جامعة العربي التبسي - تبسة- الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

الآليات القانونية لتطهير العقار الفلاحي في الجزائر

إعداد الطالبة:
زغلامي نور الإيمان

إشراف الدكتورة:
حاجي نعيمة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
منصوري نورة	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا
الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

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

إهـــــــداء

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

((وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِين))[1]

صدق الله العظيم

الحمد لله عند البدء وعند الختام، فما تناهى دربٌ، ولا خُتم جهد، ولا تم سعي إلا بفضله من قال أنا لها نالها

لم تكن الرحلة قصيرة ولم ينبغي لها أن تكون، لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق سهلا لكني أكملتها ونلتها

أهدي وبكل حب بحث تخرجي:

إلى نفسي المثابرة التي تحملت كل العثرات وأكملت رغم الصعوبات

إلى من علموني الكفاح إلى من كان لوجودهم في حياتي فرحة وطمأنينة إلى الذين لم يبخلوا علي بأي شيء إلى من سعوا لأجل راحتي ونجاحي

إلى أعز الناس في حياتي و قدوتي

إلى من جعل الله تحت قدميها ومن كان دعاؤها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي ورفيقة دربي ومصدر الأمان الذي أستمد منه قواي " والدتي العزيزة "

إلى الذي أنار طريقي و أعانني بلا كلل إلى من أحمل اسمه بكل فخر داعمي الأول في مسيرتي وقوتي من بعد الله " والدي الغالي"

أبي و أمي دمتم لي بخير وعافية طول العمر

إلى ضلعي الثابت وأمان قلبي " إخوتي"

إلى من ساعدني من قريب أو من بعيد في هذا المسار ولو بكلمة طيبة.

[1]- الآية 10 من سورة يونس.

تشكـــر وعرفـــان

أول شكر لله سبحانه على ما أسبغه علينا من نعم وعلى تيسير السبيل، فله الحمد والشكر في كل وقت وحين .

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الدكتورة **حاجي نعيمة** التي تفضلت بإشرافها على مذكرتي وتأطيرها لهذا العمل والتي لم تدخر جهدا في التوجيه والنصح والإرشاد وكانت حاضرة خلال كل مراحل إعداد هذه المذكرة.

كما أوجه شكري وتقديري إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة والاطلاع عليها وتصويبها.

مع كل الشكر والتقدير لجميع من ساعد في الحصول على المعلومات والبيانات اللازمة لإتمام هذا العمل وأخص بالذكر موظفي المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية تبسة، وموظفي مديرية مسح الأراضي العام والحفظ العقاري لولاية تبسة.

مقدمـة

اعتبرت الأراضي الفلاحية مصدر للثروة والثراء منذ القدم وكانت من الشكليات الأساسية لتحقيق ذلك، ويعد القطاع الفلاحي القلب النابض للسياسة الاقتصادية للدولة الجزائرية ويعتبر أيضا بديلا للمحروقات من أجل إنشاء ثروات ومضاعفة فرص الشغل وخلق روح الابتكار والمبادرة، وللحفاظ على الطابع الفلاحي للمجتمع الجزائري الذي تعرض لمحاولات تغيير هويته عديد المرات ما أوجب منح الأولوية لهذا الإرث.

ظهرت أهمية الملكية العقارية بتطور المجتمعات البشرية لما لهذه الأملاك من دور أساسي في التنمية الشاملة، وهي أساس الحضارات المتعاقبة التي اهتمت بها وحاولت تنظيمها بتشريعات مختلفة، إلا أنها أصبحت محور الخلافات بين الأفراد وحتى بين الدول رغبة منهم في الاستئثار بملكيتها وهذا ما شهدته الجزائر، حيث تم استعمارها والاستيلاء على الأراضي الفلاحية الجزائرية لاستغلالها من قبل عدة دول نجد منها الدولة العثمانية والدولة الفرنسية وقد حاولت هذه الأخيرة تعزيز استقرارها في الجزائر بكل الطرق. وبرحيل المستعمر ترك ذلك وضعا معقدا في الملكية العقارية وخاصة الفلاحية منها فلم يكن من السهل على الدولة الجزائرية تطهير العقار الريفي، كما فشلت السياسات التي انتهجتها السلطة بعد أن اعتمدت النظام الاشتراكي مما اضطرها أن تتوجه للنظام الرأسمالي.

- **أهمية الموضوع**

حظي العقار الفلاحي باهتمام القوانين والشرائع، وينبع هذا الاهتمام من قيمة الملكية العقارية الفلاحية والأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يتمتع بها القطاع الفلاحي رغم أنه عرف حالة من عدم الاستقرار لفترة طويلة، الأمر الذي دفع المشرع إلى البحث عن أفضل السبل الكفيلة بمعالجة هذه المشاكل والاستغلال الأمثل له وتحقيق الأهداف المرجوة منه، نظرا لدوره الكبير في رفع الاقتصاد وتحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، إلا أن الملكية العقارية الفلاحية لا تأخذ شكلا واحدا أي أنه بالإضافة إلى ملكية الدولة للعقارات يحق للأفراد أيضا التملك.

وقد شكل تطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية وإثباتها وتنظيمها تحديا كبيرا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية وتسوية المنازعات المثارة بشأنها، خاصة في ظل طبيعة النصوص القانونية في تلك الفترة التي لا تعرف تناسقا ولا انسجاما ولم تطبق ميدانيا بالشكل المطلوب بسبب الضعف الهيكلي والمادي وحتى البشري لمؤسسات الدولة حديثة الاستقلال، حيث كانت أول خطوة للمشرع هي منح شهادات ملكية سجلت وأشهرت مجانا ليستفيد منها الأشخاص الحائزين للأراضي

الفلاحية الذين لم تكن لديهم سندات تثبت ملكيتهم عليها، وهذا وفقا للمرسوم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، ليأتي بعدها المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والذي يعتبر أهم وسائل اكتساب الملكية وإثبات الملكية الخاصة بما فيها الملكية الفلاحية، والقانون رقم 18/83 المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية من خلال استصلاح الأراضي، والذي يعد من النصوص الأولى التي سمحت للخواص بحق امتلاك أراضي فلاحية تابعة للدولة بعد استصلاحها، وقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، والذي جاء كتحول كبير في السياسة العقارية، وكانت له أهمية بالغة في رد الاعتبار للملكية الفلاحية الخاصة، أما بخصوص التطهير الشامل لكافة التراب الوطني من حيث حق الملكية العقارية فقد صدر أول نص قانوني ينظم المسح العقاري وهو الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي أعقبه نصوص تنظيمية تحدد قواعده الإجرائية.

أما بالنسبة إلى تطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، فبعد استرجاع الجزائر لسيادتها أعيد البناء من جديد، حيث لجأت الدولة في 1962 إلى بسط نفوذها بانتهاج نظام التسيير الذاتي والذي كان لابد منه في ذلك الوقت، ليتم التخلي عنه في سنة 1971 لصالح نظام الثورة الزراعية والذي لم يدم طويلا هو الآخر، فوجدت الجزائر نفسها أمام الأمر الواقع الذي فرض عليها التخلي عن أسلوب الثورة الزراعية الذي لم يحقق هو الآخر الاحتياجات الداخلية من الغذاء، حيث صدر القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية تمهيدا لذلك، ليتم بعد ذلك إلغاء قانون الثورة الزراعية صراحة بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25، إلا أن قانون المستثمرات الفلاحية تسبب في مشاكل عديدة إثر التسرع في تطبيقه مما أدى هذا إلى إهمال الأراضي وتحويلها عن وجهتها الفلاحية، ليتم استبداله بالقانون 03/10 الذي شكل ركيزة للامتياز الفلاحي باعتباره نظام قانوني عصري ومرن يتماشى مع الرؤية الاقتصادية الحديثة، وبذلك تم دمج نظام الرقمنة في القطاع الفلاحي من خلال إنشاء المنصات الرقمية التي تسمح بتسيير العقار الفلاحي واستغلاله استغلالا أمثل.

- **دوافع اختيار الموضوع**

يرجع الاختيار في هذا الموضوع إلى دوافع شخصية وأخرى موضوعية، وتتمثل **الدوافع الشخصية** في كون أن موضوع الآليات القانونية لتطهير العقار الفلاحي قد أثار اهتمامي ورغبتي في التعمق في الموضوع والعمل على تبيان جوانبه ورفع الغموض عنه وتدعيم الجانب المعرفي لدي حوله، وأنه يعد موضوع هام جدا يتوجب الإحاطة به.

أما **الدوافع موضوعية** فتمثلت في محاولة التطرق إلى كافة الآليات القانونية التي أخذ بها المشرع لتطهير العقار الفلاحي، ودراسة النزاعات العقارية التي تسببت فيها أنظمة التطهير العقاري، وأيضا إثراء المكتبة القانونية بدراسة متخصصة تحمل رؤية جديدة.

- **إشكالية الدراسة**

اقتضت هذه الدراسة طرح الإشكالية التالية: **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تطهير العقار الفلاحي من خلال الآليات القانونية التي اعتمدها ؟**

- **المنهج المتبع**

للإجابة عن الإشكال المطروح تم اعتماد منهج مركب يجمع بين **المنهج الوصفي** الذي استخدم لوصف الوضعية القانونية للعقار الفلاحي ومراحل وكيفيات تطهير هذا العقار، **والمنهج المقارن** من خلال المقارنة بين القوانين المختلفة التي تنظم استغلال العقار الفلاحي المملوك للدولة، بالإضافة إلى **المنهج التاريخي** الذي استخدم للإحاطة بمختلف المراحل التاريخية التي مر بها العقار الفلاحي في الجزائر، وأخيرا **المنهج التحليلي** بحيث تم اعتماده لدراسة مضمون النصوص القانونية والقرارات القضائية.

- **أهداف الدراسة**

تضم أهداف الدراسة ما يلي:

_ تبيان الأنظمة القانونية للملكية العقارية الخاصة وإبراز أهمية العقار الفلاحي في الجزائر والنتائج المحققة في مجال التطهير من خلال مختلف المراحل التي مر بها.

_ إظهار مختلف السياسات الزراعية المنتهجة بالجزائر ومعرفة الآليات والقواعد الجديدة التي أتت بها هاته القوانين.

_ توضيح مختلف المشاكل المتعلقة بتطهير العقار الفلاحي ومحاولة التطرق إلى كيفيات معالجتها لما للتطهير العقاري من أهمية خاصة وأن الانتاج الفلاحي يعد موردا هاما للنهوض باقتصاد البلاد.

- **الدراسات السابقة**

ونجد من الدراسات السابقة التي تناولت موضوع التطهير العقاري والتي استند إليها هذا البحث ما يأتي:

– مذكرة لنيل شهادة ماجستير في تخصص القانون العقاري **للباحث عزوي حازم** تحت عنوان: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، حيث جاء الفصل الأول تحت عنوان أسس تطهير الملكية العقارية الخاصة وقد تطرق إلى تكريس مبدأ الملكية الخاصة ودرس مبدأ الرسمية، ومبدأ الشهر والأنظمة التي أخذ بها المشرع وموقفه من هذا النظام أما الفصل الثاني فوضح من خلاله أدوات تطهير الملكية العقارية من حيث الهيئات والمهن المتدخلة في عملية التطهير، وناقش البدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري والتي تمثلت في عقد الشهرة وشهادة الحيازة والتحقيق العقاري، ومدى نجاعة عملية التطهير العقاري عمليا من حيث إيجابياتها وسلبياتها.

– أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري **للباحث الوافي فيصل** تحت عنوان: النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، وجاء في الباب الأول تحت عنوان الإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري وتضمن تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري في الفصل الأول مفهوم الأراضي الفلاحية وتطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر ما بين 1962– 1987 وأيضا تطورها من 1987 لحد الآن، وتطرق في الفصل الثاني تحت عنوان المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية إلى تأميم واسترجاع وتخصيص الأراضي الفلاحية، واستغلال واستصلاح الأراضي الفلاحية والنتائج المترتبة عنها ، وكذا إلى بيع وإيجار الأراضي الفلاحية والنتائج المترتبة عنها، أما في الفصل الثالث درس تحت عنوان تحرير المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية كل من إلغاء القيود على هذه المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية للخواص، وقواعد تسيير المحفظة العقارية، وحدد قواعد تقييم الأملاك العقارية، كما جاء أيضا في الباب الثاني تحت عنوان منازعات الأراضي الفلاحية وتطرق في هذا الباب إلى حماية الأراضي الفلاحية في الفصل الأول من حيث الحماية المدنية والإدارية والجزائية للأراضي الفلاحية، وتضمن الفصل الثاني تحت عنوان إثبات ملكية الأراضي الفلاحية، السندات التوثيقية والعرفية والإدارية والقضائية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية، وأخيرا كفصل ثالث تحت عنوان الدعاوى الناشئة عن منازعات الأراضي الفلاحية وضح من خلاله شروط وإجراءات رفع الدعوى والقاضي المختص في الفصل في منازعات الأراضي الفلاحية وذكر دعاوى الأراضي الفلاحية كافةً.

- **صعوبات البحث**

من صعوبات هذا البحث تعدد الآليات القانونية التي تم الأخذ بها لتطهير العقار الفلاحي وتداخلها وتقارب الفترات الزمنية التي صدرت خلالها، الأمر الذي صعب تقصي الأساليب المعتمدة ميدانيا لتنفيذ هذه الآليات والحكم من خلال ذلك على مدى نجاعتها ومساهمتها في العملية التطهيرية.

- **التصريح بالخطة المتبعة**

تم معالجة موضوع الآليات القانونية لتطهير العقار الفلاحي في الجزائر في فصلين، وكل فصل تضمن ثلاث مباحث، كالتالي:

الفصل الأول: تم التطرق من خلاله إلى إثبات ملكية العقار الفلاحي وإرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين، وكذلك آليات التطهير من خلال مسح العقار الريفي.

الفصل الثاني: تضمن التطهير وفق الأنظمة القديمة للاستغلال، والتطهير وفقا لنظام الامتياز الفلاحي، كما تضمن التطهير من خلال رقمنة العقار الفلاحي.

الفصل الأول

تطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية

تمهيد

نظرا للعلاقة الوثيقة بين الإنسان والأرض كانت الملكية العقارية من بين الإهتمامات الأساسية نظرا لدورها في حياة الشعوب كمصدر للثروة ومقياس للرفاهية، لذلك قد اهتمت الأنظمة القانونية على مر العصور بتنظيم الملكية وحمايتها، وأيضا نظرا للأهمية الاقتصادية والقيمة المالية والاجتماعية التي يتميز بها العقار باعتباره مصدرا للثراء، واحترام حق الملكية يعد مظهر من مظاهر دولة القانون، لذلك لابد من تنظيم وحماية وتطهير هذه الملكية العقارية، وخاصة العقار الريفي.

ولقد برز تحدي التطهير العقاري ويرجع ذلك إلى الوضع الصعب الذي مرت به الملكية العقارية عبر مراحل مختلفة، انطلاقا من مرحلة الاستعمار التي تم فيها الاستيلاء على الكثير من الأراضي الجزائرية إلى غاية مرحلة الاستقلال والتي مرت فيها الجزائر بعدة مشاكل وصعوبات تتعلق بتنظيم وتطهير العقار الريفي، بدءًا بالنظام الاشتراكي الذي قررت الدولة الجزائرية من خلاله تأميم الأراضي الزراعية لصالح الدولة إلى النظام الرأسمالي الذي رد الاعتبار للملكية الخاصة.

وقد قام المشرع بسن مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية وكذلك من حيث الاستغلال، ولدراسة هذا الفصل الأول المتعلق بتطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية تم التركيز على إثبات ملكية العقار الفلاحي وهذا في **المبحث الأول** وتم تخصيص **المبحث الثاني** لآلية إرجاع الاراضي الفلاحية لملاكها الأصليين، فيما تم تخصيص **المبحث الثالث** لدراسة آليات التطهير من خلال مسح العقار الريفي.

المبحث الأول: إثبات ملكية العقار الفلاحي

تعد مسألة إثبات الملكية العقارية الخاصة عائقا رئيسيا وإشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم وضبط الملكية العقارية، وتسوية المنازعات العقارية المثارة بشأنها، سواء تعلق الأمر بالقضاة أثناء فصلهم في مختلف المنازعات العقارية المعروضة عليهم[1].

أو الجهات الإدارية المختصة بعملية التطهير العقاري الذي يرمي الى إيجاد آليات قانونية تثبت ملكية العقار بموجب سندات رسمية مكتوبة، وهذا حتى يتسنى لهم مراقبة الملكية العقارية الخاصة والتصرفات القانونية الواردة عليها طريقة استغلال هذه العقارات حتى لا يتم التعدي على حق الملكية الخاصة فقد عاشت الجزائر وضعا مزريا أثر سلبا على وضعية ملكية العقار الفلاحي واستمر هذا الوضع إلى غاية عام 1971، أين تم الإعلان عن قانون الثورة الزراعية الذي يعتبر أبلغ صيغة جسدت من خلالها الدولة النهج الاشتراكي حيث أقر هذا الأمر مجموعة من المبادئ يهدف من خلالها إلى توسيع دائرة ملكية الدولة والقضاء على الملكية الخاصة بكافة أشكالها وما كان للقطاع الخاص أن أصبح ملكية وطنية باعتبار أن الاراضي الفلاحية تعود لمن يخدمها، إلا أن هذا الأمر ينطوي على إساءة كبيرة وتعسف في حق الملكية الخاصة ولذلك أصدر المشرع القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الاراضي، ويعتبر من أولى النصوص التي أجازت للأفراد تملك الاراضي في المناطق التابعة للدولة ولقد لعب هذا القانون دورا رئيسيا في رد الاعتبار للملكية العقارية الفلاحية الخاصة ونتج عن هذه الفترة العديد من العقود والسندات المتعلقة بالأراضي الزراعية، مما أكد بالممارسة التطبيقية سواء على مستوى المحاكم أو مكاتب التوثيق أو الجهات الإدارية المختصة بالعقارات[2]، فكثير من المواطنين يمتلكون سندات ولا يعرفون مدى صلاحيتها و حجيتها في الإثبات فللإثبات أهمية خاصة، ذلك أن الحق يتجرد من قيمته إذا لم يقم الدليل عليه، فالدليل وحده الذي يحمي الحق وما لا دليل عليه فهو كالعدم وبالتالي سنركز على وسائل إثبات الملكية الفلاحية وفق المراسيم التالية المرسوم 32/73 و المرسوم رقم 352/83 وكذلك القانون رقم 18/83 و التي سنتناولها في هذا المبحث تباعا:

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، س ،2003 ص.3

[2] – سراي فتيحة ، إثبات ملكية الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستر ، فرع قانون خاص ، جامعة الجزائر –1– ، كلية الحقوق بن عكنون ،2012 ، ص 5 .

المطلب الأول: إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم رقم 32/73

لا يعني تركيز الثورة الزراعية على محاربة الملكيات الخاصة الكبرى وغير المستغلة بصفة شخصية ميلها إلى فكرة إلغاء الملكية الخاصة للعقار الفلاحي أو حتى تخفيضها بل تهدف هذه الثورة إلى تطهير هذه الملكية من أعراض استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، وضبط كيفية استغلالها بما يتلاءم ومتطلبات التنمية الوطنية ولهذا الغرض ارتأت الثورة الزراعية وضع حد لتعقد وتنوع النظام القانوني للملكية الخاصة المتشتت عبر تنظيمات متعددة متناقضة في بعض الأحيان، وكانت أول خطوة في هذا الشأن المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 والذي يتعلق بإثبات الملكية الخاصة[1]، حيث بموجب هذا المرسوم منحت شهادات ملكية سجلت وأشهرت مجانا ليستفيد بها الأشخاص الذين لم تكن لديهم من قبل وهي سند إداري في شكل رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الفلاحية وتسلم بناء على قرار الوالي من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا، أنشأ لهذا الغرض لجان تقنية على مستوى كل مجلس شعبي بلدي موسع، وبعد الانتهاء من عمليات التحقيق وانعدام المعارضة خلال الآجال القانونية المقررة تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادات الملكية،[2] فبإحداث المسح العام للأراضي يتم استبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية حسب المادة 32 من المرسوم رقم 73_32، وبالتالي سنتطرق الى إثبات الملكية الفلاحية في حالة وجود سند (الفرع 1) ثم إثبات الملكية الفلاحية عن طريق التحقيق العقاري (الفرع2) ثم تحرير شهادة الملكية وآثار تسليمها (الفرع 3).

الفرع الأول: إثبات الملكية الفلاحية في حالة وجود سند

حيث يتم إثبات هذه الملكية حسب نص المادة الثانية من هذا المرسوم على أرض فلاحية أو معدة للفلاحة على أساس مستندات محررة من طرف موظفين عموميين أو قضائيين وتعتبر هذه المستندات صحيحة لإقامة الحجة بشأن الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، كما تكتسب ذات الحجية وثائق الملكية المحررة تنفيذا للتشريعات المتعلقة بالقانون العقاري والمسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة من طرف موظفين عموميين أو عن طريق أحكام قضائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه أو تلك المحررة من قبل موظفين قضائيين والخاضعة لإجراءات الإشهار الخاص بالرهن العقاري[3]، ونجد هذه الأحكام والعقود المحررة تقضي بإنشاء أو تعديل أو إثبات أو نقل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية، وهذا بموجب المواد "03،04،05" من المرسوم السابق الذكر التي نجدها تنص أيضا على إثبات الملكية الفلاحية الخاصة عن طريق العقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ قبل 1936 عن طريق عقد القاضي الشرعي

[1] عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2005 ، ص 73.

[2] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة،7 دار هومة، الجزائر، 2009 ، ص51 .

[3] عجة الجيلالي، المرجع نفسه ، ص 73.

الساري قبل 1970، والذي أكدت المحكمة العليا قبول الأخذ به كسند في شأن اثبات الملكية العقارية بموجب القرار رقم 138233 الصادر بتاريخ 06/ 10/ 1996 والذي جاء في مضمونه: ".... من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن اثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواها.[1]

وقد مدد المرسوم الآنف الذكر صلاحية العقود العرفية غير المسجلة بشأن إثبات حق الملكية ونفس الشيء بالنسبة للعقود المحررة من قبل قضاة شرعيون وغير المسجلة بفهرس المحافظة، إلا أنه في حالة وجود نزاع حول العقار فلا تثبت الملكية إلا إذا كانت العقود المتعلقة بها مصحوبة بالإشهارات الخاصة بالرهن العقاري وذلك في تاريخ لم يمضي عليه أكثر من ثلاثة أشهر من يوم الشروع في تطبيق الثورة الزراعية في تراب البلدية، كما ألزمت المادة السابعة من ذات المرسوم الملاك الخواص بتقديم تصريح بأملاكهم الى المجلس الشعبي البلدي الموسع قصد تجنب إجراءات التأميم لحالة الغياب[2] .

فحسب نص هذه المادة يجب على المالكين الحائزين للسندات المذكورة في المواد 3،4،5 أن يقدموا حين القيام بعمليات إثبات حق الملكية على الأراضي الخاصة الزراعية أو المعدة للزراعة إلى المجلس البلدي الموسع، نسخة من السندات والعقود المشار إليها شهادة لميلادهم لم يمضي عليها أكثر من ستة أشهر وعند الاقتضاء نسخة من تصاميم القطع الارضية المبينة في السندات التي تكون بحوزتهم وقائمة الإشهارات الخاصة بالرهن العقاري لم يمضي عليها أكثر من ثلاثة اشهر تبتدئ من يوم الشروع في تطبيق عمليات الثورة الزراعية في تراب البلدية، أما إذا كانوا الحائزين متوفين يجب أن يثبت ذوي حقوقهم صفتهم كورثة بتقديم عقد الفريضة أما في حالة عدمه يتم تقديم أوراق الحالة المدنية التي تثبت انتسابهم للمورث، وكذلك بالنسبة لحاملي السندات والذين تدخل أملاكهم ضمن العمليات المتعلقة بتأسيس الصندوق الوطني فيتم تحديد مساحة ونوع الأراضي التي ستترك كملكية خاصة تطبيقا لقرار التأميم وهذا لمعادلة المساحات المؤممة مع المساحات الخاصة وبذلك يقوم المجلس الشعبي البلدي الموسع بتحرير محضر مع خريطة توضح قطع الأراضي غير المؤممة والخاصة. [3]

[1] المجلة القضائية، العدد الأول،1992 ، ص122.

[2] Mokrane: les contentieux de la Révolution agraire thèse institut de droits Alger 1979 p 74.

[3] انظر، مرسوم رقم 32/73 مؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد ،15 مؤرخة في ،20/02/1973 صفحة 216.

الفرع الثاني: إثبات الملكية الفلاحية عن طريق التحقيق العقاري

بعد الاستقلال تم وضع آلية منح سندات الملكية عن طريق التحقيق بموجب الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية فأمكن كل شخص يشغل قطعة أرضية زراعية دون سند ملكية أن يتقدم بطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية للحصول على سند ملكية تلك القطعة من الأرض بشرط ألا تكون من أراضي العرش أو أراضي الوقف أو أراضي الملك المثبتة بسند رسمي أو الأراضي الفلاحية العمومية ويتم التحقيق الميداني من قبل لجنة خاصة لتحديد المالك الحقيقي للأرض وذلك بعد تلقي تصريحات المستغل وجمع كافة المعلومات من أصحاب الأراضي الزراعية المجاورة وكل من يدعي بحق على هذه الأرض، وإذا ثبت ادعائه يتم الاعتراف بملكيته بناءً على أحكام الحيازة و بذلك يجب على المالك أن يقدم إقرارا إلى المجلس الشعبي البلدي يثبت حيازته وفقا للمادة 12 من هذا المرسوم ويبين طبيعة استغلاله لهذه الارض وجميع المعلومات المتعلقة بهذه الأرض أي نوعها ومساحتها وموقعها وما هو مدرج فيها وذلك أثناء عملية إحصاء الأراضي وللتحقيق في تصريحات كل شخص مستولي على أرض وتحديد أصحابها الحقيقيين يجب على المعنيين بالأمر أن يقدموا الوثائق التي تثبت الحالة المدنية للمصرح والشهادات الخطية والشهادات الجبائية وجميع الوثائق التي ينوي المصرح الاستناد إليها لإثبات حقه في الأرض.

فإذا ثبتت ملكية الحائز للأرض منذ أكثر من 17 سنة قبل صدور الأمر رقم 73/71 يحرر محضر إثبات الملكية ويوجه إلى الوالي والذي يقوم بإصدار قرار إداري يكلف بمقتضاه مصلحة أملاك الدولة بتحرير سندات الملكية وتسليمها إلى المالك المعترف له بهذا الحق.[1] والجدير بالذكر أن مدة التقادم المنصوص عليها في هذا المرسوم لا تتطابق مع القواعد العامة حسب ما تنص عليه المادة 827 من القانون المدني والذي صدر بعد هذا المرسوم مما يطرح إشكال بالنسبة إلى المدة القانونية للتقادم الواجب العمل بها خاصة وأن المشرع لم يقم بتعديل هذا المرسوم بعد صدور القانون المدني.[2] وتعد اللجنة التقنية لكل تحقيق رقم تسلسلي تاريخي محضرا مؤقتا يودع ويعلق في مقر المجلس الشعبي البلدي طيلة 15 يوما ويمكن أن يسجل فيه الاعتراضات والمطالبات بالحقوق العينية العقارية المتعلقة بهذه الأرض. بعد انقضاء مهلة 15 يوم دون إعتراض تتولى اللجنة التقنية البلدية خلال ثمانية أيام الموالية، تحرير محضر نهائي أو إبداء آراء معللة بشأن الاعتراضات إن وجدت، وخلو العقار من التكاليف والأعباء أو أي حق للجماعات العمومية.[3]

---

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق ، ص74.

[2] زروق ليلى التشريعات العقارية ، ديوان الأشغال التربوية ، الجزائر، ص 83.

[3] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر ، 2009 ، ص42.

وترسل المحاضر النهائية من قبل المجلس الشعبي البلدي الموسع إلى الوالي للتصديق عليها من خلال القرارات ولكل شخص الحق في الطعن في قرارات التصديق التي يتخذها الوالي خلال 30 يوم من تاريخ نشرها ضمن الشروط المنصوص عليها.

الفرع الثالث: تحرير شهادات الملكية و آثار تسليمها

تحرر شهادة الملكية إذا لم يوجد أي طعن في قرار الوالي أمام اللجنة الولائية للطعن فتوجه بذلك هذه القرارات والوثائق المؤيدة إلى إدارات أملاك الدولة ومسح الأراضي والتنظيم العقاري وذلك من أجل إصدار شهادة الملكية وتسليمها إلى الملاك المعترف بهم كأصحاب أراض زراعية خاصة أو مخصصة للزراعة، ويجب أن تبين شهادة الملكية الصادرة وفقا للنموذج المرفق نوع قطعة الأرض وموقعها ومساحتها وحدودها كما تم إستنتاجها أثناء التحقيق، أما في حالة إذا كانت على شيوع يجب أن تذكر الشهادات أسماء الورثة والشركاء الآخرين في العقار والحصة التي تحق لكل منهم كما يجب أن تذكر التكاليف وحقوق الارتفاق والأعباء المثقل بها الملك والتي ربما ظهرت أثناء عمل إثبات حق الملكية، وذلك بعد استكمال مواعيد الاستئناف المتبقية لأصحاب الشأن حيث لا يتم إصدار أو تسليم شهادة الملكية في حالة الطعن في القرارات المصدقة من طرف الوالي إلا بعد أن تفصل لجان الطعن الولائية في هذا النزاع بموجب قرار ويكون قابلا للطعن خلال مدة 30 يوم وذلك أمام اللجنة الوطنية.

تسجل شهادة الملكية مجانا حسب نص المادة 30من المر سوم 73-32 بمصلحة التسجيل المختصة وتكون نقطة بداية لمجموعة البطاقات العقارية للبلدية المنصوص عليها بالمادة 24 من الأمر 71/73[1] المؤرخ في 1971/11/08 والمتضمن الثورة الزراعية، بتسليمها للحائز تصبح سند إثبات رسمي إلى غاية إتمام إجراءات مسح الأراضي العام فتستبدل بدفاتر عقارية طبقا لنص المادة 27 من الأمر 71 – 73. [2]

ويكون هذا المسح بمثابة الأساس المادي للسجل العقاري المنشأ بموجب الأمر رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والذي أسس لقاعدة شهر العقارات حتى يكون لها أثر تجاه الغير وتبدأ هذه الآثار من تاريخ شهرها في السجل العقاري. [3]

[1] الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية (الملغى)، جريدة رسمية عدد 97، لسنة 1971.

[2] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.44.

[3] العقون لخضر، الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مديرية الوثائق بوزارة العدل 1990 ، ص 43.

المطلب الثاني: إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم 352/83

يعتبر عقد الشهرة من أهم وسائل اكتساب الملكية القائمة على أساس مبدأ التقادم المكسب كما يعتبر أيضا آلية بديلة لتطهير العقار وإثبات الملكية الفلاحية الخاصة وهو ما يتضمنه المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/5/21[1]، يبين إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، واعتمد المشرع هذه الآلية بالتوازي مع عملية المسح المعلن عنها وذلك لتسريع هذه العملية عبر التراب الوطني والتي عرفت تأخرا شديدا، والقائمة بمقتضى الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2] .

يمكن تعريفه بأنه عبارة عن محرر رسمي، يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد، وقد تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري خاصة أن ما يقارب ثلثي الملكية العقارية الخاصة في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة فضلا أن هناك قرى وبلديات بأكملها انتقلت الأراضي فيها من جيل إلى جيل عن طريق الحيازة.[3]

إن عقد الشهرة عقد يحرره الموثق اعتمادا على تصريح شاهدين، أو عدة شهود يشهدون أمامه على وجود واقعة يعلمون بها أو يعتبرونها مطابقة لما هو سائد لدى الرأي العام[4]، إذ أن هدف عقد الشهرة هو إعلان حقيقة،[5] وهذا ما يؤدي إلى الحصول على سند يثبت الملكية العقارية الخاصة والذي يمثل أحد جوانب الحماية القانونية للحيازة العقارية.

ولما كان عقد الشهرة يهدف إلى معاينة وجود وقائع مادية تتمثل في الحيازة والتقادم ،وهو بذلك يشكل طريقة مبتكرة ومعقدة لإثبات اكتساب الملكية عن طريق التقادم، وإن كان البعض يعتبره عقدا حقيقيا للملكية، تحت طائلة الرقابة اللاحقة التي يمارسها القاضي في حالة منازعة بشأنه. [6]

---

[1] المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (الملغى)، ج.ر.ج.ج العدد 21، لسنة 1983.

[2] الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

[3] عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة. الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق. والعلوم الإدارية. ، الجزائر ، 2010/2009 ، ص 93.

[4] بيوت نذير ، عقد الشهرة من خلال الإجتهاد القضائي ، مقالة منشورة في مجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، ج2004/02 ، ص120 .

[5] كمين مسعود، عقد الشهرة و نظامه القانوني، مقالة منشورة بمجلة الموثق، العدد الأول، سنة 2003.

[6] بيوت نذير، المرجع نفسه، ص 13.

وبما أننا تطرقنا إلى مفهوم عقد الشهرة فسنتفرع فيه كالتالي: سندرس " شروط تحرير عقد الشهرة " في الفرع الأول ثم " إجراءات تحرير عقد الشهرة " في الفرع الثاني ثم " الدعاوى المتعلقة بعقد الشهرة " في الفرع الثالث و كفرع رابع وأخير " آثار عقد الشهرة ".

الفرع الأول: شروط تحرير عقد الشهرة

نجد المشرع الجزائري قد تطرق لشروط تحرير عقد الشهرة في المادة الأولى من هذا المرسوم و بالتالي سنفصل فيها كما يلي:

أولا – الحيازة: تعتبر الحيازة طريقة من طرق اكتساب الملكية وهذا حسب ما تم تنظيمه في المواد من 808 الى 843 من القانون المدني ويمكن تعريفها كالآتي : " الحيازة هي وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله حسب ما يتفق و طبيعته مع القصد الى ذلك سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أم لا. "[1]

أما عن عناصر و صفات الحيازة التي تمكن الحائز من عقد الشهرة.

1/ بخصوص عناصر الحيازة هناك عنصران:

العنصر المادي: وهو وضع اليد على الشيء أو على الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه واستعماله.

العنصر المعنوي: أي حيازة الشيء بنية تملكه ,أي توجهت نية الحائز الى امتلاك العقار.

2/ بخصوص الصفات الواجب توفرها في الحيازة: ويمكن أن نذكر صفات الحيازة فيما يلي:

الهدوء: وهو انتفاع الشخص الحائز دون اللجوء الى العنف والقوة حتى لا تتحول الى حيازة مغتصبة.

العلنية : أن تكون ظاهره للملأ ولا يجوز التمسك به امام الغير، إلا إذا ظهرت حيازته للعيان

الاستمرار: السيطرة المتواصلة لحائز العقار دون انقطاع، فاذا تخللها انقطاع، فلا تصلح أساسا لحماية الحائز لا بدعوى الحيازة ولا للتملك بالتقادم المكسب وقد يقع في الحيازة عيوب تتمثل في :

عيب الإكراه: فلا تكون الحيازة بالتهديد أو بالإكراه.

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية : دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص95.

عيب الخفاء: أن تكون حيازة ظاهرة وعلنية وإن لم يتحقق ذلك كانت حيازة معيبة.

عيب الغموض واللبس: أن تكون حيازة واضحة لا لبس فيها أو غموض وهو يمس الركن المعنوي للحيازة (خلافا للعيوب الأخرى التي تمس الركن المادي) فلا يعرف إذا كان الحائز يحوز لحساب نفسه أم غيره.

عيب عدم الاستمرار: السيطرة الفعلية متقاربة إن لم نقل متواصلة. [1]

فإذا توفرت هذه الشروط في الحيازة وكذا أركانها الأساسية والرضا كواحد منهم، وإلى جانب ركن التراضي هناك ركن المحل، والذي هو عبارة عن عقد محدد الموقع والمساحة وغالبا ما يتم تحديده من طرف خبير عقاري معتمد، يقوم برسم التصاميم المتعلقة بالموقع والكتلة .

أما الركن الثالث فيتمثل في السبب والذي هو الباعث على إبرام عقد الشهرة والمرتبط بطول مدة الحيازة المقدرة بخمسة عشرة سنة حسب نص المادة 827 من القانون المدني والتي تبعث في نفسية الحائز حق التملك. [2]

ونلاحظ أن مدة الحيازة في التقادم المكسب سابقا كانت 30 سنة وهذا قبل صدور القانون المدني وفقا للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/9/26[3] الذي قام بإلغاء مدة 30 سنة وأصبحت 15 سنة بعد وضع اليد على العقار، لكن المشرع هنا فرق بين مدة التقادم الذي يبدأ حسابه في ظل النظام القديم بانقضائه في مدة 30 سنة أما التقادم الذي يبدأ بعد سريان القانون الجديد فإنه يخضع له.

وهذا ما أكده المنشور الوزاري المشترك الصادر بين وزارة العدل والمالية والداخلية والمجموعات المحلية، إذ نص بأن آجال التقادم محددة بالأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، لا تطبق إلا على الوقائع التي تحدث بعد صدور هذا القانون أما ما حدث قبله فتسري عليها أحكام القانون القديم. [4]

ثانيا- الشروط المتعلقة بالمستفيد: إن الحيازة كما يعتقد الفقه هي رداء حق الملكية أو العنوان الفعلي لها نظرا لكونها وسيلة رئيسية من وسائل ممارسة هذا الحق، وقد كيفها المشرع الجزائري في القسم السادس من القانون المدني على أنها طريقة من طرق اكتساب الملكية دون أن يقدم بشأنها أي تعريف، وهو ما أهتم به الفقه والذي يتفق على اعتبارها سلطه فعلية على شيء تضفي على صاحبها مظهر المالك في نظر الغير ورغم النقص الذي يشوب هذا التعريف، لأنه لم يستثني من نطاق هذه السلطة بعض

[1]- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الطبعة الثالثة ،2015 ، ص22 ،25 .

[2]عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 154.

[3] الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر العدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/9/30.

[4]حمدي باشا عمر آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع نفسه، ص 29.

الأموال التي لها نظام خاص كالأموال العمومية مثلا إلا أن هذا التعريف يحتوي على فكرة لها جانب كبير من الأهمية، لأنها تحدد طبيعة الحيازة المفضية إلى عقد الشهرة والتي تتألف من عنصرين: عنصر مادي وآخر معنوي.[1]

و يتجسد العنصر المادي أساسا في مجموع الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز والتي يباشرها مالك الشيء أو صاحب الحق موضوع الحيازة عادة، شرط أن تكون هذه الأعمال المادية مطابقة للحق الذي يدعيه الحائز، فإذا كان هذا الحق هو حق ملكية يجب على الحائز أن يباشر الأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة كاستغلال الشيء. كما يشترط أن تكون هذه الأعمال المادية كافية للدلالة على الحيازة بحيث لا يشك الغير أن ممارسها هو صاحب الحق أو الشيء الذي يحوزه.[2]

يقوم هذا الركن على رابطة فعلية تربط الحائز بالشيء المحوز وأن تكون هذه الرابطة قاطعة الدلالة على أن الحائز له سلطة فعلية مادية على شيء يجوز التعامل فيه.[3]

مع العلم أنه لا يشترط فيها أن تكون متواصلة وغير منقطعة، بل يكفي أن تكون متقاربة من حيث الزمان ومنتظمة. [4]

أما عن العنصر المعنوي فنجد أنه: هو قصد الحائز في أن يظهر بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني موضوع الحيازة، أي أن يباشر الأعمال المادية التي يمارسها عادة صاحب الحق العيني المحوز لحساب نفسه لا لحساب الغير. وإذا انتفى الركن المعنوي فإنه تنتفي الحيازة القانونية ولا تنتج آثارها، بل نكون بصدد الحيازة العرضية التي لا تعتبر سببا لكسب الملكية، ولا تجوز فيها الوساطة وهي قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس وهذا ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة 810 من القانون المدني الجزائري. [5]

ثالثا: الشروط المتعلقة بالعقار :

1- **أن يكون في منطقة غير ممسوحة:** ومفاد هذا الشرط أنه لا يعتد بالتقادم المكسب كأساس لإكتساب الملكية العقارية، إلا في البلديات التي لم يتم فيها مسح الأراضي حسب نص المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 والتي تقضي على أنه يستفيد من الحق كل شخص يحوز في تراب البلديات التي

[1] محمدي فريدة زواوي ، الحيازة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 123

[2] المرجع نفسه ، ص 13.

[3] محمد احمد عابدين، التقادم المكسب و المسقط في القانون ،دار الفكر الجامعي، الاسكندرية ،2002، ص 165.

[4] المرجع نفسه، ص 165،166.

[5] فراجي كوثر ، الحيازة و أثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد 10 ، جانفي 2018، ص 7.

لم تخضع لحد الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 والمتضمن إعداد المسح العام للأراضي، والغاية من إقرار هذا الشرط تطهير الوضعية القانونية للأملاك العقارية والتي تشكو من تعقيد في الأنظمة وفراغ في التصنيف، ومعلوم أن مثل هذا الشرط يساعد المحافظات العقارية على تكوين البطاقات العقارية المتعلقة بكل عقار مهما كان نظامها القانوني خاص أو عام. [1]

2- **ألا تثبت ملكية المقدم على عقد الشهرة بسند رسمي:** ويتحقق هذا الشرط عندما يكون لشخص حائز بسند عرفي غير ثابت التاريخ يمكنه اللجوء إلى موثق للمطالبة بإعداد عقد الشهرة وتنص المادة الثانية من المنشور الوزاري المشترك على أن المالك الحقيقي يجد نفسه في وضعية يستحيل معها إقامة الحجة على حقه في الملكية بسند قانوني.[2]

3- **أن يكون نوع العقار ملك خاص:** ويقتضي هذا الشرط ضرورة انتماء العقار إلى نظام الملك، وإن كان تأسيس هذا النظام من أفكار المشرع الفرنسي غداة الاستعمار والذي ميز على أساسه بين نظام العرش ونظام الملك إلا أن غرض المشرع الجزائري من وراء استعمال هذا المصطلح يرمي أساسا إلى ضبط النظام القانوني للعقارات الموجودة في حيازة الخواص والتي ليست لها سند ملكية كما قد يهدف بمفهوم المخالفة إلى استبعاد الأراضي التابعة لملكية الدولة أو تلك المدمجة ضمن نظام الحبوس أو الوقف، بحيث حظر المشرع على الخواص تملكها بالتقادم مهما بلغت آجال الحيازة حسب نص المادة 689 من القانون المدني. [3]

الفرع الثاني: إجراءات تحرير عقد الشهرة

بعد استكمال الشروط اللازمة لتحرير هذا العقد نبدأ في تعيين الإجراءات التابعة وأولها تقديم الملف للموثق، وهو الشخص الوحيد المؤهل لإعداد عقد الشهرة حسب المادتين الأولى والثانية من المرسوم رقم 352/83 المتضمن الاعتراف بحق الملكية، التي تكون بطريقتين إما عن طريق اللجوء إلى موثق وهذا في حالة عدم وجود منازع للحائز أو عن طريق التقاضي إذا كان هناك من ينازع الطالب في حيازته.وهنا ينظر الموثق في مسألة قبول الملف أو رفضه، و يجب أن يقدم أسباب الرفض للطالب في حالة رفضه، حتى يتسنى له اللجوء للقضاء للمطالبة بإلزام الموثق بتحرير عقد الشهرة متى كان له حق فيها و استوفى الشروط .

[1] عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 161- 160.

[2] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 17-18.

[3] عجة الجيلالي ، المرجع نفسه ، ص 161 .

من خلال المرسوم 352/83 المتعلق بإجراء عقد الشهرة في مادته الثانية والمنشور الوزاري المشترك رقم 4513 سنة 1984[1]، الذي جاء تطبيقا وتفسيرا له فإنه على الشخص المعني أن يقوم بتقديم المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية وموقعها ومشتملاتها ومساحتها، و الرسوم والتكاليف المترتبة عليها.

ويجب عليه أن يقدم للموثق ملف من ثلاث نسخ يتضمن الوثائق التالية:

- الأوراق الثبوتية للحالة المدنية الخاصة بالمعني والمتمثلة في شهادة الميلاد.
- مخطط الملكية يعده مختصون، و ما هو إلا عملية قياس وتحديد للقطعة محل عقد الشهرة أي لا يثبت الملكية أو الحيازة
- الشهادات المكتوبة، بأن المعني يحوز العقار للمدة المطلوبة قانونا.
- تصريح شرفي أن المدعي أو المدعين يمارسون على العقار حيازة تطابق أحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني.

