

تعاني الفلاحة الجزائرية منذ الاستقلال من عدة صعوبات وعوائق، رغم الإصلاحات والسياسات التي مرت بها، ولعل أصعب هذه المشاكل هي تنظيم العقار الفلاحي والذي يعتبر صمام أمان الاقتصاد الفلاحي والوطني، ولقد توصلت الدراسات إلى أن الجزائر تملك إمكانات كبيرة من العقار الفلاحي والذي يتميز بالتنوع والتموقع عبر أرجاء البلاد، وقد قام المشرع بسن 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 للأملاك الوقفية

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

إن الوقوف على حقيقة المقصود بالعقار الفلاحي يقتضي منا أولاً التطرق إلى تعريف العقار وأنواعه مما يساهم في تعريف العقار الفلاحي.

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي سنعتمد على مجموعة من النصوص القانونية كالقانون المدني الجزائري الذي حدد تعريفا للعقار بصفة عامة، وربطها بالتعاريف والأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة لاسيما القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي¹، والقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري²، لنتوصل إلى المقصود بالعقار الفلاحي بأنواعه

الفرع الأول : تعريف العقار

تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للنقل إلى عقارات ومنقولات.

1- تعريف العقار لغة: هو كل ما له أصل وقرار كالأرض والمنزل، والعقار الحر هو ما كان خاص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم ويسمى ريعا³.

والعقار بضم العين له معنيان، الأول متاع البيت والثاني الخمرة، يمشي مشي المرشح بالعقار لأنها عقرت العقل أي لازمته، ويطلق على العقار جميع اليبيس أو اليابسة

1- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية رقم 46 المؤرخة في 10 أوت 2008، ص 3.

2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 15 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية رقم 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995، ص 11.

3- بوعمره سهام، الحماية القانونية للعقار الفلاحي التابع للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي - تبسة، 2015-2016، ص 5.

والعقر (بفتح العين وضمها) القصر المهدم بعضه على بعض¹، العقار جمع عقارات ويعني الأرض والدار والضيعة.

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 إلى آخر، 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 تحويلها تؤدي إلى هدمها، وهذا ما ينطبق على التعريف الاصطلاحي والقانوني للعقار².

2- تعريف العقار اصطلاحاً: لتعريف العقار اصطلاحاً سنتطرق إلى تعريفه عند الفقهاء ثم التعريف القانوني.

أ- تعريف العقار عند الفقهاء بأنه " كل شيء ثابت ومستقر بوضع محدد، وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليه من الأبنية الثابتة والعمارات وكل ما يشيد فوقها مادام ثابت، كما يشمل العقار ما تحت الأرض، ويدخل في مفهوم العقار الأشجار والبنائات المتصلة بالأرض اتصالاً ثابتاً ومستقراً بواسطة جذورها مهما كان نوعها وقيمتها³.

كما عرفه بعض الفقهاء على أنه " الشيء الثابت والمستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف⁴.

1- أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2011، ص94.

2- رحيش محمد وساكر إسماعيل، العقار الفلاحي والقيود القانونية الواردة عليه، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012-2013، ص9.

3- إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص261-262.

4- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص5.

ب- التعريف القانوني للعقار: عرف المشرع الجزائري العقار في القسم الثاني من الفصل الأول في الكتاب الثالث من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني¹ تحت عنوان تقسيم الأشياء والأموال، وهذا في نص المادة 683 فقرة 01 حيث نصت على: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده نص المادة 674 من القانون المدني² التي نصت على حق الملكية لذا نجد المشرع ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008³ بين المنقول والعقار في باب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت ولأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعي عليه⁴.

الفرع الثاني: أنواع العقارات

العقارات ثلاثة أنواع:

1. **العقارات بطبيعتها:** هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متقل حيث تشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار كالمباني والأشجار و عليه ينقسم العقار بالطبيعة صنفين :
 - أ- **العقارات الفلاحية غير المبنية:** وهي التي تشمل الأرض الفضاء، بحيث تكون عقار بامتياز ويتعلق هذا الأمر بالأرض الصالحة للزراعة ، ونقصد بها كل الأراضي العارية

1- أنظر المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية رقم 13 المؤرخة في 13 ماي 2007، ص 03.

2- أنظر المادة 674 من الأمر 75-58، السابق ذكره" الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

3- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

4- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص 57.

المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها¹. وفي هذا الإطار حددت المادة 4 من القانون رقم 90-25² تعريفا للأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية حيث نصت: "الأراضي الفلاحية وذات 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 المنشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وكذلك المحاصيل (الإسطبلات والمستودعات)، بالإضافة إلى السكن ينجز الفلاح منشآت للاستغلال حيث تساهم هذه البنايات والمرتبطة ببعضها البعض للحصول على تسيير عقلائي للمزرعة³.

2. العقارات بالتخصيص: عرفت المادة 683 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري⁴ والتي اعتبرت المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله عقاراً بالتخصيص، فالعقار بالتخصيص هو شيء رسده مالكه لخدمة واستغلال عقار بطبيعته، وإرادة المشرع هي التي جعلت هذا المنقول عقاراً تابعاً للعقار الذي رسد عليه وخصص لخدمته مثل الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات... الخ، حيث نجد أن فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الاقتراض أو الإجراءات القانونية، حيث تساعد هذه الإجراءات على شمولية أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته أو باستغلاله بحيث إذا بقيت هذه المنقولات على طبيعتها المنقولة من أحكام فصلها عن العقار المرصودة لخدمته فيه عرقلة أو تعطيل لمنفعة العقار أو استغلاله⁵.

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

2- أنظر المادة 04 من القانون رقم 90-25، السابق ذكره.

3- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 247.

4- أنظر المادة 683 من الأمر رقم 75-58، السابق ذكره.

5- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 8.

لذا كان هذا الإجراء القانوني أو الافتراض السبيل الوحيد لدمج هذه المنقولات ضمن أحكام العقار للمحافظة عليه واستغلاله.

واعتبار العقارات بالتخصيص ضمن هذا الحكم يجب أن تتوفر فيها عدة شروط تتمثل في:

- أن يكون لدينا منقولا بطبيعته وعقار بطبيعته كذلك.
- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقول في الوقت نفسه.
- أن يرصد هذا المنقول لخدمة العقار فقط.
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.

3. العقارات بحسب موضوعها: عرفت المادة 684 من القانون المدني الجزائري¹ 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 حقوقا عينية عقارية، أما إذا كان موضوعها منقولا اعتبرت حقوقا عينية منقولة. وهذه الحقوق نوعان:

- الحقوق العينية الأصلية: هي الحقوق التي تستند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية، حق الارتفاق وحق الاستعمال والسكن .
 - الحقوق العينية التبعية: هي الحقوق التي يلتزم في وجودها وجود حق شخصي للوفاء به، كالرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص، وحقوق الامتياز.
- وكذلك الدعاوى الناشئة عن المنازعات المتعلقة بالعقارات، خاصة الفلاحية تعتبر عقارات، لأن المعيار العام لتقسيم الأموال هو عقارات ومنقولات، لذا نجد أن المشرع الجزائري أدخل هذه الحقوق والدعاوى ضمن الأموال العقارية وهذا إذا تعلق موضوعها بعقار.

