعية، وأي تنازل دون ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر باطلا يؤدي بالموثق إلى المساءلة القانونية، وحق الشفعة على هذه الأراضي أو حتى للأراضي الفلاحية الخاصة مفروض لتطبيق سياسة المحافظة على الأراضي الفلاحية نظرا لوظيفتها ومحاربة ظاهرة المضاربة.

2- ممارسة حق الرقابة:

لقد تضمن القانون 25/90 وخاصة المادة 52 منه على استحداث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل القيام بتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، هذا الأمر بصدور المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/22 وقد نصت المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ويكلف الديوان على الخصوص بمراقبة الأراضي غير المستغلة، كما يمارس حق الشفعة ويحوز الأراضي التي كانت موضوع معاملات في ظل القانون 19/87 ويطور بموجب المادة 58 من نفس القانون السلاف الذكر الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية ويعد كذلك بطاقة المستثمرة الفلاحية ويضبطها باستمرار، حيث جاء في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10/326 وتحت عنوان الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أنه دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي

(1) المادة 15 من القانون 10/03

الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقت النشاطات المقامة عليها في أحكام القانون 10/03 ويلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة⁽¹⁾ من اجل متابعة مدى التزام المستثمرين أصحاب الامتياز الفلاحي بالتزاماتهم التعاقدية واللائحية⁽²⁾. فالديوان باعتباره ممثلاً لمالك الرقابة يمكنه وحفاظاً على الأراضي الفلاحية واحترام تخصيصها أن يقوم بالرقابة في أي وقت، لكن المادة نصت على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي يحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان كالبناء أو التهيئة والنشاطات بها ذات طابع فلاحي، أما استغلال الأراضي واستثمارها من عدمه لم يتطرق له نص المادة.

3- فسخ حق الامتياز:

يكون فسخ العقد الإداري للامتياز ذلك بعد معاينة هذا الإخلال من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يثبته عن طريق محضر قضائي يتم أعذار المستثمر من خلاله لضرورة الامتثال لأحكام هذا القانون ودفتر شروطه وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون 03/10 وأكدت الفقرة 02 من نفس المادة على أنه في حال عدم امتثال المستثمر وبعد انقضاء الأجل المذكور في الأعذار تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز دون اللجوء للقضاء للطعن في هذا القرار وذلك في أجل شهرين من التبليغ⁽³⁾. كما أضافت المادة 29 من القانون 03/10 الحالات التي تعد إخلالاً بالتزامات المستثمر وهي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية.

(1) المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10

(2) اسية هنتشان، المرجع السابق، ص 60

(3) المادة 28 من القانون 03/10

- عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.

- التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية.

- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين⁽¹⁾.

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يقوم في حالة إخلال المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز بعد معاينة المخالفة والتنبيه وفي حالة عدم الامتثال تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ العقد الإداري، وكذا التجريد من الحقوق كعقوبة للإخلال بالتزامات المستثمر، وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية هي طريقة استثنائية لاسترجاع الحقوق العينية العقارية وأهمها هي تقديم تقرير يثبت محاولة اقتناء الأموال بالتراضي ويجب مراعاة الأحكام الدستورية والقانونية في التعويض⁽²⁾، أما الاسترجاع بسبب الإدماج في القطاع العمراني فإنه وإن كان مسموحاً به⁽³⁾ رتب للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رفع دعوي من أجل التعويض النقدي أو العيني باعتباره صاحب حق عيني عقاري مسجل ومشهر.

الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي:

بما أن الامتياز عقد إداري فإنه مؤقت بمدة معينة فإذا عهدت الإدارة إلى أحد أشخاص القانون الخاص بمهمات إنشاء وتسيير مرفق عام فلا يعني ذلك أنها عهدت بذلك بصفة مطلقة ونهائية وبذلك لا يتصور أن يكون امتياز المرافق العامة أبدياً لما يمثله ذلك من تخلى وتنازل الإدارة المتعاقدة عن سلطتها في تنظيم المرافق العامة

(1) المادة 29 من القانون 03/10

(2) المادة 20 من الدستور: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي وعادل ومنصف"، ونصت المادة 677 فقرة 02 من القانون المدني: "غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل."