وبالرجوع إلى المرسوم 352/83 نجده لا يحدد عدد الشهود لإثبات الملكية بالحيازة والتقادم المكسب لكن من خلال نص المادة 02 من المرسوم السابق الذكر نستنتج أنهم شهود يزيدون عن اثنان كحد أدنى، وعلى طالب عقد الشهرة أن يطلب من الخبير العقاري مخطط ملكيته مع تقرير يبين من خلاله حدود العقار ومساحته بالتدقيق مع تحديد طبيعة العقار وموقعه وإذا كان هذا العقار ممسوح أم لم تشمله عمليه المسح بعد، أيضا بالنسبة للسندات الجبائية فهي غير إلزامية وإن وجدت فلا بأس بذلك وهذا ما أكدته نفس المادة.

بعد أن يقوم الموثق من إكمال التحقق من الملف المقدم له من قبل الحائز طالب عقد الشهرة عليه أن يتصل بمختلف الإدارات المعنية التي لها دخل في التحقيق والمحددة وفقا للمرسوم 352/83 وهي مصلحة أملاك الدولة و رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيقوم بنفس الإجراءات ويقدم لكل من نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة بالولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي التماس مكتوب مرفق بنسخة من الملف الذي يتشكل من ثلاث نسخ من أجل تحديد وضعية العقار محل العقد حتى يمكن القيام بالتحريات اللازمة للتأكد من أن هذا العقار لا يندرج ضمن الاحتياطات العقارية وأنه ليس تابعا لأملاك الدولة.[2] من المقرر قانونا بالمادتين 06-07 من المرسوم 352/83، لرئيس البلدية مهلة أربعة أشهر للرد عن

[1] المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة الداخلية ووزارة العدل والمالية المؤرخ في 9 جوان 1984 الذي جاء تطبيقا للمرسوم 352/83.

[2] أنظر المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لاثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

الإشعار الموجه له من قبل الموثق ويعتبر عدم القيام بذلك موافقة على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية.[1]

ويتم نشر هذا الطلب بلصقه في مقر البلدية الواقعة موقع العقار ونشره في الصحافة الوطنية والجهوية على نفقة الأطراف المعنية، وهذا بهدف إعلام العامة بهذا الإجراء ليمكنهم الرد أو الاعتراض خلال أربعة أشهر من تاريخ النشر وفي حالة وجود نزاع يقوم الموثق بتوجيه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة.

بعد تأكد الموثق من صحة جميع المعلومات، والوثائق المقدمة من طرف الطالب، ومن إنعدام وجود أي اعتراض على عقد الشهرة، يقوم بتحرير العقد، وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، كسائر العقود المتعلقة بالعقارات، حيث أن عقد الشهرة من العقود المنفردة الطرف، وتحريره لا يخضع لنفس الشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى.[2]

ذلك أن قانون التسجيل 105/76[3] اشترط تسجيل مختلف العقود التي تحرر بمعية الموثق وذلك في أجل لا يتجاوز شهر، تحت طائلة العقوبات التي عادة تكون غرامة وعقوبات تأديبية وذلك بتسجيله عقد الشهرة في مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا وألزم المشرع الجزائري الموثق بشهر عقد الشهرة في المادة 9 من المرسوم 83-352:"يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي أعده الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق مصحوبا بنسخ من الوثائق المذكورة في المادة أعلاه بعد تسجيله"، كما أوجب على الموثق شهر العقود المتعلقة بالعقارات لدى المحافظة العقارية طبقا للإجراءات القانونية المتعلقة بالشهر العقاري، مع العلم أن عقد الشهرة معفى من قاعدة الشهر المسبق طبقا لنص المادة 89 من المرسوم 63/76. [4]

الفرع الثالث: الدعاوى المتعلقة بعقد الشهرة

عقد الشهرة المستحدث بموجب المرسوم 352/83 والذي على الرغم من أنه يدخل في مصاف العقود التصريحية لكن لم يشكك أي أحد في اعتباره كسند ملكية رسمي.[5] إذا كانت حجية الورقة الرسمية في الإثبات هي حجة على الناس كافة أي فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير معا، فإنه يجب التفرقة بين

[1] حمدي عمر باشا ، القضاء العقاري دار بلقيس للنشر ، الجزائر ، 2023 ، ص 413.

[2] عمر حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، دار هومة الجزائر، 2001 ، ص61.

[3] الأمر 105/76، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل (المعدل والمتمم)، ج ر العدد 81، الصادرة بتاريخ 1976/12/18.

[4] العمرية بوقرة، طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة و المنازعات الناجمة عنها ، أطروحة مقدمة لنيل شهاد دكتوراه علم في الحقوق تخصص علوم قانونية قسم عقاري و زراعي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ، 2016/2015 ص 267 .

[5] ليلى زروقي عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار بلقيس للنشر ، الجزائر ، 2023 ، ص 160.

الوقائع التي أثبتها الموثق مما جرى تحت سمعه وبصره والتي فيها مساس بأمانة الموثق وهذه حجيتها مطلقة ولا يجوز إنكارها إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير، أما الوقائع التي ينقلها ذوي الشأن فيجوز الطعن فيها عن طريق إثبات عكسها دون حاجة إلى الطعن في الورقة ذاتها بطريق التزوير، وبما أن عقد الشهرة حرر بناء على تصريحات للشهود المتعلقة بالحيازة عملا بالمادة 827 من القانون المدني فإن تقدير هذه الشهادة، يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع ولا رقابة عليهم في ذلك من قبل المحكمة العليا، سيما وأن عقد الشهرة ما هو إلا عقد تقريري يقتصر على مجرد الاثبات.[1]

ولا تزال الكثير من الاشكالات معروضة على القضاء بخصوص هذه العقود وأثار هذا العقد عديد الإشكالات في المنازعات الناشئة عنه والاعتراضات المقدمة بشأنه، وهذا يرجع إلى سهولة إعداد عقد الشهرة وعدم التأكد من الوضعية الحقيقية للعقار محل العقد وكذا كونه عقد ناشئ عن الشهر الشخصي ويعتمد على تصريحات الأشخاص، فالكثير من الاعتراضات من طرف الخواص تكون في شكل اعتراض على إعداد عقد الشهرة وذلك بحجة أن من اعترض هو من له الحق في ملكية العقار.

"وهنا يفرض على القاضي الذي ينظر في النزاع أن يفتح تحقيق مدني لمعرفة الحائز الفعلي للعقار وذلك من خلال سماع الشهود من الملاك المجاورين،"[2] فنجد حالتين في هذا الصدد أن يحوز المعترض على سند مشهر، وثانيا أن لا يملك سندا يثبت به ما يدعيه، وفي هذه الحالة الأخيرة، أن المحاكم غالبا ما تقضي دراسة الدعوة كون أن ما يقدمه المعترض من أدلة تثبت ادعائه لا يرقى أن يكون دليلا صحيحا، وإنما مجرد تصريحات لا ترقى أن تكون دليلا يؤكد اعتراض المعترض، وفي ذلك ما جاء به القضاء "حيث أن الإثباتات تضع حدا لمعارضة المدعي عليه غير المؤسسة الأمر الذي يتعين معه القضاء بإلغائها وإرشاد المدعي إلى مواصلة إجراءات عقد الشهرة. [3]

أما في حالة إذا حاز المعترض سندا مشهرا نصت المادة الأولى من المرسوم 352/83، بأنه لا يمكن إعداد عقد الشهرة إلا إذا تعلق الأمر بأراضي الملك (أي ملكية خاصة) الواقعة في المناطق التي لم تباشر فيها عمليات المسح كما نصت على أن العقد يجب أن يحرر من طرف موثق مختص إقليميا، وقد صدر منشور عن وزارة المالية منع الموثقين من إعداد عقود الشهرة في الأراضي التي لها عقود محررة ومشهرة وإن لم يمسها المسح، نظرا لما وقع من تحايل على الملاك الغائبين. وتم تأكيد هذا الاتجاه من طرف الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في القرار رقم 947 129 المؤرخ في 9 مارس 1998 وكرس مجلس الدولة هذا الاجتهاد أيضا. [4]

---

[1] حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص411.

[2] حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 49.

[3] المرجع نفسه، ص 49-50.

[4] ليلى زروقي حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق ، ص 36-37.

هذا وأن طبيعة الأرض كانت ملكا بدون سند، وقد تنازلت الدولة عليها آنذاك أي في سنة 1898 لفائدة الشاغلين لها، وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا، لأن المرسوم 83 /352 يرمي الى تطهير الوضعية العقارية للأملاك التي لم تتم فيها بعد عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وعليه فإن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى به. [1]

وعليه ومن المفروض أن الجهة القضائية التي تنظر في مدى صحة عقد الشهرة أن تتحقق من أن كل الشروط التي سبق ذكرها متوفرة، ولا سيما أن العقار يقع في منطقة ممسوحة، ولم تحرر عقودها ولا تدخل ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية، وأن الموثق مختص إقليميا وإن كان البعض يعتبر هذا الشرط ملغى بصدور القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتضمن قانون التوثيق الذي ألغى الإختصاص الإقليمي المحدود للموثق، فإن لم تتوفر هذه الشروط وجب الحكم ببطلان العقد.[2]

كما نرى أن الإجتهاد القضائي قضى بعدم جواز إعداد عقد الشهرة من قبل شخص محجور وهذا حسب القرار رقم 889 181 مؤرخ في 1998/03/17 م.ق، عدد 02، ص 82، ذلك أن التصرفات المستدعية للحجر توجب إيقاعه على الشخص فيتحقق القضاة من إلزامية الحجر بكافة الطرق والوسائل، حيث يلعب القاضي دورا كبيرا في حماية المحجور عليهم في التصرف المبرم بعد الحجر عليه ويمكن أن تمتد الحماية إلى ما قبل الحجر في حالة ما إذا كانت الأسباب ظاهرة.

من المقرر قانونا أن التصرفات التي يقوم بها المحجور عليه تعتبر باطلة بطلانا مطلقا، ومتى تبين – في قضية الحال– أن قضاة المجلس لما قضوا بإبطال عقد الشهرة على اعتبار أن الواهب كان محجورا عليه ولا يجوز له إبرام التصرفات القانونية فإن القضاة بقضائهم كما فعلوا طبقوا القانون تطبيقا سليما.[3]

كذلك قد يكون النزاع حول مدة التقادم القانونية للحيازة أو نوع الحيازة الممنوحة فيجب التأكد من أن الحيازة مستوفية لجميع شروطها للاستفادة من التقادم المكسب، فنجد القانون المدني قد نص على إمكانية اكتساب الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى بالتقادم وهذا في المواد من 823 إلى 834 حيث تنص المادة 828 قانون مدني على:" إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات"، ويقصد بهذا أن تكون الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة وبعنصريها المادي والمعنوي بناء على سند

[1] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 412.

[2] ليلى زروقي عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 37.

[3] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع نفسه، ص 412.

صحيح وتطرقت له نفس المادة في الفقرة الثالثة منها"، والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحب الحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند".

إذا اعتبرنا أن الدعوى القضائية المقامة لاكتساب الملكية عن الطريق التقادم لا تختلف مع إعداد عقد الشهرة وسند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري، سوى أن في الأولى يوجد نزاع وفي الثانية لا يوجد منازع للحائز فإنه لا يمكن تصور اكتساب الملكية بالتقادم في المناطق الممسوحة ولكن يجب إعادة النظر في نصوص القانون المدني لحسم هذه المسألة، علما أن التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني تعطي للقيد الأول قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة ولا تقبل فيه اكتساب الحقوق بالتقادم باعتبار أن القيد هو الذي ينشئ الحقوق ويطهرها، أما المشرع الجزائري فإنه لم يعطي للقيد القوة الثبوتية المطلقة باعتبار أن المحافظ العقاري فيه هو موظف، وعليه فإن قراراته يمكن الطعن فيها بالإلغاء أمام القضاء الإداري المختص طبقا للمادة 800 من قانون إ.م.إ .[1]

لقد ألغى مجلس الدولة قرار مجلس قضاء تيزي وزو حول دعوة رفعها المدعين طالبين إبطال اعتراض البلدية في إعداد عقد الشهرة لصالحهم، فأصدر بذلك قرار رقم 139 900 مؤرخ في 2000/4/24 والذي يقضي بعدم جواز إعداد عقود مشهرة لعقارات تابعة للبلدية.

حيث أن القطعة الأرضية التي يلتمس المستأنفون الاعتراف بملكيتها عن طريق التقادم كانت محل إدماج في الاحتياطات العقارية البلدية، وبالتالي فإن هذه القطعة الأرضية هي ملك للبلدية التي لا يمكن للمستأنفين اكتسابها.[2]

نجد المديرية العامة للأملاك الوطنية في تعليمتها الأخيرة المؤرخة في 1999/12/21 التي وجهتها إلى مدراء أملاك الدولة ومحافظي الشهر العقاري عبر الولايات لحثهم على التدخل ضد هذه العقود وعدم إشهارها وطلب إبطالها في أية مرحلة كانت عليها العملية، وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في القرار رقم 541 190 مؤرخ في 29 /2000/03 وجاء فيه: إن عدم الاعتراض على إجراءات عقد الشهرة أمام الموثق لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع والمطالبة بإبطال عقد الشهرة كما أن تقدير قيمة وزن الأدلة من المسائل الموضوعية التي يعود تقديرها إلى قضاة الموضوع .[3]

[1] ليلى زروقي عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 48.

[2] عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 412.

[3] المرجع نفسه، ص 413.

أيضا لا يجوز إعداد عقد شهرة على عقارات محبسة حيث أنه لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب في استغلال الأرض المحبوسة لانعدام نية التملك، هذا أنه من المقرر قانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو بغيرهما.[1]

ويسري أجل سقوط دعوى بطلان عقد الشهرة 15 سنة من يوم شهر العقد وليس من يوم إبرامه أمام الموثق، نظرا لكون العقد تصريحيا ومبنيا على التقادم المكسب والذي يقوم للغير في أي مرحلة ومتى ما ثبت هذا الحق قام في إلغاء عقد الشهرة، ولو كان هذا الحق لاحقا لتحرير أو شهر عقد الشهرة، ذلك كون من أهم أسباب الملكية التقادم المكسب أي أنه يمكن الاستناد عليه للإثبات حتى في مواجهة صاحب السند الرسمي المشهر شهرا شخصيا.

رغم أن الطعن فيها بالبطلان أو طلب إلغاءها لا يدخل ضمن اختصاص القاضي الإداري، حتى ولو كانت الإدارة هي التي تطلب ذلك، لأن القاضي العادي هو المؤهل لمراقبة مدى شرعية العقود التوثيقية وهو ما تمسكت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا وأكد مجلس الدولة هذا الموقف في القرار رقم 5680 صادر في 11 فيفري 2002 منشور في مجلة مجلس الدولة العدد 2 لسنة 2002 ص 195، إلا أن محكمة التنازع غلبت المعيار العضوي وبالنتيجة منحت الاختصاص للقاضي الإداري, في القرار رقم 73 الصادر في 2008/12/21، المنشور بمجلة محكمة التنازع، عدد خاص، قسم الوثائق 2009، ص 263 : "القاضي الإداري هو المختص نوعيا بإبطال عقد توثيقي عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع". [2]

هذا بالإضافة إلى أنه يجب التحقق بالنسبة لكل العقود التوثيقية الناقلة للملكية العقارية من أنها تحتوي على ما نصت عليه المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني ولا سيما أصل الملكية لأنه لا يمكن التعامل في ملك الغير، و في كل الحالات يجب أن تكون هذه العقود مشهرة ليمكن الاحتجاج بها على الغير.[3]

تنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على:" مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محامي"، يستخلص من المادة أن اللجوء إلى القاضي الإداري لا يتم إلا بواسطة محامي أي أن المشرع أوجب على أطراف الدعوة أن يكونوا ممثلين بمحامي ما عدا ما استثناه في المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، [4] وإذا لم يتم احترام هذا الإجراء لن تقبل العريضة وهو ما أكدته المادة 826 من نفس القانون.

---

[1] عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 414.

[2] ليلى زروقي عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 22.

[3] المرجع نفسه ، ص 38.

[4] سعيد بوعلي ، تحت إشراف : مولد ديدان ، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس الجزائر ، 2014 ، ص 114.

الفرع الرابع: آثار عقد الشهرة

اتجهت إرادة المشرع غداة صدور المرسوم رقم 352/83 إلى المصادقة على الملكية المكتسبة عن طريق التقادم المكسب والتي تتم عبر آلية عقد الشهرة، وهكذا أصبح أول أثر تنتجه هذه الآلية هو التملك الخاص، رغم أن المشرع ذاته قد سبق له وأن أقر بأحقية الحائز في تملك العقار متى أستنفذ الآجال المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 إلا أن غياب الكيفيات العملية لتجسيد هذا الحق قلل من حظوظ التطبيق الميداني له، ولو أن بعض الكتاب يرون في هذا الشأن بإمكانية تطبيق هذه المادة من خلال الدعاوى القضائية الممكن رفعها إلى الجهات القضائية المختصة بغرض تثبيت هذا الحق وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بحق الملكية، بموجب حكم أو قرار قضائي غير أن هذه الممارسات القضائية المتعلقة بهذا المجال لا تكرس هذه الحالة بل أن الكثير من الدعاوى يكون مصيرها الرفض من قبل القضاة.[1]

لكن تأخر الإجراءات وتعقيدها الكبير إضافة إلى النزاعات المتعددة التي لم تسمح بالاكتساب الموسع للملكية عن طريق التقادم المكسب حد من فعالية عقد الشهرة. وتأسيسا على كل هذا لم تجد السلطة العمومية بدء أمام تراكم المشاكل المتصلة بالعقار وضعف حصيلة عمليات التطهير غير التفكير في تقنية جديدة لتطبيق آلية التقادم المكتسب، وتم ذلك بمناسبة إصدار المرسوم رقم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة. إلا أن العيوب الكثيرة التي وقعت على عقد الشهرة أثرت على تحقيق أهداف صدور هذا المرسوم وقد تم إلغاء العمل به بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08_147 المؤرخ في 2008/5/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وتم استبداله بالقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 [2]المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

المطلب الثالث : إثبات الملكية الفلاحية وفق القانون 18/83

لقد كان تأثير الاحتلال الفرنسي كبيرا على النظام العقاري في الجزائر وهذا لاحتكاره معظم الأراضي الجزائرية ما ألزم الدولة الشروع في تطهير ملكيتها العقارية فمنع تملك الأجانب وقام بتقييد التملك الخاص للمواطنين الجزائريين، إلا أنه مع بداية الثمانينات بدأ تغيير النظام السائد فتحول من

[1] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، الجزائر، 2000، ص 73. القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر العدد 15، الصادرة بتاريخ 2007/02/28.

[2] القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر العدد 15، الصادرة بتاريخ 2007/02/28.

النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي الذي تزامن مع ظهور فكرة اقتصاد السوق من خلال رد الإعتبار للملكية الفلاحية الخاصة فتم إصدار القانون رقم 83_18 المؤرخ في 13/ 1983/08 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح وهو ما أقرته عديد التشريعات وكذا الفقه الإسلامي فاستندوا على الأحاديث، ومن ذلك ما روي عن جابر رضي الله عنه أنه صلى الله عليه وسلم قال:" من أحيا أرضا ميتة فهي له"[1]، وأيضا عن عائشة رضي الله عنها قالت قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:" من عمر أرضا ليست لأحد فهو أحق بها ".رواه البخاري [2]

كما يقول الزحيلي : << أن إحياء الموات في الغالب يعني استصلاح الأراضي الزراعية أو جعلها صالحة للزراعة برفع عوائق الزراعة من أحجار و أعشاب منها واستخراج الماء و توفير التربة الصالحة للزراعة و إقامة الأسوار عليها أو تشييد البناء فيها. [3]>>

أما بالنسبة للتشريع الجزائري فقد عرفته المادة 08 من القانون رقم 83/18[4] ذلك أنه كل عمل من شأنه أن يجعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ويمكن أن تتمثل هذه الأعمال في تهيئة وتنقية الأراضي والسقي والمحافظة على التربة وبذلك سنتطرق إلى شروط اكتساب الملكية وفقا لهذا القانون في "الفرع الاول"، ثم إجراءات تطبيق الاستصلاح وآثار عدم تطبيقه وفقا للقانون 83_18 في "الفرع الثاني"

الفرع الأول: شروط اكتساب الملكية وفقا للقانون 18/83

نجد أن المشرع اشترط أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى الغير مخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح، وقد استبعدت المادة 2 منه صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية قبل إلغاء النصوص التي تحكمه، ومعناه أن الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والحلفائية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها ادمجت في صندوق الثورة الزراعية، غير أن هذه المادة لم تحترم من طرف الإدارة إذ ثبت عند إرجاع الأراضي المؤممة أن أراضي مدمجة بحكم القانون في صندوق الثورة الزراعية منحت في إطار تطبيق هذا القانون.

---

[1] الصنعاني ، محمد بن إسماعيل ، سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام ، المجلد 3، بيروت: دار الفكر ، 1409هـ – 1988م ، ج3 ، ص 158.

[2] البخاري ، محمد بن إسماعيل ، صحيح البخاري ، بيروت : المكتبة الثقافية ، دون تاريخ ، ص 215.

[3] د/ الزحيلي ، وهبة ، الفقه الإسلامي و أدلته ، المجلدات 6,5,4 دمشق: دار الفكر ، 1985 ، ج 5 ، ص550.

[4] القانون 83– 18، الصادر بتاريخ 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، ج ر عدد 34، مؤرخة في 1983/08/16.

ويستثنى أيضا من تطبيق هذا القانون الأراضي الغابية لأنها غير قابلة للتملك الخاص علما أنه يمكن الاستثمار أو الاستصلاح فيها طبقا لما ورد بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 87/01 المؤرخ في 5 أفريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في اطار أحكام المادة 35 من قانون الغابات.[1]

فيما يخص الشروط المتعلقة بالمستصلح فهي أن يكون شخصا طبيعيا متمتعا بكافة حقوقه المدنية أو أن يكون شخصا معنوي جزائري الجنسية وعضوا في النظام التعاوني، نجد أيضا المادة 11 من هذا المرسوم التي اشترط فيها أن يتم فيها أن يتم الاستصلاح في غضون مدة خمس سنوات وأنه يمكن تمديد هذه المدة في حالة قوة قاهرة عرقلت إنجازه .

وتمنح ملكية الأرض المراد استصلاحها بالدينار الرمزي وبشرط فاسخ والشرط يتوقف على إنجاز مشروع الاستصلاح في المدة القانونية وإلا فسخ العقد، ولم يسمح المشرع التصرف في الأرض إلا بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي، عندما تتم معاينة إنجاز الاستصلاح من طرف اللجنة التقنية المختصة التي نص عليها المرسوم التطبيقي رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983.[2]

ويمكن اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح وهذا في المناطق الجبلية، لقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 السابق الذكر على تنظيم سوف يصدر لمنح حق الملكية في بعض المناطق الجبلية لكن هذا المرسوم لم يصدر بعد، وأكدت المادة على أن حق الملكية سوف يمنح عن طريق الاستصلاح لقطعة أرض لا تتناسب مساحتها مع الخصائص المطلوبة لتكوين مستثمرة قابله للحياة اقتصاديا.

لكن الإشكال بالنسبة للمناطق الجبلية يكمن في خطر التعدي على الأراضي الغابية بالحرث ثم المطالبة باكتسابها عن طريق الاستصلاح، فيجب أن تدقق شروط التنازل عن الأرض في المناطق الجبلية وذلك لعدم الخلط بين المناطق الجبلية القابلة للحرث والاستصلاح لعدم وجود أشجار غابية بها.[3]

الفرع الثاني : إجراءات تطبيق الاستصلاح و آثار عدم تطبيقه وفقا للمرسوم 18/83

و تبدأ أولا الإجراءات بتعيين الأرض الفلاحية موضوع مشروع الاستصلاح فيتم تحديدها ميدانيا و يكون في شكلين إما بمبادرة من الجماعات المحلية، يتم وفقه تعيين هذه الأراضي بمبادرة من الجماعات المحلية، ما يوحي بالتوجه الجديد الذي انتهجه المشرع الجزائري، و المتعلق بلامركزية تسيير نظام

[1] ليلى زروقي حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 103-104.

[2] المرجع نفسه ، ص 104.

[3] المرجع نفسه ، ص 105.

الاستصلاح بغرض إضفاء المرونة على العملية بهدف بلوغ النتائج المرجوة منها، بالإضافة إلى كون الجماعات المحلية هي الأدرى و الأعرف بمقدراتها و طاقاتها الفلاحية، الأمر الذي يسهل عليها اختيار المواقع و تحديد مساحات الاستصلاح التي تخضع لضوابط تقنية محضة تتعلق بالشروط الزراعية لكل منطقة و خصوصياتها، لاسيما فيما يتعلق بالقرب من الموارد المائية و كل الشروط التي تساعد على تهيئة هذه الأراضي بأقل التكاليف و أفضل المعايير، هذا التوجه اللامركزي له أساس قانوني يتمثل في المادة 140 من قانون البلدية 81/09 المؤرخ في 1981/07/04. [1]

أما الشكل الثاني فهو ما نصت عليه الفقرة 2 المادة الثانية من المرسوم 724/83 والذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83_18، وهذا ما يساعد في رفع معنويات المترشحين وزيادة فعاليتهم في الميدان الفلاحي وذلك بالنسبة للأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني للبلديات.

يجب أن يقدم طلب الاستصلاح مصحوبا بملف يتضمن تحديد موقع قطعة الأرض أو القطع الأرضية الواقعة داخلها ومساحتها التقريبية، وبرنامج عملية الاستصلاح المراد إنجازه، ومبلغ الاستثمار المخصص لها، ويقدم مخطط في حالة قطع الأراضي الواقعة خارج المناطق المعنية كلما أمكن ذلك إلى رئيس الدائرة التي تقع فيها قطعة الأرض، وتشكل لجنة مختصة تدرس الملف، وإذا تمت الموافقة على الطلب يتم تحرير العقد ونشره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا. و بعد ذلك يقوم المجلس الشعبي البلدي بإبلاغ قرار الوالي إلى المعنيين للبدء في أعمال الاستصلاح. [2]

بناءً على ذلك يستفيد المستصلح من قروض لدعم نشاطه الاستصلاحي، ومن امتيازات جبائية نصت عليها المادة 14 من القانون رقم 18/83، والمتمثلة في إعفاء التجهيزات الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح من كل رسوم وحقوق وأتاوى ضريبية، ويتم تحديد هذه الإعفاءات بموجب قوانين المالية المختلفة منها إعفاء كلي على الرسم العقاري وإعفاء مؤقت على دفع المساهمة على النشاطات الفلاحية، وهذا الإعفاء حسب نص المادة 55 من قانون المالية لسنة 1985 تصل مدته إلى خمس سنوات بشرط ممارستها في الأراضي الواقعة بالجنوب. [3]

وبعد إتمام المترشح والجهات الإدارية المختصة إجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية وفق المرسوم التنفيذي 724/83 المطبق للقانون رقم 18/83 تقوم المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة بإعداد عقد الملكية بشرط واقف، أي شرط يبطل العقد إذا لم يستكمل المستفيد برنامج الاستصلاح

[1] عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص139.

[2] أنظر المواد من 08-16 من المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (ج ر رقم 83/51) المطبق لقانون 13/83.

[3] عجة الجيلالي ، المرجع نفسه ، ص 137.

المتعلق بالأرض المعنية خلال مدة خمس سنوات من تاريخ تحرير العقد الذي يتم تسجيله وشهره في المحافظة العقارية، حيث يؤدي هذا العقد إلى تملك الأرض بشكل مؤقت خلال فترة الاستصلاح وهي 5 سنوات ثم يتم تملكها نهائيا بعد الاستصلاح. وعملا بأحكام القانون رقم 83_18 ومرسومه التنفيذي بعد انتهاء المستفيد من برنامجه يقدم طلبا إلى المجلس الشعبي البلدي لرفع شرط إبطال العقد وتتولى لجنة متخصصة معاينة استكمال برنامج الاستصلاح للتأكد من ذلك، وتتكون هذه اللجنة من: رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي، والممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية، والممثل المحلي لمصالح الري، والممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين، ويتم إعداد تقرير بعد كل معاينة وترسل النسخة الأصلية منه إلى المجلس الشعبي البلدي المختص وترسل نسخة ثانية منه إلى المالك المعني فإذا كان إيجابيا يتم تقديم طلب إلى الوالي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لإلغاء شرط البطلان خلال 15 يوم على الأكثر من تاريخ استلام التقرير، ويثبت بقرار يصدر خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويرفع إلى المجلس الشعبي البلدي وإلى المالك ويودع القرار على مستوى المحافظة العقارية المعنية.

أما إذا كان التقرير سلبيا فيمكن للمالك إكمال المدة المقدرة بخمس سنوات إذا لم يستكملها، وفي حالة عدم تحقق الشرط الواقف دون سبب قاهر يرفع الوالي دعوى أمام القضاء من أجل إبطال العقد، وقد نصت المادتين 24و25 من هذا المرسوم على الإجراءات التي يتبعها الوالي في حالة عدم إنجاز المشروع. وتتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الإداري لإبطال العقد وفي حالة الاستجابة لهذا الطلب يحتفظ المستصلح بالتجهيزات والمعدات التي يحتمل أنه أحضرها. وطبقا لهذه الإجراءات فإن الوالي هو المختص باتخاذ قرار رفع الشرط الفاسخ إذا أنجز المشروع لكن فسخ العقد لعدم إنجازه يكون أمام القاضي أي في المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار، لأن الأمر يتعلق بفسخ عقد إداري (القضاء الشامل) محرر من طرف إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة. [1]

[1] ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 104.

المبحث الثاني: إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين

إن وضع الأراضي الفلاحية معقد حيث يظهر تعقيدها بالتغيرات الكثيرة التي عرفتها من خلال سياسات الإصلاح و الأنظمة القانونية بين التاريخ القديم والمعاصر، بداية من وضعها في الحقبة الاستعمارية حيث عمد المستعمر مع بداية الحملة العسكرية إلى اعتماد سياسة الاستيلاء العشوائي ومصادرة الأراضي، وسياسة المصادرة المقننة مع سقوط نظام العسكر في فرنسا وتحوله إلى نظام مدني، وكان الهدف من هذا كله توجيه ضرباته إلى القطاع الزراعي، لأنه كان النظام السائد في الجزائر، فقام بتمليك أجود الأراضي لغرباء عن البلاد وهم ما يعرفون بالأقدام السوداء، نزوح الأهالي إلى المناطق السهبية والجبلية، وشهد بذلك المجتمع الجزائري تغييرات جذرية هيكلية وفي بنيته الاجتماعية، حيث عمل المستعمر على ضرب القاعدة العقارية بتغيير الطابع العرفي للملكية وإخضاعه لجملة من القوانين (قرار سانتوس كونسيلت ، قانون وارني)، وكانت الغاية من ذلك كله هو القضاء على المجتمع الريفي الجزائري وإنشاء مجتمع كولونيالي، لأنه أدرك أنه لا يتأتى ذلك إلا من خلال القضاء على صفة عدم الإنقسام والتصرف اللتان كانتا تتسمان به أراضي العرش والأراضي العائلية من أجل إخضاعها لعمليات المضاربة وبالتالي إضعاف الروابط القبلية التي تعتبر أساس الطابع العرشي والقبلي للأراضي الفلاحية. [1]

إلى غاية انقضاء الاستعمار نجد وضعية العقار الفلاحي في ظل الاستقلال كانت متذبذبة أيضا ذلك أن السلطة الوطنية وجدت صعوبة في اتخاذ القرار ما بين التخلي عن النظام الفرنسي لإقامة سيادة مستقلة وما بين تمديد صلاحية النظام الفرنسي الذي من شأنه أن يعرقل السيادة الجزائرية المستقلة بذاتها. وقد نتج عن الهجرة المكثفة و الجماعية للمعمرين، شغور الأملاك التي كانت بحوزتهم وخلق بالمقابل وضعية قانونية تمثلت في كيفية إدارة هذه الأملاك الشاغرة . [2]

ظهر التسيير الذاتي منذ البداية كطريقة "عفوية" لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، وتتولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع ، وبشكل تلقائي، وأمام هذا الوضع لم تجد الدولة بدءا من الاعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 [3] ، غير أن هذا الحل رغم اكتسابه للشرعية لم يرض طموحات السلطة المتجهة صوب دولنة كلية للعقار الفلاحي. [4]

[1] مريم بورابة، "النظام القانوني للأراضي الفلاحية في عهد الاحتلال الفرنسي للجزائر" ، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، جوان ،2018 ، ص 368.

[2] عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 29

[3] بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص32 .

[4] عجة الجيلالي ، المرجع نفسه ، ص 28- 29 .

وبعد المرحلة الانتقالية للتسيير الذاتي للعقار الفلاحي و فشله في تحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي الزراعية وإدارة الملكية الفلاحية نتيجة عدة أسباب تمثلت في بقاء عدد كبير من الملكية الفلاحية مسيرة وفقا للنظام الفرنسي و كذلك عدم وجود نظام قانوني واضح بالنسبة للأملاك الوقفية وأراضي العرش مما أدى إلى صدور الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية وإنشاء صندوق الثورة الزراعية الذي يقضي بتأميم الأراضي الفلاحية ودمجها إلى الملكية الوطنية من أجل زيادة توسع الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة، هذا ما أثر سلبا على نظام الملكية الخاصة وسعيا من المشرع الجزائري لإعادة تنظيم وتطهير الملكية الفلاحية، ورد الاعتبار للملكية الخاصة نجده قد أصدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري،[1] والذي نجده يقضي بإرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين وهو ما سندرسه في هذا المبحث من خلال ثلاثة مطالب حيث سنتناول في المطلب الأول: " أسباب و شروط إرجاع الأراضي الفلاحية " ، ثم " أنواع الأراضي المسترجعة " في المطلب الثاني و أخيرا " إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين" في مطلب ثالث .

المطلب الأول: أسباب وشروط إرجاع الأراضي الفلاحية

وليتم إرجاع هذه الأراضي الفلاحية المؤممة يجب أن تتوفر أسباب وشروط لذلك والتي سنذكرها تباعا.

الفرع الأول: أسباب إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

ترك قانون الثورة الزراعية إرثا عقاريا غير مطهر من خلال عملية التأميم للأراضي الفلاحية الخاصة سواء المؤممة أو المتبرع بها ، إن التأميم هو قيد يرد على حق الملكية تنزع الدولة بموجبه ملك الشخص جبرا عنه ويؤول إلى ملكية الدولة مقابل تعويض يتقاضاه المالك، وينصب التأميم عادة على ملكية مشروع خاص باعتباره من أدوات الإنتاج فينتقل المشروع من نطاق الملكية الخاصة إلى الملكية العامة.[2]

ويتميز التأميم بمجموعة من الخصائص وهي أن يتم بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية وليس بقرار إداري لما لهذا الإجراء من خطورة على الملكية أويتم بنص دستوري، وأن يكون مقابل

[1] القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 1990/11/18.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، ج 8 ، دار النهضة العربية القاهرة ، مصر، 1968 ، ص 626.

تعويض، كما يمتاز التأميم بصفة العمومية والتجريد والشمول حيث يرتبط بمدى أهمية المشروع ومدى تحقيق المصلحة العامة، كذلك يمتاز بعدم خضوعه للرقابة القضائية باعتباره عمل من أعمال السيادة.[1]

هذا الخلط ترتب عنه إدماج هذه الأراضي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بدون قرارات تأميم، الشيء الذي جعل قسم منها يفقد طابعه الفلاحي بسبب استعمال وعائه لغرض البناء أو منح في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية.[2] وبسبب ظهور عدة تناقضات اضطرت الدولة إلى التراجع عن سياساتها بعد فشل قانون الثورة الزراعية وتم تمهيد هذه الإجراءات بإلغاء الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية وقد وجدت الحكومة الليبرالية نفسها في مواجهة وضع معقد بالنسبة للعقارات الفلاحية وذلك من خلال دستور 1989 وكان من الضروري إعادة اعتبار الملكية الخاصة وتشجيع الاستثمار في القطاع الخاص وعملت على سن تشريعات وقوانين لتسهيل ذلك تجسدت في إعادة الأراضي المؤممة أو تلك التي تم التبرع بها لصندوق الثورة الزراعية والتي كانت مملوكة للقطاع الخاص إلى أصحابها الأصليين. وهذا ما جاء في القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و هذا في المحور الثالث الذي يقضي بإعادة الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين ، و قد تم تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995[3]، وتضمنت إعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة.

الفرع الثاني: شروط إرجاع الأراضي الفلاحية

إن أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري هو إلغاء الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية وإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين ثم وبعد التعديل الذي جاء به الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 امتد حق الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 9 ماي 1963، لأن اصحابها اكتسبوها خرقا للنصوص التي صدرت بعد الاستقلال وحظرت إبرام معاملات عقارية مع المعمرين لشراء ممتلكاتهم،[4] وبالتالي سندرس شروط إرجاع هذه الأراضي الفلاحية وتتمثل في شروط تتعلق بشخص المالك الأصلي وشروط تتعلق بالأرض المسترجعة.

[1] لعشاش محمد : الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري، 2016 ، ص 23،24 .

[2] كتاب التشريعات العقارية، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل 1994، ص27.

[3] أنظر الجريدة الرسمية 26 لسنة 1995.

[4] ليلى زروقي عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 196.

أولا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاسترجاع: حيث نص عليها المشرع في المادة 76 من القانون 25/90 والمعدل بالأمر 25/96 على ما يلي:

1_أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي حيث، أن أكثر من مائة وسبعون ألف هكتار من الأراضي الفلاحية قد حولت إلى أراضي للبناء نتيجة تنازل الفالحين عن أراضيهم، ويعود ذلك إلى رفض الإدارة منحهم عقود ملكية، مما جعل هاجس دخول الأراضي الفلاحية ضمن المساحات المهددة بالتوسع العمراني[1] ، وخسارة أهم دخل اقتصادي خاصة بعد انضمام الجزائر للمنظمة العالمية للتجارة، والتي تشترط دعم القطاع الفلاحي ضمن ما تسميه بالمربع الأخضر الذي شمل استصلاح الأراضي وتحسين السلالات وتطوير البحث العلمي وتوفير مياه الري.[2]وفي حالة العكس، فإن ملاكها الأصليين يعوضون نقدا أو عينا.

2_ أن تكون الأراضي المعنية لم تمنح في شكل حق انتفاع في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ويشترط استكمال عمليات الاستصلاح و في حالة المخالفة يسترد الملاك الأصليون حقوق ملكيتهم إذا لم تبدأ عمليات الاستصلاح ولم يتم الانتهاء في الآجال المحددة في القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ويتم تعويضهم نقدا أو عينا عن المساحة المستصلحة أو التي هي في طور الاستصلاح. وتحدد كيفيات التعويض المنصوص عليه في هذه المادة بنص تنظيمي، وتضبط عن طريق قانون المالية.

تطبق التعويضات العينية المنصوص عليها في هذه المادة على الأراضي المتاحة، اعتبارا من تاريخ، صدور هذا الأمر، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تطبيقه على أراضي المستثمرات الفلاحية القائمة، أو المزارع النموذجية.

3_ الأراضي التي تم وضعها تحت حماية الدولة بموجب المرسوم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09 المتضمن وضع الأموال المنقولة و العقارية تحت حماية الدولة[3]، وهذا ما أكده القرار رقم 1034095 مؤرخ في 2017/02/09، م م ع، العدد 1 ، 2017، ص 98 أنه بمجرد صدور القانون

[1] سميرة موافي، 170 ألف هكتار من الأراضي الفلاحية حولت للبناء، جريدة النهار، العدد 120 ، بتاريخ 2008/03/24، ص.5

[2] محمد مسلم، نسبة دعم القطاع الفلاحي لا تؤثر على انضمام الجزائر لمنظمة التجارة، جريدة الشروق اليومي، العدد 2234، بتاريخ 2008/02/26 ، ص07 .

[3] انظر الجريدة الرسمية العدد 30، المؤرخة في 1963/05/14.

رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، تم إرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، بموجب المرسوم 63-168، نهائيا لملاكها الأصليين. [1]

4_ الأراضي التي كانت محلا للتأميم أو تم التبرع بها لصندوق الثورة الزراعية في إطار الأمر رقم 73/71 ، حيث يجوز استرجاع أو التعويض نقدا عن الأراضي التي كانت محل تأميم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 شريطة ألا يكون أصحابها قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية طبقا للمادة 3 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 يعدل ويتمم القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري . وهو ما في القرار رقم 695 20 مؤرخ في 2005/12/13، مجلس الدولة، "غير منشور". [2]

5_ أن لا تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة ، وفي هذه الحالة يقدم تعويض عادل على شكل أراض أو وسائل مالية ، ذلك أن عملية استغلال المستثمرات الفلاحية الجماعية يجب أن تكون متآلفة من حيث عدد المنتجين المتألفة منهم المجموعة وكذلك من حيث المساحة ، وفقا للقانون 19/87. [3]

6_ يجب أن تمثل الأرض المراد استرجاعها وسيلة عيش المالك الأصلي وخلفه العام من الدرجة الأولى، و يفرض هذا الشرط الالتزام بالاستثمار في الأراضي الفلاحية التي تم استرجاعها من قبل المالك الأصلي و خلفه العام من الدرجة الأولى.

7_ ألا تكون الأرض المعنية من الأراضي المستثناة من عملية الاسترجاع وهي الأراضي التابعة للدولة و الولاية، أراضي البلدية، أراضي العرش، أراضي خاصة بنظام التسيير الذاتي، أراضي لا مالك لها و لا وارث لها ، الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحددة في المادة 81 من الأمر رقم 95/26 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري أو الأشخاص الذين لم تتوفر فيهم الشروط المذكورة في الأمر السابق الذكر، إضافة إلى ذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة والتي لم يطالب بها أصحابها ولم تتوفر فيهم الشروط حسب المادة 85 مكرر 1 من الأمر رقم 26/95.

8_ أن الأراضي المعنية لا تدخل ضمن التقادم المكسب, الذي نصت عليه المادة 827 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني.

---

[1] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 19.

[2] المرجع نفسه، ص 18.

[3] انظر القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمالك الأصلي: وهو ما جاء في المادة 76 من القانون 25/90 وسنوضحها كالآتي:

1_ أن يكون المالك الأصلي شخص طبيعي من جنسية جزائرية والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها وفقا للأمر 73/71 مما أثار إشكال حول إمكانية الاسترجاع بالنسبة للشخص المعنوي، غير أن القضاء الإداري لدى المحكمة العليا طبق هذا الشرط حتى لصالح الشخص الاعتباري في القضية رقم 148485 بتاريخ 1994/07/17 لفائدة الشركة المدنية للإنتاج ضد والي ولاية تيبازة، حيث تم الحكم لصالح هذه الشركة، والذي تقرر فيه استرداد الأراضي المملوكة للمدعي والموضوعة تحت حماية الدولة بتاريخ 1963/05/23 رغم كونها شخص معنوي.

2_ أن لا يكون المالك الأصلي قد سلك سلوكا غير مشرف خلال ثورة التحرير الوطنية وهذا بموجب الأمر رقم 258/64 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن الدولة واستقلالها والذين يعارضون أهداف الثورة الاشتراكية المحددة في ميثاق الجزائر. تتكفل بهذه القضايا لجنة وطنية متكونة من إطارات عليا للبلاد من بينهم رئيس الجمهورية حيث تصدر في شأنهم قرارات غير قابلة للطعن، تشمل مصادرة كل أراضي المعني بالأمر أو جزء منها. [1]

3_ ألا يكون المالك قد تحصل عليها من معاملات عقارية مع المعمرين خلال الثورة التحريرية أو بعدها أي من 01 نوفمبر 1954 إلى 05 جويلية 1962 وما بعده ، فكل التصرفات القائمة من طرف الجزائريين مثل شراء قطعة أرض من معمر تعد باطلة. لكن التعليمة الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29 مارس 1992 الوقعة من طرف وزير الفلاحة التي جاءت هذه المادة نصت بخصوص عدم استرجاع الأراضي إذا كانت معاملات مع المعمرين أثناء حرب التحرير الوطني، بأن هذا الشرط مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين وأمرت بإرجاع الأراضي لأصحابها في هذه الحالة بعد التعديل الذي جاء به الأمر رقم 26/95 المؤرخ 1995/09/25، الإدارة لم تمتثل لهذا الشرط وأمرت بموجب التعليمة المذكورة أعلاه عدم تطبيقه.[2]

4_ أن يكونوا من الأشخاص الذين قد أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971, إبتداءً من تاريخ إصدار القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990

[1] بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، المرجع السابق ، ص59 .