وبناء على ما سبق التطرق إليه فإنه يمكن إعطاء تعريف للعقار الفلاحي "هو كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف، ولذلك فالعقار الفلاحي هو مجموعة من الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وكذلك العقارات

1- أنظر المادة 684 من الأمر رقم 75-58، السابق ذكره.

المبنية والتي تعتبر من مشتقات الأرض الفلاحية، بالإضافة إلى العقارات بالتخصيص التي رصدها صاحبها لخدمة عقار فلاحي يملكه، كما يعتبر مالا عقاريا فلاحيا كل حق عيني يقع على عقار فلاحي، كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني عقاري فلاحي¹. وتظهر أهمية تحديد المقصود بالعقار الفلاحي وما في حكمه من العقارات الأخرى من ناحية الآثار التي ترتبت عن هذا التحديد فالأراضي الفلاحية على غرار الأراضي البور أو الصحراوية تخضع لنظام قانوني يختلف على الأنظمة القانونية التي تخضع لها الأنواع الأخرى، وتحديد التعريف الخاص بها يجد تبريره من ناحية ما أورده المشرع من ناحية قواعد قصد بها المحافظة على الوجهة الفلاحية، وعدم تجزئتها لأنه بالتجزئة تفقد الأرض الفلاحية خاصيتها وتحول عن طبيعتها لذا يصبح من الضروري تعريفها كما يلي: "الأراضي الفلاحية هي الأرض الصالحة لأن تستغل عن طريق زراعتها أي كانت المحاصيل التي تزرع فيها، ويكفي لاعتبارها أرض فلاحية أن تكون صالحة للزراعة حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل"²

المطلب الثاني: أقسام العقار الفلاحي

قسم المشرع الجزائري حسب نص المادة 5 من القانون رقم 90-25³ العقار الفلاحي إلى ثلاثة أصناف ويستند هذا التصنيف إلى ضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي، أي بالإمكان اعتباره تصنيف طبوغرافي بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة⁴، كم صنفها حسب نظام الري.

1- رحيش محمد وساكر إسماعيل، المرجع السابق، ص 13.

2- فقير فائزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 2004-2005، ص 24

3- أنظر المادة 5 من القانون رقم 90-25، السابق ذكره

4- عجة الجلاي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، (د.ط.)، 2005، ص 239.

الفرع الأول: التصنيف حسب نوعية التربة:

أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً والخصبة .

1-الأراضي الخصبة جداً: أي طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة، الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي .

2-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 عوائق طبوغرافية.

ثانياً: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب

1- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب: هي التي تشمل على ما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

ثالثاً: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب:

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

الفرع الثاني: التصنيف حسب نظام الري:

وقد جعل المشرع الجزائري من خلال نص المادة 80 من قانون رقم 88-33 المؤرخ في 11 ديسمبر 1988¹ المتضمن قانون المالية لسنة 1989 لكل صنف من أصناف الأراضي السابقة منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه و ذلك حسب الجدول التالي:

1- أنظر المادة 80 من القانون رقم 88-33 المؤرخ في 11 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية رقم 54 المؤرخة في 31 ديسمبر 1988

أصناف الأراضي		رمز المنطقة	نوع التربة
الجافة	المسقية		
2	1	أ	الأراضي الفلاحية الخصبة جدا
2	1	ب	الأراضي الفلاحية الخصبة
2	1	ج	الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب
2	1	د	الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب

تحدد المناطق المشار إليها في المادة 80 المذكورة أعلاه كما يلي:

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

المنطقة ب: وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم.

المنطقة ج: وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم

المنطقة د: وتضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال.

تعتبر أراضي السهول الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5%.

يحدد تصنيف البلديات ضمن المناطق المذكورة أعلاه بقرار مشترك بين وزير

الفلاحة والمالية.¹

من المعلوم أن الأراضي الفلاحية و بمختلف أنواعها تشكل أرض فلاحية بامتياز،

لكن ما تجدر الإشارة إليه هو أنه لا يمكن الحكم بأنها المكون الوحيد للعقار الفلاحي،

بالإضافة إليها نجد الأملاك السطحية التي اعتبرها المشرع من مقومات العقار الفلاحي،

وتتمثل في المباني والأغراس ومنشآت الري.

المطلب الثالث: الأصناف القانونية للعقار الفلاحي

تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية إلى ثلاثة

أصناف وهذا حسب نص المادة 23 من القانون 90-25.²

1- أنظر المادة 81 من القانون رقم 88-33، السابق ذكره.

2- أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-25، السابق ذكره.

الفرع الأول: العقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية

إن الأملاك الوطنية يتضمنها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم¹، والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة²، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية³.

وتنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة. وحسب نص المادة 2 من القانون رقم 90-30⁴ تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وحسب نص المادة 03⁵، وعملا بالمادة 12⁶ من هذا القانون تشتمل الأملاك الوطنية العمومية على الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

1- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، ص 1166، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 03 أوت 2008.

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 60 المؤرخة في 24 ديسمبر 1991.

4- أنظر المادة 02 من القانون رقم 90-30، السابق ذكره.

5- أنظر المادة 3 من القانون رقم 90-30، السابق ذكره.

6- أنظر المادة 12 من القانون رقم 90-30، السابق ذكره.

ويعد العقار الفلاحي من أهم مكونات الأملاك الوطنية الخاصة ويمكن حصر طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة في ثلاث طرق و هي:

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة الوطنية كالتأميم و الأملاك التي تؤول للدولة باعتبارها شاغرة أو لا مالك لها.
- وسائل القانون الخاص مثل الشراء، الهبة والوصية.

وتعد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ملك للدولة دون سواها، ولقد اهتم المشرع بهذا النوع من الأراضي حيث نظم كيفية استغلالها استغلالاً أمثل بموجب القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تستغل هذه عن طرق نظام المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 03-10.

والمستثمرات الفلاحية هي مصطلح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة، ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانوناً تكون ملكاً للشخص الذي يستغلها أو للغير.

كما عرفت الحكومة المستثمرة الفلاحية وهذا أثناء عرضها لمشروع القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (الملغى)، وذلك أمام المجلس الشعبي الوطني على أنها: "تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية، حيث لا تكفي باستعمال الوسائل الموجودة بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج، وتحرص أو تشجع المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني".¹

أما من الناحية القانونية تم تعريف المستثمرة الفلاحية من خلال نص المادة 46 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي والتي نصت على: "المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة

1- عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 178

ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية".

وما يمكن استخلاصه من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف المستثمرة الفلاحية وإنما تطرق لها من حيث تشكيلها.

والمشرع حدد طرق استغلال المستثمرات الفلاحية من خلال القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي من خلال نص المادة 17 منه على أن الامتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهذا ما أكدته نص المادة 3 من القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، كما يشكل نظام التخصيص نمط آخر لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة وهذا حسب ما نصت عليه المواد 3،4 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 12 جانفي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.