(3) قرار مجلس الدولة رقم 851/017891 المؤرخ في 2005/07/12: "يمكن دمج الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار القانون 19/87 في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير، الوالي مخول بسلطة الاسترجاع ويتحمل التعويض"، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، ص 139.

وباعتبار أن حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز شأنهما شأن الحقوق الأخرى قد ينتهيان بطريقة عادية أو بطريقة غير عادية وهذا ما سيتم تفصيله في الأتي:

أولاً: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق العادية:

عقد الامتياز عقد إداري مؤقت ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصراً جوهرياً وبالتالي انقضاء المدة الزمنية المحددة لنفاذه حتماً يؤدي إلى انقضاءه بقوة القانون ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ المصادقة النهائية على العقد⁽¹⁾ ولا يحول اعتبار عقود الامتياز الإدارية من العقود المحددة بمدة قصوى دون تجديدها عند نهاية المدة المتفق عليها والمبينة في العقد إذ يحق للملتزم القديم عند انقضاء عقده القديم أن يتقدم مرة أخرى ولمدة جديدة بمقتضى عقد جديد⁽²⁾.

وقد حدد المشرع الجزائري مدة عقد الامتياز في القانون 10/03 وهي 40 سنة ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ شهر العقد الإداري ولكن تحديد المدة لا يحول دون تجديد عقد الامتياز عند نهاية مدته⁽³⁾ على الأقل 12 شهراً قبل انقضائه بتقديم طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن طلب تجديد عقد الامتياز وعليه الامتياز قابل للتجديد كما أن عدد مرات التجديد لم يحددها المشرع الجزائري⁽⁴⁾ وفي حالة عدم تجديد عقد الامتياز ينتهي هذا الأخير، وتسترجع الدولة الأراضي الفلاحية التي كانت ممنوحة بموجبه، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.⁽⁵⁾

وعند مقارنة عقد الامتياز الوارد في القانون رقم 10/03 و الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق لعمومية، نجد أن الإدارة في هذا الأخير تملك الحق في اختيار طريقة لإدارة المرفق العام أو منح امتياز جديد حسب ما تراه محققاً للمصلحة العامة، فيندرج هذا

(1) نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص150

(2) سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1975، ص789

(3) أنظر المادة 04 من القانون 03/10

(4) أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

(5) أنظر المادة 26 من القانون 03/10

ضمن سلطتها التقديرية، هذا ما نستخلصه أيضا من نص المادة 17 من القانون 10/03 حيث تمنح إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأي صفة كانت⁽¹⁾ ونجد أن العبارة الأخيرة جاءت عامة، وعليه ينتهي عقد الامتياز بعدم تجديده كما يمكن للإدارة منحه لأشخاص آخرين ضمانا لاستغلال الأراضي الفلاحية، لأن استغلالها مرتبط بالمصلحة العامة، ويدخل ضمن نطاق سلطتها التقديرية⁽²⁾ وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقا لأحكام القانون.⁽³⁾

ثانيا: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق غير العادية:

1- الإخلال بالتزامات الواردة في القانون 10/03:

منح القانون 03/10 لديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة دراسة الملفات وتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، فالمادة 9 من نفس القانون و كذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 نصتا على إيداع الملفات التحويل لديه قصد دراستها و إِمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم، و هكذا يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية المنح، حتى لا يتسرب إلى هذه الأراضي أشخاص لا علاقة لهم بخدمة الأرض⁽⁴⁾ كما أن للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح عقد الامتياز، إذ يمكنه ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبنود دفتر الشروط، وقد نصت المادة 29 من القانون 03/10 الواردة في الفصل السادس على العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته:

" يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

(1) أنظر المادة 17 من القانون 03/10

(2) علي خطار الشنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى دار وائل للنشر، الأردن، 2003، ص356

(3) أنظر المادة 30 من القانون 03/10

(4) يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص154

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية، عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة، التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين".
- عدم الاستغلال المباشر :