[2] ليلى زروقي عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 124.

5_ أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أراضي, في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 و المتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم, إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة.

6_ أن لا يكون الملاك الأصليون قد تحصلوا على أراضي تعوضها، أو على مساعدات مالية عمومية من أجل أعمال استغلال أخرى.

المطلب الثاني: أنواع الأراضي المسترجعة

شكلت عملية الإرجاع التي جاء بها قانون التوجيه العقاري أهمية كبيرة في تنظيم وتطهير الملكية الخاصة بعد ما تم تضييق الخناق على هذه الملكية فبصدور دستور 1989 الذي كرس التعددية الحزبية نجده قد فتح الطريق أمام صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل و المتمم بالأمر 26/95 و قانون الأوقاف 10/91[1]، وقد جاء في هذه القوانين بضرورة إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين وقد تمثلت الأراضي المسترجعة في الأراضي المؤممة، الأراضي التي تم التبرع بيها لصندوق الثورة الزراعية، الأراضي التي تم وضعها تحت حماية الدولة، والأراضي الوقفية. وهذا ما سندرسه تباعا في الفروع التالية:

الفرع الأول: الأراضي المؤممة

يعد قرار السلطة برد الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، الإجراء الأساسي للتكفير عن ذنوب الثورة الزراعية بحيث تجاوزت السلطة مرحلة النقد إلى مرحلة الفعل،[2]حيث نجد القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري قام بإلغاء قانون الثورة الزراعية و أمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على وجهتها الفلاحية وفق شروط المادة 76 السابق ذكرها، وتم تأميم أراضي الملك لكل مالك لم يستغل الأرض الزراعية او المعدة للزراعة بصورة شخصية ومباشرة مع مراعاة الاستثناءات التي ذكرت في المادة 32 من الأمر 73/71، أيضا كل أرض يملكها شخص معنوي تابع للقانون الخاص ما لم تكن ملكا لمؤسسة خيرية أو تعاونية تعد أرضا غير مستغلة و تؤمم لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وإذا كان المالك مفقودا وليس له وارث يتم ضم أرضه، أما إذا كان المالك غائبا مؤقتا يوقف تطبيق التأميم إذا توفر فيه الشروط المذكورة في المادة 47 من الأمر 73/71. تمخض عن عملية الرد بروز عدة مظاهر سلبية، انتقلت أثارها إلى أروقة القضاء الذي اشتكى منذ البداية من غموض الأحكام القانونية المتعلقة

[1] القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1991.

[2] عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 253.

بعملية الرد[1]، ذلك أن أحكام قانون التوجيه العقاري قررت إرجاع الأراضي المؤممة فقط دون تطرق إلى الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية أو الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة هذا ما أثر سلبا على هيكلة القطاع الفلاحي.

الفرع الثاني: الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية

الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية هي الأراضي التي تم التبرع بها من قبل أصحابها لصالح الصندوق بهدف تعزيز النشاط الزراعي وتحسين الظروف الاقتصادية والاجتماعية في المناطق الريفية. لم يرد أي نص في الميثاق ولا في الأمر 73/71 يخص مبدأ التبرع بالأرض لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بل كان خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، هو الدافع لذلك، إذا كان لإطارات الدولة والجيش وجهاز الحزب أراضي فلاحية، فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية، مفندا بذلك بعض الاشاعات ومفادها أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة و الجيش.[2] وبموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري نص المشرع على إلزامية إعادة الأراضي التي تم التبرع بها لملاكها الأصليين.

الفرع الثالث: الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة

وتتمثل في الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم 168/63 المؤرخ في 1963 لأنها كانت موضوع معاملات مع المعمرين خرقا للنصوص التي صدرت بعد الاستقلال ومنعت إبرام معاملات مع المعمرين لشراء ممتلكاتهم، القضاء لم يعتبر الوضع تحت الحماية تأميم ولا نزع للملكية وإنما مجرد حراسة لا تدرج الأملاك ضمن أملاك الدولة وبالتالي أمر بإرجاعها كلما طلب منه أصحابها ذلك بعد قانون التوجيه العقاري.

لكن في الواقع هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، والإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والقانون 18/83 المؤرخ في 18 أوت 1983 وأنجزت عليها مشاريع أفقدتها طابعها الفلاحي[3]. بالرغم من كون الإجراء المتعلق بوضع بعض الأراضي تحت حماية الدولة إجراء مؤقت أو تدبير احترازي يفرض على السلطة

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 260.

[2] بوعافية رضا , أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر , مذكرة لنيل شهادة ماجستير , كلية الحقوق , جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة , الجزائر , 2009 ، ص 77.

[3] ليلى زروقي عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 125 .

الاختيار بين إعادته لمالكه الأصلي أو إدماجه ضمن الأملاك الوطنية إلا أن السلطة لم تتفطن إلى هذه الوضعية إلى غاية صدور الأمر رقم 26/95[1]، الذي يقضي بإرجاع هذه الأراضي لأصحابها الأصليين وفقا للشروط نفسها المطلوبة بالنسبة للأراضي المؤممة باستثناء المعاملات مع المعمرين بعد الاستقلال والتي تمنع إرجاع الأرض.

الفرع الرابع: الأراضي الوقفية

استمر النهب و الاستيلاء على الأراضي الفلاحية الوقفية والأملاك الوقفية حتى بعد الاستقلال، رغم قصد المشرع الجزائري إعادة مؤسسة الوقف إلى عهدها السابق، إلا أنه أهملها ولم يعيرها الاهتمام الكافي هذا ما نتبينه في إصداره لعديد الأوامر و المراسيم التي أثرت على ملكية الأوقاف وقامت بتأميم هذه الأملاك وضمها لأملاك الدولة إلى غاية صدور دستور 1989،[2] الذي أقر بالأملاك الوقفية، وتطبيقا لذلك أدرجها المشرع في القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر 26/95 و إصدار القانون رقم 10/91[3] المتعلق بالأوقاف، والذي جاء بضرورة استرجاع هذه الأملاك سواء كانت أملاك وقفية خاصة أو عامة.

المشرع لم يخضع إرجاع هذه الأراضي للشروط التي نص عليها في قانون التوجيه العقاري والمتعلقة بأراضي الخواص، إذ اعتبر الاسترجاع حق سواء احتفظت الأرض بطابعها الفلاحي أم فقدته. وفي حالة استحالة الاسترجاع كأن تكون الدولة قد تصرفت في الأرض الموقوفة لفائدة الغير أو أنجزت عليها مشروع يغير الغرض المخصص له المال الموقوف ولا يتطابق مع إرادة الواقف، ألزم المشرع الدولة بالتعويض وفقا للإجراءات المعمول بها وفي حالة عدم نص أحال على أحكام الشريعة الإسلامية.[4]

المطلب الثالث : إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين وآثار ذلك

لكي يسترجع الملاك الأصليون أراضيهم سواء المؤممة أو المتبرع بها أو الموضوعة تحت حماية الدولة أو الوقفية ألزم المشرع مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها تحت طائلة سقوط هذا الحق، مما يرتب أثار في حالة الإقرار بإمكانية الاسترجاع وتختلف الأثار إما في حالة ما إذا تم الاسترجاع أو في

[1] عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 272 .

[2] دستور 1989، الجريدة الرسمية 09، المؤرخة في 1989/03/01.

[3] القانون رقم 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف، ج ر العدد 52 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22، ج ر العدد 29 لسنة 2001، والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، ج ر عدد 82، لسنة2002.

[4] ليلى زروقي عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 129.

حالة استحالة الاسترجاع، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب في فرعين في (الفرع الأول) سندرس إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية ثم آثار إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين

وهي ما جاءت به المادة 81 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 أنه يجب على المالك الأصلي أن يقدم طلب استرجاع مرفق بملف يخدم هذا الطلب إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز 12 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بعد أن كانت المدة قبل التعديل هي خلال الستة أشهر الموالية لنشر هذا الأمر. ويعذر الوالي المختص إقليميا المالك الأصلي الذي لم يودع ملفه في الأجل المحدد أعلاه.

أولا – تكوين ملف الاسترجاع: وقد تم تحديد الوثائق اللازمة التي يتكون منها ملف إرجاع الأراضي الفلاحية وهذا في المرسوم رقم 96-119 [1] و يشمل ما يلي:

- طلب مقدم من طرف المعني لرد الأراضي الفلاحية
- أي وثيقة يمكنها أن تثبت التأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة بالنسبة للأراضي المعنية
- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني يثبت ملكية الأرض أو حيازتها
- استمارة يقوم المعني بسحبها من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويستكمل محتواها.

وعدم وضع الملف في الآجال المحددة واستنفاذ كل طرق التبليغ والإشهار يؤدي إلى سقوط حق المطالبة باسترجاع هذه الأراضي ليتم دمجها بصفة نهائية في الأملاك الوطنية الخاصة.

ثانيا _ اللجنة المكلفة بدراسة الملفات: تدرس الملفات لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تضم ممثلين للإدارة، وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة قانونيا. حسب ما تنص عليه المادة 82 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري إلا أن هذا القانون لم يحدد تشكيلة اللجنة إلى غاية صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 80 المؤرخ في 1996/02/24 وتتشكل من مدير الأملاك الوطنية على المستوى الولائي كرئيس للجنة، مدير المصالح الفلاحية على المستوى الولائي، رئيس الغرفة الفلاحية على المستوى الولائي، المحافظ العقاري

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

على المستوى الولائي، ممثل اتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار، ممثل الاتحاد الوطني لعمال القطاع الفلاحي، ممثلي الجماعات المحلية الإقليمية.

ويتمثل دورها الأساسي في دراسة الملفات الخاصة بالاسترجاع التي يودعها الملاك الأصليون حسب التشريعات المعمول بها ويشترط في الطلب أن يكون صادرا من الشخص المعني وفقا للمادة 76 من القانون 25/90.

الفرع الثاني: آثار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين

بعد التعديل على قانون التوجيه العقاري قام المشرع بتدارك الوضع وأعطى الحق في التعويض للمالك الأصلي إذا لم يسترجع أرضه إما لفقدانها طابعها الفلاحي، أو بسبب استفادة المالك من أراضي أخرى في إطار المستثمرات الفلاحية تطبيقا للقانون 19/87 المتضمن ضبط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين والذين لم يتخلوا عن هذه الاستفادة وإما بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الاستصلاح تطبيقا للقانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح. وتتمثل هذه الآثار في ما يلي:

1_ تعويض المالك الأصلي: إذا توفرت الشروط اللازمة في المالك الأصلي للأرض محل الاسترجاع لكن لم يتمكن من استرجاعها لتغير طبيعتها الفلاحية، فيتم تعويضه حسب قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم. وقد نص المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2001 المادة 42 على أن المقصود بالتعويض العادل والمنصف الممنوح للمالك الاصلي في هذه الحالة هو أن يكون التعويض مناسبا للقيمة التجارية للأراضي المعنية كأراض فلاحية ويحدد مبلغ التعويض من قبل الوزارات الثلاث المكلفة بالمالية وبالجماعات المحلية وبالفلاحة وقد أكدت نفس المادة على أنه في حالة الاعتراض على التقييم يحدد مبلغ التعويض من قبل الجهة القضائية المختصة،[1] هذا ويشمل أيضا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة.

2_ ضمان حقوق المستفيد من قانون المستثمرات الزراعية: قد عانى المستفيدون من غموض نص المادة 78 من قانون التوجيه العقاري التي أصبحت بمثابة الخطر الذي يهدد حقوقهم ولدرء الخطر قام المشرع بتعديل هذا النص حيث يمكن لهم إما الحصول على تعويضات عينية في شكل أرض جديدة غير موزعة وإما إدماجهم في مستثمرة فلاحية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي أو الاستفادة من قطعة من مساحة مستثمرة فلاحية جماعية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة صفة المنتفع عن بعضهم أو بواسطة قرار

[1] ليلى زروقي عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 127 .

من الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد لشكليات الإشهار والتسجيل وإما أخيرا أن يعوضوا نقدا وفقا للتشريع المعمول به. [1]

3_ تعويض المستفيد عن المنشآت التي أقامها: نميز بين حالتين إذا تم الانتهاء من إنجاز المنشآت و الأغراس قبل تأميم الأراضي المستردة في هذه الحالة يتم إعادتهم إلى المالك الأصلي وإلغاء نقل الملكية الذي أجرته الدولة لصالح المستفيد المعني أما في حالة الانتهاء من الإنجاز بعد التأميم تتنازل عنها الدولة لصالح المالك و المستفيد إذا تنازلت له في ظل القانون 19/87 هذا حسب ما جاء في المادة 77 من قانون التوجيه العقاري المعدلة والمتممة : – يتم التنازل عن المنشآت، و الأغراس و التجهيزات المنجزة بعد تأميم الأراضي، الموجودة عند تاريخ إصدار هذا الأمر, بمقابل نقدي لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين ويتم هذا التنازل عن طريق اتفاقية بين المالك الأصلي و المستفيد.

– يتم التنازل عن الاستثمارات والقيم المضافة الأخرى، المنجزة بعد تأميم الأراضي وقبل صدور القانون رقم 87–19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة1987، لصالح ملاك هذه الأراضي الأصليين بثمن تحدده إدارة أملاك الدولة و يدفعه المستفيدون في هذه الحالة كليا أو جزئيا للخزينة العامة.

– يتم التنازل عن الاستثمارات و القيم المضافة الأخرى، المنجزة بعد صدور القانون رقم 87–19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987، بمقابل نقدي يدفعه المستفيد لصالح مالك هذه الأرض الأصلي بثمن يتفق عليه الطرفان، أو عن طريق القضاء.

– فضلا عن أحكام الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني، يتم التنازل عن المباني ذات الاستعمال السكني و المنجزة بعد التأميم، و التي يشغلها المستفيدون فعليا لصالح الملاك الأصليين بمقابل نقدي, أو يتم تعويضها بسكن مماثل. يبقى المستفيدون معنيين بهذه المساكن إلا إذا تم الفصل فيها خلاف ذلك بحكم قضائي."

وهو ما أكده القرار رقم 146 179 المؤرخ في 1998/3/25، م ق 1998، عدد 01، ص 69. أنه من المقرر قانونا بالمادة 77 من القانون رقم 25/90 ومن المقرر أيضا بالمادة 141 من القانون المدني أن: " كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما إستفاد من العمل أو الشيء"، ولما ثبت من– قضية الحال– أن تعويض المستفيد بقطعة أخرى مماثلة لا يمنعه من الحصول على تعويض عن المنشآت والتجهيزات التي أقامها عند تخليه لصالح المالكين الأصليين لقطعة الأرض الأخرى. ولما قضى قضاة المجلس بإلزام المستفيد من الإثراء أن يعوض بقيمة ما أثرى به على أساس المادة 141 من القانون المدني، فإنهم يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما. [2]

[1] عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 268 .

[2] حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 20 .

المبحث الثالث: آليات التطهير من خلال مسح العقار الريفي

إن نظام المسح ليس بحديث العهد ذلك أن بداياته ترجع إلى العصور البدائية و تداولت عليه الحضارات وعملت عليه ليخدم متطلباتها وتمثلت في التحديد الوصفي لهذه العقارات، بداية من الكلدانيين لقد تم العثور على لوحة كلدانية في (تلوح) الصحراء العربية تعود إلى سنة 4000 ق.م توضح المساحة الوصفية لمدينة –دنفي– ، وأيضا لقد عرف المصريون المسح في أبسط صوره ذلك أنهم كانوا يفرضون الضريبة حسب شساعة الملكية وعائداتها لتكون بذلك مصر القديمة أول بلد يلجأ إلى هذا الأسلوب الذي كان يتطلب تعداد جميع الأراضي، ثم سرعان ما تدعم دور المسح بشكل أكبر في عهد الحضارة الرومانية ليستمر تطوره باعتلاء نابليون لعرش فرنسا التي وباحتلالها للجزائر طبقت نظام المسح لكن كان ذلك بهدف استعماري محض لم يخدم السياسة العقارية في الجزائر.[1] وقد عرفت أنظمة المسح العقاري بعد الاستقلال تشريعات عديدة التي كانت تعمل على حماية العقار وإعادة توجيهه واستغلاله بشكل صحيح فصدر الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق الذي يقضي بتوثيق وشهر الوثائق لتتحصل على طابع الرسمية بعد أن كانت الوثائق العرفية هي الغالبة في المعاملات العقارية، ثم الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية والذي ينص على التوزيع العادل للأراضي الفلاحية للقضاء على الفوارق بين الفلاحين وقام بتأميم الأراضي لصالح الدولة ثم منحها للأشخاص، وأصدر المشرع كذلك الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري الذي لعب دورا كبيرا في تحول وضع المسح العقاري في الجزائر حيث يعتبر أهم آليات التطهير العقاري بشكل عام والريفي بشكل خاص وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم المسح الريفي

تتمحور عملية المسح العقاري حول أهمية العقارات وطريقة استغلالها وهي مسألة أساسية تتحكم إلى حد كبير في تطور الشعوب وتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية كما تعتبر عملية المسح عملية معقدة تتطلب عديد الآليات والأدوات القانونية التي تنصب على العقارات بمختلف أنواعها، و باعتبار أن المسح يعد من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الاقتصادي للشعوب، فإنه كمفهوم اتسم بطابع عدم الاستقرار وعدم الثبات، فقد ارتبط بمفهوم الحاجات التي كان يلبيها إذ خصص كمرحلة أولى لخدمة نظام الضرائب، ثم سرعان ما تم الاستغناء عن هذا المفهوم لعدم مردودية النتائج لأن المسح بهذه الطريقة لا

[1] قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري – مذكرة التخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي ،كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة،2001–2000 ، ص7.

يعكس الصورة الحقيقية للأملاك،[1] ومن هذا المنطلق ولتحديد الإطار المفاهيمي للمسح الريفي نقوم بالتفصيل في هذا المطلب في 4 فروع بداية بتعريفه في (الفرع 1) ثم خصائصه في (الفرع 2) و أهدافه في (الفرع 3) وأخيرا الجهات و الآليات المتدخلة في هذه العملية (الفرع 4) .

الفرع الأول: تعريف المسح الريفي

يعد المسح الريفي نوعا من أنواع المسح العقاري، بذلك سنتطرق أولا إلى تعريف المسح العقاري و ثانيا المسح الريفي.

أولا: تعريف المسح العقاري: المسح العقاري هو عملية قانونية وتقنية تهدف إلى تحديد كافة البيانات المطلوبة لمعرفة كاملة وواضحة عن هوية مالك العقار وسبب هذه الملكية والحقوق العينية التي له أو عليه ليتم بشكل ثابت ونهائي تطهير الملكية العقارية وتثبيت هذه الملكية والحقوق العينية المتعلقة بها ولكي نفهم المعنى الملم بهذه الآلية سنتناول معناها من خلال التعريف اللغوي والقانوني ويتمثل التعريف اللغوي للمسح العقاري حيث، يقال في اللغة مسح الشيء إذا أزال عليه الأثر، ومسح المسّاح الأرض أي ذرعها وقاسها كما يدل مصطلح المسح على علم المساحة والبحث عن مقادير الخطوط و الأجسام والسطوح، كما يقصد بلفظ المسح تقدير العقارات وقسمتها، ويطلق على المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة CADASTRE النابعة من لفظ CATASTICO اليونانية وتعني القائمة وهي مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة CAPITESTRA وهي كلمة في روما تعني السجلات التي تحتوي على قائمة العقارات وتحديد ملاكها قصد إحصاء هذه الأملاك. [2]

وقد عرف الدكتور بوضياف عمار المسح العقاري على أنه: " تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".[3]

وعرفته الأستاذة ريم مراحي على أنه: " تلك العملية الفنية والإدارية والقانونية فهي فنية كونها عملية ميدانية يقوم بها مهندسون وخبراء وتعتمد على القياس، وهي إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية"[4]

---

[1] قرنان فضيلة ، المرجع السابق ، ص40 .

[2] الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح و أثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة استكمالا لمتطلبات الدكتوراه (الطور الثالث) في الحقوق، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ،2021 ، ص18.

[3] عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ،أفريل 2006 ، ص 41.

[4] ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، د.ط، 2009، ص 09.

أما تعريفه القانوني فنجد أن المشرع الجزائري لم يورد له تعريفا دقيقا لكن من خلال الاستقراء للنصوص القانونية المتعلقة بالمسح العقاري نجده قد ورد في الأمر 74/75 في مادته الثانية و الرابعة : " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".[1] "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي."[2] ونجد أن المشرع في هاته المادتين لم يعطي تعريف للمسح العقاري بل اكتفى بتوضيح وتحديد الغرض والجوانب الأخرى من هذه العملية موضحا إلى أي فئة ينتمي هذا العقار وهوية الملاك وتوضيح الأعباء المثقلة وما طرأ من تعديلات عليه، كما حدد أيضا أهداف عملية المسح والمتمثلة في صياغة الوثائق المسحية التي لها دور مهم في تأسيس السجل العقاري ، كما ورد أيضا في المادة 4 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل بالمرسوم 400/84 أن عملية إعداد مسح الأراضي بالنسبة لجميع العقارات تحدد المحتوى المادي لطبيعة الأرض ونوع المحاصيل الزراعية الموجودة في هذه العقارات في المناطق الريفية وتحديد العقار وبنيته العمرانية وطبيعة شغله ونمط استغلال أو إستخدام هذه الأراضي ووصفها حسب كل طابق في المناطق الحضرية وتعيين الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرة وطرق الاستغلال وتترافق هذه العمليات بالضرورة مع تحديد الأملاك العامة والخاصة ويجب أن تكون الحدود أيا كان نوعها مجسمة بشكل دائم إما بواسطة الأحجار أو أي علامات أخرى وفقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.[3]

والملاحظ من كل هذه التعريفات أن عملية المسح العقاري تسعى إلى تنظيم الإقليم وهو ما يعتبر من اهتمامات أغلبية الدول بغرض إدارة العقارات ويتضح لنا أيضا أن المشرع الجزائري قد أحاط عملية المسح بعديد الوسائل القانونية و قدر كبير من الموارد البشرية لإنجاح هذه العملية التي تعد آلية هامة في التطهير العقاري.

ثانيا : تعريف المسح الريفي : كما حدد القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية فاعتبرت المادة الرابعة منه الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان، وموجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة. كما تنص المادة 20 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فالعقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا، ويجب الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط

[1] راجع المادة 02 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم السابق الذكر.

[2] راجع المادة 04 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم السابق الذكر.

[3] راجع المادة 04 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج.ر العدد 30، لسنة 1976.

وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمن المتر المربع فيها أغلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية[1]. وهذا لا يقلل من أهمية العقار الريفي عن غيره من العقارات حيث نجد أن المسح العقاري قد بدأ في الأراضي الفلاحية حسب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية الذي جاء بتأسيس مسح الأراضي العام .

الفرع الثاني: خصائص المسح الريفي

ويتميز المسح بمجموعة من الخصائص تمثلت في:

أولا- المسح عملية وصفية للعقار: وكما ذكرنا سابقا فالمادة 4 من المرسوم 62/76 المعدلة و والمتممة بالمرسوم التنفيذي 400/84، نجدها تشمل هذه الميزة فيقوم المسح بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات من حيث القوام المادي و طبيعة الأرض وحتى أنماط المزروعات الفلاحية فيما يخص العقارات الريفية والوصف يتطلب تعيين حدود هذا العقار وقد تكون حدود العقارات متسمة بالثبات الكافي كالجدران، سياج، فندق، طريق، نهر، ....الخ فهنا تكون عملية تحديد و وصف العقار سهلة، لكن قد تكون الحدود غير واضحة إطلاقا وفي هذه الحالة فإنه يتم الاعتماد على الوثائق إن وجدت وفي حالة غياب هذه الوثائق فإن مصلحة المسح تستند في وضع الحدود على اتفاق الملاك المتجاورين وإن لم يحدث تراضي فإن لجنة وضع الحدود تتولى الفصل النزاع و يجب أن تكون هذه الحدود مجسمة دائمة إما بواسطة حجر أو بعلامات أخرى، ولا بد أن يشمل الوصف سطح وباطن الأرض حتى تكون الوثائق المساحية دقيقة فيما يخص طبيعة تخصيص الأرض وشغلها وهو مالم يتحقق بعد في بلادنا التي لم تنتهي بها أشغال المسح. [2]

ثانيا- المسح إجراء يبين التنظيم القانوني للعقارات: أيضا من مميزات المسح أنه يقوم بتحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وطبيعة هذا الاستغلال، مستندا بذلك على ما تم تقديمه من وثائق وعقود، وللمسح أهمية كبيرة في إثبات الحقوق القانونية المتعلقة بالعقار والتي لا يملك أصحابها وثائق رسمية كما أنه أي تغيير في الوضعة القانونية في هذا العقار يجب شهره في مجموع البطاقات العقارية ليمكن بعد ذلك الإعداد لمسح الأراضي ومراجعة الوثائق المساحية وتعديل وثائق القياس العقاري لتطابق الوثائق المحفوظة لدى المحافظة العقارية، كما أن أي تغيير في الحدود يتم قيده في مصلحة المسح بمجرد الإطلاع على ذلك التغيير وإتمام الإجراءات القانونية للشهر المعمول بها، ويبدأ المحافظ

[1] بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009 ، ص 10.

[2] قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص61.

العقاري بعد الحصول على الوثائق المساحية بترقيم العقارات التي تم مسحها من أجل تحديد الحقوق على هذه العقارات الريفية.

فإذا تعلق الأمر بالعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية فإن الترقيم يكون نهائيا أي أن هذه الحقوق يتم إثباتها في مجموع البطاقات العقارية بحيث يمكن لأصحابها استلام الدفتر العقاري المؤكد لذلك، أما في حالة غياب العقود والوثائق المثبتة للملكية فإن الترقيم يكون مؤقتا وذلك بالاستناد إلى الوثائق، فالملاك الظاهرون الذين ليس لهم سندات ملكية لكنهم يمارسون حيازة قانونية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب فإنهم يحصلون على ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر. وبمرور هذه المدة دون اعتراض يصبح الترقيم نهائيا، كما أن هناك فئة من الملاك الظاهرين تحصل على ترقيم مؤقت لا يصبح نهائيا إلا بعد مرور سنتين دون الحصول على أي اعتراض، ويعد التحقيق العقاري السبب الرئيسي في هذه الخاصية التي يتمتع بها المسح.[1]

ثالثا- المسح يقدر قيمة العقار: إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار وذلك حسب استعمالاته، فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى تقدير قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري قيمته الإيجارية هي التي تحدد تقديره وهو ما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية نظرا لأن قيمة العقار تكون محددة مسبقا من خلال عملية المسح، والمسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار، لكنه ليس كذلك في جميع الدول ففي الجزائر ودول أخرى عديدة لا زال المسح يقتصر على الوصف المادي والقانوني للعقار دون استعماله كأداة لتقدير قيمة العقار لأن من أولويات هذه الدول هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها لتتولى بعد ذلك استعمال المسح في أغراض أخرى.[2]

رابعا- المسح نظام معلوماتي: يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكها، فبفضل المسح ممكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به، أما في مجال الحقوق القانونية بأن المسح يلعب دورا أساسيا فهو من جهة يكشف عن هذه الحقوق ومن جهة أخرى يكون سببا في إقرارها ، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية.[3] ومعلومات تقنية تتمثل في وصف العقار من حيث موقع داخل البلدية وذلك بذكر رقم هذا العقار ضمن المكان المعلوم الموجود في القسم المساحي المرقم أيضا وهذا ما يمكن معرفته من خلال الاطلاع على جدول الأقسام (L'état de section) .

---

[1] قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص 63 .

[2] رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري- كلية الحقوق جامعة باتنة ، 2009 ، ص 46.

[3] المرجع نفسه ، ص 46 .

وبذلك فإن الوثائق المساحية لا تقتصر أهميتها على خدمة أصحاب العقارات والمتعاملين فيها بل أنها تعد كمرجع أساسي تستند إليه الدولة في التحكم وتنظيم الإقليم، ذلك أن تجربة الدول المتطورة أظهرت أن التنظيم الفعال و المحكم للإقليم لا يمكن أن يقوم إلا من خلال المعلومات التي يوفرها المسح.[1]

الفرع الثالث: أهداف المسح الريفي

ومن أهدافه نجد الهدف الجبائي في حقيقة الأمر إن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها ، مساحتها وكذا طبيعتها). وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.[2] والدولة الجزائرية عندما تحملت نفقات عملية المسح العام للأراضي رغم تكلفته الباهظة والتي كلفتها بل واضطرتها إلى الاقتراض من F.M.I لتغطية ميزانية هذا المشروع عن طريق منحها قرضا ماليا مشروط بمدة 15 سنة فهي تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة الأمر الذي يسهل بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك لعقار، كما أن من أهدافه أيضا تطهير الملكية العقارية فالمسح العقاري هو الخيار الأمثل من أجل الوصول إلى التطهير العقاري ويعتبر الهدف المباشر من عملية المسح، أيضا من الأهداف الأخرى ترقية السوق العقارية حيث يهدف إلى إعلام الغير، ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق ويدعم الائتمان العقاري، وأهداف اجتماعية إذ ساهمت إدارة المسح في مرافقة برامج الدولة في مجال السكن بمختلف صيغه، وبالتالي المساهمة في حل أزمة السكن ويسهل مسح الاستفادة من الاراضي بالقدر الذي يكفل للبنوك الضمانات عند تقديم القروض والتي أصبحت ضرورة ملحة في سبيل تطوير المشاريع الفلاحية، ويهدف إلى مساعدة القاضي بصفة عامة والقاضي العقاري بصفة خاصة على القيام بمهامه في الفصل في المنازعات ذات الطابع العقاري والتي تتسم بالصعوبة والتعقيد.[3] ومن أهداف المسح الريفي بشكل خاص تعزيز وتطوير القطاع الفلاحي، كان لا بد من حصر الملكيات و إحصاءها على أساس مضمون لتطهير الملكية والاعتراف بها ومن ثم القيام بإصلاحات في مختلف المجالات وبالتحديد في مجال الفلاحة وعموما فإن مضمون قانون الثورة الزراعية يعكس بالتأكيد ضرورة السيطرة على الأرض الزراعية والعمل على تطويرها، ويتجلى ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي حول مشكلة التنمية الزراعية والذي تضمن من بين الأسباب عدم تحقيق الاهداف المحددة

[1] قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 68 – 69.

[2] سماعين شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر ، 2002 ، ص116.

[3] ليلى زروقي عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 359-360-361.

في موعدها المحدد في مجال إجراء مسح الأراضي العام، فحسب المصالح المختصة يستغرق مسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية 15 عاما [1].

وما تم لحد الآن مسحه بحسب إحصائيات (ديسمبر 2017) في العقارات الريفية حيث بلغ عدد البلديات الممسوحة 1263 بمساحة 374 402 15 هكتار. [2]

الفرع الرابع: الجهات المتدخلة في عملية المسح العقاري

بما أن عملية المسح تتصف بطابع تقني دقيق، لذلك ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات، وإقامة بنك لذلك تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية، والجزائر على غرار بعض الدول كفرنسا وليبيا تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب في ذلك يعود أساسا إلى ثلاثة مراجع أساسية،[3] ويرجح عبد الغني بوزيتون أن سبب إسناد مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية يعود إلى ثلاثة مراجع، أولها تاريخي من حيث أن إدارة الرهون العقارية قبل الاستقلال كانت تابعة للمصالح المالية، والثاني عملي من حيث أن هذه الهيئة أكثر معرفة بالثروة العقارية وثالث هو الجبائي وهو الأهم لأن العملية تهدف في المقام الأول إلى تحصيل الضرائب. وتأتي وزارة الملية في أعلى الترتيب الهرمي ثم المديرية العامة للأملاك الوطنية وثم إدارتي المسح و الحفظ العقاري ونجد أن عملية مسح الأراضي تدخل ضمن مهام المديرية العامة للأملاك الوطنية، وتضم الأخيرة مديريتين، تختص إحداهما بعمليات أملاك الدولة العقارية، والثانية بإدارة الوسائل وتشمل المديرية الأولى أربع مديريات فرعية تختص الأولى بعمليات أملاك الدولة والمنازعات، والثانية متخصصة بالعمليات العقارية والخبرة، أما الثالثة بملكيات أملاك الدولة وتخليصها، وكذلك نجد المديرية الفرعية الرابعة تختص بالحفظ العقاري ومسح الأراضي والمديرية الفرعية الأخيرة هي أعلى هيئة إدارية مركزية مسؤولة عن تنفيذ ومتابعة ومراقبة عمليات المسح العقاري وإعداد المخطط العام له وتتجلى مهامها في اقتراح وإعداد النصوص القانونية التي تكون ضمن مهامها، إلى جانب متابعة عمليات مسح الأراضي ومراقبتها ومراعاة مدى تطابقها للقوانين والتنسيق مع الوزارات المختلفة التي تقع ضمن اختصاصاتها بعض الأنشطة العقارية مثل وزارة العدل والفلاحة. بالإضافة إلى متابعة وتفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوى المواطنين، والبلاغات التي تردها من المتعاملين.

[1] المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14، نوفمبر 1999، ص20.

[2] ليلى زرقي عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 161.

[3] طوايبية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2002-2001 ، ص 32.

المطلب الثاني : إجراءات المسح الريفي

بعد التطرق للجانب التنظيمي والمفاهيمي لعملية المسح من خلال دراسته تاريخيا و تحديد أنواعه و تعريفه وخصائصه والأهداف المرجوة من هذه العملية وعرض الجهات المشرفة والمتدخلة فيها من الجانب النظري ننتقل بذلك للجانب التطبيقي وإجراءات عملية المسح الريفي، بداية من افتتاح عملية مسح الأراضي العام وتشكيل اللجنة المختصة للقيام بهذه المهمة، مرورا بمرحلة التحضير وجمع الوثائق إلى العمل الميداني الذي يتم فيه تعيين ورسم الحدود والتحقيق العقاري ثم دراسة نتائج أشغال المسح بعد الإيداع الأولي بالبلدية ثم مرحلة إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية للانطلاق في تأسيس السجل العقاري. [1]

وبالتالي فإن عملية المسح تقوم على مجموعة من الإجراءات الإدارية والقانونية والتقنية التي لها دور مهم في تعيين وتنظيم الملكية العقارية وتطهيرها ولدراسة هذه الإجراءات نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع سنتناول في الفرع الأول " الإجراءات التمهيدية والأولية لعملية المسح" ثم " الإجراءات الميدانية " في الفرع الثاني وثم " الإجراءات النهائية " كفرع ثالث وأخير.

الفرع الأول: الإجراءات التمهيدية والأولية لعملية المسح

قبل أن يتم الانطلاق الفعلي في أشغال المسح تسبقها الإجراءات الأولية المتمثلة في الأعمال التمهيدية التي يمكن أن تقتصر على افتتاح العملية بإصدار قرار من الوالي،[2] وتشكيل لجنة المسح وجمع الوثائق المتعلقة بالمسح ثم تعيين حدود البلدية وتقسيم إقليمها وهذا ما سندرسه بالتفصيل.

أولا- افتتاح عملية المسح: إن عملية المسح تفتتح بناءً على قرار من الوالي المختص إقليميا وفقا للمادة 2 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم السابق الذكر وجاء فيها:" إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من نشر هذا القرار. وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"، ويتم اختيار البلدية المعنية بالمسح حسب الأولوية التي ترجع لعدة اعتبارات من ذلك الأهمية الاقتصادية للمنطقة أو كثرة المعاملات العقارية وغيرها،[3] كما جاء أيضا في

[1] حويذق عثمان و محدة جلول، الترقيم العقاري كأثر لإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جويلية 2019، ص73.

[2] انظر الملحق رقم 01.

[3] نور الدين زبدة، المسح العقاري في الجزائر، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث في الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص129 .

المرسوم 62/76 السابق الذكر أنه يجب أن يتم إعلام الجمهور هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، وكذا في البلديات المجاورة وذلك خلال خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات، وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم تصريحاتهم التي تسهل من سير عملية المسح، أيضا يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة. إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات والمواقع المحمية يتم إعلام مديرية الثقافة بالولاية وكذلك بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية وتبليغ المصالح المحلية للفلاحة و المصالح المحلية للري،[1] وهذا في المناطق الريفية ويتم تعيين ممثل عن كل هذه المصالح.

ثانيا- إنشاء لجنة المسح: بعد صدور قرار الوالي والذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح يتم مباشرة إنشاء لجنة المسح لكي تساهم في عملية مسح الأراضي، وذلك من أجل وضع وتحديد الحدود لكل البلديات المعنية بهذا القرار. [2]

1- تشكيل اللجنة: وتتشكل هذه اللجنة من مجموعة من الأعضاء يتم تعيينهم من طرف الوالي بعد طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية ويمكن أن نحددهم حسب المادة الأولى من المرسوم 134/92[3] الذي يعدل ويتمم المرسوم 62/76:

- قاض من المحكمة التي تتواجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين رئيس لهذا المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا عنه.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة .
- ممثل للمصالح المحلية لأملاك الدولة.
- ممثل وزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية .
- موثق يتم تعيينه من طرف الهيئة المختصة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري يعين أيضا من طرف الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

[1] عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مارس 2014 ، ص 198.

[2] بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظة العقارية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2013، ص55.

[3] مرسوم تنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992، المعدل و المتمم للمرسوم 76/62، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج، عدد 26، سنة 1992.

- محافظ العقاري مختص إقليميا أو ممثله .
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .

أما بالنسبة للعمليات التي تقوم بها خارج المناطق الحضرية وتكون في المناطق الريفية فيجب حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحية ويتمثل دوره في الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض وكذلك ممثل عن المصالح المحلية للري ويتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة. ما يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب إجماعهم بالكامل في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح العمليات المساحية، كما أن المشرع لم يعطي الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح. [1]

2- مهام اللجنة: نجد المادة 9 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي توضح لنا مهام هذه اللجنة ومن مهامها :

- جمع كافة الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق ، محاولة التوفيق في ما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما من السندات والشهادات الملكية المسلمة على أثر عملية المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية وهذا في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

وتجتمع هذه اللجنة بناءً على طلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبدعوة من رئيس اللجنة، ويقوم كاتب اللجنة بتحرير محضر مفصل عن مداولات هذه اللجنة، تتخذ قرارتها بأغلبية الأصوات مع إلزامية أن يكون على الأقل ثلث الأعضاء حاضرين وفي حالة التعادل يكون صوت الرئيس مرجحا، وهذه القرارات لا يمكن تنفيذها رغم تشكيلتها القانونية إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا مقررا يقضي بتنفيذه.[2]

ثالثا- عملية جمع الوثائق: عملية جمع الوثائق تتمثل في تجميع المستندات والمخططات والوثائق التي تساعد في تحديد محيط إقليم البلدية، فيبدأ رئيس مكتب المسح المتواجد على المستوى الولائي بالبحث على كل الوثائق القديمة والمخططات وكذلك تلك المتعلقة بتحديد حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح و أي وثائق أخرى يمكنها أن تفي بالغرض.

[1] عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 198 .

[2] أنظر المادة 8 من المرسوم رقم 62/76 السابق الذكر.

1- المخططات والوثائق القديمة:

- خريطة على السلم 1/25.000 أو 1/50.000 في المناطق الريفية.
- المخططات المشيخية والمخططات النموذجية، قانون 1873 على السلم 1/4000 .
- مخططات الاقليم ومخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا.
- المخططات التي تم إعدادها بموجب قانون فارني بسلم 400/1.
- المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة، مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي إسترجعت فيما بعد.
- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.
- الصور الجوية بـ 1/20000 والصور الجوية المكبرة على السلم 1/5000 والمستعملة أثناء أشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.
- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع، عوضا من حفظها، وذلك لغرض إسترجاعها عند الحاجة بالإضافة إلى لوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات يحتمل إعادتها أو أن نسخا منها تنجز على السلم الملائم وذلك لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات. [1]

2- الوثائق المتعلقة بتعيين حدود البلدية: تتمثل في الوثائق التي تتعلق بتعيين حدود إقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا لقانون 09/84[2] المؤرخ في 4 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذلك مخططات الوحدات الإدارية القديمة وتعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.[3]

3- الوثائق الأخرى: كما أنه هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، وهي المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والأملاك التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل والتخصيص و التحويل. وتوجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي ، من جهة أخرى يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهرة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية .

---

[1] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي ،1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الصادر عن مديرية العامة للأملاك الدولة، ص5.

[2] قانون رقم 84/09 المؤرخ في 4 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج ، عدد 06، لسنة 1984.

[3] التعليمة رقم 16، المرجع نفسه ، ص5 .

وتسهل هذه الوثائق: تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم، التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها لوجودها في القوائم، غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق، وبين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية [1]

رابعا– التصوير الجوي: يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي حيث تعد هذه الصورة بمثابة المنظور المخروطي للأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح كمركز للمنظور وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات بحيث يكون محور التقاط الصورة الجوية عمودي، وفي غير هذه الحالات تكون الصورة الجوية بمثابة وثيقة غير مترية أي غير ميدانية، إما لوجود مرتفعات أو عدم عمودية المحور.[2] وبعد الانتهاء من التصوير الجوي في إقليم البلدية المعنية بالمسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من اجل إعداد وثيقتين وهما:

1– التصاوير الجوية: هي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية .يتحصل عليه بجمع صور جوية موضوعة وموجهة نسبيا، كما كانت عليه عند التقاطها، بآلة الاسترجاع، التي يمكن أن تنتقل بواسطة تقنية معالجة للعناصر السطحية من إسقاط تعرجي إلى إسقاط أفقي، وهي الصور الجوية المعالجة تظهر و تمثل شكل صورة جوية وواضحة يتم إعدادها من خلال الصور الجوية الملتقطة، و لها سلم خاص قد يكون 1/5000 وذلك في المناطق المنخفضة المتواجدة في الأرياف، أو السلم 1/2500 بالنسبة للمناطق الحضرية، هذا ويتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها (un cliché) بحيث يستعمل في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به.[3]

2– المخطط البياني للحدود: هو بمثابة وثيقة بيانية و مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار و الدقة و الخاصة بالمخطط الطوبوغرافي و ذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية، و يتم الحصول على ورق هيلوغرافي للصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغرافية[4]، وبعد إنجاز كل الصور الجوية المعالجة الخاصة بالبلدية موضوع المسح، فإنه يتم إلصاقها لنحصل على التمثيل الجوي لكل إقليم بلدية مع ترقيم كل صورة، ولتسهيل مهمة العمل بها، فإن مصلحة المسح تعد مخططا مصغر يضم كل الصور الجوية المعالجة مرقمة ما يسمى (le tableau d'assemblage des orthophotoplan) .[5]

---

[1] التعليمة رقم 16 ، المرجع السابق ، ص 5– 6.

[2] قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 99– 100.

[3] رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ص 227.

[4] المرجع نفسه، ص 228.

[5] قرنان فضيلة، المرجع نفسه، ص 100–101.

خامسا– تقسيم إقليم البلدية: ويتم تجزئة البلدية الى أقسام في الوسط الريفي، يعتبر جزء من الإقليم البلدي، القسم المسحي، المجزء في حد ذاته، إلى أماكن مسماة، مبين بطريقة تمكن من نقله حسب سلمه على ورقة مخطط مسح الأراضي ذات شكل (76 سم 4 X 51 سم) يعتبر المكان المسمى عدد من مجموع ملكية التي تداول السكان تقليديا على إعطائها تسمية معينة. ولتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح والمعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، ويسمى هذا بالمخطط المساحي لإقليم البلدية (Le tableau d'assemblage de correspondance).