ومن خلال القانون رقم 10-03 يمكن إبراز حقوق المستثمر¹ صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية كما يلي:

- إمكانية تأسيس رهن يتقل الحق العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.
- إمكانية التنازل وتوريث حق الامتياز.
- إمكانية حصول شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص:

يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الأشكال، مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 حيث ورد مفهوم

1- عرفت المادة 47 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي المستثمر كما يلي: "يعتبر في مفهوم هذا القانون مستثمرا فلاحيا، كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 أعلاه، ويشترك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك."

الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27، 28، 29، 30 من القانون رقم 90-25¹ التي أحالت على أحكام القانون المدني.

وبالرجوع إلى القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها والتي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة، مجزأة، مشاعة أو مشتركة². ولذا عرفت الملكية الخاصة أو حق الملكية من خلال نص المادة 674 " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة" والمادة 27 من القانون 90-25 عرفت كذلك الملكية العقارية الخاصة على أنها "هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها."

ومن خلال صدور الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وهذا بعد إلغائه للأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية وإرجاعه الأراضي الفلاحية لمالكيها الأصليين والذي جاء بشروط إرجاع هذه الأراضي، كما أحيطت بحماية دستورية بعد صدور دستور 1989، و في مقابل هذا وضع القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم قيود وضوابط بحيث سمح للدولة بأن تتدخل في ممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما يدفعنا للقول انه في القانون المدني المالك حر في استعمال ملكيته، وفي قانون التوجيه العقاري المالك ليس حرا، بل عليه استغلالها تحت طائلة الحكم عليه بفقدانها وذلك إعمالا للمبدأ القائل: (تملك الأرض بالأعمال وتجريدها بالإهمال)، ومن خلال أن ملكية المالك للمال العقاري منوطة برسالة اجتماعية يلتزم بأدائها، وبها يدخل تحت حماية القانون ويخرج عن هذه الحماية إذا أهملها.

أما فيما يخص استغلال العقار الفلاحي المملوك للخواص فيكون إما بطريقة مباشرة أي بصفة شخصية أو بطريقة غير مباشرة وهذا بالإيجار أو الشراكة، لأن لمالك العقار

1- أنظر المواد 27، 28، 29، 30 من القانون 90-25، السابق ذكره.

2- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية عشرة، الجزائر، 2010، ص12.

الفلاحي كافة السلطات والمتمثلة في التصرف أو الاستغلال أو الاستعمال، والمشرع من وراء إقراره لهذه الطرق، أراد التأكيد على دور وأهمية العقار الفلاحي في التنمية.

الفرع الثالث: العقار الفلاحي التابع للأوقاف

باستقراء نص المادة 11 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001¹ والتي نصت على انه بالإمكان أن يكون محل التصرف الوقفي عقارا، و هذا دون تحديد إذا كان هذا العقار مبني أو لا، لذا يمكن تصور ورود الوقف على عقار فلاحي.

وقد عرفت المادة 213 من قانون الأسرة الوقف على أنه "حبس العين عن التملك لأي شخص على وجه التأييد أو التصديق" كما تناولته المادة 3 من قانون الأوقاف على أنه "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والإحسان "

ومن خلال نص المادة 5 من نفس القانون نجد أنها بينت بأن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها، كما يعتبر الوقف عقد التزام تبرعي صادر عن إرادة منفردة حسب نص المادة 4 من نفس القانون، وبالتالي عدم إمكانية الرجوع في هذا التصرف الوقفي حسب نص المادة 6 من نفس القانون، والوقف نوعان: وقف عام ووقف خاص. وبالرجوع إلى القانون رقم 90-25 نجده قد أورد تعريفا للأملاك الوقفية وذلك في نص المادة 31² بنصها " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما لتنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

1- أنظر المادة 11 من القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية رقم 21 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001.

2- أنظر المادة 31 من القانون 90-25، السابق ذكره.

ولقد حدد المشرع الجزائري طرق استغلال العقار الفلاحي الوقفي من خلال القانون 07-01 المعدل للقانون 10-91 المتعلق بالأوقاف¹ من خلال عقد المزارعة أو عقد المساقات.

عرف المشرع الجزائري عقد المزارعة بموجب المادة 26 مكرر 1 من القانون 07-01 المعدل والمتمم للقانون 10-91 المتعلق بالأوقاف²، ويكون هذا العقد بالنسبة للأراضي الوقفية الصالح للزراعة التي تكون خالية من الزرع والأشجار، وعرف المشرع الجزائري عقد المساقات من خلال نص المادة 26 مكرر 1 فقرة 2 من القانون 07-01 المعدل والمتمم للقانون 10-91 المتعلق بالأوقاف³، ويكون في الأراضي المغروسة بالأشجار ونحوها، ويرجع مصدر هذين العقدين إلى الشريعة الإسلامية، وهي عبارة عن إيجارات فلاحية ذات طبيعة خاصة، الهدف منها استثمار الأراضي الفلاحية الموقوفة بزراعتها وخدمتها من طرف الغير.

أما الأراضي البور فقد خصها المشرع بعقد الحكر، وهو من الإيجارات الطويل المدة.

1- أنظر المادة 07 من القانون رقم 10-91، السابق ذكره.

2- المادة 26 مكرر 1 من القانون 07-01 المعدل والمتمم للقانون 10-91 المتعلق بالأوقاف " عقد المزارعة يقصد بها إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد"

3- المادة 26 مكرر 1 فقرة 2 من القانون 07-01 المعدل والمتمم للقانون 10-91 المتعلق بالأوقاف " عقد المساقات يقصد بها إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحها مقابل جزء من ثمره"

المبحث الثاني: وضعية العقار الفلاحي في الجزائر.

لقد مر العقار الفلاحي في الجزائر بعدة محطات، وذلك وفقا لتراكمات سياسية واقتصادية واجتماعية عرفها المجتمع الجزائري، بدءا بنظام الوصاية في عهد الدولة العثمانية ثم النظام الاستعماري الفرنسي، وأخيرا وضعية العقار الفلاحي بعد الاستقلال.

المطلب الأول: العقار الفلاحي قبل الإستقلال:

لقد كانت الملكية العقارية تابعة للدولة العثمانية وتأتيها يعود إلى المبادئ العامة للشريعة الإسلامية، فهناك الأملاك العامة والأملاك الخاصة وأملاك الوقف وأملاك الملك، فقد كان النظام الذي جاء به العثمانيون في مجال الملكية لا يختلف كثيرا عن نظام الملكية في الشريعة الإسلامية، فهو يجمع بين التقاليد والأعراف العثمانية وأحكام الشريعة الإسلامية، ومتمثلا في تطبيق المذهب الحنفي¹، وتغيرت فقط المصطلحات المتعلقة بهذه الأموال والمستلزمة من اللغة التركية والتي من بينها ملكية البايلك وهي ما يقابلها الملكية العامة².