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أن استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز لا بد أن تكون بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمر الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، وأن هذا الالتزام فرضته وظيفة الأرض الفلاحية باعتبارها الطريق للوصول إلى الأمن الغذائي وبالتالي السيادة الكاملة، وإذ كان التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين، فإن المشرع وخلافا للنظام السابق الذي لم يقيّد عدم الاستغلال بمدة معينة قد قيد ذلك بمدة سنة واحدة، وما يؤخذ عليه أنه لم يفصل في ذلك فكان الأحرى أن يتناول هذا الالتزام وأهميته في مادة مستقلة، فعدم الاستغلال مدة سنة قد يكون مبرر، خاصة ما يعرف بالدورات البيولوجية، أو الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها، إذ المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أو قوة قاهرة⁽¹⁾ أو مبرر لأمر تقنية، ولا شك فإن عدم الاستغلال أو الاستغلال غير العقلاني له مضار على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها ويؤدي إلى تبريرها وإضعاف قدرتها الإنتاجية، وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية، ونظرا لهذا الاعتبار فإن المشرع عالج الأمر بموجب قاعدة أمر وردت في المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا والاستغلال يجب أن يتوافق

(1) بمعنى عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب قاهرة وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعنى بالاستغلال وهي الأسباب الذاتية المؤقتة التي تحول دون استطاعة المستثمر الاستغلال، وفي هذه الحالة يجب توفر الشرطين:

- عدم إمكانية التوقع.
- واستحالة الدفع.

توفرهما من شأنه جعل الالتزام وتنفيذه مستحيلا استحالة مطلقة، لكن يجب أن تكون القوة القاهرة أو الحادث الفجائي هو السبب الوحيد.

وطبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية أي يكون الاستغلال متفقا وطبيعة الأرض كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية.

- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي

أكدت كل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي ضرورة الحفاظ على الوجهة المخصصة لها من حيث موضوعها وطبيعتها، غير أن هذا الكم الهائل من القوانين لم يفصل في مفهوم الوجهة الفلاحية، هل يعني الطبيعة القانونية للأرض أم نوعية الإنتاج الفلاحي ودرجة الخصوبة، حيث كان من الأجدر إتباع التصنيف الثاني لمفهوم الوجهة الفلاحية وذلك للحفاظ على درجة خصوبة؟ الأرض والنوعية الإنتاجية دون مراعاة الأماكن الموجود بها الأراضي مما يسمح بوفرة الإنتاج الفلاحي، و فعلا تضمن قانون التوجيه الفلاحي قواعد أمر من النظام العام فنص في المادة 14 منه يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية⁽¹⁾ و كذلك المادة 22 منه يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 والمادة 36 من قانون التوجيه العقاري 25/90 وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون، إذا كانت خصبة أو خصبة جدا أو بمرسوم يتخذ من مجلس الوزراء، بل وقد جرم المشرع تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي⁽²⁾.

- التأجير من الباطن:

إن عدم استغلال وإدارة الأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرات الفلاحية إدارة واستغلال مباشرة وشخصيا من قبل المستثمرين الفلاحين أصحاب الامتياز يعد إخلالا بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 10/03 وكذا المرسوم التنفيذي رقم

(1) أسية هتشان، المرجع السابق، ص74

(2) تنص المادة 87 من القانون 16/08: "يعاقب بالحبس من 01 سنة إلى 05 سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار إلى خمسمائة ألف دينار كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون وحتى الشخص المعنوي يكون مسؤولا جزائيا وفقا للمادة 89 من القانون".

10/326 ودفتر الشروط الملحق به، فتأجير الأرض كذلك يعتبر إخلالا بالالتزام يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم، والقانون 10/03 جعل من تأجير الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية إخلالا بالالتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من الإدارة (مديرية الأملاك الوطنية)، هذا المبدأ يجعل من حق الامتياز مختلفا عن حق الانتفاع في الشريعة العامة، والتي يستطيع المنتفع أن يقوم بتأجير العقار، كذلك المستثمر صاحب الامتياز لا يستطيع منح حق انتفاع على للأراضي.

- عدم تسديد الإتاوة الإيجازية:

حق الامتياز يمنح بمقابل هو الإتاوة و مقدره بموجب أحكام قوانين المالية، وكان أول تحديد لها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، فهي قابلة للتعديل بموجب قوانين المالية، وهي أقل قيمة من الأجرة لذلك تعد بمثابة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل⁽¹⁾، تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا⁽²⁾، ويرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بدفع الإتاوة، و الأمر الجديد وفقا للقانون 10/03 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتالين وبعد إنذارين غير مثمريين⁽³⁾ بعد إخلال بالالتزام يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الإدارة، و يلاحظ أن القانون 19/87 بالرغم من أنه منح المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل الإتاوة⁽⁴⁾ لكن عدم دفعها ليس سببا لإسقاط هذا الحق، وكذلك بتفحص عرض أسباب القانون 03/10.

2- الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط:

(1) بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع سابق، ص25

(2) حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03 / 10 ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر، 2013، ص180

(3) المادة 29 من القانون 10/03

(4) القضاء تناول ذلك في قرار رقم 011798 مؤرخ في 06 جوان 2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص224

بغض النظر عن الالتزامات الواردة في القانون 10/03 أضاف المشرع التزامات أخرى تدخل ضمن الأعباء الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز والتي ينجر عنها التجريد من الحق أو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة، وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 10/326 هذه الالتزامات والأعباء، نذكرها:

أ- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة:

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد أن تكون مطابقة للوقائع، من حيث صحتها وإثباتها وكذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار بالامتياز، وأي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر، تكتشفه اللجنة الولائية المنوه عنها في المادتين 6 و 7 من نفس المرسوم، ينتج عنه تحرير اللجنة محضرا بذلك، ويوجه الوالي قرارا برفض منح الامتياز (1) ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إخطاره، وقد يتعرض المستثمر المنسوب إليه هذه الوقائع و التصرفات إلى متابعات جزائية طبقا لقانون العقوبات.

ب- استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى:

إن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء محل الانتفاع، وله الحق في استعمال الأملاك السطحية المتصلة بالأرض وذلك فيما يخدم النشاط المتعلق بخدمة الأرض، ويكون هذا الاستعمال مشروع ومتفق مع طبيعة الشيء، ونطاق ممارسة حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم، دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق، وبما أن حق الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، يمنح لصاحبه حقوق كثيرة ومتنوعة، فإنه بالمقابل من ذلك يفرض عليه قيود للحد من سوء استعمال هذا الحق، وقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10/326 في فقرتها 5 أنه لا يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية للأغراض

(1) أنظر المادة 08 من الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

غير التي أنشئت من أجلها ولا تحقق الأهداف ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية، وفي حالة الاستعمال الغير مشروع للأملك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية من قبل المستثمر مع توفر العلم، يعد إخلالا بالالتزامات المفروضة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، وتفقد صاحبه هذا الحق بالتجريد منه.

ت - البناء بدون رخصة:

للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية⁽¹⁾، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، فالبناء وكما نص عليه المشرع في المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 لإشارة المشرع إلى رقم النص في تأشيريات القانون 10/03 وكذلك الإشارة إليه في تأشيريات المرسوم 10/326 بأن حقوق البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد (الخصبة والخصبة جدا) يكون في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، كذلك ما جاء في المادة 33 من قانون التوجيه العقاري يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية فالبناء سواء كان بناءا للتجهيز أو السكن لابد أن يكون بناءا على رخصة، ومراعيا للحدود القصوى للبناءات على ألا يفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض تسع أمتار، أما بالنسبة للمساحات المسموح بها فإنه لا يوجد تنظيم دقيق يحدد هذه المساحات عدا ما ورد في القرار الوزاري المشترك (الفلاحة-السكن) و المؤرخ في 13/09/1992 يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، والذي حدّد المقاييس المطبقة على البناء هذه المقاييس المعتمدة تختلف حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه، فلتميز بين البناءات المعدة للتجهيز والبناءات المعدة للسكن، فإذا رغب المستفيد صاحب الامتياز إقامة بناية عليه الحصول على رخصة من الديوان الوطني

(1) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة 2005،

للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة بذلك، في حالة غياب الرخصة أو عدم احترامها يعتبر المستثمر قد أخلّ بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز (1) وهو ضمان لعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

(1) المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10

الخاتمة

المشروع الجزائري و منذ استعادة السيادة الوطنية سعى إلى تطهير الملكية العقارية الفلاحية، من خلال ترسانة من النصوص اختلفت باختلاف الحقبة الزمنية الصادرة فيها، و ذلك سعيا لتدارك الوضعية المعقدة التي خلفتها المرحلة الاستعمارية و كذا الفترة الاشتراكية، بحيث جاء قانون التوجيه العقاري بآليات قانونية تضمن تطهير الملكية العقارية الفلاحية.