بحيث توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقا من المخططات المنجزة بمناسبة تحديد الكارتوغرافي، كونها تتميز بدقة أكبر عن الخرائط ويعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية وفنية بحتة وتختلف أبعاد التقسيم المساحي للبلدية موضوع عملية المسح باختلاف المنطقة المراد مسحها فإذا كنا أمام منطقة ريفية فنكون أمام حالتين إما بسلم 50000/1 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء. وبسلم 5000/1 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء.[1] كما يؤخذ بعين الاعتبار أيضا سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة حضرية أو ريفية، ويجسد المخطط المساحي للقسم المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة .بالنسبة للإطار الخارجي في المسح الريفي: 55,4سم 5, 79Xسم، ويرسم القسم المساحي داخل إطار هذه الورقة بترك هامش 04 سم طولا و 3,5سم عرضا بالأبعاد التالية في المسح الريفي 51,4سم X 76سم .الهامش.[2]

وترقم الأقسام بالنسبة لكل بلدية انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة، ويعطى رقم واحد (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقيا في إتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي و لكل قسمين مجاورين يجب إعطاءهم رقمين متسلسلين. كما تنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود، تمثل بواسطة خط أحمر 10/2 مم مضاعف بشريط أصفر 3 مم بقلم ألوان فاتح حتى يظهر تعاميل التصوير الجوي.

تقوم مصالح مسح الأراضي المحلية بإجراء دراسة توضح وفق مخطط منظم المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعيق سير أشغال المسح العام، يتم إزالة هذه المناطق المسماة "غير قابلة للمسح مؤقتا بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي من عمليات المسح، حتى يمكن معالجتها في الوقت المناسب وبالطريقة المناسبة. فحسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى هذه الدرجة التي تفرضها طبيعة

[1] رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 228– 229 .

[2] قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 101.

الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة العطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية، التغيب من طرف المعنيين) ومن ثم يبدأ العمل بالأقسام السهلة، ومن ثم تتوسع الأقسام حسب زيادة درجة الصعوبة.[1]

سادسا– إعداد المخطط البياني للحدود: بعد الانتهاء من عملية التقسيم والترقيم للأقسام المساحية يتم الاستعانة بالمخطط الذي يضم أرقام الصور الجوية الخاصة بكل قسم مساحي ويتحصل على هذا المخطط بعد إعداده على ورق هيليوغرافي للتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغراميترية، إن تركيب كل قسمة مسح الأراضي ينتج من تقطيع ولصق للسحب الهيلوغرافي بهذه الطريقة تشكل أقسام مسح الأراضي للبلدية، من خلال مخطط معد في نسختين تستعمل واحدة للأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق والتحسين وتؤشر بعد ذلك على هذا المخطط الحدود الموجودة في الوثائق القديمة بعد فحصها ومقارنتها بالتصاوير الجوية، وهذا الأمر يتعلق أساسا:

– الحدود الموضوعة في إطار التحديد الكارتوغرافي للبلدية

– أسماء البلديات المجاورة وعند الإقتضاء الولايات والدوائر

– حدود القطع الأرضية التابعة سابقا لأملاك الدولة، والبلدية المحددة طبقا لقانون مجلس الشيوخ

– حدود الأراضي المعنية أثناء عمليات تسوية النزاعات الناتجة عن الثورة الزراعية

– الحدود المعروفة للغابات و كذا ملحقات الأملاك العمومية

– حدود الأراضي التي خضعت للتحقيق طبقا للقوانين العقارية السابقة

– حدود أراضي العرش

– حدود المناطق غير القابلة للمسح ، إعادة هيكلة التنظيم الفلاحي للقطاع العام

وتخضع هذه الحدود إلى المرقبة أثناء العمل الميداني وتتم عملية وضع الحدود على مخطط خاص بالحدود لكل قسم مساحي. [2]

الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية

يتم في هذه المرحلة حصر ودراسة الوضع العقاري بجوانبه الطبيعية والقانونية بعد الحصول على كافة المخططات والبيانات وكذلك تحديد أراضي البلدية لإعداد المخطط المساحي للحدود العقارية ويمكن دراسة هذه المرحلة من خلال دراسة عملية تعيين الحدود ومن ثم عملية التحقيق العقاري ثانيا.

[1] أنظر التعليمة 16 ، المرجع السابق ، ص 6 – 7 .

[2] المرجع نفسه، ص 6 .

أولا- عملية تعيين الحدود: وتتطلب عملية تعيين الحدود معرفة العقارات التي يتم على أساسها إجراء المسح ويلزم أن يتم التقسيم مع احترام المبادئ المتمثلة في تجنب تقسيم الوحدات العقارية المتجانسة مثل المطارات والمصانع ووضع حدود ثابتة كالطرق والمجاري، يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطاعات ويتم ترقيمها وتقسيمها إلى أجزاء ثم تخصيص كل قطعة من الأرض مملوكة لشخص واحد أو عدة أشخاص على الشيوع مثقلين بنفس الأعباء والحقوق والتي تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية وهذا حسب ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63/76[1] المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ونظرا للتغيرات الفلاحية للبقول الموسمية يجب تجميع القطع إلى صنفين "أرض عارية مسقية" و "أرض عادية جافة" باستثناء البساتين التي تدوم فيها عموما الأشجار لمدة طويلة. ويتم استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها والذين علموا بافتتاح عملية المسح بعد نشر الإعلانات ولصقها على اللوحات الإشهارية المخصصة للجمهور في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا المجاورة لها، لأنهم يعرفون الأماكن بشكل جيد، ويجب على المالكين الحائزين لحقوق عينية الحضور في عين المكان وأن يدلوا بتصريحاتهم وهذا حسب نص المادة 10 من المرسوم 62/76، والتي تنص على أنه يتم استدعائهم عن طريق إرسال رسالة من نوع T3 للمالك لكي يثبت حدود أملاكه بالاتفاق مع جيرانه المجاورين له، ويجب إرسال رسالة أخرى إلى الإدارات العامة المعنية ويعين ممثل مؤهل قانونا يقوم بتحديد حدود أملاكهم، ولذلك يستدعونهم 3 مرات متتالية على امتداد 15 يوم ما يعادل 45 يوم من أجل تلبية الدعوة للحضور وتمنح للملاك فترة طويلة نوعا ما، لذا لا يمكن مطالبة أجهزة المسح بالإسراع في عمليتها، في حالة استمرار غيابهم تسجل هنا في السجل المساحي تحت اسم مجهول أو الغير مطالب بها، و في حالة غياب الجيران المجاورين للقطعة التي يجري بها المسح عليها هنا يتم التحديد بصورة أحادية بناءً على وقائع الحيازة والاستغلال وتثبت عندها القطع الممسوحة فيتم الإشارة إلى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض على بطاقة نموذج T4، ويتم التحقق من هوية الملاك [2].بعد القيام بعمليتي استدعاء الأشخاص المعنية بتعيين حدود ملكيته والتأكد من هويته أو هوية موكليه، تأتي المرحلة الأخيرة وهي مرحلة الاستطلاع على العقار وتحديد حدوده وهي أصعب مرحلة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارات لا تحتوي على سندات ملكية أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجود على أرض الواقع، وهنا ما يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات المبلغ

[1] المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر العدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13.

[2] انظر التعليمة 16 ، المرجع السابق، ص7- 10 .

بصبغة موضوعية و حيادية وعلى من أراد الاعتراض على ادعاءات خصمه إلا تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبت فيها من طرف اللجنة البلدية للمسح. [1]

وإذا لم يمكن حل النزاع يتم توجيه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة ويتم نقل هذا التحديد لإقليم البلدية على مخطط بياني، وكآخر مرحلة في عملية تعيين الحدود يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية والتي نلخصها فيما يلي:

- البطاقات من نوع (T4) وتتعلق بالأجزاء الخاصة بالملكية.
- البطاقات من نوع (T8) وتخص أجزاء الملكية المشتركة و لا تكون إلا في العقارات المبنية كالعمارات و الفيلات.
- البطاقات من نوع (T9) وتخص العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة في المساكن الفردية، كما يتم إعداد بطاقتين عقاريتين خاصتين بالأشخاص حددتهما الفقرة رقم 8/3/1 من التعليمة المذكورة أعلاه وهما:
- البطاقات من نوع (T5) وتخص الأشخاص الطبيعية و تحرر في نسختين، يحتفظ بالنسخة الأصلية لمحررها و تعطى النسخة الثانية للشخص الطبيعي المعني.
- البطاقات من نوع (T6) و تخص الأشخاص الاعتبارية مهما كانت طبيعتها القانونية سواء أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص. [2]

ثانيا- عملية التحقيق العقاري: وهي عملية مهمة لسير عملية المسح فهي من أهم مراحل المسح العقاري ويتولاها عونين محققين و ينبغي عليهم أن يتمسكوا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم .كما لا يجب أن ينسوا بأن نجاح التحقيق الذي يقومون به مرتبط بقاعدة أكيدة وهي مساهمة الملاك و الشاغلين للعقارات، ذلك أن نتائج تحقيقاتهم ترتب كافة آثارها القانونية. والعونين المحققين هما واحد من المحافظة العقارية و الآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا فيما يخص الأملاك العقارية البلدية. ومن مهام هؤلاء الأعوان تحت قيادة رئيس فرقة المسح: فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم، جمع الأقوال والتصريحات من الأشخاص المعنيين، جلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير وتساعد التحقيق، تقدير وقائع الحيازة المثارة، الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، مقارنة المعلومات التي تم استيفاءها ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية وأخيرا إعداد بطاقة التحقيق العقارية. ومن أهداف هذا التحقيق العقاري معرفة كل العناصر الضرورية لمعاينة حق

[1] رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 234 .

[2] المرجع نفسه، ص 235 .

الملكية والحقوق العينية أو الأعباء المثقلة للعقار والمعلومات المتعلقة بهوية ذوي الحقوق، تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية مهما كانت طبيعتها والقانون الخاص بملكيته.[1]هناك إجراءات متعلقة بالتحقيق العقاري وفقا للقانون 02/07 تتمثل في:

1- معاينة أصحاب الحقوق: قد يكونون من الأشخاص الطبيعية ولمعاينتهم يجب توفر المعلومات المتعلقة بتعريف المالك وتشمل اسمه ولقبه ونسبه (اسم الأب والجد، لقب واسم الأم)، تاريخ ومكان الازدياد (البلدية ، الولاية ، البلد) وجنسيته، وضعيته العائلية، المهنة التي يمارسها، عدد الأشخاص الذين يتكفل بهم، العنوان الكامل لمكان إقامته. إذا كان العقار محل التحقيق في حالة شيوع ناتجة عن إرث كان فريضة فإن التعرف على شريك واحد كاف. وفي حالة ما لم يتم إعداد الفريضة أثناء التحقيق، الشخص المطلوب هو المالك في الشياع الذي يقوم بإدارة العقار وتعريفه يكون متبوعا بإشارة "و فريق " وقد يكونون أيضا من الأشخاص المعنوية وهي: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية، الشركات، الجمعيات...، نذكر التسمية ومقر المصالح والتنظيمات العمومية التابعة أو المسيرة لإدارة هذه الأملاك عندما يتعلق الأمر بأملاك تابعة للدولة، وتعين المؤسسات والشركات والجمعيات بأسمائها ومقرها الاجتماعي. _ تحديد كل من هوية المالك، الطبيعة القانونية و أصل الملكية، طريق اكتساب حق الملكية إذا كان شراء أو إرث أو هبة أو تبادل أو ملك أو اكتساب، والحقوق والأعباء التي يمكن أن تثقل الملكية، قائمة المالكين في حالة الشياع وهذا يخص المعلومات ذات الطبيعة القانونية التي تتعلق بمجموعة ملكية.[2]

2- معاينة حق الملكية: وهناك حالات عديدة نميز بينها كالتالي:

2_1 المعاينة في حالة توفر السند: وفي حالة وجود سند يثبت الملكية نفرق بين نوعين من السندات سند رسمي وسند غير رسمي، حيث أن الإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة. فيجب التحقق من قانونية هذه الوثيقة التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ومن حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة. أحيانا قد تكون السندات المقدمة غير دقيقة أو قديمة أي أنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات لا تتطلب هذه الحالة تحريات إضافية. كما يمكن أن يؤدي فحص أي وثائق من هذا النوع إلى إكتشاف وضعيات متنوعة نذكر منها: الوثيقة لها كل مميزات سند قانوني غير أنه لا شيء يوحي بأنه يخص العقار محل التحقيق، السند يخص العقار موضوع التحقيق لكن المساحة المذكورة به أقل بكثير من تلك المرفوعة، الشخص الذي مسه التحقيق ولديه مساحة تفوق تلك المرفوعة. ومن سندات الملكية الرسمية نجد سندات الملكية المعدة من طرف أملاك الدولة أو الجماعات المحلية والعقود التوثيقية والإدارية

[1] انظر التعليمة 16 ، المرجع السابق ، ص 15 – 16 .

[2] المرجع نفسه، ص 18 – 19.

والقرارات القضائية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية المنشئة والناقلة والمصرحة والمعدلة للملكية والحقوق العينية العقارية سواء القديمة أو الحديثة، الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق. والعقود المعدة قبل صدور الأمر 91/70[1] المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق باستثناء عندما يتعلق الأمر بالتنازلات عن حقوق في الشياع، العقود المعدة من طرف القضاة الموثقين السابقين العقود من هذا النوع تتعلق بعقارات تقع داخل المناطق الريفية أين لازالت الملكية تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، ويجب أن تكون هذه العقود مطابقة للواقع. ومن السندات غير الرسمية العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971. [2]

2_2 المعاينة في حالة غياب السند: ويتعلق الأمر هنا بالمعاملات العقارية التي تمت بطريقة شفوية أو بعقود عرفية غير مسجلة لكنها ضاعت من أصحابها وعليه ونظرا لغياب الإثبات تعد هذه الحالة صعبة الفحص والمعالجة وتتطلب بذل العناية اللازمة عند التكفل بها، إن عدم مطالبة المعني بتسجيل العقار الذي يحوزه أثناء إجراء عملية المسح وعدم حيازته لأي سند، يوجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة للتأكد من أن الطالب يمارس حيازة حقيقية بمفهوم المادة 808 من القانون المدني[3]، وهي أن تكون حيازة مستمرة وغير منقطعة، علنية وهادئة ولا يشوبها لبس، وتقدر هذه الشروط أثناء التحقيق المدني من خلال تصريحات الطالب وأقوال الشهود الذين يمكن أن يحضروا العملية[4]، والملاك المجاورين والبحث في أرشيف المحافظة العقارية على السندات المشهرة في تلك المنطقة والأخذ من المعني السندات التي يملكها كشهادات الضرائب والتأكد من عدم وجود حق للدولة في تلك المنطقة.[5] أما إذا كان للحائز شهادة حيازة فلا يكون هناك تحقيق في مدة حيازته بل يكون حائزا حسن النية ويكون كالحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم. [6]

في الأخير نشير إلى أن التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج7 T والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالطبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية، على أن ترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله[7].

---

[1] الأمر رقم 91/70، المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن تنظيم التوثيق(الملغى)، ج.ر العدد 107، بتاريخ 1970/12/25.

[2] انظر التعليمة 16، المرجع السابق، ص 16 – 17.

[3] زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس ، دار البيضاء– الجزائر، 2023، ص 43 .

[4] المرجع نفسه ، ص43 .

[5] حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص78 .

[6] حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة: (عقد الشهرة ، شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 159.

[7] انظر التعليمة 16، المرجع نفسه، ص20–21.

الفرع الثالث: الإجراءات النهائية لعملية المسح

بعد الانتهاء من العمل الميداني الذي تقوم به لجنة المسح المختصة بتحديد الملكية وأجزاءها وتثبيت الحدود بين العقارات والتحقيق العقاري الذي يتضمن معاينة أصحاب الحقوق ومعاينة الملكية والحقوق العينية العقارية، وبذلك نصل إلى آخر مراحل المسح الريفي وهي مرحلة الإجراءات العملية الختامية والتي فيها يجب إعداد وثائق المسح حتى يمكننا أن نؤسس السجل العقاري، ويتم إيداعها في البلدية المعنية بالمسح العقاري ليتسنى للجمهور الاطلاع عليها ومن ثم عرضها على لجنة البلدية وأخيرا يتم وضع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا للبدء في عملية تأسيس السجل العقاري.

أولا- إعداد وثائق المسح: وهي الوثائق المتعلقة بالمسح العقاري في كل بلدية حيث يجب إعداد ما يلي:

ـ المخطط المساحي: وهو المخطط البياني النهائي والذي يتوافق مع الوضع الحالي للعقارات التي تم مسحها في البلدية المعنية بأشغال المسح ويكون مقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي تمثيل في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأرض، فكل بلدية تنقسم إلى أقسام مساحية وكل قسم يتكون من أماكن معلومة وكل مكان ينقسم إلى مجموعة ملكية تكون كل واحدة منها لمالك معين أو لملاك على الشيوع. [1]

ـ جداول الأقسام: هي تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري، حيث يكون لكل مالك جدول حساب ويكون لديه رقم يتكون من 5 أعداد، والأولوية في إعطاء رقم الحساب هي الهيئات والمؤسسات العمومية وبعد ذلك يليهم الخواص. [2]

ـ سجل مسح الأراضي: هو سجل خاص تخصص كل ورقة منه لمالك واحد تحدد فيها هويته(اسمه، لقبه، اسم أبيه وجده، اسم ولقب أمه، تاريخ ومكان ميلاده، مهنته) هذا إذا كان شخصا طبيعيا، أما إذا كان شخصا معنويا فيعين تعيينا كاملا كذلك، يتضمن هذا السجل جدولا به عدة خانات كاسم الولاية، البلدية، رقم الحساب الخاص بالمالك، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل العقار، وفيه يتم إحصاء جميع العقارات التي سجلت لحساب نفس المالك على مستوى جميع أقسام البلدية. [3]

---

[1] بوشنافة جمال، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب، البليدة، جوان، 2011، ص 139.

[2] بن علي ريم، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، 2019، ص 79.

[3] الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح و أثرها على استقرار الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 60.

ـ جدول الحساب: وهو بمثابة بطاقة التعريف لكل مالك، يضم خلاصة سجل مسح الأراضي وتسجل فيه جميع العقارات التي يملكها المالك المدون اسمه تحت رقم الحساب الخاص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ورقم الحساب يتكون من خمسة أرقام حسب المالك. [1]

ـ البطاقات العقارية: وهي وثائق تلخيصية تحتوي على المعلومات الهامة والضرورية التي تساعد في الترقيم العقاري، يجب على جميع البطاقات أن ترقم، تؤرخ و تمضى من طرف المحقق، و أيضا المالك أو و كيله، رئيس المجلس البلدي أو ممثله.

ثانيا- إيداع وثائق المسح في البلدية: بعد الانتهاء من الأشغال التقنية وإعداد وثائق المسح تودع هذه الوثائق بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل حتى يمكن للمواطنين الاطلاع عليها وهذا حسب ما جاء في المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، تسلم هذه الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم بدوره بالمناسبة شهادة إيداع ويتم إبلاغ هذا الإيداع عن طريق إشعار ممضى من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويُنشر في البلدية المعنية بالمسح والبلديات المجاورة لها وكذلك عن طريق الإعلانات الكتابية أو الشفوية. ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور سواء كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإما شفويا إلى رئيس الفرقة الذي يسجل الأقوال على سجل معد لذلك خلال ساعات العمل المعلن عنها وتمضى من طرف رئيس الفرقة في أخر الإيداع، وتدرس لجنة المسح ما إذا كان المعنيون وافقوا على النتائج الواردة في وثائق المسح المعدة وتدرس أيضا الاحتجاجات المحتمل حدوثها وهذا بعد تبليغ اللجنة بالسجل ورسائل الاحتجاجات، عند اللزوم يقوم رئيس الفرقة بإجراء التعديلات الضرورية بناءً على قرارات اللجنة المصادق عليها من طرف الوالي، يتم تسجيل جميع الاعتراضات بدقة وتعيين رقم مجموعة الملكية محل الطعن وكذلك رقم القسم المساحي، ويعقب الاعتراض بالوثائق المتعلقة بهوية المعترض والسندات المقدمة منه والتي تثبت ملكيته أو حيازته، وفي نهاية مدة الإيداع يحرر محضر نهائي لغلق هذه المدة ويذكر فيه عدد الاحتياجات وجميع الشكاوى المقدمة وغلق سجل الاعتراضات ويتم التحضير لعرض نتائج الأشغال على لجنة المسح مستقبلا.[2]

ثالثا- اجتماع لجنة البلدية للمسح: بعد انتهاء فترة الإيداع و باقتراح من مدير الولائي للمسح وبدعوة من رئيسها تجتمع لجنة المسح لدراسة أشغال المسح والشكاوى ويحرر محضر عن المداولات ويصدر القرار المتخذ على أن يتم التصويت عليه بأغلبية الأصوات ويجب أن يحضر ثلث الأعضاء على الأقل وإذا تساوت الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي[3]، تسعى لجنة المسح

[1] الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 61.

[2] محدة جلول و حويذق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر، الآمال للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2019، ص 113.

[3] راجع المادة 8 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.

لدراسة الشكاوى والاعتراضات ومن ثم إعطاء رأيها ومحاولة حل النزاع بطريقة ودية وإجراء الصلح بين الأطراف وإقناعهم للتوصل إلى صيغة نهائية لتعيين الحدود ليتم تعديل الحدود على الوثائق المساحية،[1] أما في حالة عدم الاتفاق تبقى الحدود الموقتة على مخطط المسح، ويتم إعلام الأطراف بالأجل القانوني للاتفاق على حدودهم وهو محدد بمدة ثلاثة أشهر أو رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به وحقوق المالك الحقيقي الذي يكشف عن نفسه عملا بأحكام المادة 14 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي، يتم وضع هذه الوثائق المساحية حيز الاستعمال وذلك بنسخها لثلاثة نسخ وترسل الأولى إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور وتحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، والثانية بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري والثالثة تحفظ بمصلحة المسح وذلك لكي تكون في متناول أعوان المسح والهيئات العامة والخواص.[2]

رابعا- إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية: تختتم لجنة المسح أعمالها بمحضر جلسة يتم المصادقة عليه من طرف والي الولاية بعد تصحيح وثائق المسح حسب ما ورد من ملاحظات وتعديلات ثم تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا[3]. يمكن أن يتم الإيداع بقسم أو مجموعة أقسام عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري. ويحرر محضر من طرف المحافظ العقاري، فهناك أهمية بالغة لتاريخ هذا المحضر لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداءً من يوم تسلم وثائق المسح يستوجب هذا فتح فهرس متسلسل تاريخيا لتسهيل تدوين و متابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق، ولأن الإشهار له أهمية كبيرة فإن محضر تسلم الوثائق يجب أن موضوع إشهار بكافة الوسائل المسندة خلال ثمانية أيام تبدأ من تاريخ استلام وثائق المسح. ويهدف هذا الإشهار إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية وذلك لتسليمهم حسب الحالة الدفتر العقاري وشهادة الترقيم العقاري المؤقتة ومن ناحية أخرى إثارة الاحتجاجات من الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك[4].

ويمكن لكل مالك أو حائز لعقار مسته عملية المسح أن يسلم له المحافظ العقاري وثيقة تشهد بحقه على العقار الممسوح، على أن يودع جدولا تسلمه له المحافظة العقارية يحتوي على جميع المعلومات

[1] محده جلول و حويذق عثمان، المرجع السابق، ص 115.

[2] التعليمة 16، المرجع السابق، ص 26.

[3] الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 63.

[4] انظر التعليمة رقم 16، المرجع نفسه، ص 26.

المتعلقة بالعقار الذي يحوزه أو يملكه، وبإيداع وثائق المسح واستلامها من طرف المحافظ العقاري نكون أمام مرحلة جديدة تتعلق بتأسيس السجل العقاري العيني. [1]

خامسا- ترقيم العقارات: يتم الترقيم العقاري وفقا للمعلومات الواردة في البطاقة العقارية وتحتوي هذه الوثيقة على كل العناصر اللازمة للملكية العقارية، والترقيم يعني تسجيل العقارات والحقوق العينية في السجل وإعطائها رقم يتم من خلاله التعرف على هوية العقار ويختلف الترقيم فقد يكون ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائي.

1_ **الترقيم المؤقت:** يمكن تعريف شهادة الترقيم العقاري المؤقت على أنها وثيقة إدارية محررة وفق النموذج المحدد من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية يشهد فيها المحافظ العقاري أن العقار محل هذه الشهادة مرقم ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين باسم المستفيد أو المستفيدين لتسلم للمعنيين بناء على طلبهم لاستعمالها كإثبات للحيازة إلى حين الفصل في الملكية بعد انقضاء تلك المدد وتنشأ بالموازاة مع ذلك بطاقة عقارية تحفظ على مستوى المحافظة العقارية تدون فيها نفس المعلومات،[2] ونظم المشرع الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو لمدة سنتين بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي[3]1993، وهناك ترقيم مؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي نظم بمقتضى المادة 89 من القانون رقم 17- 11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017[4].

_ **الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر:** يتم هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي لا يتوفر لدى مالكيها الظاهرين سندات ملكية مشهرة لكنهم يمارسون حيازة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة (15) سنة تسمح لهم باكتساب الملكية بالتقادم المكسب. يصبح هذا الترقيم المؤقت ترقيما نهائيا ويسلم الدفتر العقاري للحائز بعد انقضاء مدة (4) أشهر دون أن يتلقى المحافظ العقاري خلالها أي اعتراضات أو إذا رفضت أو سحبت تلك التي قدمت[5].

_ **الترقيم العقاري الموقت لمدة سنتين:** يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين تسري من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية

---

[1] الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 64.

[2] زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 69.

[3] مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر العدد 34 الصارة بتاريخ 1993/05/23.

[4] قانون رقم 17-11 مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق ل 27 ديسمبر سنة 2017،يتضمن قانون المالية لسنة2017، ج ر العدد 76، الصارة بتاريخ 2017/12/28.

[5] سعدون كريمة، "الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية"،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، مجلة سداسية متخصصة محكمة، المجلد 11، العدد 02 عدد خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،2020، ص 199- 200 .

من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين على وثائق مسح الأراضي وذلك في الحالات التي لا يكون فيها لهؤلاء المالكين الظاهرين سندات تثبت ملكية العقارات التي يحوزونها وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية العقارية ويكون الأمر كذلك إذا توفرت سندات حيازية رسمية أو عرفية أو حتى في غيابها. [1]

يترتب على الترقيم المؤقت إمكانية المستفيد منه الحصول على "شهادة الترقيم المؤقت" من المحافظة العقارية، بناءً على طلبه وهي تعد بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيازة وتعطي له صفة المالك الظاهر، وبهذه الصفة يستفيد من المزايا المترتبة على شهادة الحيازة وقياسا على صاحب شهادة الحيازة في العقار، يمكنه أن يتصرف ماديا في العقار ويرهنه للمؤسسات البنكية كضمان لدين القرض كما يمكنه الحصول على رخصة البناء غير أن تطبيق هذه المقتضيات، إضافة إلى مناقضتها للأحكام القانونية المتعلقة بالتصرفات العقارية سواء كانت بيعا أو رهنا، حيث تشترط أن يكون محل التصرف مملوكا للمتصرف.[2]

_ الترقيم المؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي: ويشمل هذا النوع من الترقيم عقارات مملوكة لأفراد لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها ويتم ترقيمها مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية وبعد انتهاء هذه المدة يتم ترقيمها نهائيا لصالح الدولة، وهذا بعد التحقيقات المعتادة التي تقوم بها المصالح المعنية وأخذ رأي لجنة خاصة تنصب لهذا الغرض غير أن الواقع أثبت أن هذه الإجراءات لم يتم العمل بها نظرا للصعوبات التي واجهتها أثناء التطبيق وجعل مصالح مسح الأراضي في بعض الولايات تسجل هذه العقارات مباشرة باسم الدولة أو في حساب يسمى "الدولة مالكة مفترضة" وهو الأمر الذي يفرض تحويلها إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وتسويتها وفق الإجراءات التي تحكمه لكن حسب وضعية كل حالة[3] .

2_ **الترقيم النهائي:** وتطرقت له المادة 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري وتنص على أنه " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

ويكون ذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها سندات أو عقود ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة

[1] زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 64.

[2] سعدون كريمة، المرجع السابق، ص 200- 201 .

[3] زين الدين بوتشيشة، المرجع نفسه، ص 50 .

تحدد معالم الملكية لأنه عمليا بعض الأحكام القضائية تأتي أحيانا من المعلومات الدقيقة ما يجعل أعوان المسح والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية وذلك لصعوبة إثبات أن هذا الحكم القضائي ينصب على العقار أو الحق العيني المتنازع عليه ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء. [1]

المطلب الثالث: الطعن في الدفتر العقاري بالإلغاء

يعتبر الدفتر العقاري[2] سند ملكية قوي يقدم لأصحاب الأراضي الممسوحة وهو الوثيقة الوحيدة التي تثبت ملكية العقارات الخاصة في هذه الأراضي وتعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقار كما يعتبر الدفتر العقاري آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، ويسلم الدفتر العقاري كسند ملكية بعد التحقق من ملكية العقار المطالب به وهو الأمر الذي قد يكون بتقديم سندات مقبولة قانونا لإثبات حق الملكية[3]، لقد اختلفوا في تعريف الدفتر العقاري فمنهم من اعتبره قرارا إداريا ومنهم من لم يعتبره كذلك، واعتبر الأستاذ عمار بوضياف الدفتر العقاري بمثابة قرار إداري لتوافر جميع عناصر القرار الإداري فيه، منها كونه تعبير إداري باعتبار أنه إفصاح من طرف الإدارة عن إرادتها الملزمة بهدف إحداث أثر قانوني، وأنه صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية وبالإرادة المنفردة، كما أن له أثر قانوني حيث أن الهدف من الدفتر العقاري هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات، واعتبره البعض الآخر مجرد شهادة إدارية فالمحافظ العقاري لدى قيامه بالتوقيع على الدفتر العقاري فإن عمله يقتصر على الإشهاد بمطابقة الأخير للبطاقات العقارية والسجل العقاري، فالدفتر العقاري لا يعد عملا انفراديا كونه تتدخل في وجوده عدة جهات إدارية وبالتالي فالدفتر العقاري كاشف للمراكز القانونية فقط ولا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري[4]، لكن تم الأخذ بالرأي الأول أن الدفتر العقاري طبيعته القانونية قرار إداري ويمكن تعريفه على أنه سند إداري يعد من طرف المحافظ العقاري وفقا لنموذج محدد بقرار، إلا أن جعله قرار إداري عرضه للطعن بدعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري إذا ثبت أنه بني على أسس غير قانونية ولترفع الدعوى يجب توفر شروط ومتى ما توافرت هذه الشروط تم الفصل فيها وتسبيب هذا الإلغاء ما ينتج عن ذلك من آثار وهذا ما سنفصل فيه في فروع هذا المطلب.

الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء

[1] زبدة نور الدين، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي تيسيمسيلت، المعيار في الآداب والعلوم الانسانية والاجتماعية، مجلة دورية محكمة، العدد 18 ، جوان 2017، ص433.

[2] انظر الملحق رقم 02.

[3] زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 74.

[4] ليلى زروقي عمر حمدي باشا، المرجع السابق ،ص 346.

لقيام دعوى الإلغاء وقبولها من طرف القضاء الإداري وجب توفر عدة شروط من أجل صحة الإجراءات المتبعة لقبولها منها شروط عامة وأخرى خاصة.

أولا- الشروط العامة لرفع دعوى الإلغاء: كون دعوى الإلغاء ترفع أمام القضاء الإداري فهي بذلك تختلف عن الدعوى التي ترفع أمام القضاء العادي ومن هذه الشروط العامة ما يتعلق بالأطراف وما يتعلق بتسجيل عريضة الدعوى.

1_**الشروط المتعلقة بالأطراف:** وهي الشروط نفسها التي يجب توافرها في الدعوى سواء كنا أمام دعوى مرفوعة أمام القضاء العادي أو الإداري وتتعلق بطرفي الدعوى والتي يجب أن تتوفر في الأطراف والتي تقبل على أساسها الدعوى من الناحية الشكلية ومنها:

شرط الصفة والمصلحة: يقصد بالصفة ما يدل على أن هناك علاقة بين الأطراف والموضوع في هذه الدعوى فيجب إثبات صفة المدعي بأنه صاحب الحق وإثبات صفة المدعى عليه إذا ثبت أنه صاحب الاعتداء أما المصلحة فيجب أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها ويقرها القانون وعملية على أساس أن القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص.[1] فقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 على شروط التقاضي أنه:" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون". [2]

إذ يجب أن تتوفر المصلحة الشخصية المباشرة في رافع الدعوى ويمكن للمصلحة أن تكون مادية أو مصلحة معنوية أدبية،[3] أما الصفة في التقاضي هي سلامة المركز القانوني للمدعي وتخول له الوضعية الملائمة لمباشرة الدعوى.[4]

شرط الأهلية: ويشترط في رافع الدعوى الأهلية القانونية مما يخول له الحق في التقاضي وطبقا للمادة 40 من القانون المدني بالنسبة للشخص الطبيعي تتمثل أحكام الأهلية في:" كل شخص بلغ سن الرشد, متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه " وقد حدد سن الرشد بتمام 19 سنة وأن يكون عاقلا ليس سفيها ولا معتوها ولا مجنونا وغير محجور عليه، أما بالنسبة للشخص المعنوي وحسب أحكام المادة 50 من القانون المدني: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما

[1] مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 1 الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009، ص 312.

[2] المادة 13 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ,الجريدة الرسمية العدد21، الصادر في 2008.

[3] عمار عوابدى، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 176.

[4] عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، الجسور للنشر والتوزيع ،الجزائر،2009، ص 85.

كان منها متلازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقررها القانون"، فيمكن أن نلخص شروط الشخص المعنوي إذا توفرت فيه الشروط الشكلية التي تؤهله لأن يكون شخصا معنويا وفقا للقانون وقت رفع الدعوى وإذا مثله شخص طبيعي أمام القضاء له صفة الممثل القانوني.

2 _الشروط المتعلقة بتسجيل عريضة الدعوى: لا يكون لدعوى الإلغاء أثر إلا بتحرير عريضة افتتاح دعوى طلب الإلغاء وتسجيلها أمام الجهة القضائية المختصة وتكليف الخصم بحضور الجلسة سواء رفعت الدعوى أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة.

شرط تحرير العريضة: ككافة الدعاوى القضائية تخضع عريضة افتتاح دعوى الإلغاء لأحكام المواد 14 و 15 و 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيتم إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة لتسجيلها مقابل وصل سداد الرسوم القضائية وتسجل دعوى الإلغاء وفقا للمادتين 823 و824 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه يجب ترقيمها حسب ترتيبها في السجل ويدون تاريخ ورقم التسجيل على العريضة والوثائق المرفقة بها كما يجب على رافع دعوى الإلغاء أن يرفق عدد العرائض بعدد الخصوم سواء كانوا أطرافا أصليه أو مدخلة مع تحديد جميع أطراف النزاع القانوني بشكل دقيق ومفصل، وأن تتضمن العريضة إشارة مختصرة إلى الوقائع والدفوع المثبتة للدعوى.

شرط رفعها وتوقيعها من طرف محامي: تضمنت المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن " تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة شكلا " ما يؤكد لنا وجوب توكيل محامي أمام القضاء الإداري سواء كانت محكمة إدارية أو مجلس الدولة فيجب أن يتم التمثيل بواسطة محامي معتمد لدى المجلس إذا كان النزاع من اختصاص المحكمة الإدارية أو محامي معتمد لدى المحكمة العليا إذا كان ضمن اختصاص مجلس الدولة تحت طائلة عدم قبول الالتماس شكلا. ويرجع هذا إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوفر إلا في المحامين [1]، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين فتم إعفائهم من التمثيل الوجوبي بمحامي وفقا للمادتين 827، 828 من ق.إ.م.إ.

التكليف بالحضور: لقد رسخ الفقه والقضاء احترام حق الدفاع ويفرض هذا المبدأ واجبا أساسيا وهو إلزام الخصم وتكليفه بالحضور أمام المحكمة في الجلسة المحددة ليتمكن من تقديم دفاعه ويتم تبليغه عن طريق محضر قضائي وهو ما نصت عليه المادة 838 من قانون إ.م.إ أنه "يتم وضع المذكرات والوثائق المقدمة من الخصوم بأمانة ضبط المحكمة الإدارية ويتم التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق محضر قضائي"، باعتباره ضابط عمومي مكلف بالتبليغ القانوني بناء على طلب ذوي الشأن أو

[1] ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011/2012، ص 287 .

محاميهم مقابل دفع رسوم الأتعاب الخاصة بهم ثم يعطى للمدعى عليه محضر تكليف ومحضر تسليم التكليف لحضور الجلسة حسب المواد 18 و 19 و 20 من ق.إ.م.إ، كما حددت مده التبليغ ب 20 يوما قبل موعد الجلسة الأولى وهو ما أكدته المادة 18 من نفس القانون.

ثانيا- الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء: وهي الشروط الخاصة بالدعوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري والتي تهدف إلى إلغاء الدفتر العقاري الذي طعن فيه.

1_ شرط ميعاد رفع الدعوى: وحددت المادة 829 من ق.إ.م.إ ميعاد الطعن في القرار الإداري : " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر ويسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"، على عكس الدعاوى الجنائية والمدنية فإن القانون لا يحدد مدة معينة لرفعها ما دام الحق قائما ولم يسقط بالتقادم، إلا أنه في دعوى الإلغاء قيدها بمدة محددة وذلك حفاظا على الأوضاع الإدارية،[1] و يجوز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كان عليها النزاع وحتى بعد إثارة دفع في الموضوع،[2] وجاءت المادة 832 من نفس القانون بأسباب قد تنقطع آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء للقرار الإداري وهي الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة، طلب المساعدة القضائية، وفاة المدعي أو تغير أهليته، القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ .

2_ جواز التظلم الإداري المسبق: هو طلب يقدمه صاحب الشأن أو المتظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار أو الجهة الرئاسية العليا لإعادة النظر في القرار الصادر ضده إما بسحبه أو تعديله إذا كان قرارا إداريا، أو تعويض المتظلم عن الأضرار الناتجة عنه إذا كان عملا ماديا[3] ، ويقصد به أيضا أن يلتمس من خلاله المخاطب بالقرار الإداري من السلطة المتظلم أمامها من مراجعة القرار الذي أصدرته وإعفائه من اللّجوء إلى القضاء.[4]

وقد جاء في نص المادة 830 من ق.إ.م.إ أنه : " يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 من نفس القانون." حيث يعتبر سكوت الجهة الإدارية المرفوع أمامها التظلم عن الرد خلال شهرين قرارا بالرفض ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ إبلاغ التظلم أما في حالة سكوت الجهة الإدارية يستفيد المتظلم من شهرين لتقديم طعنه والتي تبدأ من تاريخ انقضاء مدة شهرين وفي حالة رد الهيئة القضائية خلال الفترة الممنوحة يبدأ

[1] عمار بوضياف ، المرجع السابق، ص 94.

[2] كوسة فضيل، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013 ، ص 280.

[3] ليلى لبيض، المرجع السابق، ص 287.

[4] عبد العزيز عبد المنعم، المرافعات الإدارية في مجلس قضاء الدولة، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2005، ص 199.

سريان الأجل وهو شهرين من تاريخ الإخطار بهذا الرفض ويجب إثبات إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بجميع الوسائل المكتوبة والتي ترفق مع العريضة.

ونصت المادة 829 من نفس القانون على:" يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"، ويجب مراعاة الاختصاص النوعي والإقليمي للجهة القضائية التي سيتم رفع دعوى الإلغاء أمامها .

3_إرفاق القرار الإداري بعريضة رفع الدعوى: يجب أن يرفق القرار الإداري بعريضة رفع دعوى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه ويترتب على ذلك عدم قبوله ما لم يكون هناك مانع مبرر وإذا ثبت أن هذا المانع ناجم عن امتناع الإدارة من تمكين المدعي الحصول على القرار المطعون فيه يأمر القاضي بعرضه في الجلسة الأولى ويستخلص ما يترتب عن ذلك من نتائج قانونية حول هذا الامتناع[1]، ذلك أن عدم تمكين السلطة الإدارية للمخاطب القرار الإداري يفسر على أنه قرينة على وجود أسس قانونية وغير شرعية اتخذتها الإدارة [2].

4_شهر دعوى الإلغاء: دعوى الإلغاء ملزمة بإجراء الشهر تحت طائلة رفضها شكلا وهذا حسب ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على ضرورة إشهار عريضة افتتاح دعوى الإلغاء لدى المحافظة العقارية، وهو نفس ما ذهبت إليه المادة 17 من قانون إ.م.إ على أنه يجب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو بحقوق عينية عقارية وتشهر وتقدم في أول جلسة تم تحديدها تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا ما لم يتم إثبات إيداعها للإشهار، ويتم شهر العريضة في المحافظة العقارية المختصة إقليميا أي التي توجد فيها البطاقات العقارية للعقار وتظهر أهمية هذا الإجراء في حماية مصالح الغير حسن النية وإعلامه بحالة العقار وذلك للتحقق مما إذا كان هناك نزاع حوله أم لا. وتحرر في نموذج (إ ع رقم6) (P R6) المنصوص عليه في التنظيم ويجب أن تحتوي العريضة إضافة إلى العناصر المنصوص عليها في المادة 15 من ق.إ.م.إ إلى التعيين الدقيق للعقار موضوع النزاع، وبعد دراسة العريضة والتأكد من المعلومات الموجودة والمدونة بها ينفذ المحافظ العقاري إجراء الإشهار وفق الطريقة النّظامية المعمول بها في مجال الإشهار العقاري وتسلم النسخة الأصلية إلى المودع وتحفظ النسخة الثانية وترتب في الحجم المخصص للحجوزات وتأخذ رقم ترتيبي،

[1] انظر المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

[2] كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 297 .

وفي حالة عدم توافر أحد النقاط السالفة الذكر على المحافظ أن يوجه مذكرة رفض الإشهار حسب الحالة.[1]

الفرع الثاني: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

من بين القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري الدفتر العقاري وهو قرار إداري والجهة المنوطة بتسليمه هي جهة ذات طبيعة إدارية لذا فهو عرضة للطعن الذي تسري عليه سائر القرارات الإدارية الأخرى ونصت المادة 24 من الأمر 74/75، على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ومن أسباب إلغاء هذا الدفتر نذكر ما يلي:

أولا- عيوب عدم المشروعية الخارجية: عند التنازع على المشروعية الخارجية لقرار أو إجراء إداري فإن الخلاف لا يتركز على القرار الذي تقرر أو اتخذ بل على الطريقة التي استخدمت في اتخاذ ذلك القرار وينظر القاضي الإداري بمناسبة فصله في دعوى الإلغاء إلى مدى شرعية القرار الإداري من حيث احترام الإطار المحدد قانونا وكذلك مدى احترام الشكليات والإجراءات القانونية لنكون بذلك أمام عدم المشروعية الخارجية إذا واجهنا عيب الاختصاص وكذا عيب الشكل والإجراءات.

1_**عيب الاختصاص:** القرارات الإدارية حتى تكون مشروعة يجب أن تصدر ممن يملك الاختصاص بإصدارها لأن غير ذلك يجعل منها مشوبة بعيب عدم الاختصاص وقد عرف الاختصاص على أنه "القدرة قانونا على مباشرة عمل إداري معين " وعرف عيب عدم الاختصاص من طرف مجموعة من الفقهاء فالفقيه BONARD عرفه على أنه "عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني لكونه من اختصاص عضو آخر".[2]

ومن ثم فإن القرار الإداري يعتبر مشوبا بعيب الاختصاص متى قام شخص إداري ليس له صفة قانونية بإصدار قرار في مجال خارج نطاق اختصاصه فأعوان الإدارة هم الوحيدون الذين لهم السلطة القانونية في ممارسة السلطة الموكلة إليهم وذلك في حدود اختصاصهم، كما أنه لكل محافظة عقارية اختصاص إقليمي محدد بموجب القانون المنشئ لها وعليه فكل محافظ عقاري مختص إقليميا بإصدار الدفاتر العقارية الخاصة بالعقارات التي تقع في دائرة الاختصاص وأن خلاف ذلك يجعل الدفتر العقاري

[1] حسين أسماء و عبد القادر فينيخ ، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 9 ، العدد 22 ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021، ص 327 .

[2] زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 135.