الفرع الأول: تقسيم العقار في فترة الدولة العثمانية (1518-1830):

أولا: أراضي البايلك: وهي من أجود الأراضي وأكثرها خصوبة، تكون في مواقع إستراتيجية، تحيط عادة بالمدن وتتواجد في أماكن قريبة من تواجد حاميات الجند³، وهي أراضي تابعة مباشرة إلى الباي وتخضع لسلطته مباشرة عن طريق استغلاله المباشر، وأما الاستغلال الغير مباشر أين يتم توزيعها على كبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات واكتساب تأييدهم مثل: ضباط الجيش والأعيان وزعماء القبائل لكسب تأييدهم مقابل دفع جزء من المنتج إلى الباي.

1 - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 12.

2 - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 16.

3- حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007، ص 33

وتعتمد عملية الزراعة فيها على نظام التوزيع، وهو نظام عمل تطوعي له بعد تضامني، حيث كان هذا النظام مفروضا على الأهالي والقبائل المجاورة أو المتواجدة في تلك المناطق، كما كانت تتم عملية الزراعة أيضا على نظام الخماسة، حيث تزرع الأرض من قبل الخماسين بتوفير وسائل الإنتاج من طرف الدولة كالمحارث، مقابل إعطائهم لأجر يحدد بخمس (5/1) الإنتاج.

وفي هذا النوع من الأراضي، نجد أنفسنا أمام ملكية عامة للدولة، وهي متجسدة في شخص الوصي "الداي" الذي ينوب عنه في تسيير إدارة شؤون أراضي "الباي"¹.
ثانيا: أراضي الملك : وسميت بهذا الاسم، لأنها عبارة عن ملكية خاصة تخول لصاحبها حق الانتفاع والتصرف بصفة مطلقة².

وهي كثيرة الانتشار في المدن الكبرى أو على حواشيتها، وكذا في المناطق الجبلية، وكان استغلالها يتم وفق الأعراف السائدة على طريقة الشيوخ وهذا لاعتبارات اجتماعية أهمها وحدة العائلة، حيث تشمل كافة الأفراد الذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا³. وقد تكونت هذه الملكيات أيضا نتيجة الهبات التي يكافئ بها الحكم التركي عساكره وضباط جيشه على الخدمات التي قدموها للدولة، وولائهم للعائلة الحاكمة في حياتهم. وعملية زراعة هذه الأراضي وإدارة شؤونها تقع مباشرة على عاتق مالكيها، كما أن عائدات استغلالها تعود للفرد المالك لها أو مجموعة من الأفراد. وما يمكن استخلاصه أن هذه الأراضي أقل خصوبة من أراضي البايلك، بالإضافة إلى وقوعها خارج المدن وبعيدة عن الأحياء السكنية.

1- حوشين كمال، المرجع السابق، ص 34 (حيث تجمع محاصيل هذه الأراضي على مستوى بيت المال، الذي يشبه في وقتنا الحاضر الخزينة العمومية، وتوزع هذه المحاصيل على الأفراد الضعفاء وكبار السن وكذلك المعوقين الذين لا يستطيعون التكفل بانفسهم).

2- مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام للاعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 11.

3- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 09.

ثالثا: أراضي العرش:

وأطلق عليها هذا الاسم لأنها عبارة عن ملكيات جماعية تعود ملكتها إلى كافة أفراد القبيلة أو العرش، وهي أراضي بور تقوم القبيلة باستغلالها على نحو مشاع بين أفرادها، ولهؤلاء الأفراد المشتغلين بها حق الانتفاع بجزء من مردودها العيني أو النقدي دون حق التصرف، لأنها تمثل ملك مشاع، وهذا الحق (الانتفاع) يستفيد منه الرجال دون النساء لأن العرف السائد أن النساء لا يرثن، وبالتالي فإن أحكام الشريعة الإسلامية لم تطبق على أراضي العرش، ولكن طبق بشأنها أحكام خاصة قررها العرف السائد آنذاك، والمنازعات في هذا النوع من الأراضي كانت من اختصاص الجماعة أو موظفي البايك، والأحكام الصادرة تكون أحكام عرفية محلية¹.

وتسمية أراضي العرش بهذا الاسم ليست موحدة على المستوى الوطني، فهي تسمى كذلك في الوسط والشرق الجزائري، إلا أن في الغرب الجزائري يطلق عليها اسم السبيقة².

رابعا: أراضي الحبوس:

وهي أراضي حبست أو أوقفت ملكيتها للإنفاق على الأعمال الخيرية، وتهدف إلى تحقيق منفعة جماعية مثل تقديم العون لعابري السبيل أو رعاية المؤسسات الدينية، فتكون أراضي الحبوس وقفا على هاته المؤسسات، فلا يجوز تملكها من طرف الأفراد أو أي جهة غير دينية، كما أنه لا يمكن تداول هذا النوع من الأراضي سواء عن طريق البيع أو التنازل أو الإرث.

ولعل السبب الذي أدى إلى وجود هذا النوع من الملكية هو لتفادي مصادرتها من طرف الحكام آنذاك³، وذلك لأن أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية تمنع مصادرتها أو وضع اليد عليها، فالمنتفع بهذا النوع من الأراضي لا يملك حق التصرف فيها، إنما يبقى له حق الاستغلال والاستعمال، إذا ما نص عند إنشائها على أن له أن ينتفع كيف ما يشاء فله ذلك، أما إذا نص على واحد منهما ومنع الآخر، كأن ينص على الاستعمال

1 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 38

2 - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2010، ص 20.

3- مريجة كمال، المرجع السابق، ص 11.

ويمنع الاستغلال فليس له إلا ما نص عليه، لأن الشروط التي يذكرها صاحب الوقف هي التي تنظم طريقة الانتفاع وهي نوعان: حبس خيري (عام)، يحبس فيه العقار لفائدة جهة معنية خيرية (جامع، ضريح، زاوية، الحرم المكي، الحرم النبوي) وهذا النوع كان هو الأصل والغالب، والنوع الثاني هو الوقف الأهلي (الخاص) طغى على النوع الأول وأصبح يشكل النسبة الغالبة في المدن، وأصبح يستعمل من طرف الملاك للمحافظة على ملكيتهم وحمايتهم¹.

خامسا: أراضي العزل:

وتعود ملكية هذه الأراضي إلى " الباي " الذي يعتبر المالك الفوقي لهذه الأراضي، بحيث لا يمارس حقه في تحديد استخدام وسائل الإنتاج والمحاصيل، وعادة هذه الأراضي يكون الباي قد تحصل عليها نتيجة قيامه بشرائها أو مصادرتها من القبائل ويتنازل عنها لصالح الفئات التالية:

- كبار موظفي الوصي الذين يوكلون إليهم أو زراعتها إلى الفلاحين.
- مزارعين أفراد يدفعون الإتاوات المفروضة عليهم عينا.

وفي هذا النوع من الأراضي لا يمكن القيام بعملية البيع أو التنازل عن الأراضي لأن الباي له سلطة فوقية على هذه الأراضي مما يجعل الملكية فيها غير مستقرة، فقد يضع حدا لها أو يقوم باسترجاعها حسب الظروف التي تمر بها الطبقة الحاكمة².