حيث تناولنا في الفصل الأول وفي الفصل الثاني ماهية العقار الفلاحي وتناولنا فيه مفهومه والمراحل التاريخية التي مر بها بدا من مرحلة قبل حكم الأتراك إلى مرحلة الاستعمار الفرنسي حيث عمدت الإدارة الفرنسية من خلال النصوص القانونية و التنظيمية التي سنتها بالجزائر و ذلك لإخضاع العقار الفلاحي التابع للأهالي للقانون الوضعي الفرنسي بهدف خدمة مصالح المعمرين و تشجيع استقرارهم بالجزائر و هذا على حساب الأهالي ثم وصولا ما بعد الاستعمار حيث ان السلطة الحاكمة وجدت آنذاك نفسها أمام وضعية عقارية معقدة، فسعت إلى تطهير العقار الفلاحي من مخلفات الفترة الاستعمارية، بسن عدة نصوص تميزت بتأثرها بالتوجه الإيديولوجي آنذاك فكانت تمجد الملكية الجماعية و المتمثلة في ملكية الدولة على باقي أصناف الأملاك العقارية الأخرى فتكريسا لمبدأ ملكية الدولة للعقار الفلاحي تم التعدي على حق الملكية الفلاحية الخاصة، ذلك بمناسبة تدابير حماية و تسيير الأملاك الشاغرة و أيضا و بهدف توسيع نطاق أملاك الدولة الفلاحية استعملت عدة طرق كان أهمها تأميم الأراضي الفلاحية بموجب الأمر رقم: 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، و هو الأمر الذي أدى إلى فشل عملية تطهير العقار الفلاحي خلال تلك الفترة وصولا إلى غاية تبني النظام الرأسمالي فهذه المرحلة جاءت نتيجة لتأخر المعبر للمسح العام للأراضي و تبني الجزائر نظام الاقتصاد الحر، و هو الأمر الذي استدعى البحث عن آليات جديدة من أجل تطهير مشكلة الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، وهذه الآليات تجسدت في القانون رقم: 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي ألغى الأمر رقم: 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

ومن هذه الدراسة خرجنا بالنتائج التالية:

من حيث العامل الزمني:

أن الفترة الاستعمارية الطويلة و النصوص القانونية و التنظيمية المستحدثة فيها أدت إلى وضعية عقارية معقدة خاصة على مستوى سندات الملكية من تغييب و غموض لهذه السندات، حيث ورثت الجزائر عن الاستعمار الفرنسي وضعية عقارية جد معقدة حيث كانت تتسم بالعنصرية اثر تشكيل نظام اقطاعي يتكون من اجود الأراضي وأخر تقليدي للجزائريين.

كما أن الفترة الاشتراكية أدت إلى زيادة تعقد تلك الوضعية كونها ارتبطت بمرحلة التعدي على الملكية الفلاحية الخاصة و شهدت حالات لتقييد المعاملات العقارية الفلاحية.

من حيث الإجراءات

أن الإجراءات التي نص عليها المشرع من خلال نصوص مواد القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10، تسمح بتطهير وضعية المستثمرات الفلاحية بنسبة كبيرة جدا إلا تلك التي تجرى بها منازعات عقارية على مستوى القضاء، وبالتالي فبمرور الوقت المحدد ضمن الأجال القانونية تكون الوضعية القانونية للمستثمرات الفلاحية محصورة بدقة وقد أعدت لها عقود الامتياز لأصحابها ومنه تكون الإدارة قد قطعت شوطا في تطهير الوضعية الشائكة لهذه المستثمرات الفلاحية.

كما أن الإصلاحات العقارية المتتالية، وعدم وجود فترات انجاز كافية لإتمامها خلق الكثير من المشاكل، واطعفت ثقة الفلاح بالقوانين التي تتغير في كل مرة، دون مراعاة

خصوصيات هذا القطاع، وما يتطلبه كل إجراء من فترات تربيث وتقييم وتصحيح للأخطاء.