معيبا بعيب عدم الاختصاص المكاني،[1] فيكون الدفتر العقاري عرضة للإلغاء فعيب الاختصاص من النظام العام و يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى.[2]

2_**عيب الشكل والإجراءات:** أي قرار إداري يجب أن يصدر في الشكل الذي حدده القانون وتتبع في إصداره الإجراءات المحددة قانونا ولذلك فالمحافظة العقارية عند قيامها بالترقيم النهائي وإصدارها للدفتر العقاري يجب أن تتبع الأشكال والإجراءات التي يحددها القانون وإلا كان عملها هذا غير مشروع أو معيبا بعيب الشكل والإجراءات، والدفتر العقاري يجب أن يصدر وفق النموذج المحدد بقرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري[3]، وبالتالي فهذا العيب قد يكون قليلا لأنه بالخصوص يتمثل في عدم الالتزام بالشكليات والإجراءات المطلوب القيام بها عند إصدار قرار إداري أو التوقيع عليه أو إهمال شكلية الكتابة أو شكلية تثبيت تاريخ الصدور أو تسبيبه إذا كان متطلب التّسبيب [4].

ثانيا- عيوب عدم المشروعية الداخلية: ونقصد بها العيوب التي تمس بالقرار الإداري من الناحية الموضوعية لا من الناحية الشكلية ومن هذه العيوب نجد عيب مخالفة القانون وعيب السبب وعيب الانحراف بالسلطة.

1_**عيب مخالفة القانون:** ويشمل هذا العيب المخالفة المباشرة للقانون ومعنى ذلك المخالفة الصريحة لنص قانوني سواء القيام بشيء يمنعه القانون او عدم القيام بشيء يفرضه القانون، والعيب في تفسير القانون وهنا تلجأ إدارة المحافظة العقارية إلى تفسير القانون لكن بطريقه خاطئة لتقوم في هذه الصورة بمخالفة المعنى الذي قصده المشرع مخالفة مقصودة أو غير مقصودة، العيب في تطبيق القانون وهي الحالات التي تلجأ فيها الإدارة إلى تطبيق القانون واصدار قرارات دون التحقق من صحة الوقائع التي تبنى عليها أو سوء تقدير لها[5] ، ولا يقتصر عيب مخالفة القانون على المبادئ الدستورية والقوانين الصادرة عن الهيئة التشريعية والمراسيم التنظيمية بل يمتد إلى مخالفة القواعد القانونية العامة فإذا تبين للمدعي أن المحافظ العقاري خالف القانون عند اصداره الدفتر العقاري فمن الممكن طلب إلغائه بشرط ثبوت المخالفة القانونية ليتمكن القاضي من بسط الرقابة عليه والفصل في هذه الدعوى.

[1] زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 135.

[2] عدو عبد القادر، منازعات إدارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2012 ، ص 142.

[3] زين الدين بوتشيشة، المرجع نفسه، ص 136.

[4] كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 300-301.

[5] زين الدين بوتشيشة، المرجع نفسه ، ص 137 – 138.

2_**عيب في السبب:** خضوع الإدارة إلى القانون يلزمها التقيد في إصدار قراراتها بتوفر الحالة القانونية أو الحالة الواقعية التي تبرر ذلك وهو ما يعرف بالسبب إذ لابد من توفر هذا الأخير بالشروط والأوصاف التي فرضها القانون حتى يكون عمل الإدارة مشروعا،[1] ومنه ما تعلق بحالات إصداره بمجرد إيداع الوثائق المسحية دون توفر السندات والعقود والوثائق المقبولة قانونا لإثبات حق الملكية، أو تسليمه قبل نهاية مدة الترقيم العقاري دون توفر وقائع قانونية تسمح للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من وجوب شهر الحقوق العينية في السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري، أو حتى تسليم الدفتر العقاري دون تقديم طلب من المالك أو دون القيام بإجراء التسوية التي تتم في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو حساب المجهول سابقا.[2]

3_**عيب الانحراف في استعمال السلطة:** يعد عيب الانحراف أو سوء استعمال السلطة أحدث حالات إلغاء الدفتر العقاري فعيب الانحراف بالسلطة هو ابتعاد الإدارة عن الهدف الذي من المفترض أن تعمل على تحقيقه وهو المصلحة العامة وهو ما صعب على القاضي اكتشافه لأن هذا النوع من العيوب يرتبط بالحالة الشخصية والذاتية، وقد يكون ذلك في حال إصدار المحافظ لقرار ترقيم نهائي لفائدة شخص مستفيد من ترقيم عقاري مؤقت قبل انتهاء الأجل المحدد،[3] لذا على المعني إثبات أن الدفتر العقاري قد سلم لشخص قصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراما للقوانين والأنظمة المعمول بها. [4]

الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري:

بمجرد رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة يكون لهذا الإجراء أثر يتم على أساسه وقف تنفيذ أي إجراء أو تصرف قد يقع على الدفتر العقاري محل الإلغاء، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن،[5] وتتمثل هذه الآثار في:

أولا- الآثار القانونية للحكم بالإلغاء: كل نزاع يعرض أمام جهة قضائية يجب أن ينتهي بحكم قضائي وكل حكم يصدر يجب أن تكون له آثار قانونيه فالحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية الذي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري هو حكم ابتدائي إلا أن له أثر فوري رغم طريق الاستئناف، وتظهر آثاره على النحو التالي :

[1] عمار بوضياف ، المرجع السابق، ص 197 – 198.

[2] زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 139.

[3] المرجع نفسه، ص 139.

[4] برامهي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية لنزع الملكية، دار الهدى، الجزائر، ط 2012 ، ص 259 .

[5] ريم مراحي، المرجع السابق، ص 165.

1_**الأثر الرجعي للإلغاء:** يترتب على إلغاء القرار الإداري أي الدفتر العقاري قضائيا, أثر رجعي بالنسبة لكل المراكز القانونية التي تمخضت عنه، بحيث يتم إعادة طرفي الدعوى إلى الحالة التي كانا عليها قبل إصدار المحافظ العقاري للدفتر العقاري المطعون فيه بالإلغاء، وهنا تلتزم المحافظة العقارية ممثلة من قبل المحافظ العقاري بإلغاء الدفتر العقاري[1] .

2_**خروج النّزاع من ولاية الجهة القضائية الإدارية:** يترتب على صدور الحكم استنفاذ سلطة القاضي الإداري على دعوى الإلغاء التي ينظر فيها، إذ أن لا يمكن له بعد إصدار الحكم إعادة النظر فيه أو العدول عنه، إلا في الحالات المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في طرق الطعن سواء العادية المعارضة والاستئناف أو طرق الطعن غير العادية وهي الطعن بالنقض، التماس إعادة النظر وفق ما هو محدد قانونا أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة. [2]

3_**اكتساب الحكم حجية الشيء المقضي به:** بمجرد أن ينطق القاضي بالحكم الإداري بإلغاء الدفتر العقاري يكون للأخير السلطة المطلقة فيكون للحكم عند النطق به حجية الأمر المقضي به في النزاع الذي فصل فيه فالحكم في الموضوع هو الحكم القطعي كليا كان أو جزئيا،[3] حيث تتعدى آثاره طرفي دعوى الإلغاء ليصبح حجة على الجميع وبما أن الإلغاء يعني إزالة الدفتر العقاري المطعون فيه من المحافظة العقارية فإن صحة الأمر المقضي به تعتبر قرينة قانونية لا يجوز بموجبها للطرف الذي خسر دعواه أن يعيد رفع دعوى تتعلق بنفس القرار الإداري مرة أخرى سواء كان هو المستأنف أو الشخص المستأنف عليه متى ما اجتمع أطراف وسبب وموضوع الدعوى.

4_**التعويض عن الضرر:** تلتزم الجهات الإدارية بمسؤولية التعويض إذا كانت قراراتها الإدارية تلحق الضرر بمن صدرت إليهم وذلك بعد إلغائها من قبل القضاء الإداري والخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء القيام بإجراءات الشهر ويلحق الضرر بالغير يترتب عليه مسؤولية مدنية والتأسيس القانوني لهذه المسؤولية في هذه الحالة هي المادة 124 من القانون المدني حيث جاء فيها: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض" وتبعا لهذا النص فإن أركان المسؤولية التقصيرية تتمثل في الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، ومناط هذه المسؤولية هي الفعل غير المشروع فالخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية وظيفته ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته إلا أن هذه المسؤولية تتقرر في الأصل على الدولة حيث تقوم مقامه في التعويض، أما في حالة الخطأ الجسيم فإن للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض[4].

---

[1] حسين أسماء و عبد القادر فينيخ، المرجع السابق، ص 330.

[2] المرجع نفسه، ص 330.

[3] انظر المادة 296 من ق.إ.م.إ.

[4] حسين اسماء و عبد القادر فينيخ ، المرجع نفسه، ص 331.

ثانيا– آثار الإلغاء في مواجهة الأطراف والإدارة: بعد صدور حكم إلغاء الدفتر العقاري بالأسباب المقررة قانونا، يترتب على هذا الإلغاء تغيير المراكز القانونية للأطراف كما تتأثر أيضا الإدارة بهذا التغيير.

1_في مواجهة الأطراف: يتمتع الدفتر العقاري بالسلطة المطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية وتكون هذه القوه الثبوتية في مواجهة الأطراف والغير إلا أن إلغاء الدفتر العقاري له أيضا قوة مطلقة في مواجهة أطراف النزاع مما يدل على أنه بصدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن ما اكتسبه من قوة ثبوتية وحجية مطلقة سيزول ولا يمكن الاحتجاج به في إثبات ملكية العقارات ويكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة لكل المراكز القانونية التي ترتبت عنه، حيث أن القرار القضائي الصادر من الهيئة الإدارية المتضمن إلغاء الدفتر العقاري له قوه مطلقة في مواجهة الأطراف ويترتب عليه الأثر المطلق للحجية فلا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة طرفي الدعوى إلى الحالة التي كانا عليها قبل إصدار السلطة الإدارية قرارها المطعون فيه بالإلغاء.[1]بالرغم من أنه يمكن الطعن فيه بطرق الطعن العادية وغير العادية.

_في مواجهة الإدارة: لا يقتصر واجب الإدارة في تنفيذ حكم الإلغاء على الجانب السلبي فقط باعتبار أن القرار الملغى معدوم بل المطلوب قانونا اتخاذ كافة الاجراءات الإيجابية التي يقتضيها ذلك وبمجرد صدور الحكم القاضي بإلغاء الدفتر العقاري من أي جهة قضائية إدارية سواء كانت المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة فله السلطة المطلقة ويعتبر قرينة قانونية، لذا تلتزم الإدارة بتنفيذ التزامها بأثر رجعي وكأن القرار لم يصدر أصلا وعليه فإن حكم الإلغاء لم يأتي بأي أثر قانوني جديد بل اقتصر دوره على كشف عدم المشروعية التي لازمت هذا القرار الاداري بداية من إصداره، ويجب على الإدارة ألا تحتال للتوصل إلى إعادة القرار الملغي إلى الحياة مرة أخرى في صورته الأولى أو في صورة أخرى، لأنه يؤدي إلى سلسلة من الأحكام بالإلغاء[2]، والمقصود بالأثر الرجعي هو أنه يجب على الإدارة القيام بالعديد من الإجراءات القانونية اللازمة لإعادة الوضع لما كان عليه قبل صدور هذا القرار وعليها إزالة القرار الملغى وكافة الآثار القانونية والمادية التي أحدثها هذا القرار.

إن الحكم بإلغاء الدفتر العقاري يعني عدم مشروعيته، فيجب على الإدارة أن تلتزم وتحترم مبدأ المشروعية الذي يفرض عليها بعدم إدراج ذات القرار غير المشروع، فالمحافظة العقارية ملزمة بتنفيذ ما يتضمنه ذلك القرار نظرا لحيازته على الحجية المطلقة وقوة الشيء المقضي فيه، غير أن تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية عن طريق المحضر القضائي، بل لا بد من إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية [3].

[1] كوسة فضيل، المرجع السابق، ص334.

[2] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2006، ص 197.

[3] حسين اسماء و عبد القادر فينيخ، المرجع السابق، ص 333 .

خلاصة الفصل الأول

من خلال دراستنا لتطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية تبين لنا ما مر به تطهير الملكية الفلاحية من أنظمة وقوانين، نلاحظ أنه جاء بآليات مختلفة لإثبات الملكية الخاصة، مما يمكن من السير الحسن لعملية التطهير، بداية باستحداث سندات الملكية للحفاظ على حقوق الأشخاص، ونرى أنه قد تختلف الإجراءات في حالة وجود السند وفي حالة عدمه، وفي هذه الأخيرة يتم الإثبات عن طريق التحقيق العقاري فبعد إتمام اللجنة التقنية مهامها وفي حالة عدم وجود طعن أو اعتراض تحرر شهادة الملكية وتسلم لأصحابها، ومن ثم اعتماد عقد الشهرة مع عملية المسح الريفي في نفس الوقت لمنح الملكية على أساس قانوني ثابت، وتم اعتماد عقد الشهرة كآلية بديلة لتسريع عملية التطهير العقاري بالنسبة للأملاك التي لم يشملها المسح العام للأراضي، ويرتكز عقد الشهرة على أركان الحيازة فإذا توافرت هذه الأركان يمكن أن يمنح عقد الشهرة مع الأخذ بالشروط الأخرى المتعلقة بالمستفيد وبالعقار، كما يلعب المسح الريفي دورا مهما في تعيين العقار ومالكه تعيينا دقيقا وهو قائم على أسس قانونية ينشأ بها دفاتر عقارية مثبتة للملكية، ونجد أن القانون 18/83 شكل تحولا هاما في حالة العقار الفلاحي وقام برد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة بعد التعسف الكبير في حق هذه الملكية، يظهر لنا أيضا أن قانون التوجيه العقاري جاء بحق الملاك الأصليين في استرجاع أراضيهم التي تم تأميمها، بعد أن ترك قانون الثورة الزراعية إرثا عقاريا غير مطهر.

الفصل الثاني
تطهير العقار الفلاحي من حيث الاستغلال

تمهيد:

تعتبر التنمية الزراعية أهم عنصر يقوم عليه الاستثمار والتنمية الاقتصادية للدولة، نظرا لما توفره من واردات مالية مهمة، فضلا عن خفض فاتورة الاستيراد والتشجيع على التصدير، كما يوفر قطاع الفلاحة مناصب عمل تساهم في استقرار الجانب الاجتماعي للدول، كما أن الاكتفاء الذاتي للدولة يجعلها تتمتع بالسيادة في العلاقات الدولية.

وأولت التشريعات عناية كبيرة في مجال تنظيم العقار الفلاحي وحق الملكية المرتبطة به، كون أن الأراضي الفلاحية تعتبر الدعامة الأساسية للنظام القانوني للملكية العقارية الفلاحية، ما جعل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر تعرف تطورا بحسب السياسات الاقتصادية السائدة إذ أنه بعد الاستقلال عملت الجزائر على استرجاع الممتلكات المسلوبة من قبل المستعمرين واستغلالها بالطريقة الأمثل، فحاول المشرع تحقيق هذا من خلال نظام التسيير الذاتي ومن ثم تم إلغاء هذا النظام لوقوع تناقض في أفكار العمل به ما بين الاستقلال والتبعية، ليلغى بقانون الثورة الزراعية والذي جاء لمحاولة الحفاظ على الأراضي الفلاحية إلا أنه باء بالفشل هو أيضا، ثم تمت إعادة هيكلة القطاع الفلاحي بموجب القانون 19/87 المتعلق بكيفية تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لإحداث تغيير في المفاهيم والأساليب المنتهجة في الاستغلال الفلاحي، إلا أن هذا النظام لم يدم وتم بذلك تكريس نظام الامتياز الفلاحي كنمط وحيد للاستغلال الفلاحي للأملاك الخاصة التابعة للدولة مع دمج الرقمنة للقطاع الفلاحي تماشيا مع التطورات الحالية.

وتمت الدراسة خلال هذا الفصل في ثلاثة مباحث، يتناول **المبحث الأول** التطهير وفق الأنظمة القديمة للاستغلال، وفي **المبحث الثاني** تم التطرق إلى التطهير وفقا لنظام الامتياز الفلاحي، أما **المبحث الثالث** يتضمن التطهير من خلال رقمنة العقار الفلاحي.

المبحث الأول: التطهير وفق أنظمة الاستغلال القديمة

واجه القطاع الفلاحي في الجزائر العديد من المشاكل والعقبات منذ الاستقلال وحتى يومنا هذا ومن أهم هذه المشكلات مشكلة كيفية الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بهدف رفع مستوى الاستثمار الفلاحي، كما يرتبط استغلال الأراضي الفلاحية بشكل أساسي بملكية الأرض ونظم المشرع الجزائري استغلال الأراضي الفلاحية، ليحقق بذلك المصلحة العامة والخاصة في نفس الوقت ولذا عمل على تصفية وتطهير الملكية العقارية الفلاحية بغرض ضمان الاستغلال الفعلي للعقارات الفلاحية من خلال تسوية الوضعية القانونية للمستغلين، وتلت ذلك مجموعة كبيرة من القوانين لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحاول المشرع من خلالها تنظيم القطاع الفلاحي للنهوض بهذا القطاع الحساس بداية من الأمر رقم 653/68 المتعلق بنظام التسيير الذاتي،[1] والذي يدور حول خاصيتين التسيير الذاتي والديمقراطية وأمام رغبة الدولة في توسيع ملكيتها للأراضي الفلاحية صدر الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية،[2]حيث أعتبر عملية إصلاحية ذات طابع سياسي واقتصادي واجتماعي أمم المشرع من خلالها أراضي فلاحية وضمها إلى أملاك الدولة ثم صدر القانون رقم 19/87 المتضمن تنظيم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،[3] وجاء بآلية جديدة لإصلاح العقار الفلاحي المملوك للدولة انطلاقا من مفهوم جديد يتمثل في حق الانتفاع الممنوح للشركة المدنية الفلاحية والمسماة بالمستثمرة الفلاحية وهذا ما سندرسه في هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: تطهير العقار الفلاحي وفق قانون التسيير الذاتي

ظهر هذا النظام مع الرحيل المفاجئ والسريع للمعمرين مما أدى إلى شغور العديد من المزارع والمستثمرات الفلاحية الذي ترتب عنه استيلاء العمال على بعض المزارع الشاغرة مما استدعى التدخل الفوري من الدولة الجزائرية لتنظيم استغلال هذه الأراضي فصدر بذلك قانون التسيير الذاتي للحفاظ على هذه الأملاك وضمان استمرارية نشاطها حيث كان جهد الدولة في إنشاء هذا النظام هو تحسين الاستغلال الفلاحي وتنظيمه وذلك بمنح هذه الأراضي دون عوض لمجموعة من العمال الفلاحين لاستغلالها لمدة

[1] قانون 653/68، المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادر بتاريخ 15 فيفري 1969 (الملغى).

[2] –الأمر 71– 73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، لسنة 1971 (الملغى) .

[3] –القانون 87– 19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد50، لسنة1987 (ملغى).

غير محددة والاستفادة منها من جزء من ثمارها ومنتجاتها حسب مستوى إنتاجها بشكل جماعي وإلزامهم بعدم التصرف فيها أو تملكها.

الفرع الأول: مفهوم قانون التسيير الذاتي

ويرى البعض أنه مماثل للإدارة العمالية المعمول بها في النظام اليوغسلافي، بينما رأى البعض الآخر على أنه تسير محلي له خصائصه التي تميزه عن باقي التجارب المقارنة، وضمن هذا التيار الأخير عرف أحد الكتاب المنتمين إليه التسيير الذاتي على أنه " أسلوب ديمقراطي اشتراكي لإدارة وتسيير ومراقبة الإدارة الزراعية في النظام الجزائري"، وأنه أسلوب ذاتي يفترض فيه عدم تدخل الأجهزة البيروقراطية للدولة في الشؤون المتعلقة بالتسيير المالي والإداري للاستغلالية، ويضيف بعض الكتاب فكرة أخرى من حيث كونه أسلوب عفوي نشأ بصفة تلقائية عقب شغور مزارع المعمرين،[1] هناك خلاف كبير حول عفوية هذا النظام حيث يرى البعض أن بدايته كانت من القاعدة الشعبية من العمال والفلاحين البسطاء الذين تولوا إدارة المزارع والمستثمرات الفلاحية بعد خروج المستعمر ولم يكن للدولة دور سوى تقنين وتنظيم هذه العملية، بينما يرى آخرون أن الدولة كانت مسؤولة عن اعتماد هذا النظام من خلال ميثاق طرابلس الذي جاء بمقترحات لمعالجة مشكلة العقار الفلاحي وكان هذا النظام من بين هذه الاقتراحات وهو ما تبنته الدولة وأصبح نظاما رسميا يتم العمل به، وبهذا ينبلج لنا الوجه الحقيقي للتسيير الذاتي من حيث كونه عمل سياسي ذو محتوى إيديولوجي يتماشى مع السياق العام للمنهج المختار من طرف السلطة والذي يحدده ميثاق الجزائر في الديناميكية الكلية للصراع الاجتماعي التي برزت إثر التحرير وتعمل الآن حسب الميثاق لصالح انفتاح اشتراكي للثورة بدعم استراتيجي من طبقة الفلاحين التي تعيش في بؤس مدقع وتتطلع إلى التحويل الجذري للمجتمع.[2]

أولا- تعريف نظام التسيير الذاتي:

من الناحية اللغوية، إذا حللنا عبارة " التسيير الذاتيautogestion "، نجد أنها تتكون من مقطعين auto ومعناها الذاتي و gestion و معناها الإدارة و التسيير، و بالجمع بين المقطعين يتكون مفهوم "التسيير الذاتي" أو " الإدارة الذاتية."

أما من الناحية الاصطلاحية فعرف التسيير الذاتي على أنه أداة للتنظيم السياسي والاقتصادي والاجتماعي، يشكل محتواه الأيديولوجي الطريق الرئيسي الذي اختارته الجزائر للانفتاح على الاشتراكية التي تحافظ على مصالح العمال، وترقيتهم من مجرد أجراء إلى منتجين أحرار ومسؤولين

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 30 – 31.

[2] المرجع نفسه، ص 33 – 34.

عن طريق مشاركتهم الفعالة، الواعية و المباشرة، والانتفاع بجزء من العائدات الناتجة من الاستغلال، في إطار تبعية مخططات تنمية الوحدة الإنتاجية إلى المخططات الجهوية والوطنية.[1]

ومن أسباب اعتماد هذا النظام أنه سيغطي مساحة كبيرة من الأراضي التي يتم تقنينها بشكل مستمر والتي تساهم في إجمالي الدخل داخل القطاع الزراعي، ويعتبر هذا النوع من التسيير فعالا بالنسبة لدولة مستقلة حديثا تسير في طريقها للنهوض بالقطاع الزراعي الذي كان قطاعا حيويا يضمن الاستقلال الاقتصادي للبلاد خاصة وأن المجالات الأخرى لا تزال في مراحلها الأولى، أيضا كون الدولة لا تسيطر على كافة الأراضي التي تركها المستعمر بسبب عدم استقرار الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية حيث تولى الفلاحون إدارة هذه الأراضي واكتفت الدولة بتأميم الأراضي واستلامها من المعمرين لتتبع بعد ذلك نظام التسيير الذاتي وتقنن عملية الاستيلاء على الأراضي من قبل المزارعين، إضافة إلى 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]

ثانيا- مراحل نظام التسيير الذاتي: قد مر نظام التسيير الذاتي خلال تطبيقه في الجزائر بعدة مراحل صدرت خلالها عدة قوانين وأنشئت مرافق هيكلية ساعدت في تطبيق هذا النظام نختصرها في المراحل التالية.

1_**الفترة الممتدة من 1962م إلى 1968م:** لم تتم عملية استرداد الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين إلا بشكل تدريجي بسبب العوائق التي فرضتها اتفاقية إيفيان لذا نجد أن تسيير واستغلال هذه الأراضي من قبل العمال والفلاحين كان تدريجيا، وفي البداية عهد بإدارة تسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة إلى متصرف مسير gérant Administrateur وقد خول له الأمر 20/62 المؤرخ في 04 أوت 1962 والمتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة بعض الصلاحيات،[3] تمثلت في استيفاء الحقوق المنهوبة و سداد الديون لفائدة المزرعة ولا يجوز له التصرف في أموالها في أية حالة ما عدا المحاصيل.

صدر المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 ويتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية[4] التي بها أكثر من 10 عمال، تحتوي على ثلاثة أعضاء منتخبين، يختارون من بينهم رئيسا ليحل محل المتصرف المسير بعد اعتماد اللجنة من طرف الوالي.

---

[1] رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 29 – 30 .

[2] سماعيل شعباني، أثار التوجه نحو الخوصصة والقطاع الفلاحي العمومي بالجزائر، دكتوراه، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، ص 14 .

[3] بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 116.

[4] الجريدة الرسمية لسنة 1962، العدد 12، النسخة العربية.

إلا أنه لم يحدث أي إحاطة بالتنظيم أو التشريع واستمر هذا الوضع إلى غاية مارس 1963 حيث صدر مرسوم 22 مارس 1963[1]، الذي تم تعديله وإتمامه بموجب قرارات30 ديسمبر 1968[2]، ثم بقرارات 15 فيفري 1969[3] والتي تشمل إدارة وتسيير المزارع الشاغرة من قبل هيئات متعددة، بما في ذلك الجمعية العامة للعمال المتكونة من العمال الدائمين ومجلس العمال ولجنة التسيير فضلا عن ذلك توضيح صلاحيات الرئيس والمدير.

_الجمعية العامة للعمال: تعتبر هذه الجمعية أعلى هيئة في هيكل المزرعة، يحدد عدد أعضاؤها سنويا حسب برنامج الإنتاج، وتعتبر مسؤولة عن مخططات التنمية وكذا البرامج السنوية للتجهيز والإنتاج والتسويق، كما تصادق على النظام الداخلي لتنظيم العمال داخل الاستغلالية الزراعية وتصادق على حسابات نهاية السنة، كما تقوم بانتخاب مجلس العمال الذي يسير الاستغلالية الفلاحية، الذي يقدم تقريره أمامها عن انعقاد كل دورة[4]، ويتم اجتماعها كل سنة في دورتين عاديتين ودورات استثنائية بناءً على طلب ثلث الأعضاء أو مجلس العمال أو لجنة التسيير، ويلزم حضور ثلثي أعضاءها لنفاذ مداولاتها أما بالنسبة للقرارات فتتخذ بالغالبية للأعضاء الحاضرين، أما بالنسبة للشروط الواجب توفرها في العمال الدائمين أن يكون جزائري الجنسية بالغا 18 سنة فأكثر وأن لا يكون محروما من حقوقه المدنية، وقادرا على العمل و بصفة شخصية ومباشرة، كما يجب ألا يكون له مورد معيشي آخر خارج الاستغلالية الفلاحية وأن يكون عاملا دائما لمدة 06 أشهر على الأقل.[5]

_مجلس العمال: ويتكون من 18 أعضاء إلى 45 عضو على الأكثر من بين أعضاء الجمعية العامة، بنسبة تمثيل 06 أعضاء لكل خمسة عشر عامل، على أن لا يتجاوز العدد 45 عضوا، ينتخبون لمدة ثلاثة سنوات، ويجدد انتخاب ثلثهم كل سنة، يؤمن العلاقة بين الجمعية العامة ولجنة التسيير في الاستغلالات التي يزيد عدد أعضائها عن 50عضوا، أما في الحالة العكسية فتؤول صلاحيات المجلس إلى لجنة التسيير مباشرة، ويجتمع مجلس العمال مرة كل شهرين، في حالة الضرورة بمبادرة من ثلث أعضائه أو بطلب من لجنة التسيير ولا يمكن لمجلس العمال أن يتداول قانونا إلا بحضور الثلثين من أعضائه،[6] ومن صلاحياته الموافقة على بيع أو شراء الآلات الزراعية وفق خطة التجهيز السنوية وعلى

---

[1] المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 1963/03/22 ، المتضمن تنظيم و تسيير المؤسسات الصناعية و المنجمية والصناعات التقليدية، وكذلك الأراضي الزراعية الشاغرة، الجريدة الرسمية ، لسنة 1963 ،العدد 17 .

[2] الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية لسنة 1968، العدد 15.

[3] المرسوم رقم 15/69 المؤرخ في 15 فيفري1969، المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا و حقوق و واجبات أعضائها، الجريدة الرسمية لسنة 1969، العدد 15 .

[4] رضا بوعافية ، المرجع السابق، ص 31 – 32 .

[5] المادة الأولى من المرسوم رقم 15/69 المؤرخ في 15 فيفري1969، المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للإستغلال الفلاحي المسير ذاتيا و حقوق و واجبات أعضائها، الجريدة الرسمية 1969، العدد 15 .

[6] رضا بوعافية، المرجع نفسه، ص 32.

اعتماد القروض البعيدة والمتوسطة الأجل وفق مخطط التنمية، وأيضا الموافقة على إقرار النظام الداخلي للمزرعة، رفض أو قبول العمال الدائمين حسب اللوائح المقررة ومراجعة حسابات نهاية العام قبل عرضها على الجمعية العامة، انتخاب ومراقبة لجنة التسيير والتي تضمن السير اليومي العادي لعملية الاستغلال.[1]

_لجنة التسيير: ويتم انتخاب لجنة التسيير من بين أعضاء مجلس العمال وتتكون من 06 إلى 12 عضوا يكون ثلثيهم على الأقل يشاركون بشكل مباشر في العمل في الإنتاج ولا يجوز أن يضم الأعضاء الذين تربط بينهم قرابة من الدرجة الأولى ويتم انتخابهم لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ويتم تجديد الأعضاء بخلاف الرئيس كل عام في نهاية كل موسم بأغلبية الثلث، ولا يكون لأعضاء هذه اللجنة صلاحية فعلية غير تلك التي يمنحها لهم منصب العمل الذي يشغلونه وتجتمع لجنة التسيير بدعوة من رئيس الاستغلال أو حسب ما تقتضيه المصلحة مرتين في الشهر على الأقل ويتمثل دور هذه اللجنة في إعداد خطة لتطوير الاستغلال في إطار المخطط الوطني وكذلك إعداد البرامج السنوية للتصنيع والإنتاج والتسويق، وضع اللوائح المتعلقة بتنظيم العمل وتحديد المهام والمسؤوليات وتوزيعها، إعداد الحسابات الختامية للسنة المالية والتقارير عن التعاقد على القروض قصيرة الأجل تقرير طريقة شراء المنتجات اللازمة لتوليد المواد الأولية والبذور وإعداد التقارير عن أسلوب تسويق المنتجات والخدمات في إطار التنظيم المعمول به، تعيين العمال الموسميين كما يجوز للجنة التسيير أن تقترح على الجمعية العامة إقالة المدير والأعضاء التقنيين بعد فحص الحسابات في نهاية السنة المالية، تتخذ لجنة التسيير قراراتها بالأغلبية المطلقة ويلزم حضور ثلثي الأعضاء على الأقل كما يرجح صوت رئيس لجنة التسيير في حالة تساوي الأصوات ويجب اتخاذ المقررات وإخطار المدير بها من قبل لجنة التسيير بصفة قانونية ويتم تنفيذ هذه المقررات تحت مسؤولية المدير وحده.[2]

_رئيس لجنة التسيير: ويمثل الرئيس مجموعة العمال داخل الاستغلالية في جميع أعمال الحياة العامة ويوجه إلى القرارات التي تتخذها هيئات الإدارة أو التسيير الذاتي ويعمل على تنفيذها ويشرف ويدير اجتماعات لجنة التسيير ومجلس العمال والجمعية العامة للعمال، كما يتسلم شكاوى واقتراحات العاملين ويوجهها بقصد النظر فيها إلى الجهات المختصة التابعة للتسيير الذاتي كما يجوز له الترافع أمام المحاكم وذلك بتفويض من الجهات المختصة للتسيير الذاتي، ولا يجوز له إجبار الاستغلال إلا تنفيذا لقرار أتخذ بصفة قانونية وإذا ثبت خلاف ذلك فإنه يتعرض للعقوبة المنصوص عليها في الأخطاء الجسيمة وليس له أي سلطة على العمال باستثناء السلطة المتعلقة بمراقبة تنفيذ القرارات المتخذة من قبل

[1] المادة 19 من المرسوم رقم 16/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 ، المتضمن تحديد إختصاصات و سير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية 1969، العدد 15.

[2] أنظر المواد من 19 إلى 24 من المرسوم رقم 16/69، المرجع نفسه.

الهيئة التابعة للتسيير الذاتي، وفي حال معارضته لتنفيذ هذه القرارات سيتم رفع الأمر إلى لجنة التسيير للحصول على تعليمات تكميلية موجهة للمدير، ويتم انتخابه من طرف المجلس العام ومن بين أعضائه بالتصويت السري بالأغلبية المطلقة لمدة ثلاث سنوات وعند انتهاء وكالته يعود تلقائيا إلى عمله السابق.[1]

_المدير: يعيّن مدير الاستغلالية الفلاحية من طرف وزير الفلاحة، يتكفل بمهمة تمثيل مصالح الدولة داخل المزرعة ويحضر اجتماعات التسيير بصفة صوت استشاري ويمثل المدير الدولة مباشرة داخل الاستغلال فهو بذلك يضمن الحفاظ على وسائل الإنتاج ويعارض القرارات التي تهدف إلى تخفيض القيمة الأصلية لهذه الوسائل ويحدد أهداف المخطط الوطني ويعارض خطط التنمية الاستغلالية التي لا تتناسب مع أهدافه ويضمن حسن سير العمليات الاقتصادية والمالية المتعلقة بالاستغلال ويوقع على أوراق الالتزامات المالية وأوامر الدفع التي توقع أيضا من قبل الرئيس كما أنه يمسك أموال الاستغلال التي يسدد بها دفعات عادية وهو مسؤول عن مراعاة القواعد المتعلقة بتوزيع الدخل، أيضا يقوم بالتوضيح لهيئات التسيير الذاتي المعنية عدد ومؤهلات الاعضاء الجدد الذي لا يجب تعيينهم، يقوم بعمليات الشراء والبيع التي تقررها اللجنة، يقوم بمراقبة جرد الأموال الثابتة والمنقولة والرقابة المحاسبية والتصديق على الحسابات في نهاية السنه المالية، أيضا هو مكلف بتنفيذ قرارات لجنة التسيير ويصدر وحده دون وسيط الأطر الموضوعة تحت سلطته والأوامر اللازمة لتنفيذ هذه القرارات ويقوم بإعداد المشاريع الأولية وفقا لمخطط التنمية المصادق عليه من الجمعية العامة بالتعاون مع لجنة التسيير لوضع البرامج السنوية أو الموسمية المتعلقة بالإنتاج والتسويق والعرض والاستثمار وجداول العمل وحسابات الاستغلال والميزانية المقدرة سنويا وجدول الأجور الأصلي والعلاوات الممنوحة لكل وظيفة ويتم تقديم هذه المشاريع التمهيدية للجمعية العامة للبت فيها.[2] لا يمكن تنحية المدير إلا إذا ثبت عدم كفاءته أو ارتكابه لأخطاء جسيمة، أو في حالة سحب اعتماده من طرف المجلس البلدي لإنعاش و مراقبة التسيير الذاتي. [3]

2**_الفترة الممتدة من 1968م إلى 1969 م:** في هذه الفترة تم إلغاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي بسبب انحرافه عن الأهداف المسطرة له واستبداله بالبنك الوطني الجزائري[4]BNA بموجب الأمر المؤرخ في 1968/09/24 لمنح القروض للقطاع الفلاحي.

من جهة أخرى قامت السلطة العامة بتوزيع الوظائف السابقة له على أربعة دواوين كما يلي: الديوان الجزائري للفواكه و الخضر (O.F.L.A) و يقوم بتسويق الخضر و الفواكه على المستوى الوطني و

[1] انظر المواد من 27 إلى 29 من المرسوم رقم 16/69 السابق الذكر.

[2] انظر المادة 30 من نفس المرسوم.

[3] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 34 .

[4] الأمر رقم 176/66، المؤرخ في 1966/06/13 ، المتضمن انشاء البنك الوطني الجزائري و تحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية لسنة 1966، العدد 51.

الخارجي ، الديوان الوطني للعتاد الفلاحي(O.N.A.M.A) و يقوم بإصلاح الآلات و المعدات الفلاحية التابعة للقطاع الزراعي المسير الذاتي إلى جانب القطاع الخاص، الديوان الوطني للحلفاء (O.N.A.L.F.A) و يقوم باستغلال نبات الحلفاء و تنظيم السوق الداخلية وتحديد أسعارها، الديوان الوطني لتغذية الماشية (O.N.A .B) و مهمته دراسة احتياجات الماشية من المواد الغذائية و إرشاد مربي الماشية و تقديم المساعدات الفنية لهم[1].

وبدأت البلدية اعتبارًا من 05 فيفري 1969 دعم وتنشيط التسيير الذاتي للبلدية بالإشراف على كافة وحدات الإنتاج المسيرة ذاتيا الموجودة فيها، إلا أن إشرافها لا يعني الإدارة المباشرة لهذه الوحدات لأن هذا الأسلوب غير متوافق مع المبدأ العام للتسيير الذاتي، والذي يعد قائما في الأساس على جعل العمال مسؤولين بشكل مباشر عن الإدارة والإنتاج.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق نظام التسيير الذاتي وتقييمه

أولا_ نطاق تطبيق هذا النظام: تنص المادة الأولى من الأمر 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة:" تؤسس الأرض و وسائل الإنتاج الفلاحي الأخرى من الأموال المنقولة والعقارية المؤممة، في شكل إستغلالات فلاحية"، ويعني ذلك أن الأرض وكافة الوسائل الإنتاجية الزراعية الأخرى من أموال وعقارات مؤممة تعد كأساس للاستغلالات الزراعية وعليه فإن الأراضي المؤممة في الفترة ما بين 1962 إلى 1968 وكان يطبق عليها نظام التسيير الذاتي وهي الأراضي الفلاحية والمزارع التي كانت تابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الاشتراكي وتصنف هذه الأراضي إلى:

1_ المزارع التابعة للمعمرين: بالنظر إلى العراقيل والصعوبات التي فرضتها إتفاقية إيفيان المصادق عليها في 18 مارس 1962 ومن بينها ما تم النص عليه من المادة 12 منها: "على الجزائر أن تضمن وبدون تمييز حرية ممارسة الحقوق العقارية الموجودة على إقليمها ولا يحرم أحد من ملكيته بدون تعويض عادل ومحدد مسبقا"، وعليه فعملية إدراج هذه الأملاك ضمن ملكية الدولة قد تمت بصفة تدريجية مما فرض على المشرع استخدام العديد من التقنيات القانونية كحماية الأموال الشاغرة وتسييرها ودولنة الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأجانب.[2]

2_ المزارع الشاغرة: برحيل المعمرين أدى ذلك إلى تركهم لعدد كبير من المزارع الشاغرة مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني هذا ما جعل المشرع يقوم بإصدار أول نص يتعلق باستغلال هذه الأراضي

[1] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 35.

[2] بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 47.

وهو الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها. [1] ولم يتناول الأمر 20/62 مفهوم الشغور بشكل محدد إلا أنه ذكر في مادته الأولى أنه بمجرد نشره في الجريدة الرسمية، يتولى الوالي المدعو عامل العمالة سابقا أن يكفل تحت إشراف اللجنة المكلفة بالقضايا الاقتصادية إدارة جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة الشاغرة التي لم يتم استغلالها أو استعمالها مدة شهرين من قبل صاحب الحق الشرعي، ومع ذلك فقد نشأت مشاكل عديدة من هذا المفهوم.

ومن أمثله الشغور ما نتج عن رحيل المعمرين أو توقف المالك عن الاستعمال بحضوره أو إذا لم يتم استخدام المزرعة بشكل طبيعي، ولحماية هذه المزارع من التعدي تم منح الوالي وسائل لذلك منها تعيين كافة المزارع الموجودة في إقليمه خلال مدة شهر من تاريخ نشر الأمر رقم 20/62 في الجريدة الرسمية وطرد كل شخص يشغل مقرا أو أرضا معدة للفلاحة بدون وجه حق أو بدون وثيقة وذلك بموجب قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1962.

ولتعد المزرعة شاغرة يجب توافر شرطين أولا توقف النشاط الزراعي أو توقف الاستغلال بشكل دوري دون مسوغات قانونية وثانيا إذا صدر قرار من الوالي المختص، وقد تم ضم المزارع الشاغرة إلى أملاك الدولة وذلك بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 6 ماي 1966، حيث جاء في مادته الأولى أنه تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشائعة إلى الدولة وبذلك ليكون بذلك قد حل مشكله المزارع الشاغرة نهائيًا.

3_ الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبيين: واصل عدد من المعمرين استغلال مزارعهم وأراضيهم في الجزائر مما دفع بالمشرع لإصدار المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في1 أكتوبر 1963 الذي يهدف من خلال مواده إلى إلحاق ملكية المزارع العائدة للأوروبيين والأشخاص الطبيعيين والاعتباريين الذين لا يحملون الجنسية الجزائرية إلى المزارع التابعة للجزائر، ووفقا للمادتين الأولى والثانية من هذا المرسوم لا يجوز تأميم أي مزرعة ما لم يتم استيفاء الشرطين التاليين ويتمثل الشرط الأول في أن لا يكون المالك حاملا للجنسية الجزائرية ولم يثبت أنه قدم ملفا للحصول عليها بتاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والشرط الثاني هو صدور قرار من الوالي المختص إقليميا وفي حال وجود عدة أراضي في عدة ولايات فالقرار يتخذ من قبل وزير الفلاحة وفق المادة الثانية منه، ويمكن الإشارة إلى أن الهدف من صدور هذا المرسوم هو تأكيد وجود السلطة وتعزيز السيادة الوطنية ووضع حد نهائي للوجود الاستعماري في الجزائر.

[1] الأمر رقم 62- 20 المؤرخ في 24 أوت 1962 و المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية لسنة 1962، العدد 12.

4_ الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين: وتشمل الأراضي المملوكة لجزائريين كانت لهم مواقف معاديه للثورة التحريرية الوطنية أو كانت لهم مواقف ضد النظام الاشتراكي ولغرض معاقبتهم تمت مصادرة هذه الأراضي ووضعها تحت حمايه الدولة ولذلك أصدر المشرع مجموعة من النصوص القانونية التي تفصل في ذلك ومنها:

_القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1693[1] ويتضمن إلحاق الأراضي الفلاحية المنهوبة والأراضي التي صادرها المستعمر لصالح القياد والباشاغات والآغات بأملاك الدولة باستثناء المعاملات التي تمت قبل الأول من نوفمبر 1954 ويتم تعويضه في حالة نزع الملكية.

_المرسوم رقم 168/63[2] المؤرخ في 09 ماي 1963 المتعلق بشروط وإجراءات وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة.

_الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن و استقرار البلاد أو أنهم ضد أهداف الثورة الاشتراكية المحددة في الميثاق الوطني الجزائري.

وتتكفل بدراسة هذه القضايا لجنة وطنية متكونة من الإطارات العليا للبلاد ومن بينهم رئيس الجمهورية، حيث أصدرت قرارات غير قابلة للطعن تشمل بعض أموال المعني أو كلها.

يمكن القول أن المشرع استعمل عبارة يصرح بأنها أموال الدولة " sont déclarées biens de l état" ولم يستعمل مصطلح التأميم " nationalisation " والسبب في ذلك أن المجموعة الوطنية تحتفظ بصفة دائمة بأن لها الحق مسبقا على هذه الأراضي التي سلبت من طرف المعمرين وعليه فالمشرع يقصد من خلال هذه العبارة استرجاع الأراضي التي اغتصبت بدون وجه حق وبهذا لم يثر مسالة التعويض إطلاقًا.[3]

5_ الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة: ويقصد به حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة ويتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض فهو الذي يقوم باستغلال الأراضي، ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة وتمنح له مقابل ذلك نفقة شهرية. [4]

---

[1] القانون رقم 276/63 ، المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بأراضي القياد و الباشاغات والآغات ، جريدة رسمية رقم 53 لسنة 1963.

[2] المرسوم رقم 168/63، المؤرخ في 09 ماي 1963، المتضمن للشروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة، جريدة رسمية العدد 30 لسنة 1963.

[3] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 60.

[4] عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية ، الجزء الثامن ، بيروت ، لبنان ، منشورات الحلبي الحقوقية ،الطبعة الثالثة الجديدة ، 2000م ، ص 623.