الفرع الثاني: العقار الفلاحي خلال الفترة الاستعمارية (1830 - 1962):

عند دخول فرنسا الجزائر سنة 1830، اصطدمت بهيكل عقاري عطل حركة الاحتلال الفرنسي العسكري في الجزائر، إذ واجه صعوبة في تفكيك التنظيم العقاري التركي، حيث لم يسمح له بممارسة عمليات الاغتصاب لأراضي الأهالي خاصة ذات الملكية الجماعية كأراضي العرش، حيث كان من الصعب عليه اختراق قانون العشيرة أو القبيلة، كما واجه صعوبة كبيرة اتجاه أراضي الوقف (الحبوس) التي كانت وقف على

1 - جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق،

جامعة البليدة، 2001 - 2002، ص 28.

2- حوشين كمال، المرجع السابق، ص 36.

جهات خيرية دينية، وأن مس هذه الأراضي يعني مس لحياة الأفراد العقائدية وضرب المجتمع في معتقداته الدينية، ولهذا ومنذ الوهلة الأولى قامت السلطات الفرنسية بالاستحواذ على أراضي البايلك لأنها كانت من أجود الأراضي ونتيجة لانهايار الطبقة الحاكمة.

وفي مرحلة ثانية اتجه المستعمر الفرنسي نحو الاستيلاء على بقية أنواع الأراضي الأخرى، باستخدام القوة وتهجير الأهالي وطردهم من أراضيهم (أراضي العرش) ومختلف القبائل، بينما استخدم أسلوب القروض اتجاه أراضي الملك ونتيجة تراكم الديون يشتري المستعمر الأراضي من أصحابها.

وبما أن الاحتلال الفرنسي دخل الجزائر بمخططات تتضمن فرنسة الجزائر، بحيث سعى إلى وضع الاقتصاد الجزائري في متناول الاقتصاد الفرنسي، وعملت فرنسا منذ الوهلة الأولى على بعث زراعة جزائرية فرنسية، وهذا البعث يتوقف على تثبيت سياسة عقارية واضحة على مستوى القطاع الزراعي.

أولاً: التنظيم العقاري خلال الفترة الممتدة من 1830 إلى غاية 1870:

لقد شهدت هذه الحقبة التاريخية العديد من القوانين والمراسيم أهمها تمثل في قانون مصادرة أراضي العرش سنة 1832، حيث كان هذا القانون بمثابة الآلة التي حطمت الجدار الواقي لأراضي العرش¹، وابتداءاً من هذه الفترة أصبحت أراضي العرش معرضة لعملية المصادرة والسطو عليها من قبل سلطات الاحتلال، مما زرع الرعب والفرع في أوساط أصحابها، وتزامنت هذه العملية مع عدة عمليات مصادرة أخرى لكل أراضي الحبوس وأراضي البايلك وكذا أراضي الملك².

وفي 01 أكتوبر 1844 صدر مرسوم يحدد ويضمن الحقوق العقارية للمعمرين الفرنسيين، حيث جاء من أجل تثبيت الحقوق العقارية للمعمرين وجعل منهم أشخاصاً يتمتعون بالملكية المطلقة، مما أدى إلى تدفق المعمرين إلى الجزائر.

1 - حوشين كمال، المرجع السابق، ص 39.

2 - حوشين كمال، المرجع السابق، (كانت السلطات الفرنسية تعتبر هذه العمليات من المصادرة كجزء لأصحابها نتيجة تمردهم وعصيانهم وعدم مساعدتهم للسلطات الاستعمارية والخروج عن الحكم الفرنسي).

وفي 31 أكتوبر 1845 صدر مرسوم ثان يحدد الأملاك التي تخضع للمصادرة ويؤكد في المادة العاشرة منه على ما يلي: " في المستقبل لا تطبق المصادرة إلا على الأملاك المنقولة وغير المنقولة للسكان المحليين الذين:

- يقترفون أعمالا عدوانية ضد الفرنسيين أو القبائل الخاضعة لفرنسا، أو يقدمون مباشرة مساعدة للعدو أو يقومون باتصالات معه.

- تركوا الأراضي التي يشغلونها والتحقوا بالعدو، ويكون تاركا ملحقا بالعدو كل من يغيب عن منزله لمدة تتجاوز الثلاثة (03) أشهر من دون إذن من السلطات الفرنسية.¹ وفي جويلية 1846 صدر مرسوم آخر ونص على أن " عدم زراعة الأراضي هو سبب كاف لانتزاع ملكيتها ووضعها تحت تصرف المصلحة العامة"²

وفي 12 أبريل 1863 صدر مرسوم سيناتوس كونسولت (senatus consulte) أو ما يعرف بالمرسوم الإمبراطور المستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث، ومعروف بقانون أعيان وأملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات الأعراش المتخذة بمشاورة مجلس الشيوخ الفرنسي، والذي نص على تحويل أراضي العرش إلى حق ملكية تامة، إذ تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراض شاسعة ذات طبيعة عرش إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها خاصة للمعمرين³.

- وفي 26 جويلية 1873 صدر قانون Warnier الذي أعاد أحكام الملكية العقارية الجزائرية بما يتماشى مع القوانين الفرنسية، وهو يهدف إلى إنشاء مكاتب الرهون العقارية في الجزائر، إضافة لتسليم سندات الملكية للأهالي من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي، ومن ثمة سلطات القاضي الفرنسي، حيث نصت المادة الأولى منه: " إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي"⁴، ويفهم من نص هذه المادة أن جميع

1 - حوشين كمال، المرجع السابق، ص 40.

2 - حوشين كمال، المرجع السابق، ص 40.

3 - مريجة كمال، المرجع السابق، ص 13.

4 - حمدي باشا عمر، وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 190.

الأراضي الموجودة في التراب الجزائري يكون تحت تصرف سلطة القانون الفرنسي ملغيا بذلك كافة القوانين الموجودة والأعراف السائدة آنذاك، وقد كان في حقيقة الأمر وسيلة لإخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي ووسيلة من وسائل الاستيطان¹.

التحقيق في سندات الملكية: في 21 جويلية 1846 صدر أمر يشترط على كل جزائري يدعي ملكية أرض فلاحية أن يقدم للجهات المختصة سندا يثبت ذلك الادعاء في خلال (03) ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر²، و يعتبر هذا الشرط تعجيزا للمالك للاستظهار به نظرا لضعف التوثيق في ذلك الوقت ولسيادة التعامل بالعرف والنظام القائم على الشهود³، وهذه الإجراءات تتمثل في :

- التحقيق الجزئي l'enquête partielle: و يقصد به التأكد من تصفية أراضي العرش من جميع الحقوق المخفية التي تثقل هذه الأراضي والتحقق أيضا من أن الشاغل لها كان يضع يده عليها منذ أجيال حتى يستطيع تملكها وإدخالها في ذمته العقارية، وتتمثل إجراءاتها فيما يلي:

- يقدم المنتفع طلب إلى الوالي (عامل العمالة سابقا) يطلب فيه التحقيق الجزئي ويحدد في طلبه تسمية العقار، حدوده، مساحته وموقعه.
- إذا استوفى الطلب الشروط اللازمة، يصدر الوالي قرارا إداريا يحدد فيه يوم انتقال " المحقق الباحث " إلى عين المكان، ويقوم بتلقي الوثائق والمستندات والاستماع إلى الملاك المجاورين.
- في حالة عدم تلقي أي اعتراض أو تقديم اعتراض ويرفض بقرار إداري، يسلم حينئذ سند ملكية الطالب من طرف مصلحة أملاك الدولة، ولكن ذلك بعد صدور قرار الاعتماد L'HOMOLOGATION من طرف الحاكم العام بالجزائر.
- و بالنتيجة فإن إصدار هذا السند يجعل العقار خاضعا للقانون الفرنسي.