ومن خلال النتائج المتوصل إليها فإننا نقترح توصيات من شأنها أن تكون الحل لهذه النقائص و لمشكلة تطهير الملكية العقارية الفلاحية و التي نستعرضها على النحو الآتي:

من حيث دعم مديرية مسح الأراضي

نقترح دعم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ماليا كون عملية المسح عملية ضخمة و مكلفة ماليا و كون هذه العملية ستنجح بإتمامها على كافة التراب الوطني وضعية عقارية مستقرة و توفر سندات الملكية للملاك الخواص.

من حيث الإجراءات القانونية

على الإدارة المعنية الإسراع في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز للإسراع في إنهاء هذه العملية والوصول إلى التصفية النهائية لوضعية المستثمرات الفلاحية وتطهيرها بما يسمح لها من رفع التحدي الذي تصبوا إليه الدولة من خلال القانون 03/10.

كما أن نظام الامتياز يجعل منه نظاما ناجحا في المستقبل خاصة وانه يخلص العقار من كافة أطماع الملكية والمضاربة، ويحفز الفلاحين على الإنتاج.

من حيث الرقابة

تفعيل آليات الرقابة وتثديدها على المستثمرين الفلاحين ، حتى تتمكن الجهات المعنية من مراقبة مدى نجاعة الية عقود الامتياز وحتى لا نرجع إلى النتائج السلبية التي لحقت الأراضي الفلاحية نتيجة استقادة مستغليها بحق الانتفاع ووضع الإمكانات المادية والبشرية اللازمة المؤهلة تحت سلطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة

هذه المهمة ،حتى نصل إلى الدور المنوط بالمستثمرات الفلاحية في إطار تنمية الاقتصاد الوطني المنشود.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

النصوص الرسمية

القوانين

- 1- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 19/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية عن طرق الاستصلاح، ج.ر. رقم 34 منشورة سنة 1983
- 2- القانون 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية رقم 24، المعدل والمتمم بالأمر 05/02، المؤرخ في 27/02/2005 الجريدة الرسمية العدد 15، سنة 2005
- 3- القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، المؤرخة في 09/12/1987.
- 4- القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية لسنة 1989، عدد 54
- 5- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة 18/11/1990
- 6- القانون 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون 08/14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.
- 7- القانون رقم 36/90 المؤرخ في 31/12/1990 المتضمن لقانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية رقم 58، منشورة سنة 1990
- 8- القانون 16/08، المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 10/08/2008.

9- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/10، الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2010/08/18

المراسيم

- 1- المرسوم رقم 62/20 المؤرخ في: 1962/08/24 والمتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها
 - 2- المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 1962/10/26 المنشئ للتسيير الذاتي للمؤسسات الفلاحية الشاغرة، الجريدة الرسمية رقم 01.
 - 3- المرسوم رقم 88/63 مؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ملغى بموجب المرسوم رقم 278/80 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة في 19 مارس 1963
 - 4- المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 69، بالصادرة بتاريخ 2012/12/19
 - 5- المرسوم التنفيذي رقم 119/96 المؤرخ في 6 أفريل 1996 المتضمن ضبط وكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، 1996
- دفتن الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 2010/12/23، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79، المؤرخة في 12/19/

الأوامر

- 1- الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 11 شوال 1388 الموافق 30 ديسمبر 1968 يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية، سنة 1969 عدد 15، رقم 154
 - 2- الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 08/11/1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، سنة 1971
 - 3- الأمر رقم 75/74، المؤرخ في 17/04/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، سنة 1975
 - 4- الأمر 75/58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975
- 2010 -6

المؤلفات

المؤلفات باللغة العربية

الكتب

- 1- احمد باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، سنة 2004
- 2- احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2011
- 3- إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجمعية، الجزائر، 1993
- 4- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية. الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004

- 5- بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية
- 6- بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري. دار هومة، الجزائر، 2003
- 7- حسن بهلول، الغزو الرأسمالي الزراعي للجزائر و مبدأ إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني بعد الاستقلال، المؤسسة الجزائرية للطباعة، الجزائر، 1984
- 8- حسن بهلول، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976
- 9- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون / 10 03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013
- 10- رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للملاك الوقفية في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006
- 11- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1975
- 12- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003
- 13- صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية
- 14- صدوق عمر: محاضرات، قانون الثورة الزراعية ديوان المطبوعات الجامعية لسنة 1986
- 15- عبد اللطيف بن اشنهوا، تكوين التخلف في الجزائر، مطبعة احمد زبانه، الجزائر، 1979
- 16- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأمين الملك الخاص إلى خوصصة الملكية العامة) ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005