وهو ما جاء في المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 9 ماي 1963 السابق الذكر ولم يتبع المشرع هذه الإجراءات بل اعتبر هذه الأموال أموالا شاغرة، إلا أن هذه الإجراءات أدت إلى الإضرار بهذه الأراضي مما جعل العديد منها تفقد طبيعتها الفلاحية بسبب استعمالها لغرض البناء أو منحها في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح.

ثانيا– تقييم نظام التسيير الذاتي: لكي نتمكن من تقييم نظام التسيير الذاتي للملكية الفلاحية لابد من تقييمه من حيث التطبيق والصعوبات التي واجهته، فمن الواضح أنه تم اعتماده وفق نظام اشتراكي الذي تكون فيه ملكية الأرض للدولة فمنذ الاستقلال أي سنة 1962 تم التركيز على المبادئ الأساسية التي تربط العلاقات الاستغلالية المسيرة ذاتيا في الدولة حيث تمثلت أول هذه المبادئ في ملكية الدولة للعقارات الفلاحية المستغلة ذاتيا إلا أن هذه السياسة أنتجت مساحات واسعة لم تتم إدارتها بشكل محكم ومزارع غير متجانسة، كما أن التعديل الذي جاء بعد سنة 1965 والذي أقر مبدأ ملكية المسيرين الذاتيين للإنتاج وخضوعه للقانون الخاص وجماعة التسيير على أساس قرارات لا مركزية لم يكن كافيا أيضا إذ مع مرور الوقت ظلت سيطرة الدولة واضحة ولم تتمكن من إقامة نظام التسيير الذاتي بشكل كامل بل بقي خاضعا لوزارة الفلاحة وهيئاتها الإدارية وهو ما يتعارض مع مبدأ وهدف هذا النظام، أيضا وجد العمال أنفسهم يشتغلون في أرض ليست ملكهم ولا تربطهم بها علاقة وثيقة سوى الأجر الذي يتقاضونه من ساعات العمل، هذا ما خلق رغبتهم بالتحرر من هذا النظام وهو ما دفع بالمزارعين إلى نهب المحاصيل الزراعية والاستهتار في استخدام وسائل الانتاج للإضرار بالقطاع ومن أسباب فشل هذا النظام نذكر التالي:

- التقسيم الفوضوي للأراضي على الفلاحين بدون أسس عملية أو علمية ما أعاق استغلال هذه الأراضي لكون مساحتها الكبيرة تحد من إمكانيات المزارعين وتخلق صعوبات عديدة بسبب ظروف المواصلات ووسائل الانتاج البدائية فيصعب عليه أن يولي نفس الاهتمام للمزارع الفرعية ما ينتج عنه إهمال مساحات مهمة من الأرض.
- يعود تدني مستوى الإنتاج الزراعي في المزارع المسيرة ذاتيا إلى: نقص الآلات الزراعية بسبب تخريبها أو استخدامها لفترة طويلة وقلة وجود التقنيين المختصين بإصلاح هذه الآلات، عدم توفر التدريب والتأهيل الكافي للعاملين في المجال الزراعي وعدم وجود مراقبين متخصصين في التسيير والإرشاد الفلاحي، وكذلك تحول المستغلين إلى عمال أجراء بسبب عدم وجود الخبرة الكافية لديهم في بدايات تسيير المزارع لأن نشاطهم في السابق كان يعتمد على الجهد العضلي والقوة دون مشاركتهم في الإدارة والتسيير.

- عدم تعود العمال على نظام العمل الجماعي التعاوني الدائم إذ لم يعد هناك ما يسمى "برب العمل" ولا "عمال" بالمعنى التام للكلمة لأن نظام التسيير الذاتي خلق ظروف قانونية و اجتماعية جديدة بين مختلف الأشخاص المسيرين للوحدة الإنتاجية.[1]
- استيلاء الأفراد على الأراضي الغير مستغلة والتي تتفرع عن المزارع الكبيرة مما تسبب في النزاعات والخلافات المستمرة بينهم.

أما بالنسبة للصعوبات التي واجهت هذا التنظيم نجد تداخل مهام ووظائف هيئات التسيير وما يمكن ملاحظته بناءً على المعطيات الحديثة هو وجود ازدواجية في نمط المزارع المسيرة ذاتيا حيث بدأ العمال يتعايشون جنبا إلى جنب مع المدير المعين من قبل الوصاية إلا أن هذا التعايش تحول إلى خلاف حول سلطة اتخاذ القرارات، وهي السلطة التي احتكرها المدير تدريجيا بحكم تمثيله للدولة وهو الأمر الذي أثار غضب الجمعيات العامة للعمال والتي طالبت بإلغاء منصب المدير وبالمقابل يدافع المدراء عن منصبهم وحجتهم في ذلك أنه الدليل الوحيد لدمج الاستغلالية ضمن أهداف المخطط الوطني للتنمية[2] .

ومع صعوبة التوفيق بين هاتين الفرضيتين فإن نظام التسيير الذاتي يتعرض لمعضلة حقيقية في ظل تردد السلطة بين اعتماد الاستقلال ما قد يشكل مخاطر تؤثر سلبا على ملكية الدولة وبين فكرة التبعية التي قد تؤدي إلى انخفاض الإنتاج، مما أدى إلى عدم الانفتاح على المزارع المسيرة ذاتيا إلى النصف عما كان عليه في سنوات الاستقلال الأولى وهذا ما دفع السلطة إلى التفكير بإحداث ثورة حقيقية في القطاع الزراعي وإعادة النظر في طبيعة العلاقة بين أجهزة التسيير الذاتي في الدولة .

نقص تمويل ودعم القطاع الفلاحي و يعد أيضا من أحد أسباب فشل نظام التسيير الذاتي عدم توفر الدعم المالي، حيث تعرض في بداية الأمر إلى العديد من العقبات من جانب جهاز التمويل الخاص، الذي كانت تؤطره عناصر أجنبية لا ترغب بإنجاح هذا النظام كونه تجربة وطنية نحو الإنتاج. وبلغ مجموع القروض المسجلة من سنة 1962 إلى 1963 مثلا 170 مليون دينار جزائري أما في سنة 1966 فتم تسجيل قروض بقيمة 200 مليون دينار جزائري، وعلى الرغم من ضعف القروض الممنوحة مقارنة مع متطلبات قطاع ناشئ وتقليدي يتجه نحو التحديث، فإن معدل استهلاك هذه القروض ضعيف في حد ذاته، نظرا لمحدودية الامكانيات الادارية والمهنية لإطارات التسيير الذاتي، وهذا ما تبرزه الاحصائيات المتعلقة بالمخطط الرباعي الأول 1970_1973 فمن مجموع القروض المسجلة المقدرة بـ 1770.70 مليون دينار جزائري، لم يتم استهلاك سوى 990 مليون دينار ، أي بمعدل استهلاك 52

[1] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 50.

[2] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 28.

بالمئة، بالإضافة إلى مشاكل التمويل المادي في شكل قروض ، فتموين المزارع بالمعدات والآلات الضرورية والمواد الأولية، كان يصل إليه متأخرا نتيجة لمروره بعمليات مكتبية معقدة[1]. كما نتج عن ذلك أيضا مشكلة التسويق لعدم وصول الإنتاج إلى السوق في الوقت المناسب وإهمال المنتجات الزراعية مما كان السبب في تلف كميات كبيرة منها بسبب صعوبة عمليات النقل.

الفرع الثالث: آثار عدم استغلال الأراضي الفلاحية في نظام التسيير الذاتي

اعتمدت الحكومة سياسة إعطاء الأولوية للقطاع الفلاحي من خلال تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية وفقا للأمر 653/68 في إطار تطبيق نظام التسيير الذاتي، حيث بعد أن منحت الدولة عمال المزارع حقوقهم بهدف زيادة معدل الإنتاج الزراعي ما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني، وتمثلت في منح حق الانتفاع لمدة غير محددة على جميع الأراضي الفلاحية وحق الاستفادة من الضمانات الاجتماعية مقابل ذلك فرضت على هؤلاء العمال التزاما باستغلال الأراضي الفلاحية وقررت فرض عقوبات على كل من يتحايل على أحكام هذا النظام، ولذلك سنحاول التطرق إلى مفهوم عدم الاستغلال والآثار التي تترتب عن ذلك .

أولا_ مفهوم عدم الاستغلال حسب نظام التسيير الذاتي: بدراسة أحكام الأمر 653/68 يمكن القول أن مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية هو عدم قيام العامل في المزرعة بخدمة الأرض بإعدادها وزراعتها وإضافة الأسمدة لها وجمع إنتاجها وكل ما يتبع ذلك، وأن لا يقوم بهذه الأعمال الممنوحة له من الدولة شخصيا ومباشرة أي بمفرده بصفته صاحب حق الانتفاع لمدة غير محددة ولا يجوز له أن يوكل شخص آخر للقيام بها وتتم هذه المهام في إطار جماعي.

ثانيا_ حالات عدم استغلال الأراضي الفلاحية: وقد تم تحديد هذه الحالات في الأمر رقم 653/68 السابق الذكر، ومن هذه الحالات التي نقول على أساسها أن العامل لا يستغل الأرض الفلاحية المعنية نجد: مخالفة عمال المزرعة للأحكام المعمول بها المنصوص عليها في الأمر رقم 653/68 المتعلق بنظام التسيير الذاتي كقيام العامل بتأجير الأراضي الفلاحية الممنوحة له أو القيام بتجزئتها، قيام العامل بالتصرف في حق الانتفاع أو مباشرة إجراءات الحجز عليه[2]، عدم قيام العامل باستغلال الأراضي الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة[3].

[1] بوعبيد عز الدين ، سليمي الهادي، تداعيات فشل نظام التسيير الذاتي والبدائل التي تم اقراراها في مجال القطاع الفلاحي، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت – الجزائر-- ، 2021 ، ص 492 – 493 .

[2] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 114.

[3] المرجع نفسه، ص 122.

ثالثا_ الآثار المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية: إذا كانت هناك إحدى حالات عدم الاستغلال المذكورة سابقا يحرم المستفيد من حق الانتفاع ويتم تعويضه بشخص آخر وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 16/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي، كما أنه في حالة إرتكاب العامل أو مجموعة العمال خطأ جسيم أثناء أدائهم لعملهم فقد نصت المادة 16 من المرسوم رقم 69_16 أنه يتم إيقافهم أو طردهم من طرف مجلس العمال وهذا يدخل في إطار العقوبة التأديبية ويمكنهم الطعن في هذه القرارات أمام الجمعية العامة للعمال، هذا وينص القانون على أنه في حاله الإصابة بإعاقة جسدية نتيجة لحادث أو مرض يجب على الشخص المعني أن يقوم بعمله بما يتناسب مع ضعفه الجسدي.

أما الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعات الناجمة عن تطبيق الأمر 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي هي المحكمة العادية، والهدف من ذلك تقريب العدالة من المتقاضين إذ لهم الحق في مباشرة دعواهم أمام محاكم الدوائر التي يتواجدون بها بدلا من اللجوء إلى الولايات التي توجد فيها غرف إدارية على مستوى المجالس القضائية ما يسهل عليهم الأمر.

المطلب الثاني: تطهير العقار الفلاحي وفق قانون الثورة الزراعية

نظرا لعدم قدرة نظام التسيير الذاتي بشكل واضح تحقيق هدفه المنشود وهو الحصول على إنتاج زراعي محلي ومن ثم تحقيق الأمن الغذائي والتخلي عن التبعية الغذائية وكونه أيضا قرار سياسيا أكثر منه اقتصاديا ولم يعالج مشاكل المجتمع الزراعي بالجزائر وذلك راجع لعدم دراسته قبل التطبيق ما عرقل تنمية هذا القطاع كان لابد من التفكير في إيجاد حل وكان ذلك من خلال إقرار قانون الثورة الزراعية وهو القانون رقم 73/71 المؤرخ في 18 نوفمبر 1971، إلا أن الملاحظ في هذه المرحلة ازدواجية في نظام الاستغلال وهذا عن طريق الاستمرارية في تطبيق نظام التسيير الذاتي إلى جانب تطبيق قانون الثورة الزراعية معا كون هذا الأخير لم يلغي الأمر الأول،[1] لذلك تجد الثورة الزراعية مبررات وجودها كأداة للانفلات من قيود وإرث النظام العقاري الاستعماري وهي مبادرة ذات شقين أساسيين شق أول وتحاول فيه التشكيك في جدوى تسيير العقار الفلاحي عن طريق النظم الرأسمالية، وشق ثاني تهدف في إطاره إلى البحث عن أسلوب أو كيفية لدمج النظام القانوني للعقار الفلاحي ضمن إيديولوجية السلطة. [2]

فالثورة الزراعية ضرورة اقتضتها حالة عدم المساواة في توزيع الأراضي والتي تجلت في انخفاض المستوى المعيشي لسكان الأرياف وعدم مشاركتهم في الإنتاج الفلاحي للبلاد، وأيضا حقيقة أن المستعمر

[1] حسن بهلول ،القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر 1976 ، ص 7.
[2] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 40.

قام بتهجير الفلاحين من أراضيهم وطردهم إلى الأراضي الجبلية القاحلة عن طريق القمع والضغوط، فضلا عن عدم استقرار ظروف استغلال الأرض فقد كانت ظروفا مضطربة ومتباينة حيث أن هناك عدد كبير من أصحاب الأراضي الذين لا يستغلون أراضيهم بأنفسهم ولا يهتمون بتحسين ظروف الإنتاج الفلاحي، أما المستغلون الفعليون للأراضي فلا يجدون أي فائدة في مضاعفة عملهم طالما أن حالتهم غير مستقرة في أغلب الأحيان وليس لديهم أي ضمانات، ومكافحة ظاهرة التغيب عن الأراضي بمختلف أشكالها ووجود عدد كبير من الفلاحين الذين لا يملكون أرض، وسنتعرض لمفهوم قانون الثورة الزراعية وهيئاتها ونطاق تطبيقها و كذلك تقييمها في الفروع التالية.

الفرع الأول: مفهوم الثورة الزراعية

ليتم الإحاطة بالمفهوم الكامل للثورة الزراعية يجب علينا التطرق إلى تعريف قانون الثورة الزراعية ومبادئه وأهداف سنّه.

أولا_ تعريف قانون الثورة الزراعية: ويعني مصطلح "الثورة" في حد ذاته غاية السلطة من وراء إصدارها هذا القانون إذ تعني الثورة في العادة الانقلاب على وضع كائن، بغرض تحقيق وضع مأمول بوسائل عنيفة أو غير عنيفة، كما قد تعني أيضا التغيير الجذري لما هو كائن. [1]

و القانون بمفهومه العام هو عبارة عن عملية تقنين بغرض وضع ضوابط وتنظيمات للأفراد حتى لا نصل إلى الفوضى أي التنظيم السلبي، وقانون الثورة الزراعية لم يخرج عن هذا المفهوم العام وبالتالي فهو ذلك الإطار المحدد للأساليب والضوابط والإجراءات المختلفة التي يجب على القطاع الزراعي اتباعها وتنفيذها لضمان عقلانية الاستغلال ورفع مستوى الإنتاجية الزراعية. وبمعنى أدق هو عملية ثورية تهدف إلى القضاء على الأنظمة القديمة وإرساء أخرى جديدة لتحقيق تغييرات في القطاع الفلاحي.

ويمكن أن نخلص لتعريف قانون الثورة الزراعية أنه: عملية إصلاح ذات طابع سياسي واقتصادي واجتماعي قصد إحداث تغيير جذري لملكية الأرض وطرق ووسائل استغلالها مع إقامة علاقات إنتاج جديدة. [2]

ثانيا_ مبادئ قانون الثورة الزراعية: إن الثورة الزراعية حسب ميثاقها، ليست مجرد عملية تأميم لبعض الأراضي، وإعادة توزيعها على مجموعة من المستفيدين المعدمين، ولكنها تضع مبادئ جديدة،

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 41.

[2] حوشين كمال، تحليل تطور الإنتاج و الإنتاجية الزراعية بالجزائر خلال الفترة 1987 _ 1997 رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، سنة 2001، ص79.

تغير من نمط وأسلوب الاستغلال الفلاحي عبرت عنها المادة الأولى من الأمر رقم 73-71 بعبارة " الأرض لمن يخدمها"، التي تجد معناها السطحي في الالتزام بالاستغلال المباشر والشخصي للعقار الفلاحي، وهو تفسير غير كاف، بل وغير مقنع لأنه يتجاهل تحليل الطبيعة القانونية لمالك الأرض، والمقصود بالخادم لها، وأخيرا العلاقة المفترضة بين المالك والخادم.[1]

1- **مبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية:** بموجب نص المادة 22 من الأمر رقم 73/71 تكتسب الدولة صفة المالك القانوني للعقار الفلاحي اعتبارا من تاريخ ضم العقار إلى صندوق الثورة الزراعية المنشأة بالأمر ذاته، ويتم الدمج ضمن ملكية الدولة إما من خلال الدمج التلقائي للأراضي الفلاحية في الأملاك الوطنية أو من خلال تأميم أجزاء معينة من الملكيات الخاصة، ولم يتم دسترة قانون الثورة الزراعية إلا في عام 1976 حيث صدر دستور 1976 الذي حدد مفهوم ونطاق ملكية الدولة والتي أصبحت بحسب نص المادة 13 منه أعلى أشكال الملكية لكن الملاحظ أن الدستور نفسه قد أغفل عن إعطاء تعريف محدد لمصطلح ملكية الدولة تاركا المجال للفقه للاهتمام بهذا الأمر.

حيث أن ملكية الدولة بهذا المعنى هي بند أساسي في الإستراتيجية الوطنية للتنمية، والتي تؤمن بأن نمو القطاع الفلاحي وازدهاره لا يتحقق إلا بزوال البرجوازية الخاصة المحلية المتهمة بالتبعية للخارج، كما سيؤدي توسع العقار التابع للدولة على حساب العقار الخاص إلى نهاية المجتمع الطبقي.[2]

وإلى جانب هاتين الحالتين أقرت السلطة حالة ثالثة لسقوط حق الملكية الخاصة، وتتمثل في تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي، والملاحظ أن المشرع من خلال هذا الإجراء لا يهدف إلى إلغاء الملكية الخاصة، وإنما إلى تحجيمها فقط، إذ أن التملك الخاص مضمون ومحمي من طرف دستور 1976[3] بمقتضى نص المادة 16 منه ولكن بشرط أن لا تكون هذه الملكية الخاصة استغلالية ، رغم عدم دقة المعيار المؤسس في التفرقة بين الملكية الخاصة الاستغلالية، والملكية الخاصة غير الاستغلالية المعترف بها في الدول الاشتراكية، إلا أن التفرقة استعملت في الواقع قبل صدور دستور 1976، وتم الاعتماد عليها لإضفاء الشرعية على عملية تحجيم التراث العقاري للقطاع الفلاحي الخاص، والذي سبق له أن تبنى ثلاث معايير لتحديد الملكية الخاصة وتتمثل فيما يلي[4]:

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 44.

[2] المرجع نفسه، ص 46 .

[3] دستور 1976 صادر بموجب الأمر رقم 67- 97، مؤرخ في 22نوفمبر1976، جريدة رسمية رقم 94، الصادرة بتاريخ 1976/11/24.

[4] عجة الجيلالي، المرجع نفسه، ص 49.

_معيار القدرة على العمل حسب نص المادة الثانية من الأمر رقم 73-71 أي لا تتجاوز مساحة الملكية الطاقة الشخصية للمالك أو لعائلته ومثل هذا المعيار غير دقيق، وغامض لأن قدرات العمل تتفاوت من الناحية الفيزيائية والفنية من شخص إلى آخر وتختلف حسب تجهيزات كل فلاح.[1]

_معيار الدخل الكافي للمالك ولأسرته، بحيث يؤمم الجزء الفائض من هذا الدخل، وهذا المعيار هو الآخر غامض وغير عادل، لأن معيار الدخل مرتبط بمؤشرات محيطية كالضرائب، الأسعار والقروض أكثر ما يرتبط بإنتاجية الأرض والفلاح.[2]

_أما المعيار الثالث والأخير، فيعتمد على نوعية الأرض من حيث الجودة والمردودية بحيث يمس التأميم الأراضي الخصبة ذات المردودية العالية بغرض تحقيق توازن معيشي بين كبار الملاك وصغار المنتجين. [3]

و أخذت المادة 65 من الأمر 71- 73 بفكرة الدمج ما بين المعايير، والتي تتمثل في قيام عملية تحديد الملكية الخاصة على أساس الدخل الأدنى لعائلة متوسطة العدد تعيش فقط من هذه الملكية لدخل معادل لثلاثة أمثال دخل عائلة عامل يشتغل في القطاع المسير ذاتيا لمدة 250 يوما فلاحيا، فإذا كان الدخل السنوي لهذا العامل خمسة ألاف دينار جزائري، فإن الحد الأقصى للملكية الخاصة هو دخل لا يتجاوز15 ألف دينار جزائري، بحيث تؤمم السلطة ما زاد عن هذا الدخل في شكل عيني يتناسب والمساحة الأرضية الفائضة عنه.[4]

فقد حددت السلطة العمومية الحدود الدنيا والقصوى للملكية الخاصة، فالحد الأدنى للملكية الخاصة لا يخضع للتأميم، حسب المادة 32 من الأمر رقم 73-71 المتعلق بالثورة الزراعية، أما الحد الأقصى فإنه يتعرض لهذا الإجراء في حدود الجزء غير المستغل. [5]

وتأسيسا على ذلك يصبح مصطلح ملكية الدولة من أكثر المصطلحات تلائما وظروف المرحلة بالإضافة إلى أن صرف حق الملكية إلى الدولة هو الأرجح من زاوية المنطق القانوني لتمتع الدولة بالشخصية المعنوية، التي تمكنها من ممارسة تبعات هذا الحق فقد لجأت في سبيل التمكن من ذلك إلى

[1] عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 33.

[2] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 49 .

[3] عمر صدوق، المرجع نفسه، ص 33.

[4] المرجع نفسه، ص 34.

[5] عجة الجيلالي، المرجع نفسه، ص 50 .

تفكيك هذا الحق إلى عناصره الأولية والتي نميز فيها بين حق الرقبة وحق الانتفاع بحيث تحتفظ الدولة بحق الرقبة بينما تتنازل عن حق الانتفاع للمستفيدين من الثورة الزراعية باعتبارهم خدام الأرض. [1]

1- **مبدأ الأرض لمن يخدمها:** أما مفهوم الخادم المشار إليه في المبدأ الذي أرسته الثورة الزراعية والذي ينص على أن الأرض ملك لمن يخدمها فإنه يتحدد وفقا لميثاق الثورة الزراعية من حيث أن هذه الثورة لا تبقى مكتوفة الأيدي أمام طرق الاستغلال الفلاحي بحيث لا يقتصر دورها على توزيع الأراضي على من يستغلها بل يجب أن تنظم أسلوب الاستغلال بما يضمن كرامة العمال وتنمية الفلاحة في نفس الوقت، كما تلتزم أيضا بحسب ميثاقها بتحقيق العدالة الاجتماعية بين مختلف المستفيدين.[2]

ولا يكون ذلك إلا بتهيئة الشروط الموضوعية لانطلاقة حقيقية للقطاع الفلاحي، تقضي على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، وتحرر المبادرات الذاتية لصغار الفلاحين، وتؤمن مشاركتهم وانتفاعهم من إستثمار الطاقات الزراعية الممنوحة لهم، حيث يحدد الميثاق الوطني لسنة 1976 مفهوم الخادم بأكثر دقة فيرى أن " الفلاحين الذين يشتغلون في تعاونيات الثورة الزراعية هم مبدئيا منتجون أحرار وحتى يكونوا كذلك بالفعل لا بد وأن يكتسبوا وعيا سياسيا في مستوى وضعيتهم الاجتماعية الجديدة وأن يحرصوا على تعميق وعيهم الاشتراكي".[3]

ويسعى مفهوم الخادم كما يقصده قانون الثورة الزراعية إلى الحفاظ على الارتباط الكامل بين الفلاح والأرض من حيث كونه شخصا مستغلا لها وهذه الخصائص تجعله متميزا عن الشخص غير المستغل ومعيار التمييز بينهما يكمل الأمر، ويكمن في المباشرة الشخصية للعمل الزراعي حيث تنص المادة 29 من الأمر رقم 71- 73 على أن "الاستغلال الشخصي و المباشر للأرض، يتشكل بالنسبة للمالك في أن يخدمها بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة وأن يعيش أساسا على الإيراد من هذا النشاط"، ووفقا لنص المادة 30 من الأمر 73/71 فإن الشخص غير المستغل هو كل مالك لا يتولى استغلال أرضه العائدة له بنفسه بل يعهد باستغلالها إلى الغير مقابل أجره عينية أو نقدية، أو هو كل مالك تخلى عن استغلال أرضه لمدة سنتين زراعيتين متتاليتين وهو نفس ما ذهب إليه المشرع في المادة 49 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ويترتب عن ذلك سقوط أو فقدان حق ملكية الشخص الذي لا يستغل الأراضي الفلاحية لصالح الخادم الفعلي للأرض ولكن فقدان هذا الحق لا يعني انتقاله إلى هذا الخادم فهو لا يستفيد إلا من حق الانتفاع بينما تنتقل ملكية العقار إلى الدولة من خلال إجراءات التأميم.

---

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 56 .

[2] ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، لسنة 1971، ص 27.

[3] عجة الجيلالي، المرجع نفسه، ص 56 – 57.

وقد فرض هذا المبدأ لهدفين: استغلال الأرض كمورد اقتصادي وطني، ومنع انتقال الفائض الاقتصادي من الريف إلى المدن ذلك أن أغلب حصص المزارعين من إجمالي المساحات الصالحة للزراعة تتركز في المناطق الجبلية والقاحلة، على عكس كبار الملاك الذين يسيطرون على الأراضي الأكثر خصوبة، وبقاء هذه الظاهرة في عهد الاستقلال يتناقض مع المرجعية الإيديولوجية للثورة الجزائرية حامية مصالح العمال والفلاحين والمعرضون بسبب سوء توزيع العقار الفلاحي إلى خطر استغلالهم من قبل كبار الملاك.[1]

هذا ويكتفي في الغالب هؤلاء الملاك بجمع البيوع العقارية أو في بعض الحالات الإيجارات المتعلقة بها، من غير بذل أي مجهود شخصي و مباشر في خدمة الأرض مما قد ينجم عنه ركود الفلاحة الوطنية خاصة وأن اهتمام صغار الفلاحين في ظل هذه الوضعية ينحصر أساسا في التفكير في كيفية تجديد عقود الإيجار بدل التفكير في كيفية رفع الإنتاج.[2]

ولتصحيح هذه الوضعية المختلة ينطلق الأمر رقم 71- 73 من مبدأ الأرض لمن يخدمها والذي هو مرتبط بالاستغلال المباشر والشخصي للعقار الفلاحي، فالحيازة حسب هذا المبدأ غير كافية للمحافظة على حق الملكية بل لا بد من ممارسة فعلية للانتفاع، و في غياب هذه الممارسة ينجر عنه سقوط حق الملكية والذي يكون في إحدى الحالتين، التغيب عن الأرض أو الإهمال المتعمد لها من طرف المالك الأصلي.[3]

ثالثا_ أهداف قانون الثورة الزراعية: وتهدف الثورة الزراعية في الواقع إلى دمج الفلاحين في جهود تنمية البلاد وضمان استفادتهم من ثمار عملهم وإزالة العوائق التي تحول دون تغيير العادات المألوفة في الزراعة، ومن ناحية أخرى تحسين الظروف المعيشية لأكبر عدد ممكن من سكان الأرياف، ويمكننا تلخيص الأهداف التي تسعى الثورة الزراعية إلى تحقيقها في:

1_تحديث الفلاحة: ترغب السلطة حسب ميثاق الثورة الزراعية، إلى تحديث الفلاحة، ولهذا الغرض تتدخل الثورة الزراعية على مستوى حجم الاستغلالات الفلاحية، وعلى مستوى تقنيات الإنتاج، عن طريق وضع بنيات جديدة لها، تهدف إلى منع استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، و تنظيم استغلال الأرض ووسائل الإنتاج، و استعمالها على أساس العمل المباشر والشخصي، وعلى أساس توزيع عادل للمداخيل الفلاحية.[4]

---

[1] حسن بهلول، المرجع السابق، ص 340.

[2] عبد اللطيف بن آشنهو، التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط 1980-1962، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 374 .

[3] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 48.

[4] المرجع نفسه، ص 42.

تتدخل الثورة الزراعية في زيادة استهلاك السماد والبذور المختارة، واستغلال الأدوات العصرية وتشييد أبنية الاستغلال، واستغلال الأراضي المتروكة بدون حراثة. [1]

أيضا تهتم الثورة الزراعية بالأراضي القابلة للاستصلاح، التي تضم مساحات الأراضي السقي، أو الأراضي البور المعدة للزراعة، بحيث تقوم الدولة بإنجاز أشغال التجهيز الجماعي عليها، ولكنها لا تلبث بعد ذلك، أن تنسحب عنها لفائدة المستفيدين الذين سيشكلون فيما بينهم تعاونية من تعاونيات الإنتاج.[2]

إلا أن الأرض ليست المورد الزراعي الوحيد ولا بد للثورة الزراعية من ضمان الاستخدام الكامل لكافة الموارد الزراعية في فائدة المستغلين، وعليه تعتبر تربية الأغنام ثروة زراعية هامة، أصبح تنظيمها وتنميتها ضروريين نظرا لاحتياجات السكان المتزايدة، بحيث تقوم الدولة بتسيير استغلال مساحات الرعي، و تؤطر النشاطات الضرورية لحماية قطعان الماشية، وتقدم المعونة المتجددة لصغار المربين، وتوسيع الإمكانية للرعاة من الاستفادة من تشريع العمل و التشريع الاجتماعي في الزراعة[3] .

كما تنشئ الدولة وحدات إنتاجية تعمل على استغلال موارد الغابات والأراضي الحلفاء بمشاركة السكان الذين يعيشون منها ولصالحهم، فهي بذلك تخلق الموارد المائية وتجعلها ثروة وطنية تبقى ملكا للمجموعة الوطنية، ويجب على المستغلين استخدامها فقط لاحتياجات مزارعهم في إطار الحفاظ على هذه الثروة وحمايتها حيث أن الثورة الزراعية لم تستهدف حل مشكلة الأرض وما يرتبط بها من نظام استغلال واستثمار، بل تعدت ذلك إلى تنظيم الثروة الحيوانية والمائية وأراضي الغابات والأراضي الحلفاء.

2_**تحسين الأوضاع المعيشية في الأرياف:** تعمل الثورة الزراعية على تحسين الأوضاع المعيشية للفلاحين في الأرياف ذلك أنه لا يمكن التفكير في تحرير الفلاحين وترقيتهم إلى دور عاملين في مجال التنمية دون تغييرات أساسية تسهل التبادلات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

وعليه يجب أن تلتزم الدولة بالتجهيز الاجتماعي والثقافي للأرياف، فتخصص النفقات المتزايدة للتجهيزات الأساسية الخاصة بالمواصلات وتوزيع الغاز والكهرباء والصحة العمومية، كما ينبغي على الدولة أن توسع جهودها لتحسين الدراسة وتخفيض نفقاتها على العائلات الأكثر فقرا، و تعزيز التكوين المهني، وإحداث ظروف الترقية الثقافية الصحيحة[4].

وسيتم استحداث إطار جديد للمعيشة بفضل إنشاء القرى وذلك حسب نص التعليمة الرئاسية المؤرخة في

[1] ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 35.

[2] حسن بهلول، المرجع السابق، ص 338 .

[3] ميثاق الثورة الزراعية، المرجع نفسه، ص 37.

[4] حسن بهلول، المرجع نفسه، ص 335.

1972/08/15[1] ، ويرتكز على أوضاع اقتصادية معقولة تؤمن استقرار السكان، و أن هذه القرى تكون مركبات حقيقية واجتماعية واقتصادية، تقوم على هياكل زراعية وتعاونية منبثقة عن الثورة الزراعية، وتؤمن كافة العوامل الاقتصادية والخدمات الإدارية والاجتماعية والثقافية.[2]

وعليه فإن الثورة الزراعية من خلال تزويد الفلاحين الفقراء بالإمدادات الضرورية من الوسائل التي تمكنهم من الحصول على إيرادات كافية وتوفير الظروف اللازمة لتقدمهم الاجتماعي والثقافي والاقتصادي تضاعف بلا شك فرص التنمية الوطنية الناجحة.

3_دمج القطاع الزراعي في التنمية الوطنية: تمر مشاركة القطاع الزراعي في التنمية الوطنية بالضرورة على مسألة تصنيع الزراعة، هذا الأخير يتميز ببعدين، بعد أفقي لخلق علاقات تكاملية بين القطاع الزراعي والقطاع الصناعي، وبعد رأسي لتنويع وتكثيف الإنتاج الزراعي، ذلك أن الوضع الهيكلي المفكك للاقتصاد الوطني، بين القطاع الزراعي من جهة والقطاع الصناعي من جهة أخرى، كقطاعين ماديين كبيرين، ثم بين القطاعات التي تتركب منها الزراعة نفسها، هو الهدف الأساسي الذي تسعى من أجل القضاء عليه الثورة الزراعية، لأنه ظاهرة واضحة للتخلف والتفاوت الاقتصاديين، وظاهرة بارزة أيضا للتركيب الطبقي الاستغلالي للمجتمع والتركيب الجغرافي غير المتوازن للقطر في درجات تطور قواه الإنتاجية[3].

ويشكل الاتجاه نحو الزراعة العصرية عاملا منعشا للصناعة كما سيؤدي رفع مستوى المعيشة في العالم الريفي إلى توسيع السوق الداخلية وتشجيع النمو الصناعي، ولذلك فإن إنشاء وحدات إنتاجية تطبق فيها الأساليب الزراعية الحديثة يوسع الطلب في مجال الصناعات الميكانيكية والكيميائية مما سيؤدي إلى زيادة الإنتاج الزراعي وتطوير شبكة الصناعات التحويلية حول مناطق الإنتاج[4] .

الفرع الثاني: هيئات الثورة الزراعية و نطاق تطبيقها

ومن خلال تطرقنا لمبادئ و أهداف الثورة الزراعية يتبين لنا أن تطوير القطاع الزراعي لن يأتي إلا بتطبيق سياسة زراعية شاملة تستدعي تغير العلاقات الإنتاجية وهذا ما هدفت إليه السياسة الزراعية الجديدة المتمثلة في الثورة الزراعية وبذلك سنذكر الهيئات المنظمة لها ومراحل ونطاق تطبيقها.

---

[1] التعليمة الرئاسية المؤرخة في 1972/08/15، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية (النصوص الأساسية)، وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش ص 204 وما بعدها، حيث تقرر بناء 6000 قرية نموذجية على المستوى الوطني.

[2] ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 41.

[3] حسن بهلول، المرجع السابق، ص 334 – 335.

[4] ميثاق الثورة الزراعية، المرجع نفسه، ص 35.

أولا- هيئات الثورة الزراعية: إن الثورة الزراعية عملية ذات طبيعة عامة وشاملة لأنها لا تشمل كافة جوانب المعيشة والعمل في الزراعة وتهدف إلى القضاء على التخلف الاقتصادي والاجتماعي والثقافي السائد في الريف والذي بقي من آثار الاستعمار، إلا أن توسع هذه الأهداف يتطلب تحقيقها تدريجيا وحشد الوسائل التقنية المهمة والأطر المؤهلة بالإضافة إلى المؤسسات والهيئات الإدارية التي تهدف إلى إنشاء ومراقبة وتنفيذ أهداف الثورة الزراعية وتضم هذه الهيئات نوعين الهيئات هيئات مركزية وهيئات لا مركزية.

1_الهيئات المركزية المنفذة للثورة الزراعية: تعد كل من وزارة الفلاحة و الثورة الزراعية، اللجنة الوطنية للثورة الزراعية، والاتحاد العام للفلاحين الجزائريين، هيئات مركزية مسؤولة عن تنفيذ الثورة الزراعية، وسنتطرق لها باختصار على الشكل التالي:

_ وزارة الفلاحة والثورة الزراعية: بالنسبة للهيئات المركزية، تتمثل في وزارة الفلاحة التي عدلت تسميتها بعد صدور الأمر رقم 71-73 من وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي إلى وزارة الفلاحة والثورة الزراعية، وتتكفل هذه الهيئة حسب نص المادة 181 من قانون الثورة الزراعية بمتابعة سير هذه الثورة، باعتبارها المسؤول الأول عن هذه العملية، حيث تقوم بتنصيب الأجهزة التقنية والسياسية القائمة بالتنفيذ، وتؤمن الرقابة على أشغالهم، وتجند مختلف الوسائل التي تسمح بالإنجاز المنظم لأهداف الثورة الزراعية[1].

_اللجنة الوطنية للثورة الزراعية: وبالإضافة إلى وزارة الفلاحة والثورة الزراعية أنشأت السلطة اللجنة الوطنية للثورة الزراعية والتي تتكون من مختلف الأعوان الفلاحين وممثلي الإدارة المركزية ذوي العلاقة بالنشاط الفلاحي، كما يتم تعيين أعضاء هذه اللجنة بموجب مرسوم رئاسي يصدر عن رئيس الدولة، وتتولى هذه اللجنة دراسة الجوانب الفنية والتقنية والقانونية والمالية اللازمة لتنفيذ برامج الثورة الزراعية على المستوى الوطني، كما يقترح حلولا لمختلف المعوقات التي قد تعترض تنفيذ مراحل الثورة الزراعية.[2]

_الاتحاد العام للفلاحين الجزائريين: قامت الدولة بإنشاء الاتحاد العام للفلاحين الجزائريين UNPA في سنة 1972، والذي عرفته المادة الأولى من قانونه الأساسي على أنه " منظمة جماهيرية ذات طابع سياسي واقتصادي واجتماعي وثقافي تتمتع بالشخصية المعنوية وتمارس مهامها تحت إشراف الحزب وتتشكل من مختلف ممثلي التعاونيات الفلاحية العامة أو الخاصة[3]".

وعرف الميثاق الوطني لسنة 1986 هذه المنظمة بالاعتماد على محتواها البشري و أهدافها على أنها

---

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 61.

[2] انظرالمواد 244 إلى 247 من الأمر 71- 73 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 116.

[3] علي معطى الله ، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، 2005، ص 47 .

منظمة جماهيرية تضم كل المستفيدين والمستصلحين وعمال القطاع الفلاحي ومربي الماشية، والإطارات المرتبطة بالعمل الفلاحي مباشرة، وفي إطار هذه المنظمة يتولى الفلاحون تسيير شؤونهم الخاصة بأنفسهم والدفاع عن مصالحهم[1]، وفي هذا الصدد يشارك الاتحاد في وضع الرؤية العامة لسير البرامج المتعلقة بالثورة الزراعية، كما يساهم في عملية التخطيط الفلاحي المقررة في المخططات الوطنية للتنمية.

وقد كيف بعض الكتاب الاتحاد على أنه هيئة نقابية تهتم بالدفاع عن المصالح المهنية للفلاحين، لكن في الواقع البعد السياسي للمنظمة وتبعيتها المفرطة للحزب يجعل منها أداة في يد السلطة لتكريس الاختيارات السياسية، حيث برزت في حالات كثيرة كخصم للقطاع الخاص الفلاحي، وكمنتدى رسمي لتعاونيات الثورة الزراعية وكما يعترف به أمينها العام ذاته " كمنبر لعمال هذه الثورة"،[2] وبعد مؤتمر الاتحاد العام للفلاحين الجزائريين الأخير، المنعقد في ماي 1997 الذي تمت من خلاله المصادقة على القانون الأساسي الجديد، يتضح جليا أن الاتحاد تنظيم نقابي فلاحي، لا يشتغل من الناحية النظرية تحت إشراف أي حزب سياسي، بل يمارس نشاطه وفقا لقانونه الأساسي ونظامه الداخلي.[3]

2_الهيئات اللامركزية المنفذة للثورة الزراعية: أما بالنسبة للهيئات اللامركزية، أنشأت السلطة العمومية هيئات لا مركزية لتنفيذ الثورة الزراعية ليس كهيئات حيادية ولكن كبناءات تقنية وقانونية وسياسية تخدم أهداف الثورة الزراعية، ومن وراءها أهداف الدولة،[4] وتتشكل هذه الهيئات سواءً على مستوى الولاية أو البلدية من المجلس الشعبي البلدي الموسع، اللجنة التنفيذية البلدية، التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، المجلس الشعبي الولائي، المجلس التنفيذي الموسع للولاية. ولنفصل فيهم أكثر نتطرق إلى الهيئات اللامركزية على مستوى البلدية ثم على مستوى الولاية.

2-1_على مستوى البلدية: صدرالمرسوم رقم 108/72[5] المؤرخ في 07 جوان 1972، والمتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى البلدية، والمتمثلة أساسا في المجلس الشعبي البلدي الموسع، اللجنة التنفيذية البلدية، والتعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، كما نجد أيضا أن المواد من 177 إلى 180 من الأمر 71- 73 قد عينت هيئات تنفيذ الثورة على مستوى البلديات.

---

[1] عمر صدوق، المرجع السابق، ص 42.

[2] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 62 .

[3] علي معطى الله، المرجع السابق، ص 48.

[4] عجة الجيلالي، المرجع نفسه، ص 62.

[5] المرسوم رقم 108/72 المؤرخ في 07 جوان 1972 ، يتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى البلدية، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 1972.

المجلس الشعبي البلدي الموسع: يتشكل المجلس البلدي الموسع CCE الذي يضم إضافة إلى الأعضاء المنتخبين المحليين، ممثلين عن الحزب والمنظمات الجماهيرية والإدارات العسكرية والمصالح التقنية،[1] ويختص بالإعلان الرسمي عن بدء عمليات التأميم، إحصاء الأراضي التي يمسها التأميم، إعداد قائمة المستفيدين من منح الأراضي، وضع قائمة بالملكيات الخاصة وتقديم الاقتراحات بشأن الحد الأقصى للملكية.

فتوسيع المجلس البلدي يترجم إرادة السلطة، في دعم ومساعدة الهيئات المحلية المنتخبة من الناحية الفنية والسياسية، ويتجلى ذلك بالنظر إلى ما يتمتع به الأعضاء الجدد من مؤهلات وسلطات مدنية وحتى عسكرية تتيح لهم فرص أكبر لتنفيذ الثورة الزراعية. [2]

لكن يبدو أن إنشاء المجالس الموسعة رافقته عدة حركات تطهيرية طالت الأعضاء المنتخبين المتهمين بعرقلة إجراءات التأميم بشكل شخصي أو غير مباشر، كوجود صلة قرابة أو مصلحة في بعض الحالات، وتطبيقا لنص المادة 174 من الأمر 73/71 والمادة 02 من المرسوم 108/72 السابق ذكرهما تم استبعاد الكثير من المنتخبين الذين ثبت أن لهم منفعة من تدابير الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.

اللجنة التنفيذية البلدية: تتشكل اللجنة التنفيذية البلدية من أعضاء الهيئة التنفيذية البلدية، تقني ممثل لوزير الفلاحة، تقني ممثل لوزير المالية، تقني ممثل لكاتب الدولة للمياه، حيث تقوم بالمهام التحضيرية التقنية المتصلة بإنجاز أهداف الثورة الزراعية[3]، وتتمثل هذه المهام في: التحقيقات المتعلقة بتحديد المالك و المستغلين الحقيقيين، إعداد قائمة الأراضي الزراعية و المعدة للزراعة وقائمة الموارد المائية الواقعة في إقليم البلدية وإعداد قائمة بالمستفيدين من أراضي الثورة الزراعية، التحقيقات المتعلقة بتحديد المالك والمستغلين الحقيقيين.

وحسب المادة 27 من المرسوم 108/72 تقوم اللجنة التنفيذية البلدية بتنفيذ قرارات المجلس البلدي الموسع، خاصة فيما يتعلق بقرارات التأميم وتنصيب الأشخاص في الأراضي الممنوحة لهم.

التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات: ينظم الأمر 71- 73 و المرسوم رقم 72- 106 المؤرخ في 07 جوان 1972 والمتضمن القانون الأساسي للتعاون الفلاحي التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات و تخضع لأحكامهما .
حسب نص المادة 196 من الأمر 71- 73 تضم التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، جميع

[1] عمر صدوق، المرجع السابق، ص 81.
[2] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 63.
[3] عمر صدوق، المرجع نفسه، ص 38.

المستغلين الزراعيين الفرديين و الجماعيين على مستوى كل البلدية، بحيث يكون الانضمام لها إجباري ودائم بالنسبة للمستحقين بعنوان الثورة الزراعية.