1 - حمدي باشا عمر، وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 190.

2 - مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع القانون العقاري كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012 - 2013، ص 28.

3 - بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 27.

- التحقيق الإجمالي L'enquête d'ensemble : و تقوم به الدولة من تلقاء نفسها في أراضي العرش التي لم يتقدم أصحابها بطلبات تملك، وكان ذلك بموجب قانون 04 أوت 1926 المتمم لقانون 16 فيفري 1897¹، و يترتب على هذه الأبحاث و التحقيقات النتائج التالية:

- تصفية الأراضي من كل الديون التي تثقلها.
 - تغيير الطبيعة القانونية للأراضي، بإخراجها من ملكية العرش إلى ملكية خاصة قابلة لجميع أنواع التصرف.
 - تصبح الأراضي خاضعة لأحكام التشريع العقاري الفرنسي.
- إن السياسة التي اتبعتها الإدارة الفرنسية كانت تهدف إلى تحطيم البنية العقارية التي كانت موجودة خلال العهد العثماني، حيث كانت تستهدف بالدرجة الأولى التنظيم الإسلامي²، فجملة القوانين التي شرعها النظام الفرنسي كانت لها آثار سلبية على هيكل الأراضي الزراعية الجزائرية ومردودها، حيث تم تفتيت الملكيات الكبيرة إلى أخرى صغيرة لا يمكن لأصحابها استغلالها في الزراعات ذات الطبيعة الإستراتيجية التي تحتاج إلى مساحات شاسعة، بالإضافة إلى تغيير النمط الزراعي لتلك الأراضي بما يستجيب لاحتياجات الاقتصاد الفرنسي.

أما على مستوى الأفراد، فقد أدت هذه السياسة إلى ظهور ثلاث طبقات اجتماعية، طبقة المعمرين وهي الطبقة المالكة، ثم الطبقة البرجوازية وهي الفئة التابعة للسلطة الفرنسية من الجزائريين وأخيرا طبقة الجزائريين الفقراء الذين طردوا من أراضيهم وأصبحوا عاملين لصالح المعمرين وفق نظام الخماسة.

المطلب الثاني : وضعية العقار الفلاحي بعد 1962

غداة حصول الجزائر على استقلالها وإعلانها القطيعة الجذرية مع النظام العقاري الاستعماري، لكنها اكتفت في بداية الأمر ولأسباب موضوعية تمديد سريان التشريع

1 - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المرجع السابق، ص 192.

2 حوشين كمال، المرجع السابق، ص 57.

الفرنسي إلى ما بعد الاستقلال، ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية¹، إلا أن مبدأ ارتباط مبدأ السيادة بالأرض جعل عملية التمديد أمرا غير ممكن، وهو ما تمسكت به قيادة الثورة إبان اتفاقيات إفيان والتي تمت على حق الدولة الجزائرية في تأمين الأراضي المملوكة للبرجوازية الأجنبية².

وأصبح هذا الحق سند الدولة الجزائرية في البحث عن طريقة ناجعة لتسيير العقار الفلاحي الموروث على عهد الاستعمار.

وأول أسلوب ظهر في هذا الشأن، وباعتقاد الكثير من الكتاب، وبحركة عفوية لإدارة هذه الأملاك، قام عمال المزارع في شكل ما يعرف آنذاك بالتسيير الذاتي.

الفرع الأول: أسلوب التسيير الذاتي في المجال الفلاحي

لقد ظهر هذا الأسلوب منذ البداية بطريقة " عفوية " لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، وتولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع، وبشكل تلقائي.

وأمام هذا الوضع لم تجد الدولة بدا من الاعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير وذلك بمقتضى المرسوم رقم 62-26 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، حيث منح لهم الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية، والتي سبق لهم وأن استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، وحتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة³، أصدرت السلطة المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 والذي يمنع بيع الأملاك الشاغرة، إلا أن التقنين الفعلي لهذا الأسلوب بدأ في الواقع سنة 1963، أين أصدر المشرع سلسلة من المراسيم الشهيرة حول التسيير الذاتي من أهمها:

- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 19 مارس 1963 والمتعلق باستعادة الأملاك العقارية المملوكة للأجانب، ولبعض أعوان الاستعمار المنتمين للبرجوازية المحلية.

1 - أنظر القانون رقم 62-166 المؤرخ في 31 جويلية 1962، الجريدة الرسمية صفحة 138 سنة 1962.

2 - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 28.

3 - عجة الجيلالي: المرجع نفسه، ص 29.

- المرسوم رقم 63-59 المؤرخ في 22 مارس 1963 والمتعلق بقواعد كفيات التسيير الذاتي للاستغلال الفلاحي، وقد تميز هذا الأسلوب بمرحلتين هامتين أو أساسيتين:

أولاً: مرحلة من 1962 إلى غاية 1968: حيث بدأت هذه المرحلة باسترجاع أراضي المعمرين بصفة تدريجية وذلك بسبب العراقيل التي وضعتها اتفاقيات إفيان¹، حيث خول الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة للمتصرف المسير، إدارة وتسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة، وأعطى له بعض الصلاحيات كتسديد الديون، واستيفاء الحقوق لصالح المزرعة، لكن منعه من التصرف في أموال المزرعة، باستثناء المحاصيل الزراعية، كما صدر المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 الذي يتضمن تأمين لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من 10 عمال، وتتضمن اللجنة ثلاثة (03) أعضاء منتخبين يختارون من بينهم رئيساً، الذي يحل محل المتصرف المسير بعد اعتماد اللجنة من طرف الوالي.

وبتاريخ 22 مارس 1962 صدر المرسوم رقم 63-95، والذي تضمن تسيير الأموال الشاغرة بهيئات متعددة، منها الجمعية العامة للعمال المتكونة من العمال الدائمين الذين ينتخبون مجلس العمال ولجنة التسيير.

ثانياً: مرحلة من 1968 إلى غاية 1987: و تميزت هذه المرحلة بصدور الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 دخل هذا النظام مرحلة جديدة، حيث تم إلغاء ديون الإصلاح الفلاحي، وتكليف البنك الوطني الجزائري بالحلول محله في مهمة تقدير القروض للعقار الفلاحي²، وشهدت هذه المرحلة تدخل وزارة الفلاحة في التسيير الإداري حيث أقرت خضوع المزارع المسيرة ذاتياً لقرارات وخطط الإدارة المركزية. كما وضع المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15 فيفري 1969، والمتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً، ووضع مجموعة من الشروط

1 - مريجة كمال، المرجع السابق، ص 15.