- 17- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة 2005
- 18- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004
- 19- علي خطار الشنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى دار وائل للنشر، الأردن، 2003
- 20- عمار بوضياف، النظرية العامة للحق (وتطبيقاتها في القانون الجزائري)، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر. 2010
- 21- عمر حمدي بشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009
- 22- فوزية غربي، الزراعات العربية وتحديات الامن الغذائي، حالة الجزائر، مركز دراسات الوحدة العربية، 2010
- 23- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال الوطنية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004
- 24- ليلي زروقي، التقنيات العقارية (العقار الفلاحي)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، ط 2، الجزائر، 2001
- 25- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة، الجزائر 2012-2013
- 26- محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986
- 27- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985
- 28- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

- 29- محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، طبعة سنة 1994، الإسكندرية، مصر
- 30- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010
- 31- منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2000
- 32- يحيياوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، دون سنة نشر

المؤلفات باللغة الفرنسية

- 1- Annuaire statistique, le l'Algérie neuvième volume 1956-1957. Service de statistique générale.
- 2- Annuaire statistique de l'Algérie décembre 1969. Direction générale du plan des études économiques.
- 3- Annuaire statistique de l'Algérie troisième volume 1961. Direction générale du plan des études économiques.
- 1- Benissad. M.E Les reformes économiques en Algérie O.P.U. Alger, 1993.
- 2- Benamrane Djilali "Agriculture et développement en Algérie SNED.
- 3- Bourdenane, N. "Agriculture et alimentation en Algérie; entre les contraintes historiques et les perspectives futures". Options Méditerranéennes, Série n 21. pp.145-157. 1991
- 4- chaulet Claudine "La Mitidja autogérée", enquête sur les exploitations autogérées agricoles d'une région d'Algérie 1968-1970 , travail du centre national de recherches en économie et sociologie rurales I.N.R.A, M.A.R.A. Bu. ALGER.
- 5- Fatiha Bencheikh Et Fegoun Abbassi, l'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio-économique des paysans algériens, de 1873 à 1911 ,doctorat d'état ,université mentouri de constantine , faculté des sciences humaines et sociales, département de sociologie et de démographie,2006-2007
- 6- Hocine BENISSAD, L'économie algérienne contemporaine, PUF-Paris, 1980

- 7- Jacques Foyer. Guide de procédures, 1er partie : procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession.
- 8- Manuel Gros, droit administratif l'angle jurisprudentiel, édition monchretien 1998.
- 9- Mohamed Ouidir Belloul, Loi d'orientation foncière et droit de propriété privé, revue IDARA, Volume I N°2 , 1991.
- 10- Mohaned tahe Allum ,le Régime foncier en Algérie, Impression Moderne, Alger , Décembre 2005, P.51.
- 11- SLIMANE BADRANI : L'agriculture Algérienne de puis 1966 : OPU : Alger ,1981.
- 12- Statistique et documents relatifs au senatus consult sur la propriété arabe,1863, Paris. Imprimerie impériale.

الرسائل الجامعية

رسائل الدكتوراه

- 1- حوشين كمال، اشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الامن الغذائي في الجزائر، دكتوراه دولة، جامعة الجزائر، 2007

رسائل الماجستير

- 1- اسماعيل شعباني، الفلاحة الجزائرية والتقدم التقني، رسالة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1987
- 2- أسية هتشان، نظام الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، 2011/2010
- 3- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2015/2014

- 4- جميلة قورار، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص، معهد القضاء، الدفعة الأولى 2001/2000
- 5- رابح زييري، الفلاحي المسير ذاتيا ومشاكله المالية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1985
- 6- زوبير الطاهر، إشكالية التشغيل في الزراعة، رسالة ماجستير، السنة الجامعية 1997/1996
- 7- سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي - حالة المستثمرة الفلاحية -، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - قانون أعمال -، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003
- 8- فاطمة الزهراء عليان، إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، 2011 / 2012
- 9- فريد عبة، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2004
- 10- نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير (فرع قانون العقود)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003

المقالات

- 1- بوركى محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، الجزء الثالث، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1999
- 2- بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقار، مجلة المفكر، العدد الحادي عشر، مجلة دورية صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 20 سبتمبر 2014

3- بورويس زيدان ، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة في 29/05/2001 ، الغرفة الجهوية للموثقين ، ناحية الشرق .غير منشور .