تقوم التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، بمساعدة اللجنة التنفيذية البلدية،[1] فتقوم بما يلي في عملياتها التقنية: المشاركة في تقديم القروض التي تمنحها الدولة للمستفيدين، تموين أعضائها بالمنتجات والمواد والتجهيزات الضرورية للإنتاج الزراعي، إنجاز التجهيزات ومنشآت الاستثمار على المزارع الخاصة بأعضائها، تسويق وخزن المنتجات الزراعية، ونشر الإرشادات التقنية والتعليم الزراعي على أعضائها[2].

2-2 _على مستوى الولاية: تطرق المشرع في المواد من 218 إلى 240 من الأمر 71-73 وفي المرسوم رقم 72- 102[3] المؤرخ في 07 جوان 1972 والمتضمن الهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الولاية و تتمثل الهيئات اللامركزية المنفذة للثورة الزراعية على المستوى الولائي في كل من المجلس الشعبي الولائي والمجلس التنفيذي الموسع للولاية .

المجلس الشعبي الولائي: يتداول المجلس الشعبي الولائي القوائم و المقترحات التي تحضرها مختلف المجالس الشعبية البلدية الموسعة، المتعلقة بالتأميم، قوائم المستفيدين، و الأراضي التي يمكن تخصيصها لصندوق الثورة الزراعية،[4] فبناءً على القوائم المصادق عليها من قبل المجلس الشعبي الولائي، يصدر الوالي قرارات التأميم الكلي أو الجزئي، وكذلك قرارات المنح لفائدة المستحقين في الثورة الزراعية وهذا ما أكدته المادة 233 من الأمر 73/71.

يولي المجلس الشعبي الولائي اهتماما كبيرا للإعداد السليم والتنفيذ الفعلي لعمليات الثورة الزراعية على أراضي بلديات الولاية، و في هذا السياق يجوز له أن يستدعي للمشاورة أثناء مداولته كل من يستطيع المساعدة بفضل خبراته و معلوماته، وخاصة المجالس الشعبية البلدية الموسعة حول المشاكل التي تواجهه في إطار تنفيذ مهامه.[5]

المجلس التنفيذي الموسع للولاية: حسب نص المادة 228 من الأمر 73/71 يعمل المجلس التنفيذي الموسع للولاية على التنسيق مع كافة المجالس الشعبية البلدية الموسعة لإنجاز الأعمال التي تتطلبها الثورة الزراعية، ويختص في هذا الصدد باتخاذ كافة الإجراءات التي تساعد المجالس الشعبية البلدية

[1] عمر صدوق، المرجع السابق، ص 39.

[2] انظر المادة 201 من الأمر 73/71 السالف الذكر.

[3] المرسوم رقم 102/72 المؤرخ في 07 جوان 1972، يتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 1972.

[4] عمر صدوق، المرجع نفسه، ص 39.

[5] المادة 219 و 220 من الأمر 73/71 السابق الذكر.

الموسعة المعنية على متابعة عملية التنفيذ العملي للثورة الزراعية وتضع تحت تصرفها الوسائل اللازمة للإعداد والسير الفني والمادي السليم لهذه العمليات. كما يتداول المجلس التنفيذي الموسع للولاية في القوائم والمقترحات التي يجب على المجالس الشعبية البلدية الموسعة إعدادها وإبداء الرأي فيها قبل احالتها إلى المجلس الشعبي الولائي للمداولة النهائية وهذا حسب ما جاء في نص المادة 08 من المرسوم 107/72.

ثانيا- نطاق تطبيق الثورة الزراعية: وضع قانون الثورة الزراعية معايير وشروط منح الأراضي الزراعية للمستفيدين من جهة، ومن جهة أخرى حدد أنماط الاستغلال التي تقوم على نظام التسيير الذاتي مع منح هذا النظام استقلالية أكبر مع تكريس النظام التعاوني كمنهج إجباري للمستفيدين في إطار الثورة الزراعية، ويتم منح الأراضي في شكل عقد إداري،[1] مبرم بين الدولة والمستفيد يدعى بعقد التخصيص وتمثل الدولة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية ويمنح المستفيدين حق انتفاع دائم مما يسمح لهم بتملك الإنتاج دون العقار، وتتيح فكرة إدامة حق الانتفاع المستفيد ممارسة أجزاء كبيرة من حق الملكية مثل حقه في توريث حق الانتفاع كما يتطلب من الدولة الحصول على التأمينات الكافية لصيانه العقار الفلاحي، حيث يتطلب ذلك منه القيام شخصيا بالعمل في إطار توجيهات مخطط التنمية الوطني وهذا ما أكدته المادة 126 من الأمر 73/71.

ويمكن تقسيم هذه الشروط كشروط عامة يجب أن تتوافر في أي عقد إداري كالتراضي وهنا يمثل الدولة الوالي المخول بقرار المنح، شرط المحل وهو حق الانتفاع المؤبد ويجب أن تكون الأرض موجودة فعلا ومعينة، شرط السبب وهو التوزيع العادل للأراضي وشرط الشكلية، أما بالنسبة للشروط الخاصة فتتمثل في ما يلي: أن يكون جزائري الجنسية ويتمتع بحقوقه المدنية، أن لا يكون قد اختار مسلكا سيئا خلال حرب التحرير، أن يكون بالغا سن الرشد بتاريخ المنح، وأن يكون قادرا جسديا على خدمة الأرض، أن يكون محترفا للفلاحة، وألا يكون عضوا في جماعة لمزرعة مسيرة ذاتيا، وأن لا يتوفر لديه أي مورد دخل دائم خارجا عن نشاطاته المهنية في الزراعة، أيضا إذا أن كان فلاحا بدون أرض أو من صغار الفلاحين[2].

وحسب نص المادة 120 من الأمر 73/71 يتم ترتيب الأولوية كالتالي :

أ- العمال الزراعيون الموجودون بالأراضي المؤممة بصفتهم أجراء أو مسيرين.

[1] المرسوم رقم 72- 109، المؤرخ في 07 جوان 1972، يتضمن نماذج عقود المنح الخاصة بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد رقم 51، لسنة 1972.

[2] انظر المادة 119 من الأمر 73/71 السابق الذكر.

ب- قدماء المجاهدين و أبناء الشهداء الدين ليست لهم أرض.

ج- الفلاحين الذين ليست لهم أرض و صغار الفلاحين.

أما بالنسبة لنمط استغلال الأراضي الفلاحية فقد قامت السلطة بتعديل الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي، بموجب الأمر 75-42 المؤرخ في 17 جانفي 1975، حيث أقر في مادته الأولى ملكية الدولة للأرض و وسائل الإنتاج، كما يعترف في مادته الثانية للمسيرين الذاتيين بالاستفادة الحرة من ثمار و منتجات الاستغلالية، على أن أهم تعديل أتى به هو إلغاؤه في نص المادة 20 منه لمنصب مدير المزرعة المعين في السابق من طرف وزارة الفلاحة نتيجة لضغط عمال المزارع المسيرة ذاتيا.[1]

أيضا كرست الثورة الزراعية النظام التعاوني، على أساس أنه الإطار الديموقراطي للاستغلال الفلاحي الذي يهدف إلى ترقية مداخيل صغار المنتجين،[2]ويشكل هذا النظام أداة لتوسيع اشتراكية الفلاحة، ووسيلة لإدماج صغار الفلاحين ضمن صيرورة التنمية المكثفة للفلاحة، وإطار يتدرب فيه المنتجون على أساليب التسيير الجماعي لوسائل الإنتاج.[3]

وعليه ننتقل لدراسة نطاق تطبيق قانون الثورة الزراعية، ذلك أن نقص الأراضي الفلاحية بالنسبة لعدد الفلاحين، الذين لا يملكون الأرض أو يملكون قليلا منها، جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرش، وأراضي الوقف العمومي، واستغلالها بشكل كثيف، وكذلك استثمار كل أراض لا مالك لها بصفة عامة.[4]

باستقراء نص المادة 18 من الأمر 71- 73، نجد أن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي التالية:

_أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة.

_أراضي الولاية الزراعية أو المعدة للزراعة .

_أراضي العرش الخاصة بالزراعة .

_الأراضي الزراعية المؤممة طبقا لأحكام الأمر 71- 73.

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 67 .

[2] ميثاق الثورة الزراعية، المرجع السابق، ص 30.

[3] عمر صدوق، المرجع السابق، ص 50.

[4] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 68.

وبالتالي فهذه الأراضي تصنف إلى أراضي ألحقت عن طريق الضم إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية، و أراضي مؤممة ومتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

1_ **الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم:** باعتبار أن النصوص التشريعية الصادرة قبل الاستقلال في مجال الأراضي الفلاحية، ظلت سارية المفعول بعد جويلية 1962، ونظمت الأراضي التابعة للدولة والولاية والبلدية على اعتبار أنها أراضي عمومية، أما أراضي العرش فلم يتم تحديدها بعد حيث بقيت طبيعتها القانونية معلقة بين الملكية الخاصة والملكية العامة .

أ_ الأراضي العمومية: كانت هذه الأراضي تابعة للدولة الفرنسية وبعد الاستقلال انتقلت إلى الدولة الجزائرية بمقتضى مبدأ الحلول، أي أن الدولة الجزائرية قد حلت محل الدولة الفرنسية في كل الأراضي التابعة لها وهي ما كانت ملكها إلا أنه تم نهبها والاستيلاء عليها من قبل المستعمر وتتكون من: أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة وتعرف هذه الأراضي بأراضي الكومينال les terres communales ، ويرجع أصلها إلى قانوني سيناتوس كونسلت consult senatus والقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع وارنيي warnier، وذلك عندما شرع في تحديد أراضي العرش بحيث أن المساحات الزراعية التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش أصبحت أرض كومينال وبعد الاستقلال أصبحت تسير هذه الأراضي من طرف البلديات الواقعة بها حيث كانت تمنح للأفراد في شكل عقود مزارعة أو تستغل عن طريق الخماسة أو العمال الأجراء وفيما بعد أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية[1].

والأراضي الفلاحية التابعة للولاية أو البلدية: ويقصد بها الأراضي العائدة لأملاك الدولة بما فيها الأراضي التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية، وتوزيعها إلى هذه الأصناف يرجع إلى القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر.[2]

ب_ أراضي العرش: القاعدة التي كانت تجري على أراضي العرش، أن كل فرد من أفراد القبيلة له حق الانتفاع بالمساحة التي يستطيع استغلالها وخدمتها، مع حظر عملية الإيجار أو الرهن أو القسمة، وفي حالة عدم إستثمار الأراضي من طرف المستغل وتركها بورا يحق للجماعة استرجاعها ومنحها لمن يستحقها ويتعهد بخدمتها[3].

[1] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 93.

[2] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 69.

[3] رضا بوعافية، المرجع نفسه، ص 94.

لم تجر على أراضي العروشية أحكام الشريعة الإسلامية، وإنما طبقت بشأنها أحكام خاصة قررها العرف الواجب العمل به آنذاك، فضلا على أن الأحكام العرفية كانت تختلف باختلاف الجهات الكائنة بها هذه العقارات فأراضي العرش بعمالة قسنطينة مثلا كان يفرض عليها ضريبة تعرف بالحكر وفي عمالتي الجزائر ووهران معفاة منها .

وتنوعت المراحل التاريخية للتنظيم القانوني لأراضي العرش بدءًا بالفترة الممتدة بين 1830-1962 وهي الفترة التي كانت فيها الجزائر تحت وطأة الاستعمار الفرنسي الذي عمل من خلالها على في إطار السياسة العقارية المخططة للاستيلاء على الأراضي الجزائرية لتوفير أراضي لصالح المعمرين، إلا أن أهم العقبات، بالنسبة للمشرع الفرنسي هو التنظيم المحكم الذي كان ينظم أراضي العرش التي تشكل مادة عقارية غير قابلة للتصرف فيها كونها لا تباع ولا تشترى، وتتربع على مساحة شاسعة تقدر بحوالي 500 ألف هكتار موزعة على رؤساء القبائل، وأمام عجز المستعمر الفرنسي على خرق نظام أراضي العرش لجأ المشرع الفرنسي إلى محاولة إيجاد نظام قانوني يمكن من الاستحواذ عليها، فكان الحل المقترح هو تشخيص الملكية كمرحلة أولى ثم تمليك هذه الأراضي للمنتفعين بها كخطوة ثانية وهذا من أجل فتح المجال لشرائها من رؤساء القبائل والعروش،[1] وهذا لتحويل هذه الأراضي إلى ملكيات خاصة، لكي يسهل في المستقبل انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين، حيث وفق في جزء من أفكاره، عبر سلسلة من القوانين، من أهمها:

_ مرسوم سيناتوس كونسلت consult senatus ، الصادر في 12 أفريل 1863.

_ القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873، المعروف بمشروع وارني warnier .

_ القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897، المتضمن التمليك عن طريق التحقيق الجزئي .

_ القانون المؤرخ في 04 أوت 1926، المتضمن التمليك عن طريق التحقيق الإجمالي[2].

أما في الفترة الممتدة من 1962 إلى 1990 أصدر المشرع غداة الاستقلال قانونا مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية مع إيراد بعض الاستثناءات بخصوص النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية والتي لها طابع استعماري أو عنصري، لكن السلطة الحاكمة في تلك الفترة لم تتجرأ على إصدار أي قانون أو تنظيم يبين كيفية انتفاع مستغلي هذا النوع من الأراضي، فواصل شاغلوا هذه الأراضي الانتفاع بها ممَّا ولد لهم اعتقاد بأنها ملكا لهم واستمر هذا الفراغ التشريعي إلى غاية صدور الأمر 73/71، وألحقت بصندوق الثورة الزراعية وبالتالي أصبحت ملكا من أملاك الدولة[3] .

ليصدر بعد ذلك القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والذي يشكل الإطار المرجعي للسياسة

[1] ليلى زروقي عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 140 – 141.

[2] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 95.

[3] ليلى زروقي عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 145.

العقارية في الجزائر، إلا أنه لم يصنف أراضي العرش كنظام قانوني مستقل بذاته إلى غاية تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، فحسب نص المادة 13 منه "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية " وهذا ما يؤكد أن أراضي العرش تعود ملكيتها للدولة.

2_**الأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية:** من بين التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة هو التأميم، وقد لجأ إليه المشرع في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية، كما أن هناك وسيلة تملك استثنائية قد رافقت عمليات البدء في تطبيق الثورة الزراعية، وهي التبرع بالأراضي الفلاحية لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية.[1]

أ– الأراضي التي تم إدراجها عن طريق التأميم: لقد اتبع المشرع في مجال التأميم أسلوبين وهما: التأميم الكلي بالنسبة للملاك المتغيبين، والتحديد بالنسبة للملاك أصحاب الأراضي الشاسعة.

ويكون التأميم الكامل بالنسبة للمتغيبين الفلاحين الذين لا يشاركون فعليا في الإنتاج أو يهملون خدمة الأرض، أما التحديد بالنسبة لملاك الأراضي الشاسعة فأساس هذا التحديد هو قدرة العائلة على العمل ومقدار الدخل الزراعي وطبيعة الأرض.

أما مجال التأميم فتمثل في الأراضي التي شملها التأميم طبقا لنص المادة 28 و ما بعدها من الأمر 73/71، نجد أن التأميم قد طبق على صنفين من الأراضي: الأراضي المملوكة ملكية خاصة والأراضي الوقفية .

ج_ أراضي الملكية الخاصة: يلغى حق الملكية سواء مفرزة أو غير مفرزة لكل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم باستغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة ما عدا الاستثناءات التي ذكرت في المادة 32 من الأمر 73/71.

د_ الأراضي الوقفية: وتخرج الأرض الموقوفة من ملك الواقف وتصير حبسا على حكم ملك الله تعالى، ولذا لا يجوز التصرف فيها أو كسبها بالتقادم، ويوزع ريعها على جهات الخير، والمشرع في ذلك الوقت لم يحترم إرادة الواقف وقام بتأميم تلك الأراضي، وقد ميز بين الوقف العام والوقف الخاص، فبالنسبة للأول تؤمم الأرض كلها إذا لم تؤول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عام، باستثناء البناءات الواقعة عليها، أما بالنسبة للوقف الخاص، إذا كان الوسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية ومباشرة فإنهم يعدون كمالكين غير مستغلين، وفي هذه الحالة يطبق عليهم التأميم، وعند إنتفاء الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء أي لا يكون تأميم بل حلول. [2]

[1] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 95.

[2] المرجع نفسه، ص 98.

وبمجرد صدور القرار بالتأميم يتم تعويض المالك، كما يمكن الطعن في قرارات التأميم أو قيمة التعويض، خلال ثلاثين يوما ابتداءً من تاريخ التبليغ، لدى اللجنة الولائية للطعن المنشأة لهذا الغرض، وتكون أحكام هذه اللجنة قابلة للاستئناف خلال خمسة عشر يوما من يوم التبليغ لدى اللجنة الوطنية للطعن، التي تبت فيها بقرارات نهائية خلال شهر من قيدها في جدول القضايا المرفوعة أمامها. [1]

_الأراضي المتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني: لم يرد أي نص في ميثاق الثورة الزراعية، أو في الأمر 71-73 يخص مبدأ التبرع بالأرض لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بل كان خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية هو الدافع لذلك، حيث قال " إذا كانت لإطارات الدولة والجيش وجهاز الحزب أراضي فلاحية فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية"، مفندا بذلك بعض الإشاعات التي مفادها أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة والجيش، ومنذ ذلك التاريخ بدأت عمليات التبرع بالأراضي الفلاحية لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية من طرف كافة شرائح الشعب من الرجل السياسي إلى المواطن البسيط.[2]

الفرع الثالث: تقييم قانون الثورة الزراعية

وسندرس في هذا الفرع تقييم الثورة الزراعية من حيث أسباب فشله و مظاهر هذا الفشل.

أولا- تقييم قانون الثورة الزراعية: رغم أن الثورة الزراعية تسعى إلى تحقيق أهداف نبيلة، إلا أن تطبيقه في الميدان كشف عن اختلالات حادة تعاني منها الجماعات المحلية، حيث يستغله بعض المنتخبين كنمطية للإثراء والاختلاس، أما البعض الآخر كوسيلة للمحاباة والمحسوبية وخدمة العشيرة قبل الصالح العام للبلدية. [3]

جعلت الثورة الزراعية من الاستغلال الفلاحي أداة لتحقيق المخطط الوطني للتنمية على أسس مفترضة لم يحالفها الحظ في تنفيذها، إذ وجد الفلاح نفسه مكلفا بعدد من الأدوار السياسية والاجتماعية على حساب دوره الأساسي كصاحب إنتاجات فلاحية، واتضح للسلطات وهم إصلاح الفلاحة بسن التشريعات القانونية فقط لأن العملية تتطلب مجهودا ذهنيا وواقعيا وليس مجرد إصدار لقوانين، لأنه لا يوجد قانون يستطيع أن يغير من عقلية الفلاحين أو ينشر الوعي الفلاحي المطلوب فيهم دون رغبتهم في التغيير، ومن أسباب فشلها نجد:

[1] عمر صدوق، المرجع السابق، ص 40.

[2] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 99.

[3] حسن بهلول، التخلف و إشكالية التوازن الجهوي، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب،1982، ص 14.

_تفرد السلطة بمشروع الثورة الزراعية: كان على السلطة أن تشرك هؤلاء المنتجين منذ البداية في تدابير إعلان الثورة الزراعية وعدم إشراكهم في هذا الوقت بالذات هو الذي جعلهم يشعرون بأنهم غير مسؤولين عن النتائج السلبية لهذه الثورة.
وبروز ظاهره تكريس ثقافة المساعدة في أذهان صغار المنتجين الذين أصبحوا يرون في الدولة المحرك الأساسي لنشاطهم من حيث الإنتاج، التمويل أو حتى التسويق ومن دونها يتوقف كل مجهود تعاوني وقد كان السبب الرئيسي وراء انتشار هذه الثقافة الطبقة البيروقراطية التي استحوذت على الثورة من خلال ما يعرف "بالتسيير الإداري للثورة الزراعية"، وهو الذي يعتمد على تغطية الطابع التقني للثورة بغلاف إيديولوجي مستلهم من اشتراكية الدولة، الأمر الذي أدى إلى غياب شبه كلي للتسيير الاقتصادي للاستغلالات الفلاحية المنشأة في ظل قانون الثورة الزراعية.[1]

وكان النظام السياسي القائم آنذاك، مهووس بفكرة أنه الممثل الطبيعي والوحيد لطبقة العمال والفلاحين، وبهذا الاعتقاد الشمولي لم يكتفي بإقصاء النخب المحلية فحسب بل أقصى طبقة المنتجين ذاتها، التي وجدت نفسها على الهامش في كل قرار يتخذ بشأن تنفيذ الثورة الزراعية[2].

_المحيط الاجتماعي و الثقافي الصعب الذي واجهته الدولة: اصطدمت إرادة التغيير التي عبر عنها ميثاق الثورة الزراعية، بمحيط فلاحي مطبوع بالتخلف الثقافي والتقني والتشتت القانوني، رغم المجهودات التي بذلتها الدولة في المجال الاجتماعي والثقافي، وكذا محاولات مكننة الزراعة، بالإضافة إلى إعادة الهيكلة الجذرية للقطاع الزراعي.

غير أن حجم التحدي كان أكبر من إرادة الدولة، حيث وجدت الدولة نفسها عاجزة عن التصدي للمشاكل الحقيقية للفلاحة الوطنية، حيث ظهر جليا صعوبة تحقيق تبعية جذرية للعقار الفلاحي للدولة، بل استحالتها مع التوسع الملحوظ لقدرات القطاع الخاص، الذي اكتسح فضاءات عقارية كان من المفروض أن تصبح ملكا للدولة[3].

_ انحراف هيئات الثورة الزراعية: يكشف تحليل البنية السياسية والاقتصادية للسلطة العامة المسؤولة عن توزيع الملكية الفلاحية واستبدال البرجوازية المحلية المنقرضة بطبقة جديدة تتمثل في رجال المكاتب، تولت هذه الطبقة سياسة تحديد أدوار ووظائف العقار الفلاحي وتسمى عند البعض بالطبقة المكتبية وهي التي اهتمت بتنفيذ الثورة الزراعية وقد أدى هذا التناقض إلى تشويه واقعي لطبيعة ملكية الدولة.
وأدى ذلك إلى فقد الطابع العمومي والمجرد لهذه الملكية، لتتشخص في أشخاص الطبقة المكتبية و التي

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 79.
[2] عبد اللطيف بن آشنهو، المرجع السابق، ص 379.
[3] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 102 .

أسست لنفسها دور مركزي في كل فعل زراعي داخل المجتمع، واصطبغ هذا الفعل لضمان إستقرار نظام الحكم بالطابع الأيديولوجي، الذي يضفي القداسة على الثورة الزراعية باعتبارها نواة ثورة التحرير.[1]

_ تنفيذ الثورة الزراعية بتسرع: إن الآثار السلبية للتسرع في تنفيذ الثورة الزراعية لم تقتصر على الجانب المالي فقط بل امتد إلى الجانب العقاري، حيث تسبب في شح العقارات اللازمة لإنشاء المرافق المحلية كالمصحات والمدارس نتيجة الدمج المكثف لأراضي البلدية ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، مما اضطر السلطة إلى إصدار الأمر رقم 26/74[2] المؤرخ في 20 فيفري 1974 الذي يرخص للبلدية إنشاء احتياطات عقارية تابعة لها غير خاضعة لصندوق الثورة الزراعية .

إلا أن هذا الأمر اصطدم هو الآخر بواقع لا يمكن تجاوزه، بفعل تغيير الوضعية القانونية لهاته العقارات، وهو ما أدى إلى إنشاء لجان وزارية مشتركة ما بين وزارة الفلاحة ووزارة الداخلية، تتولى إيجاد الحلول الناجمة عن المنازعات المحتملة بين الصندوق الوطني للثورة الزراعية والبلديات المعنية بغرض ترسيم الحدود العقارية لكل طرف.[3]

من صور فشل هذه الثورة والتي يمكن حصرها في المظاهر التالية:

_إضفاء صفة العامل على الفلاح: إن إضفاء صفة العامل على الفلاح أدت إلى إضعاف علاقته المقدسة بالأرض، لأن الآليات القانونية التي وضعتها الثورة الزراعية لتقوية هذه العلاقة لم تشبع رغبته في البقاء في الأرض، بل جعلته في بحث مستمر عن عمل آخر يحقق له أكبر منفعة اقتصادية ممكنة، وغالبا ما يكون ذلك باللجوء إلى المدينة، أو الهجرة إلى الخارج، ولم تنجح السلطة بإقرارها للحد الأدنى للأجور (SMAG) في وقف هذا النزوح لأن هذا الأجر يتخذ في الغالب شكل تسبيقات على المداخيل، والتي هي في مستوى أدنى من أجور العمال المشتغلين في المصانع وورشات الأشغال العمومية، وهو ما دفع بالمستفيدين إلى التنازل التدريجي عن عضويتهم في تعاونيات الثورة الزراعية، للالتحاق بالمهن الصناعية والتجارية الأكثر مردودية[4]. وجاء هذا التنازل كرد فعل على الصعوبات الاجتماعية والسياسية والمناخية، التي واجهت المستفيدين أثناء الشروع في الاستغلال الفعلي للأرض الممنوحة لهم في إطار الثورة الزراعية، التي تقع في الغالب بالمناطق الجرداء والجافة، نتيجة استيلاء تعاونيات التسيير الذاتي على أخصب الأراضي.[5]

---

[1] محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص 184.

[2] الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19، لسنة 1974.

[3] عبد اللطيف بن أشنهو، المرجع السابق، ص 271.

[4] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 80.

[5] المرجع نفسه، ص 81.

ـ التخطيط السيء للقطاع الفلاحي: إن التقديرات التي تضمنها المخططين الرباعيين الأول والثاني بشأن الفلاحة، لم تأخذ بعين الاعتبار واقع هذا القطاع، من حيث عدم انسجام بين الأهداف المخططة والتي هي نظرية والنتائج المحققة والتي هي دون المستوى المطلوب، ويعود ذلك إلى جملة من الأسباب أهمها:

1/ عدم دقة المعلومات الإحصائية التي يعتمد عليها جهاز التخطيط لوضع تقديراته، مؤشر على جهل هذا الجهاز بالواقع الفلاحي نظرا لضعف وزارة الفلاحة في متابعة متغيرات هذا الواقع والتي هي في تغيير مستمر، إذ لا تتحكم هذه الوزارة في الوسائل التي تمكنها من القيام بدراسات جادة ودقيقة لحجم الإنتاج ونموه و أسباب تعثره.

حيث يكتفي موظفوها في الغالب بمعلومات تخمينية أو تقريبية يتخيلونها في مكاتبهم، دون أن يكلفوا أنفسهم عناء البحث عن الحقيقة، كما قد يلتزمون في حالات أخرى، بمعلومات مرسلة إليهم من قبل مصالحهم الخارجية المتواجدة بالولايات ويحيلونها إلى الجهاز المركزي للتخطيط، على أنها معلومات دقيقة وموضوعية، في حين يتبين بعد ذلك أنها مجرد أرقام من صنع خيال رجال المكاتب، بعد مقارنتها بالمستويات الحقيقية للإنتاج، ومثل هذه السلوكات التي تربت عليه الطبقة المكتبية ساهمت بقسط وافر في تضليل الجهاز المركزي للتخطيط ومن ثمة وهمية العمل المخطط ذاته[1] .

2/ ضعف الاعتمادات المخصصة للاستثمار الفلاحي: على الرغم من تركيز مختلف المخططات على مبدأ الاكتفاء الذاتي، إلا أن حجم الاستثمارات المخصصة لهذا الغرض لم تكن في المستوى هذا الطموح، بحيث تكشف عن وجود تناقض صارخ في سياسة الدولة، بين الأهداف المرسومة للثورة الزراعية والوسائل الموضوعة تحت تصرفها، والتي هي أدنى بكثير من تلك الوسائل المخصصة لدعم سياسة الصناعات المصنعة، إذ لم تتعدى نسبة الاستثمارات الفلاحية المخططة نسبة 16 % من المبلغ الإجمالي المرصود للاستثمارات العمومية لسنة 1978[2] .

وقد لوحظ عدم قدرة القطاع الفلاحي التابع للثورة الزراعية ،على استهلاك الاعتمادات المقررة له بالرغم من تواضعها، ففي المخطط الرباعي الأول 1970-1973 بلغت نسبة استهلاك الاعتمادات 54% في حين بلغت هذه النسبة 52% في المخطط الرباعي الثاني 1974-1977[3] .

ـ بيروقراطية الدواوين الفلاحية: تعرضت الدواوين الفلاحية غداة سريان الثورة الزراعية إلى ظاهرة البيروقراطية بعد أن أخضعتها السلطة لوصاية مزدوجة تتقاسمها كلا من وزارة التجارة ووزارة الفلاحة،

---

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 90 – 91.

[2] المرجع نفسه، ص 91.

[3] Zitouni Mohamed ،" Le Financement De L'agliculture" Gestion Des Exploitations Agricoles ، Rapport Général Du Séminaire Tenu Du 9 au 348 12 Novembre 1981 ،Ministère De L'agliculture Et De La Révolution Agraire ، Alger ،Centre National Pédagogique Agricole ،Février 1981، p 70 .

وكان من نتائج هذه الازدواجية غموض أهداف هاته الدواوين وتناقضها في بعض الأحيان بسبب خلفيات كل وزارة، فإذا كانت وزارة الفلاحة تتخذها كأداة لدعم وإسناد المنتجين، فعلى العكس تعتبرها وزارة التجارة كوسيلة لضمان التموين المنتظم للسوق بالمنتجات الفلاحية، وهي بذلك أداة لدعم و إسناد المستهلك، ولو على حساب المنتج والذي هو في العادة تعاونيات الثورة الزراعية والتسيير الذاتي المجبرة على تسويق منتوجها عبر الدواوين[1].

إلا أن خضوع هذه الدواوين لتسيير إداري مركزي يتميز بالجمود و البيروقراطية و الروتين الإداري وثقل الإجراءات لم يساعد المنتجين على مواصلة التعامل مع الديوان الجزائري للفواكه والخضر OFLA بحيث اضطروا إلى تسريب منتوجاتهم إلى السوق الموازية، ولم تنجح الدولة في وضع حد لهذه السلوكات إلا بعد أن قامت ابتداء من 1974 بتغيير هياكل التسويق على أساس مبدأ اللامركزية، حيث منحت صلاحية التسويق للتعاونيات البلدية المتعددة الخدمات CAPCS ، وكلفتها بتوزيع الإنتاج الفلاحي المحلي وبتموين تعاونيات الثورة الزراعية، كما أنشأت على المستوى الولائي تعاونيات ولائية للخضر والفواكه cofel تتكفل بجمع فائض الإنتاج للتعاونيات البلدية، وقد أرادت الدولة من خلال تأسيس هذه التعاونيات المحلية محاربة الندرة وسوء التخزين وتمكين التعاونيات من الحصول على التموين المطابق لاحتياجاتهم، كما استهدفت أيضا التقليل من مخاطر البيروقراطية التي سيطرت في السابق على علاقة الدواوين بالتعاونيات لكن رغم ذلك فمخاطر البيروقراطية سرعان ما غزت الدواوين المحلية ذاتها وربما يرجع ذلك إلى سعي الدولة بقصد إلى تفضيل غير مبرر لنظام المرفق العمومي على حساب النظام التعاوني، ومثل هذا السعي يعكس وجود خلط في ذهن السلطة بين النظام المرفقي والنظام التعاوني بحيث أصبح الديوان في ظل هذا الوضع مجرد مرفق عمومي يهدف إلى إشباع مصلحة عامة تتمثل في توفير المنتوج الفلاحي بسعر أدنى من سعر التكلفة، وهو ما تسبب في الأخير إلى عجز مالي لتعاونيات الثورة الزراعية المضطرة إلى بيع منتوجاتها إلى هاته المرافق بسعر لا يغطي حتى حجم التكاليف.[2]

المطلب الثالث: تطهير العقار الفلاحي وفق قانون المستثمرات الفلاحية 87-19

لقد أتى القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، بآلية جديدة لتطهير العقار الفلاحي المملوك للدولة الذي كان سابقا مستغلا في إطار المزارع التابعة لكل من قطاعي الثورة الزراعية والتسيير الذاتي ترتكز على مفهوم جديد والمسمى بالمستثمرات الفلاحية و لتسليط الضوء على هذه الآلية القانونية الجديدة قسمنا هذا المطلب إلى الفروع التالية .

[1] عبد اللطيف بن أشنهو ، المرجع السابق، ص 312.

[2] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 94.

الفرع الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية

إن مفهوم المستثمرة الفلاحية حسب ما ورد في إطار القانون رقم 19/87 المقدم من الحكومة إلى المجلس الشعبي الوطني يعني إيجاد طرق جديدة للاستغلال، ومن الناحية النظرية فإن مصطلح الاستغلال مألوف في أدبيات القطاع الفلاحي من خلال نظام التسيير الذاتي ونظام الثورة الزراعية الذين تم إلغائهما، لكن الجديد في هذه الآلية هي رغبة المشرع في نقل الفلاح إلى مستوى الاستثمار من خلال توظيف القدرات الشخصية بالإضافة إلى الدعم الذي تقدمه الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي.

أولا- تعريف المستثمرة الفلاحية: عرفت الحكومة أثناء عرضها لمشروع القانون رقم 19/87 أمام المجلس الوطني الشعبي مصطلح المستثمرة على أنها تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال، لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية حيث لا تكتفي باستعمال الوسائل الموجودة، بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج و تحرض المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني[1].

وتعرف قانونا على أنها شركة مدنية تتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل تمنحهم الدولة قطعة أرض فلاحية أو عدة قطع لاستغلالها بصفة مشتركة واستغلالها بصفة فردية وذلك استثناءً وفقا لشروط الشيوع وبحصص متساوية وهي: أن تكون قطعة الأرض صغيرة بحيث يكفي لاستغلالها شخص واحد دون أن يتولى ذلك عدة أشخاص، وأن يكون الشخص المعني مقيما في البلدية التي تقع فيها قطعة الأرض أو بلدية مجاورة لها، أيضا تمنح الأولوية في الاستفادة من الاستغلال الفردي بالنسبة للشاغلين الأصليين لأراضي البلديات وأراضي العرش قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية[2] وتقوم هذه المستثمرة الفلاحية على أساس ثلاثة عناصر وهي:

1_عنصر الاستثمار: بحيث تصبح الفلاحة نشاط أو تصرف عقلاني خاضع لمنطق الربح، والمردودية الاقتصادية ومكلف بإنتاج المواد أو السلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية و تخصيص الفائض للتصدير.

هذا ويتطلب عنصر الاستثمار تجنيد كل عنصر من عناصر الأصول مهما كان نوعها، وكل حصة مباشر أو غير مباشرة نقدية كانت أو عينية في صورة أملاك الدولة (منقولة، عقارية أو حقوق مالية أخرى) بما فيها الأسهم الحصصية أو القروض المتحصل عليها[3].

---

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 178.

[2] المادة 22 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، مرجع سابق.

[3] عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية،1999 ، ص 2.

فالقانون 19/87 باستحداثه للمستثمرات الفلاحية خلق فرص أكبر للاستثمار وضرورته في دعم مستوى الإنتاج للأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

2_عنصر المستثمر: حل مصطلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي، و لو أن المشرع احتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج، غير أن صلب النص يكشف لنا عن تغيير وظيفة المصطلح الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له ليس من أجل تلبية حاجياته الأسرية فقط وإنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا و التصدير في بعض الأحيان، ومعلوما أن كلمة مستثمر لها وقع نفسي على شخصية المنتج كونها تزرع فيه روح المخاطرة، وتبث فيه الذهنية الاستثمارية بحيث تساعده على الانتقال من الأسلوب التقليدي للإنتاج إلى الأسلوب المكثف والحديث.[1]

3_عنصر التمويل: وهو بمثابة المحرك الأساسي لعملية الاستثمار، ويتكون حسب القانون الجديد من جانبين: جانب ذاتي يساهم فيه المستثمر من أمواله الخاصة، 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 للمستثمرات التي منحتها أو تمنحها الدولة، والتي تتشكل من الموجودات المالية للمستثمرة من البناءات والعقارات والتجهيزات الفلاحية أو من الموجودات المستقبلية التي تتمثل في المعونات المالية التي تقدمها الدولة إلى القطاع الفلاحي[2].

ثانيا- مبادئ النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية: من خلال أحكام القانون رقم 19/87 فإن النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية يقوم على ثلاثة مبادئ أساسية وهي مبدأ الفصل بين الملكية وحق الانتفاع، مبدأ استقلالية التسيير، ومبدأ مسؤولية المنتجين.

1_مبدأ الفصل بين الملكية وحق الانتفاع: وعرف المشرع الجزائري حق الملكية في المادة 674 من القانون المدني بقوله: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

تنازلت الدولة بموجب القانون 19/87 عن جميع عناصر الملكية للفلاحين المنتجين على الأراضي المملوكة للدولة ومنحتهم حق الانتفاع باستخدام واستغلال الارض دون التصرف فيها والتي أبقت هذا الحق لنفسها وهو ما يعرف بحق الرقبة وميز هذا القانون بين حق الملكية الذي تتمتع به الدولة وحق الانتفاع الدائم الممنوح وفقا لنص المادة 06 من هذا القانون والتي تنص على أنه تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على جميع الأراضي التي تتألف منها المستثمرة.

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 179.

[2] المرجع نفسه، ص 179 – 180.

ورد في هذا الشأن عدة تعريفات قانونية لحق الانتفاع، حيث يرى البعض بأنه حق مستمد من نموذج الإيجارات طويلة الأمد، المعروفة في القانون الروماني والفرنسي باسم "بالانفتيوز" مدته 99 سنة، تبرم لاستثمار الأراضي البور مقابل إتاوة ضئيلة و ترتب حق عيني عقاري يمكن التنازل عنه أو حجزه.[1]

كذلك فإن هذا الحق معروف في أحكام الشريعة الإسلامية ،يسمى بالحكر وهو حق عيني يخول للمحتكر حق الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء أو الغرس عليها أو لأي غرض آخر مقابل أجرة معينة ويكون محدد المدة، والهدف منه هو التحايل على أحكام الوقف لجمودها وقد أخذت به بعض التشريعات العربية مع تحديد أقصى مدته كحد أقصى 60 سنة.[2]

ويرى فقهاء القانون المدني الحديث أنه عنصر أساسي من عناصر حق الملكية بالإضافة إلى حق التصرف فيه، إلا أن هاته التعريفات لا تتلاءم مع طبيعة حق الانتفاع المنصوص عليها في المادة 07 من القانون 19/87 التي عرفت حق الانتفاع على أنه "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه[3] ".

ويتميز حق الانتفاع حسب نص المادة 08 من القانون رقم 19/87 بأنه:

– حق دائم ذلك أنه غير مرتبط بأجل محدد، فخاصية الديمومة ليست من إبداع القانون رقم 19/87 إذ سبق وتطرق الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية ونصوص التسيير الذاتي لصيغة حق الانتفاع المؤبد.

– أنه حق بمقابل فلا يمنح مجانا، كما كان عليه الحال في قانون الثورة الزراعية وهذا المقابل يتمثل في فرض إتاوة على المستفيدين يحدد وعائها قانون المالية.

– حق غير خاضع لقواعد حماية المال العام حيث يمكن التنازل عنه ونقله وحجزه هذا ما تؤكده المادة 08 من القانون 19/87 كما يمكن أن يثقل برهن أو يورث أو يتم بيعه، وهذا ما لم يكن مسموح به في ظل القوانين السابقة، مما يجعله أقرب إلى حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري، حيث تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل أو التنازل أو الحجز[4].

إلا أن هذا التنازل تم تقييده بشروط وهي:

أ– لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال الخمس سنوات الأولى ابتداءً من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية غير أن هذه المادة عدلت و أصبحت عشر سنوات، بموجب المادة 84 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري إلا أنه قد تم إلغائها بموجب المادة 12 من الأمر 25/96 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري وبهذا أصبح للمستفيد الحق في التنازل عن حقه في أي وقت

[1] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 31.

[2] ليلى زروقي عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 114.

[3] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 145.

[4] المرجع نفسه، ص 144.

والهدف من هذا هو استيعاب أكبر عدد ممكن من الفلاحين بالإضافة إلى إعطاء نوع من المرونة لدخول وخروج الفلاحين من المستثمرة.

ب- عدم المساس بالطابع الفلاحي للأرض وتغيير وجهتها الفلاحية بحيث أن لا يتم التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي والأولوية تكون للشباب المستفيدين من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية.

ج- موافقة باقي الشركاء على حلول المتنازل له محل المستفيد المتنازل، وبالنسبة لحالة الوفاة يمكن للورثة أو ذوي الحقوق أن يختاروا واحد منهم لتمثيلهم ويمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو بالمجان لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المذكورة بالمادة 24 من القانون رقم 87-19[1].

2_مبدأ استقلالية التسيير: ويعتبر هذا المبدأ نتيجة لتمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية ولكن تمتعها يقتصر فقط على الاستغلال الجماعي وليس الفردي، وتظهر الشخصية المعنوية للمستثمر بعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري للعقد الإداري لدى المحافظة العقارية، وتتميز بذمة مالية مستقلة عن ذمة الدولة حيث نصت المادة 06 من القانون 19/87 على أنه:" تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض ويتم هذا التنازل بمقابل مالي"، والأثر الثاني للشخصية المعنوية يتمثل في الأهلية القانونية حيث أنها تقتضي التعاقد بكل حرية وفقا لقواعد القانون الخاص، كما يحق لها التقاضي أمام القضاء العادي باسمها ومن الآثار التي تنتج عن منح الشخصية المعنوية نجد عدم جواز التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية وهذا ما أكدته م 43 من القانون 19/87، كما نصت المادة 40 منه على حرية التعاقد حيث يجوز للمستثمرة عقد أي اتفاقيات تراها مفيدة لتحقيق الأهداف المشتركة، ونجد كأثر ثالث حرية التمويل مما يسمح للمستثمرة وفقا للمادة 41 من نفس القانون الحصول على قروض وهذا طبقا للشروط المحددة في التشريع والنظام المعمول به.

3_مبدأ مسؤولية المنتجين: تخلت الدولة عن مسؤولية الإنتاج الفلاحي لصالح أعضاء المستثمرة وذلك بمقتضى عقد الاستفادة المبرم بينهما، كما أقرت الجزاءات و العقوبات في حالة الإخلال بهذه المسؤولية بمقتضى المرسوم رقم 51/90[2].

وانقسم الكتاب الجزائريين في هذا الإطار إلى فريقين، حيث رأى الفريق الأول بأنها مسؤولية تقصيرية، إذ أنها مع افتراض الخطأ تقوم مسؤولية المنتج حتى ولو لم يعتدي هذا الأخير على بند من بنود العقد، أما الفريق الثاني فيرى بأنها مسؤولية تعاقدية ناتجة عن الإخلال بإحدى الاشتراطات العقدية المنصوص

[1] راجع المواد 24، 25، 26 من القانون 19/87.

[2] المرسوم التنفيذي 90- 51 المؤرخ في 1990/02/06، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، جريدة رسمية رقم 06، لسنة 1990.

عليها في عقد الاستفادة[1]، ويرى الأستاذ بن رقية بن يوسف أن المشرع الجزائري أخذ بالمسؤوليتين معا طبقا للمادة 28 من القانون 19/87 والمرسوم التنفيذي 51/90 حيث يشترط فيهما توفر العناصر التالية: وجود خطأ وحدده المشرع في المرسوم السابق الذكر في ستة حالات نذكرها كالتالي:

- تأجير الأراضي الفلاحية مهما كان شكل الصفقة و شروطها.
- القيام بأي شكل من أشكال المبادلة قصد تعطيل استفادة المنتفع الشخصية والمباشرة.
- تحويل طبيعة الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية.
- إهمال استغلال الأراضي الفلاحية والتخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لاستعمالها في أغراض لا صلة لها بالفلاحة.
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير.
- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توافر الوسائل والشروط اللازمة لذلك.

وجود ضرر ويقصد به الضرر الذي يلحق بالأراضي الزراعية أو الصالحة للزراعة المملوكة للدولة بشكل يؤثر على طابعها الفلاحي أو يغير طبيعتها القانونية ويتم إثبات هذا الضرر من طرف المصالح التقنية للفلاحة التي يعينها الوالي المختص إقليميا.