2 - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 38 - 39.

التي يجب توفرها في العمال مثل التمتع بالجنسية الجزائرية، بلوغ 18 سنة وانتفاع العمال بهذا الاستغلال لمدة غير محددة، مع عدم قابلية التصرف والحجز عليه¹. وفي سنة 1980، بدأت عملية إعادة هيكلة للمزارع المسيرة ذاتيا، وذلك بهدف زيادة الإنتاج وتكوين المسيرين، وبصدور القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، وبذلك ألغى الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي بموجب المادة 17 منه.

الفرع الثاني: نظام الثورة الزراعية:

إن التفكير في الثورة الزراعية لم يكن وليد 08 نوفمبر 1971، إنما يرجع إلى ميثاق الجزائر سنة 1964 والذي نص على ما يلي: " إلغاء الاستغلال الاقتصادي وإنهاء العلاقات الاستعمارية الجديدة ونزع ملكية الرأس مال الأجنبي المسيطر لا يكون إلا بالثورة الزراعية، واشتراكية وسائل الإنتاج التي تمكن من القضاء على الفوضى الاقتصادية، ووضع تخطيط فعال ومنسجم..."، فقدمت السلطة آنذاك مشروعاً يتضمن " قانون الثورة الزراعية"².

وقد جاء هذا النظام نتيجة للوضع التي آل إليها قطاع الفلاحة في البلاد وكذلك نتيجة للوضع الاجتماعي المتدهورة للمواطنين والتباين الموجود بينهم.

حيث صدر الأمر 71-73 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية وكان أهم مبادئه: " الأرض لمن يخدمها"³، وأعتبر كمبدأ سياسي واجتماعي واقتصادي في آن واحد بهدف القضاء على التباين في توزيع الملكية، بالإضافة إلى دمج المواطنين البسطاء في التنمية الاقتصادية⁴.

1 - المواد 05 و 06 من الأمر رقم 68-653، الجريدة الرسمية رقم 15 سنة 1969.

2 - عجة الجبالي، المرجع السابق،

3 - انظر المادة 01 من الأمر 71-73، الجريدة الرسمية رقم 97 سنة 1971.

4 - مريجة كمال، المرجع السابق، ص 20.

أولاً: مبادئ الثورة الزراعية: لقد جاءت أهم مبادئ الثورة الزراعية كما يلي:

- إن الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها.
- انتزاع الأرض من المالكين الذين لا يساهمون في الإنتاج مباشرة وتحدد لهم المساحة التي تتوافق مع قدراتهم وطاقاتهم الإنتاجية.
- العمل على إلغاء جميع أشكال التجارة الاستغلالية المتعلقة بالموارد المائية الموجهة للزراعة.
- إقرار تأمين حقوق الفلاحين على الأرض ومحاصيلها، مع منح أراضي للفلاحين بدون أرض ومساعدتهم على استغلالها عملياً.
- مساهمة الدولة في إنشاء مختلف الهيئات والصناديق التي تدعم قطاع الفلاحة والعمل على حماية الفلاحين من استغلال القطاع الخاص في ما يتعلق بوسائل الإنتاج ومنتجات الفلاحة.
- المساهمة في تكوين وتأطير الفلاحين بصفة دورية ومتواصلة، على أن تتولى الدولة سياسة الإنتاج وتسويق وتجهيز الاستثمار الزراعي¹.

ثانياً: مرحلة إعادة الهيكلة:

كشفت المناقشات التي تمت أثناء عملية إثراء الميثاق الوطني سنة 1986 عن وجود عدة إختلالات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي، حيث اعترفت السلطة ولأول مرة بفشل أسلوب الثورة الزراعية الذي عجز عن التحول إلى ثورة خضراء، كما أقرت ذات السلطة بعدم نجاعة الحلول الترقيعية التي تبنتها السلطة العمومية إبان مرحلة إعادة الهيكلة². وبدخول البلاد في أزمة اقتصادية، خصوصاً في ظل انخفاض أسعار المحروقات الشيء الذي أضعف الدعم المكرس من طرف الدولة للقطاع الفلاحي، مما اضطر السلطات العمومية إلى تبني إصلاحات خاصة للهيكلة وأخرى تماشياً مع ضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات الفردية.

حيث اختار المشرع نظام المستثمرات الفلاحية كآلية جديدة للتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية من خلال القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 سبتمبر 1987

1 - انظر المواد من 01 إلى 12 من الأمر 71-73.

2 - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 171.

المتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم.

وبالنسبة لهذا القانون فقد وحد ما بين جميع الاستغلالات الفلاحية ، بحيث اعتبرها بمثابة مستثمرات فلاحية أيا كانت طبيعتها باستثناء تلك المعدة للبحث العلمي، أو للتجارب التطبيقية أو للمزارع النموذجية، كما أن هذا القانون هو إلغاء جزئي لقانون الثورة الزراعية بحيث يتعلق فقط بتلك الأحكام التي لم تعد تتلاءم والقانون الجديد للاستغلالات الزراعية، حيث بقيت سارية المفعول الأحكام الأخرى لأن نص المادة 47 من القانون 87-19، لم تتضمن صراحة إلغاء قانون الثورة الزراعية ، بل اكتفى بإلغاء قانون التسيير الذاتي فقط والمادتين 858 و 866 من القانون المدني¹.

وقد تضمن القانون 87-19 عدة مفاهيم جديدة لتنظيم القطاع الفلاحي أهمها استبدال مصطلح التعاونية بمصطلح المستثمرة .

. المستثمرات الفلاحية كأسلوب للاستغلال وفق القانون 87-19

ممارسة حق الانتفاع الدائم من طرف حائزي الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وفق القانون 87-19 يتحقق من خلال ذلك التنظيم القانوني المتمثل في المستثمرة الفلاحية².

والمستثمرة لغة من الفعل استثمر - استثمارا، وفي لغة الاقتصاد عملية الاستفادة من الأموال الموظفة في مجال معين، كتوظيفها في المجال العقاري أو العمراني أو الفلاحي يهدف تعزيز الإنتاج وزيادة رأس المال³.

فمصطلح المستثمرة اقتصادي وليس قانوني، ولا يختلف كتتنظيم قانوني عن التعاونية الفلاحية، مع تسجيل الفرق في التسمية، فمصطلح التعاونية له مدلول اشتراكي، أما مصطلح المستثمرة فمدلوله ليبرالي، فانتقال المشرع الجزائري من الإطار التعاوني إلى

1 - عجة الحيلالي، المرجع نفسه، ص 177.

2 - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 110.

3 - جرجيس جرجس، معجم المصطلحات الفقهية و القانونية، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية 2004، ص 43.

الإطار الاستثماري يؤكد نيته في تبني نظام اقتصاد السوق، بالرغم من انه لم يصرح بذلك إلا من خلال دستور 1989¹.