4- عمار معاشو، "المنازعات العقارية"، بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد و الدولة، جزء 42 ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000.

المجلات القضائية

1-قرار مجلس الدولة رقم 851/017891 المؤرخ في 12/07/2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 07.

2-قرار مجلس الدولة رقم 011798 مؤرخ في 06 افريل 2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004،

المعاجم

- 1-ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، الطبعة الأولى، بيروت، 2000
- 2-المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق، بيروت، الطبعة الأربعون، 2003

الندوات

- 1-الندوة الوطنية للقضاء العقاري،"المنازعات العقارية الفلاحية"، زرالدة يومي 15-19 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995.

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع

هذه المذكرة تتناول موضوع آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري.

هذا يستوجب ضرورة تبين العوامل التي أدت إلى تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية الخاصة، و من ثم توضيح الآليات القانونية التي جاء بها المشرع لتطهير العقار الفلاحي من خلال القانون رقم : 25/90 المتضمن التوجيه العقاري. نستخلص أخيرا أن هذا القانون لم يحقق الأغراض المرجوة منه و ذلك بسبب العراقيل الميدانية التي تواجه عملية المسح العام للأراضي، و بسبب الطابع الاختياري الذي تميزت به الآليات الموازية لتطهير الملكية العقارية . غير أنه على العموم لا يمكن إنكار الايجابيات التي حققتها هذه الآليات.

Résumé

Ce mémoire à pour objectif de discuter les mécanismes de purgation de la propriété foncière agricole dans le cadre de la loi algérienne.

Ce là nous à mener dans un premier temps à définir les facteurs ayant un impact sur la complexité de la situation foncière agricole privée, et puis de distinguer les mécanismes juridiques prévus par le législateur pour purger le foncier agricole sous la lumière de la loi N°90-25 portant orientation foncière.

Nous constatons dans la fin de ce travail que cette loi n'a pas atteint les objectifs visés, en raison des difficultés rencontrées sur le terrain. Des difficultés qui se manifestent principalement dans l'opération de cadastre et dans le mode facultatif des mécanismes parallèles pour purgation de la propriété foncière.

Toutefois, nous ne pouvons pas absolument nier les aspects positifs qui ont été réalisés par ces mécanismes.

الفهرس

1	المقدمة
6	الفصل الأول: الماهية القانونية للعقار الفلاحي
7	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي
7	المطلب الأول تعريف العقار الفلاحي:
8	الفرع الأول: المقصود بالعقار
12	الفرع الثاني: الأصناف القانونية للعقارات
14	المطلب الثاني: أنواع العقار الفلاحي:
15	الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا
16	الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة و ضعيفة الخصوبة
19	المبحث الثاني: المراحل التي مر بها العقار الفلاحي
19	المطلب الأول: مرحلة قبل الاستقلال:
19	الفرع الأول: وضعية العقار الفلاحي قبل الاستعمار
23	الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي أثناء الاستعمار
32	المطلب الثاني: مرحلة بعد الاستقلال:
32	الفرع الأول: العقار الفلاحي في ظل التوجه الاشتراكي
49	الفرع الثاني: العقار الفلاحي في ظل التوجه الرأسمالي

57	..... الفصل الثاني: تسيير العقار الفلاحي
58	..... المبحث الأول: إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين
58	..... المطلب الأول: طريقة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين
58	..... الفرع الأول: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه العقاري
65	..... الفرع الثاني: إرجاع الأراضي وفقا لقانون التوجيه الفلاحي
67	..... المطلب الثاني: إجراءات الإرجاع و الآثار المترتبة عليها
68	..... الفرع الأول: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين
73	..... الفرع الثاني: الآثار المترتبة على قرار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين
80	..... المبحث الثاني: عقد الامتياز الفلاحي
80	..... المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز
81	..... الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
82	..... الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
88	..... المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز
88	..... الفرع الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي
95	..... الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي
104	..... الخاتمة
108	..... قائمة المصادر والمراجع
117	..... خلاصة الموضوع