ويمكن تعريف المستثمرة الفلاحية بغض النظر عن طبيعتها سواء جماعية أو فردية على النحو التالي: "هي شركة مدنية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يتمتع أعضاؤها بحق انتفاع دائم على الأراضي المكونة للمستثمرة، مع ملكية الرقبة فيها للدولة، هدفهم الأساسي تحقيق أكبر قدر من الإنتاج، يتم إنشاؤها بموجب عقد إداري"².
والمستثمرة الفلاحية تقوم على ثلاثة (03) عناصر أساسية و هي:

• **عنصر الاستثمار:** أصبحت الفلاحة نشاط أو تصرف عقلائي خاضع لمنطق الربح والمردودية الاقتصادية ومكلف بإنتاج المواد أو السلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية وتخصيص الفائض للاستثمار، ويتطلب عنصر الاستثمار تجنيد كل عنصر من عناصر الأصول مهما كان نوعها.

• **عنصر المستثمر:** لقد حل مصلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي، و لو أن المشروع احتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج، إلا إن النص القانوني كشف عن تغيير في وظيفة هذا المصطلح الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له، ليس من اجل تلبية حاجياته الأسرية فقط إنما من اجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية والتصدير في بعض الأحيان.

• **عنصر التمويل:** يعتبر هذا العنصر كمحرك أساسي لعملية الاستثمار ويتكون من جانبين، جانب ذاتي يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص، ويشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية عقارية أو منقولة بما في ذلك الودائع المصرفية والاستثمارية المالية والحصص الشائعة وغير الشائعة، وجانب خارجي يتعلق بحجم المساعدات المالية التي تمنحها الدولة، والتي تتشكل من الموجودات المالية للمستثمر من البناءات والعقارات والتجهيزات الفلاحية، أو من الموجودات المستقبلية التي تتمثل في

1 - نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص 110.

2 - بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 164.

المعونات المالية التي تقدمها الدولة إلى القطاع الفلاحي على ضوء ما تقرره المخططات الوطنية للتنمية¹.

وبالرجوع إلى أحكام القانون 87-19 لاسيما المادة 12 منه، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 ديسمبر 1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري وتسليمه، فإن المستثمرة الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية تنشأ بموجب عقد اداري، ولقيامها وصحة العقد الإداري المنشأ لها هناك شروط متعلقة بالأعضاء وأخرى بالأرض باعتبارها القوام المادي للمستثمرة محل العقد².

بالنسبة لأعضاء المستثمرة، يجب أن تتوفر فيهم الشروط التي نص عليها القانون 87-19 والمتعلقة بمنح حق الانتفاع الدائم، أما بالنسبة للعدد فيجب أن يتناسب مع الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا وهو ثلاثة (03) أعضاء فما فوق بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الجماعية.

أما بالنسبة للشروط المتعلقة بالأرض باعتبارها قوام مادي للمستثمرة، فيجب تحديد المساحة المخصصة لقيامها على أساس عدد المنتجين المنخرطين ضمنها وقدرتهم على العمل، وكذا حسب نوعية الأرض، يليها رسم حدود الأرض من طرف لجنة تقنية محلية تابعة لإدارة مسح الأراضي على المستوى المحلي عن طريق إعداد مخطط أو تصميم لمساحة المستثمرة، مع تقرير مفصل حول خصائص الأرض من الناحية الجغرافية والجيولوجية بما في ذلك نوعية التربة ودرجة خصوبتها³.

ويتم إنشاء المستثمرة الفلاحية على أرض العرش بموجب عقد إداري محرر من طرف مديرية أملاك الدولة وخاضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

أما عن أطراف العقد الإداري المؤسس للمستثمرة الفلاحية منهم أعضاء المستثمرة من جهة والدولة عن حق الانتفاع الدائم لهؤلاء المستفيدين وتحتفظ هي بملكية الرقبة.

1 - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 179 و 180.

2 - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 112.

3 - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 112.

أما العقد الموجود بين أعضاء المستثمرة هو عقد عرفي ضمني لأنهم يشكلون جماعتهم عن طريق الاختيار المتبادل وبمحض إرادتهم، لكن هذا العقد العرفي يتحول إلى عقد إداري مكتوب بعد إبرام العقد الأساسي بين الجماعة والدولة.

إلا أن الدولة تبين لها نهاية 1997 بأن التحولات التي أحدثتها بموجب القانون 87-19 لم تلق التجاوب المنتظر من قبل المستفيدين إذ كانت بعيدة عن الآمال المرجوة رغم تملكهم حق الانتفاع حيث سجلت عدة مشاكل منها:

- وجود أراضي غير مستغلة أو مستغلة بصفة غير كافية.
- عدم استغلال المباني الفلاحية أو تحويلها عن طابعها الفلاحي.
- إهمال الممتلكات التي تم التنازل عنها للمستفيدين الذين لم يدفعوا الأقساط المستحقة عليهم.
- تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي.
- الغياب التام للمراقبة من طرف الهيئات الإدارية المختصة ... الخ.

وهذا ما جعل الدولة تعيد حساباتها في مجال تطوير وتحيين المنظومة القانونية التي تعنى بهذا القطاع مما أدى إلى صدور كم هائل من النصوص القانونية، على رأسها القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 الذي تضمن التوجيه الفلاحي لتحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح بالمنافسة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد وتثمين وظائفها الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على وجه الخصوص والعالم الريفي على العموم.

ملخص الفصل الأول

تظهر أهمية تحديد المقصود بالعقار الفلاحي وما في حكمه من العقارات الأخرى من ناحية الآثار التي ترتبت عن هذا التحديد فالأراضي الفلاحية على غرار الأراضي البور أو الصحراوية تخضع لنظام قانوني يختلف على الأنظمة القانونية التي تخضع لها الأنواع الأخرى، وتحديد التعريف الخاص بها يجد تبريره من ناحية ما أورده المشرع من ناحية قواعد قصد بها المحافظة على الوجهة الفلاحية، وعدم تجزئتها لأنه بالتجزئة تفقد الأرض الفلاحية خاصيتها وتحول عن طبيعتها .

وقسم المشرع الجزائري حسب نص المادة 5 من القانون رقم 90-25 العقار الفلاحي إلى ثلاثة أصناف ويستند هذا التصنيف إلى ضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي، أي بالإمكان اعتباره تصنيف طبوغرافي بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة، كم صنفها حسب نظام الري إلى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة، الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب، الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب كما تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية إلى ثلاثة أصناف وهذا حسب نص المادة 23 من القانون 90-25، العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة وأملاك الخواص بالإضافة للأموال الوقفية.

ولقد مر العقار الفلاحي في الجزائر بعدة محطات، وذلك وفقا لتراكمات سياسية واقتصادية واجتماعية عرفها المجتمع الجزائري، بدءا بنظام الوصاية في عهد الدولة العثمانية ثم النظام الاستعماري الفرنسي، وأخيرا وضعية العقار الفلاحي بعد الاستقلال.