إذا ما توفرت الشروط السابقة، يتم الإعلان عن تصفية المستثمرة و البيع الإجباري للحقوق الجماعية أو الفردية للمنتجين بعد تجريدهم من حق الانتفاع، ويتم هذا البيع لفائدة المنتجين الفلاحين الجدد المستخلفين للأعضاء المجردين من حقوقهم طبقا لأحكام المواد 31و32 و33 من القانون رقم 19/87، ويحدد قيمة الحصص المعروضة للبيع وقت اكتساب قرار تجريد الصبغة التنفيذية له، ويستفيد المنتجون من نفس الحقوق والواجبات، والجدير بالذكر أنه لا يؤثر على وجود المستثمرة أي عقاب أو إجراء قانوني يسلط مباشرة و شخصيا على أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، كما تنص على ذلك المادة 22[2] من نفس القانون، لأنه يجوز تعويضه من قبل بقية الشركاء خلال مدة محدودة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور القرار النهائي بحرمانه من حق الانتفاع، وفي حالة عدم استبدال العضو الذي ضاع حقه خلال المدة المحددة ونتج عن ذلك انخفاض عدد الأعضاء إلى أقل من ثلاثة يتم حل المستثمرة وتفكيكها ويمكن للدولة أن تمارس حق الشفعة في كل الأحوال.

ويعتبر هذا النص بمثابة خروج عن القواعد العامة المطبقة على شركات الأشخاص، إذ رغم أن الشخص المستفيد هو محل اعتبار بصفته فلاحا يقدم عمله بصفة شخصية و مباشرة، إلا أن هذا المشرع لم يربط مصير المستثمرة بمصيره.[3]

---

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 219.

[2] المرجع نفسه، ص 221 – 222 .

[3] المرجع نفسه، ص 222.

ثالثا– أهداف القانون رقم 19/87 والمتعلق بنظام المستثمرات الفلاحية: يهدف القانون رقم 19/87 المتضمن تنظيم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ويهدف إلى إحداث تغيير جذري على المستوى الهيكلي للقطاع الزراعي الرئيسي، بهدف تحديث هذا القطاع وجعله متوافقا مع التحديات المستهدفة، خاصة تلك المتعلقة بتأمين الاحتياجات والظروف المناسبة لتنمية القطاع الفلاحي إلا أنه يبقى محدودا في ظل غياب قطاع زراعي فعال يؤدي وظيفة لوجستية تجاه بقية القطاعات الاقتصادية الوطنية، ويرمي هذا القانون إلى تحقيق الأهداف التالية:

– ضمان الاستقلال الفعلي للاستثمارات الفلاحية والتخلي عن الأسلوب المركزي في إدارة القطاع الزراعي.

– إنشاء علاقة مباشرة بين دخل العاملين في القطاع الزراعي وإنتاجية المستثمرة حيث أصبح الفلاح لا يعد أجير بل يكافئ حسب مساهمته في الإنتاج .

– تمكين المنتجين من ممارسة المسؤولية في استغلال الأراضي ومنحهم حرية التصرف والتسيير لأنهم في النهاية يتحملون تبعات قراراتهم ما دامت الدولة تتخلى عن هذه الأراضي.

– ضمان استغلال الأراضي الفلاحية الاستغلال الأمثل حيث أن هذه الأراضي والمساحات الصالحة للزراعة فيها بقيت غير مستغلة لفترة طويلة نتيجة الأنظمة السابقة.

– رفع الإنتاج والإنتاجية بهدف تلبية الاحتياجات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني.

– تحقيق التنمية الشاملة وضمان المسار المجدي للتنمية الزراعية.

الفرع الثاني: آليات نشأة المستثمرة الفلاحية

تم تشكيل اللجنة الداخلية لإعادة هيكلة المزارع الاشتراكية وهذا حسب ما جاء في المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987، وتعتبر هيئة مؤقتة تحل بمجرد الانتهاء من الأعمال الموكلة لها وتتشكل من مدير المزرعة، رئيس المزرعة، وممثل عن كل مجموعة منتجة، تعمل في الأساس على:

– توزيع الأراضي على المستثمرات الجديدة المنبثقة عن المزرعة الاشتراكية.

– توزيع وسائل الإنتاج المكونة لذمة المزرعة على المستثمرات الجديدة.

– تحديد كيفية استغلال التجهيزات و المنشآت غير القابلة للقسمة بين المستثمرات.

– مساعدة اللجان التقنية المختصة في عمليات رسم الحدود للأوعية العقارية للمستثمرات الجديدة وتقييم الممتلكات الراجعة لكل مستثمرة.

إلا أن المستثمرة الفلاحية لا تتشكل قانونا على إثر فراغ من عمليات إعادة الهيكلة بل بعد الشهر العقاري للعقد الإداري المسلم لها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.[1]
ولذا سنقوم بدراسة المسائل المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية من حيث العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية، حقوق وواجبات المنتجين في المستثمرات الفلاحية، وعلاقة الدولة بالمستثمرة الفلاحية.

أولا- العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية: حتى يتم تسليم العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية يلزم توافر عدة شروط منها ما هي شروط عامة كالتراضي والمحل والسبب الشكلية ودفع الأتاوى ومنها ما هي خاصة تتعلق بالمستفيدين.

1_ **الشروط العامة لإبرام العقد الإداري:** بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 19/87 يتبين لنا أن هذه الشروط تتمثل في التراضي، المحل، السبب، دفع الأتاوى وثمن الممتلكات والشكلية.

أ- **التراضي:** يتم هذا التراضي بين المجموعة والدولة على استغلال الأراضي الفلاحية جماعيا وعلى الشيوع ، وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية، ويتمثل التراضي في الإيجاب الذي يقدمه الوالي في شكل عقد تصريحي، ويجب أن يتم هذا التراضي حول الممتلكات التي تنازل عنها بصفة نهائية.

ب- **المحل:** لهذا العقد محلان هما: حق الإنتفاع الدائم على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة، وكذا الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها إن وجدت[2]، ويعود سبب الجمع بين حق الانتفاع الدائم وحق تملك الممتلكات المتنازل عنها إلى استقرار المستثمرات الناتجة عن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الوطنية وتعزيز وضع المستفيدين الذين تتوفر فيهم المعايير التي يحددها هذا القانون.
وفيما يتعلق بحق الانتفاع الدائم فإن قطعة الأرض التي يمارس عليها هذا الحق يجب أن تحدد على أساس عدد المنتجين وقدرتهم على العمل وطرق الإنتاج المتاحة وسعة الأرض، ومن ثم يقوم تقني ميداني برسم الحدود تحت إشراف اللجنة التقنية المحلية، ويتم إعداد مخطط وتصميم لمساحة المستثمرة ونشر هذه العمليات في البلدية التي تقع فيها المزرعة وكذلك البلديات المجاورة، وذلك ليطلع المعنيين على سير الأعمال و تواريخها وإذا حصل اعتراض من ذوي الشأن ترفع الدعوى إلى الوزير المكلف بالمالية[3].
أما بالنسبة للممتلكات المكونة لذمة المستثمرة التي تم التنازل عنها مثل المباني والمنشآت والمعدات

[1] راجع المادة 33 من القانون 19/87 السالف الذكر.

[2] المادة 02 ف 2، من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06، المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87- 19، جريدة رسمية رقم 60، لسنة 1990.

[3] المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة و تسييرها ويضبط كيفيات ذلك، جريدة رسمية رقم 60، لسنة 1991.

الصالحة للاستعمال، يتم تعيين هذه الممتلكات ويحدد ثمنها من قبل أملاك الدولة وبيعها على الشيوع وبالتساوي للمنتجين، أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها بسبب استحالة توزيعها فإنه يستخدمها المنتجون بشكل مشترك ضمن إطار يحددونه بإرادتهم الحرة.

ج- السبب: ويجب أن يكون مشروعا، أي لا يخالف للنظام العام والآداب العامة أما السبب من إنشاء هذه المستثمرة الفلاحية هو الاستغلال الأمثل للأراضي لزيادة الإنتاج ودعم الاقتصاد الوطني.

د- الشكلية: نجد أن الشكلية شرط إلزامي نص عليه المشرع في العديد من تشريعاته القانونية منها المادة الثامنة من القانون 19/87 ونص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، وكذلك المادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام، حيث ألزم المشرع الأطراف بإفراغ هذا العقد الإداري في شكل رسمي.

ووضحت من جهة أخرى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المتعلق بإعداد العقد الإداري الجهة المسؤولة عن تحرير هذا النوع من العقود وهي المديرية الولائية لأملاك الدولة حاليا[1]، وتتلقى المديرية الولائية لأملاك الدولة المختصة إقليميا، ملفا كاملا عن المستثمرة الفلاحية من طرف مديرية المصالح الفلاحية يحتوي على:

- الاتفاق المبرم بين الأعضاء المتضمن تكوين جماعة منتجين.
- محاضر تقسيم الأراضي وتحديد الوعاء العقاري الخاص بالمستثمرة.
- مخططات طبوغرافية للمستثمرة.
- الاتفاقية التي أبرمت مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية أو تعهد بالتسديد من طرف المستثمرة الفلاحية.
- نسخ من شهادات الميلاد وبطاقات الهوية للأعضاء.
- القرار الولائي المكرس للاستفادة.

هـ - دفع الأتاوى وثمن الممتلكات: يكون مقابل دفع أتاوى كل سنة يحدد وعائها وكيفية تحصيلها وتخصص بقانون المالية وهي عبارة عن مبلغ نقدي زهيد وفي حالة عدم دفعها من قبل المستفيدين قد ينجر عنه إسقاط حق الانتفاع، أما بالنسبة لثمن الممتلكات المباعة فتكلف إدارة أملاك الدولة بتحديده ويتم دفع مبلغ الممتلكات المحولة إليها والمصاريف الزراعية التي تم إنفاقها ويحدد أجل للدفع بين البنك الفلاحي للتنمية الريفية وأعضاء المستثمرة حيث يقوم هؤلاء الأعضاء بتعيين وكيل عنهم لتمثيلهم في العقد[2].

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91- 65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10، لسنة 1991.

[2] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 135 وما بعدها.

وتتمثل الطبيعة القانونية للعقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية في أنه ليس عقد بيع ألا أنه لو كان هذا العقد عقد بيع لما وضعت الدولة شروط لكيفية استغلال الأراضي ولما اشترطت دفع أتاوى لذا نستبعد صفة البيع على هذا العقد بصفة أبدية ونضفي عليه صفة الإيجار، ويعتبر عقد الإيجار من عقود الإدارة لا من عقود التصرف، ومن أهم مميزاته أنه مؤقت ولا يرتب حقا عينيا على الشيء المؤجر، بل ينشئ في جانب كل واحد من المؤجر والمستأجر حقا شخصيا،[1] وبالرجوع إلى نص المادة 28 من القانون 19/87 نجد أن العقد الإداري هو عقد مؤبد يرتب حق عيني عقاري مقابل دفع مبلغ بسيط، ولذلك فإن هذا العقد ليس عقد إيجار عادي بل هو نوع خاص من عقود الإيجار يمكن أن نسميه بالإيجار المؤبد، والغرض منه سد الحاجات الاقتصادية والاجتماعية، وهناك اختلافات عديدة بينه وبين حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني.

2_الشروط الخاصة لإبرام العقد الإداري: وتتمثل هذه الشروط الخاصة في ما يلي:

أ- الشروط المتعلقة بالمستفيدين: وفقا لنص المادتين 09 و 10 من القانون 19/87 فإنه لا يستفيد من الأرض الفلاحية التابعة للدولة إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية:

- أن يكون الشخص المستفيد شخص طبيعي فالشخص المعنوي لا يمكنه الاستفادة من الأراضي الفلاحية لأنه من الإلزامي المشاركة في المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة.
- أن يكون حاملا للجنسية الجزائرية.
- أن لا يكون له أي مواقف غير مشرفة أثناء فترة الحرب التحريرية.
- أن يكون من العمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون أو لجماعة الأشخاص الذين يمارسون مهنة المهندسين والتقنيين الفلاحين، أو العمال الموسمين، وكذا الفلاحين الشباب مع إعطاء الأولوية في جميع هذه الحالات للمجاهدين و ذوي الحقوق.
- أن لا يكون المستفيد عضو في مستثمرة فلاحية أخرى بمعنى لا يجوز الاستفادة من حصتين سواء في مجموعة واحدة أو في مجموعتين مختلفتين[2] .

ب- القرار الولائي المكرس للاستفادة: يصدر قرار الاستفادة من طرف الولي بعد الانتهاء من عمليات تقسيم الأراضي باقتراح من مديرية المصالح الفلاحية، ويتم إعداد القرار وفقا للنموذج المبين في الملحق التابع للمنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987، ويبلغ القرار إلى كل مستثمرة وكذلك إلى أصحاب الاستفادة الفردية ويحتوي هذا القرار على كل من اسم المزرعة، اسم وموقع المستثمرة الجديدة، والمساحة المخصصة للمستثمرة، وأسماء الأعضاء المكونين لهذه

[1] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 151.

[2] رضا بوعافية ، المرجع السابق، ص 144.

المستثمرة.

إلا أن هذا القرار و المسمى بقرار التخصيص لا ينتقل حق الانتفاع بموجبه إلى المستفيدين بل يعتبر بمثابة رخصة استغلال تمنح المستفيدين حقوقا في المواجهات مع الإدارة.

ثانيا- حقوق وواجبات المنتجين في المستثمرة الفلاحية: إذا أنشأت المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية كان على عاتق كل عضو فيها واجبات يلتزم بتنفيذها نص عليها القانون رقم 19/87 في المواد من م 16 إلى م 21، وقد رتب المشرع في المقابل حقوقا لأعضاء المستثمرة الفلاحية.

1_إلتزامات المنتجين في المستثمرة الفلاحية: ومن أهم هاته الالتزامات هو المشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة طبقا للمبدأ القائل " الأرض لمن يخدمها "، وهو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو، ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها، غير أن القانون 19/87 لم يحدد مقدار العمل الذي يجب أن يقوم به العضو، وإنما أورد لفظ العمل مطلقا[1]، ويتضح من ذلك أنه قد يستغرق كامل وقته أو نصف الوقت أو أقل وهذا حسب الاتفاق المبرم بين الأعضاء ومن ثم يجوز أن يحدد الاتفاق أن يتم تقديم العمل من قبل العضو على مدار اليوم أول مرة واحدة في الأسبوع وذلك حسب المادة 21 في الفقرة الثانية من القانون رقم 19/87.

المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية واستمراريتها وأيضا تجنب القيام بأي أعمال من شأنها أن تعرقل أو تقضي على المستثمرة الفلاحية، ونصت على هذا الالتزام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 حيث ألزم القانون على المستفيدين عدم القيام بمجموعة من الأعمال كونها تشكل خطر حقيقي يهدد المستثمرة محل الاستغلال نذكر منها: تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية، إيجار الأراضي مهما كان شكل المعاملة أو شروطها، والتخلي عن الأراضي المستفادة بها لفائدة الغير.[2]

2_حقوق المنتجين في المستثمرة الفلاحية: وفي مقابل الالتزامات المفروضة على المنتجين الفلاحين أقر المشرع لهم مجموعة من الحقوق التي لا يجوز المساس بها أو تقييدها إلا وفق نصوص قانونية وذلك نظرا للقيمة القانونية التي يملكها حق الانتفاع الممنوح لهم.

_حق التصرف في الحصة: والأصل أنه لا يجوز للمستثمر أن يتصرف في حصته ما دامت المستثمرة الفلاحية الجماعية قائمة، وبالرغم من ذلك فإن المشرع قد أجاز التنازل عن هذا الحق بعوض أو بدون عوض[3]، وقد نصت في هذا الإطار المادة 23 من القانون 19/87 على أنه: " تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة " لكن بشرط أن يتم التنازل

[1] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 174.

[2] المرجع نفسه، ص 177.

[3] المرجع نفسه، ص 185.

في القطاع الفلاحي، والأولوية تكون للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي، وأن ينال المتنازل له باستثناء الدولة والعاملين في المستثمرة الفلاحية الجماعية رضا بقية الأعضاء الآخرين مسبقا، ويهدف هذا الشرط إلى تفادي النزاعات التي قد تحدث بين المستفيدين عند دخول شخص جديد غير مرغوب فيه، كما يجب أن يحرر هذا التصرف في شكل رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وهو ما يستفاد من المادة 34 من القانون 87- 19 السالف الذكر.

_الحق في انتقال حصة المستفيد للورثة: وفقا للمادة 26 من القانون 87-19 نجد المشرع بنصه لهذه المادة أن المستثمرة الفلاحية الجماعية لا تتأثر بوفاة أحد الشركاء، لأن حقه ينتقل إلى الورثة ذكورا وإناثا وإذا تعدد الورثة وأصحاب الحقوق فلهم أن يعينوا أحدهم لينوب عنهم في الحقوق أو الواجبات أو التنازل عن الحصة أو بيعها للغير طبقا للأحكام المقررة وفي الواقع نجد من الصعب تعيين ممثل تتوفر فيه الشروط القانونية ويقبله الورثة ولا يختلف معه بقية الشركاء، ولا يجوز للورثة في جميع الحالات أن يطلبوا القسمة حفاظا على وحدة المستثمرة ويتم تعويضهم تعويضا محددا بالتراضي أو قضائيا عند الاقتضاء، فرغبة المشرع في استمرار المستثمرة الفلاحية جعلته يفرض شروطا من الصعب تحقيقها في الحياة الواقعية.

_عدم قابلية حصة المستفيد للتحديد إلا بمقتضى القانون: طبقا للمادة 42 من القانون رقم 87_19 لا يمكن أن يجرد المستفيد من حصته إلا وفقا للشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وعمليا قد صدر نصين تشريعيين يمكن بواسطتهما تحديد أو تجريد المستفيدين من حقوق الانتفاع المؤبد مع تعويض مسبق وعادل هما القانون 11/91[1] المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والمرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 ويحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المدمجة في قطاع عمراني.

_الحق في الاستفادة من القروض: يحق للمستثمرة الفلاحية الجماعية المكونة بصفة قانونية أن تطلب قروضا للاستثمار أو الاستغلال من البنك الفلاحي للتنمية الريفية، غير أن هذا الأخير لا يلبي الطلب إلا بتوافر شروط محددة سواء كان الأمر يتعلق بقروض الاستغلال أو الاستثمار.

أ_ قروض الاستثمار: وتشمل القروض المتعلقة بتصريف المياه والتطهير وقلب التربة ونزع الحجارة، وللاستفادة منها يجب أن تكون لدى المستثمرة الفلاحية بيان للذمة المالية وبناء على مبالغ الاستثمارات المتوقع تحقيقها مقارنة بقيمة الممتلكات التي تحوزها المستثمرة، تتحدد قدرة المستثمرة على

[1] القانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية رقم 21، لسنة 1991.

تسديد القروض، وإذا كانت حالتها إيجابية تستفيد من القروض، أما إذا كانت مخالفة لذلك فإن مصالح البنك الفلاحي للتنمية الريفية تقدم لها المشورة ونصائح لتحسين حالتها المالية[1].

ب_ قروض الاستغلال: وتشمل القروض المتعلقة بالإنتاج النباتي، والتربية الموجهة لإنتاج الألبان، وتربية النحل، تربية الدواجن... إلخ، وتمنح هذه القروض بمجرد القيام بمقارنة تبين ما للمستثمرة الفلاحية من أموال وما عليها من ديون، وعند المطالبة بأي ضمان ، فإنها تقدم سند الاشتراك في صندوق الضمان الفلاحي، الذي أسس خصيصا لكفالة قروض مشاركة الذين استحال عليهم تسديد ديونهم[2].

ثالثا- علاقة الدولة بالمستثمرة الفلاحية: فبالرغم من أن المادة 43 من القانون 87-19 منعت التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية، لتفادي الأخطاء التي وقعت خلال تطبيق قانون الثورة الزراعية، إلا أن الاستقلال بالإدارة والتسيير من طرف المنتجين الفلاحيين لا يمنع الدولة بصفتها المالكة لحق الرقبة، والمسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية، واستغلالها استغلالا أمثلا نظرا لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية الهامة، باستعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا من خلال الرقابة على استغلال الأراضي وممارستها لحق الشفعة.[3]

الفرع الثالث: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية

جاء هذا النوع من الاستغلال تمهيدا لبداية توجه الدولة نحو اقتصاد السوق رغم عدم وجود غطاء دستوري آنذاك، ورغم السلبيات التي يتحدث عنها القطاع الخاص إلا أن الدولة تتحمل الجزء الأكبر من المسؤولية في عدم تفعيل الرقابة المقررة، وذلك لا يمنع من الإشارة إلى بعض الجوانب الإيجابية التي يمكن للدولة أن تبني عليها أي تغيير أو تعديل في نمط الاستغلال المستقبلي وبذلك سنتطرق إلى المظاهر الإيجابية ثم المظاهر السلبية لتطبيق نظام المستثمرات الفلاحية.

أولا- المظاهر الإيجابية لنظام المستثمرة الفلاحية: بالرغم من الاختلالات الهيكلية وعدم نجاح الأنظمة السابقة و التي من بينها تدخل الدولة في التسيير و الإنتاج نجد أن من أهم الإيجابيات لنظام المستثمرات الفلاحية:

1_إنسحاب الدولة من عمليات الإنتاج: إن الدولة التي التزمت في إطار عقلنة تسيير اقتصادها، بما يطابق القواعد العامة المسيرة لاقتصاد السوق، قد تركت السوق يضبط النشاط الاقتصادي، فهو يقصي

[1] المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المدمجة في قطاع عمراني، جريدة رسمية رقم 57، لسنة 2003.

[2] بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 192.

[3] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 163.

المنتجين الذين ليست لهم النجاعة الكافية وغير القادرين على المنافسة[1].
تقوم هذه السياسة على منطق برغماتي، يعتمد على ثنائية الفعل، فمن جهة تقرر الدولة الانسحاب من النشاط الفلاحي و تركه للمبادرات الخاصة، ومن جهة أخرى توفر أدوات الدعم والإسناد للفلاحة الوطنية، فالاستقلالية حسب السلطة لا تعني ترك القطاع الفلاحي وحده في مواجهة مشاكل الإنتاج، وإنما على الدولة أن توفر له سلسلة من التغطيات التنظيمية و المالية[2].

2_الاستقلالية الفعلية للمستثمرة: لقد أصبح تسيير المستثمرات الفلاحية في ظل هذا النظام، بيد المنتجين الفلاحيين بصفة مطلقة، بدون تدخل من الدولة أو من الغير، حيث أن نشاط المستغل الفلاحي هو نشاط حر، بما يعني أن المنتج ليس خاضعا حين ممارسته لعمله إلى أي ارتباط أو تبعية، كنتيجة لتمتعه بحق انتفاع دائم على العقار الفلاحي الممنوح له.
و لما كان للمنتجين حرية النشاط، كان لهم أيضا الحرية في التموين وبيع الغلة دون أي تدخل إداري، فتحررت مبادراتهم من كل قيد، حتى أصبحوا ينافسون القطاع الخاص، ويفكون الإحتكار الذي كان يتمتع به الخاص على الأسواق، وتحولت تدريجيا المستثمرات الفلاحية الجادة إلى وحدات اقتصادية مستقلة عن البيروقراطية، وقد جعل القانون 19/87 من المنتجين أشباه ملاك لهم حق إنتفاع دائم معترف لهم به بموجب عقد ناقل للملكية حقيقي، لا يمكن أن يكون محل تحديد أو نزع للحيازة فهو عقد وضع في شكل رسمي حسب إجراءات التسجيل و الشهر العقاري[3].

ثانيا– المظاهر السلبية لنظام المستثمرات الفلاحية: ومن بين أهم المظاهر السلبية لتطبيق هذا النظام نجد التالي:

1_عدم استقرار جماعة المنتجين: وهذا نتيجة غياب الدولة عن ممارسة الرقابة المقررة ولعدم ضبط العلاقة بينهم فيما يخص تقاسم الأشغال داخل المستثمرة وكثرة النزاعات الداخلية بين الأعضاء، وكان أيضا للشعور المفرط بالاستقلالية الفردية الأثر البالغ في التمرد عن القيام بالوظائف الموكلة لكل فرد داخل المستثمرة، و الاستنكاف عن القيام ببعض النشاطات التي تدخل في صميم عمل المستثمرة، ومن أهم مظاهر عدم الاستقرار العناصر التالية:
– القسمة الداخلية لأراضي المستثمرة، وما نتج عنه من تفتيت الأراضي التي حرصت الدولة على تجميعها.
– بيع العتاد الفلاحي المخصص للاستثمار الفلاحي.

[1] علي معطى الله، المرجع السابق، ص 33.
[2] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 222.
[3] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 168.

– المشاكل التي يثيرها استخلاف الشخص المتوفى والذي يكون عادة محل رفض من طرف الشركاء.
– تراكم المنازعات ضد الغير والمتعلقة بدعاوى الاسترجاع ودعاوى استحقاق الملكية.
– النزاعات المتكررة حول تعيين رئيس المستثمرة.
– تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية سواء بالبناء أو استغلالها في نشاطات غير فلاحية كورشات صناعية أو حرفية[1].

2_صعوبة الحصول على قروض بنكية: في إطار هذا أنشأت السلطة العمومية بنكا خاصا بالتنمية الفلاحية، وذلك بموجب المرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 03 مارس 1982 المتعلق بإنشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR والمعدل بموجب الأمر 81/85 المؤرخ في 30 أوت 1985، ويكيف على أنه بنك متخصص في القطاع الفلاحي يسعى إلى توفير الرساميل الضرورية لإنعاش الفلاحة الوطنية، ويباشر عملياته المصرفية من خلال تلقي الودائع من الفلاحين و تقديم القروض له، ومرت هذه التجربة بمرحلتين[2].

في المرحلة الأولى، وتمتد من تاريخ إنشاء البنك إلى غاية صدور قانون النقد و القرض، تميزت هذه المرحلة بظاهرة القروض السياسية والتي كانت تمنح إلى المنتجين، دون طلب أية ضمانات، نظرا للضغوطات المفروضة على البنك من قبل الدولة، وولدت عجزا مزمنا في التوازنات المالية للبنك بعد امتناع المستفيدين عن رد القروض.

ومرحلة ثانية تبدأ من تاريخ صدور قانون النقد و القرض، الذي منح الاستقلالية القانونية للبنك، ودفعت إدارة البنك إلى فرض مجموعة من الضمانات عند منح أي قرض فلاحي وأمام عجز المنتجين عن تسديد مستحقاتهم إتجاه البنك تبنت الدولة إجراءات مسح ديون الفلاحين وخاصة صغار المنتجين منهم، والتي قدرت مع نهاية 1990 حوالي 17 مليار دينار. [3]

لكن مشكلة القرض الفلاحي رغم تخلص الفلاحين من أعباء الديون ظلت دون حل، حيث أن البنك رفض في غالب الأحيان منح قروض جديدة والسبب في ذلك يعود إلى غياب الضمانات من المنتجين على أساس أن الأرض ملك للدولة وليست ملكا لهم، أي لا يمكن رهنها لضمان القرض الفلاحي، ورغم وجود مظاهر إيجابية لنظام المستثمرات الفلاحية إلا أنه واجه صعوبات كبيرة ومظاهر سلبية عديدة مما أدى إلى عدم فاعليته في تحقيق أهداف السلطة العامة، ولم تتمكن الدولة في تلك الفترة من مراجعة نصوص القانون 19/87 لانشغالها بتحسين الأوضاع الأمنية، ولم يلغى هذا القانون إلا في سنة 2010 بصدور القانون 03/10 الذي أقر بآلية جديدة لتسيير العقار الفلاحي التابع للدولة وتمثلت في الامتياز.

[1] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 169.
[2] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 225.
[3] المرجع نفسه، ص 226.

المبحث الثاني: التطهير وفقا لنظام الإمتياز الفلاحي

إن فشل نظام المستثمرات الفلاحية في تحقيق الاستثمار في الأراضي الفلاحية استلزم وجود سياسة زراعية جديدة تقوم على استقرار واستمرارية الاستغلال الزراعي، والتجربة الإصلاحية التي بدأتها الدولة في إطار القانون 19/87، الذي منح حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة لم يسمح بتنمية القطاع الفلاحي ولا بتحسين دخل معظم المستثمرين، كما أنه لم يؤدي إلى زيادة إيرادات الدولة لأن معظم المستثمرين لم يلتزموا بدفع حقوق الانتفاع فكان واضحا أن الدولة تنوي الانسحاب نهائيا من عملية الإنتاج والتنازل عن حق الانتفاع لصالح المنتجين والاكتفاء بملكية حق الرقبة، كما كان القانون 19/87 من القوانين التي باشرت عصر الرأسمالية وتجدر الإشارة إلى أن صيغة الانتفاع الدائم لم تكن هي المشكلة الحقيقية بقدر ما رأينا إهمال السلطات العمومية وغياب العقوبات الرادعة للاعتداء على الأراضي الفلاحية، وفي هذا السياق جرت مناقشة في المجلس الشعبي الوطني بمناسبة عرض رئيس الحكومة السيد أحمد أويحيى لبرنامجه سنة 1997 بشأن بيع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وقد رفضته الأغلبية باعتباره انتهاك للمبادئ الوطنية، ولم تتحرك السلطات العامة إلا في سنة 2007 بتقديمها مشروع قانون تضمن اعتماد الإمتياز كآلية لتسيير العقار الفلاحي التابع للدولة، ومن ثم صدر القانون 16/08[1] المتضمن التوجيه الفلاحي، ليتم التخلي رسميا عن القانون 19/87 وتأسيس الإمتياز كوسيلة حصرية لاستغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة، وفي هذا الصدد صدر القانون رقم 03/10[2] المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بتحديد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والذي أكد على إبقاء الأراضي الفلاحية ملكا للدولة وأمن المستثمر الفلاح في إطار إمتياز واضح ولتسليط الضوء على هذا المبحث تم تقسيمه إلى ثلاثة مطالب وهي: **عقد الإمتياز كآلية موحدة لاستغلال العقار الفلاحي** كمطلب أول، **الأطر القانونية لمنح عقد الإمتياز الفلاحي** كمطلب ثاني، **وإخضاع استصلاح الأراضي إلى نظام الإمتياز الفلاحي** كمطلب ثالث.

المطلب الأول: عقد الإمتياز كآلية موحدة لاستغلال العقار الفلاحي

يعد الإمتياز كمصطلح مألوف لدى المشرع الجزائري عند الحديث عن العقارات المخصصة لاستيعاب المشاريع الاستثمارية المتعلقة بالتطوير العقاري أو الخاصة بالقطاع الصناعي لكنه حديث على العقار الفلاحي، ويشكل الركيزة الأساسية التي بني عليها القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقد كان

[1] القانون رقم 08- 16 المؤرخ في 03 أوت 2003 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية رقم 46، لسنة 2008.

[2] القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 46، لسنة 2010.

هو الحل المناسب لإستخلاف نظام قانوني جديد عصري ومرن لنظام قانوني لم يعد يتماشى مع الرؤية الاقتصادية الجديدة للدولة.[1]

ويعتبر الإمتياز الفلاحي 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 الإمتياز وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط اللازمة. [2]

الفرع الأول: مفهوم الإمتياز الفلاحي

للإحاطة الشاملة بمفهوم الإمتياز الفلاحي تطرقنا أولا إلى تعريف الإمتياز الفلاحي وثانيا خصائص الإمتياز الفلاحي.

أولا- تعريف الإمتياز الفلاحي: نظرا للأهمية الكبيرة لعقد الإمتياز وانتشاره في عدة مجالات فسوف نتناول تعريفه في ظل القواعد العامة، وتعريفه الفقهي وثم تعريف الإمتياز الفلاحي بصفة خاصة.

1_**تعريف الامتياز في ظل القواعد العامة:** ناقشت العديد من التشريعات عقد الإمتياز وسنتعرف على هذا العقد في ضوء أحكام كل من القانون المدني والإداري كالتالي:

- **تعريف عقد الامتياز في القانون المدني:** نظم القانون المدني أحكام عقد الإمتياز وهذا في الباب الرابع بعنوان حقوق الامتياز من الكتاب الرابع الخاص بالحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، في فصلين خصص الأول للقواعد العامة التي تحكم الإمتياز، والثاني لأنواع الحقوق الممتازة والتي ميز فيها بين حقوق الإمتياز العامة و الخاصة الواردة على منقول والواردة على عقار، في المواد من 982 إلى 1001 من القانون المدني الجزائري، حيث عرفت المادة 982 منه الإمتياز على أنه:" أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني ". نستنتج من هذه المادة أن الامتياز يمنح الأولوية للدائن الممتاز في استيفاء حقه، وأولوية الحق لا تأتي إلا بإتاحة استيفائه قبل الحقوق الأخرى، كما أنه لا يتقرر إلا بنص قانوني، فالقانون هو المصدر المباشر لحق الامتياز وهو المسؤول عن تحديد الحقوق الممتازة.

[1] ليلى زروقي عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 80.

[2] بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق،2014/2015، ص12.

– **تعريف عقد الإمتياز في القانون الإداري:** لتعريف عقد الإمتياز في إطار القانون الإداري سنذكر أغلبية التشريعات التي تطرقت له ومنها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم[1] بقوله: " يشكل منح الإمتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون و الأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة المحلية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة الإمتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الإمتياز حق استغلال ملحق الحق العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز."

كما عرف المرسوم التنفيذي رقم 322/94[2] الإمتياز على أنه: " الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا، يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة."

أما المرسوم التنفيذي رقم 41/94[3] عرفه كما يلي: " يعتبر عقد إمتياز الحمامات المعدنية عقدا إداريا يمنح بمقتضاه الوزير المكلف بالحمامات المعدنية بصفته السلطة مانحة الإمتياز، لشخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص، صاحب الإمتياز حق استغلال المياه المعدنية لمدة مقابل أجر."

الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 1996/06/16 المتضمن قانون المياه[4] وجاء فيه: " يقصد بالإمتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا إعتباريا عاما أو خاصا ،قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية".

كذلك عرفه المرسوم التنفيذي رقم 152/09[5] كالتالي: " منح الإمتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع إستثماري ."

---

[1] المادة 64 مكرر من القانون رقم 08– 14 المؤرخ في 2008/07/20، يعدل و يتمم القانون رقم 90– 30 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد رقم 44، لسنة 2008.

[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94– 322 المؤرخ في 1994/10/17، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة، في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم67، لسنة 1994.

[3] المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 94– 41 المؤرخ في 1994/01/29، يتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية و تنظيم حمايتها و استعمالها و استغلالها، الجريدة الرسمية العدد رقم07، لسنة 1994.

[4] المادة 04 من الأمر رقم 96– 13 المؤرخ في 1996/06/15، يعدل و يتمم القانون رقم 83– 17 المؤرخ في 1983/07/16، المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية العدد رقم 37، لسنة 1996.

[5] دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09– 152 المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد رقم27، لسنة 2009.

2_ التعريف الفقهي: وردت العديد من التعريفات لعقد الإمتياز حسب ما ذهب إليه الفقهاء فقد عرفه الأستاذ أحمد محيو على أن إمتياز المرفق العام هو: " إتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو إعتباريا بتأمين تشغيل المرافق العامة [1]."

وعرفه الدكتور سليمان الطماوي أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز[2]" .

بينما ذكر الدكتور عصمت عبد الله الشيخ أنه: " اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدى بها الخدمة وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق"[3].

يقصد بالإمتياز أن تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمده محدودة، وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤولياته وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق، ولقد اعتبر القضاء الإداري عقد الإمتياز بأنه عقد إداري من نوع خاص موضوعه إدارة مرفق عام يتعهد بمقتضاه الملتزم وعلى نفقته وتحت مسؤوليته بتكليف من الدولة أو أحد هيئاتها القيام بنشاط معين وخدمة محددة والحصول على مقابل من المنتفعين، وذهب اتجاه آخر في الفقه إلى اعتبار عقد الإمتياز من العقود المدنية ويخضع لأحكامها، ويترتب على هذا القول تجريد الإدارة من بعض السلطات التي قد تستعملها اتجاه الملتزم[4].

3_ **تعريف عقد الإمتياز الفلاحي:** تم تطبيق الإمتياز الفلاحي في مجال العقار الفلاحي للمرة الأولى بالجزائر المستقلة في إطار القانون 18/83 ويتعلق بحيازة الملكية الفلاحية والذي أخذ بمبدأ الاستصلاح كسبب من أسباب الملكية، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المتضمن كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ثم بموجب القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وبعد ذلك بموجب القانون 03/10،

[1] أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 44.

[2] سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، سنة1991، ص 108.

[3] عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر، 2002، ص 188.

[4] عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة ، 2019، ص 477،478،479.

وبالرجوع إلى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 97-483[1] نجد المادة 02 منه قد عرفت الإمتياز على أنه: " الإمتياز في مفهوم القانون المشار إليه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق انتفاع بأرض متوافرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الإستصلاح في المناطق الجبلية والسهبية ".

في حين تم تعريف الإمتياز وفقا للمادة 03 من القانون 08- 16 بأنه "يقصد في مفهوم هذا القانون الإمتياز هو: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

بينما يعتبر الإمتياز في المادة 04 من القانون 10- 03 السابق الذكر، أنه: "هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

ثانيا-خصائص عقد الإمتياز الفلاحي: ومن خصائص هذا العقد نجد أنه:

1_عقد محدد المدة: بعكس القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، الذي منحت بموجبه الدولة للفلاحين حق إنتفاع دائم، فإن القانون 03/10 حدد مدة الإمتياز الفلاحي بمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد[2] وقد حددت المادة 26 منه الحالات التي ينتهي بها حق الإمتياز وهي:

- عند إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده.
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز.
- عند إخلال صاحب الإمتياز بإلتزاماته.
- عند نزع حق الإمتياز من أجل المنفعة العمومية.

2_عقد الإمتياز قابل للنقل: لا ينتهي حق الإمتياز بوفاة المستثمر، بل ينتقل إلى الورثة ولهم مهلة سنة تسري من تاريخ وفاة مورثهم من أجل وهذا حسب المادة 05 من القانون 03/10 :

[1] المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 ، الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

[2] المادة 04 من القانون 03/10 السابق الذكر.

- إختيار واحد منهم للحلول والتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، وفي حالة وجود قاصر فلقد أحالتنا المادة 15 من القانون 03/10 إلى أحكام المادة 77 من قانون الأسرة، إذ يجب الحصول على إذن قضائي لنيابة شخص معين عن هذا القاصر.
- التنازل بالمقابل أو مجانا لأحدهم.
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.

3_عقد الإمتياز قابل للتنازل: حق الإمتياز قابل للتنازل طبقا للمادة 13 من القانون 10-03 لكن يجب على المستثمر صاحب الإمتياز الراغب في التنازل عن حقه أن يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع توضيح لمبلغ التنازل وهوية في الحصول على حق الإمتياز، ومن ثم يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة.

4_عقد الإمتياز قابل للرهن: بالرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، فحق الامتياز الفلاحي يمنح حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض، وهذا بهدف تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة .

5_عقد الإمتياز قابل للحجز عليه: حق الإمتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري يجوزالحجز عليه، وهنا تطبق إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أن هذا الشخص الراسي عليه المزاد، يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالمادتين 16 و 19 من القانون 03/10.

6_لا يمكن تجريد حق الإمتياز من صاحبه إلا في إطار نزع الملكية العامة: يحق للدولة ممارسة نزع الإمتياز، عندما تكون الأراضي الممنوحة أو جزء منها مخططة لاستخدامها كوعاء من أجل منشآت ذات منفعة عمومية أو مصلحة عامة، بالرغم من كونه حق عيني عقاري.

الفرع الثاني: أسباب تبني عقد الإمتياز الفلاحي

يعد عقد الامتياز الفلاحي[1] من أشهر العقود الإدارية التي اعتمدتها الدول الرأسمالية واستخدمتها في إدارة مرافقها العمومية، حيث غير حق الانتفاع الدائم الذي جاء به القانون 19/87 بحق يمنح لمدة محددة للمستثمر الذي يتولى استثمار الأرض الفلاحية، وليحافظ بذلك على أسلوب الاستغلال في شكل مستثمرة فلاحية حتى يضفي عليه بعدًا اقتصاديا يتوافق مع أهداف المصلحة العامة، وقد حدد المشرع العديد من مبادئ العمل بنمط الامتياز بما يخالف أنظمة الاستغلال السابقة، كالتخلي عن فكرة العمل

[1] انظر الملحق رقم 09.

الجماعي التي أثرت على الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية بسبب كثرة الخلافات بين أعضاء المستثمرة الواحدة، والأخذ بإجراءات تسهل عملية الحصول على القروض الفلاحية والاعتماد على عقود الشراكة لجلب رؤوس الأموال من أجل الاستثمار الفلاحي.

إلا أن لجوء الدولة إلى نظام الامتياز الفلاحي كان بغرض تغطية عجزها ومحدودية قدرتها على إدارة كافة مشروعات القطاع العام، لتعتمد بذلك على القطاع الخاص لما يتمتع به أشخاص القانون الخاص من قدرات مالية وتقنية في مجال الإدارة والتسيير والإنتاج ولطالما عرف هذا العقد أنه أسلوب اقتصادي أكثر منه أسلوب لتسيير وإدارة المرافق العامة، وتم استخدامه غالبا في القطاعات الإنتاجية التي تلبي حاجات المنفعة العامة، وتحقق المنفعة الخاصة للمستفيد.

يمكن تبرير اعتماد الجزائر على هذا النوع من العقود في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة من حيث المزايا التي يمنحها لطرفي العلاقة التعاقدية، ويجنب الدولة المانحة نمط الاستغلال المباشر لهذا الصنف من الأراضي، حيث أكدت وفقا لأحكام قانون التوجيه الفلاحي أنها تحتفظ بملكية الرقبة وتمنح المستثمر الفلاحي حق استغلالها، وذلك بعد فشل أنظمة الاستغلال السابقة، كما يعد الامتياز من أساليب الاستثمار التي أثبتت نجاحها في مجال استغلال الأملاك الوطنية سواء العامة أو الخاصة، فهو يساهم في تثمين الأرض الفلاحية والحفاظ على استدامتها وفق رؤية اقتصادية تهدف تحسين مستوى الأمن الغذائي للبلاد، وكون الدولة هي مالكة الأرض ونظرا لطبيعة عقد المنح فإنها تمارس صلاحياتها في التحكم في مدى الاستغلال الأمثل للأرض ومدى الحفاظ على وجهتها الفلاحية.

أما المستثمر الفلاحي فإن عقد الامتياز يمنحه حق عيني عقاري وهو حق استغلال الأرض والأملاك السطحية الملحقة بها لتلبية احتياجاته والمساهمة في تحقيق المنفعة العامة من خلال توجيه فائض الإنتاج للتسويق، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من دعم الدولة خاصة فيما يتعلق بالقروض المالية التي يتحصل عليها من المؤسسات المالية التي تساعد على تحسين نشاطه الاستثماري و زيادة قدرته الإنتاجية.

المطلب الثاني: الأطر القانونية لمنح عقد الإمتياز الفلاحي

من خلال هذا المطلب سندرس شروط وإجراءات منح الإمتياز في مجال العقار الفلاحي، وذلك بالتطرق أولا لشروط منح الامتياز ثم لإجراءات منح الامتياز في إطار القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ومرسومه التنفيذي 10/ 326[1] المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 79، لسنة 2010.

الفرع الأول: شروط منح الامتياز الفلاحي

اشترط القانون 03/10 للحصول على الامتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز وأخرى تتعلق بالأراضي محل الإمتياز.

أولا- شروط منح الامتياز المتعلقة بالمستثمر: من الشروط الواردة في القانون03/10 والمتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز:

1_أن يكون صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا: نجد أن المشرع الجزائري نص على أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا وهذا من خلال القانون 03/10، واستثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم، وذلك لكون الامتياز عبارة عن امتداد للمستثمرة الفلاحية والتي تشترط الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الممنوحة.

2_أن يكون صاحب الإمتياز متمتع بالجنسية الجزائرية: نصت المادة الرابعة من القانون 03/10 على:" أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية..." ويمكن أن نفهم من هذه المادة إلزامية الجنسية الجزائرية للحصول على الإمتياز ويرجع هذا إلى الأهمية الاقتصادية الكبيرة للعقار الفلاحي مما يتطلب حمايته.

3_أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم لإمتياز: أي أنه يجب أن يكون من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الذين استفادوا من القانون 19/87، على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية وقرار من الوالي المختص إقليميا وهذا حسب المادة 05 من القانون 03/10، غير أنه تم استثناء بعض الأشخاص من تطبيق هذا القانون وهم: من حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، أو كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن القضاء، أو الذين ألغى الولاة قرارات استفادتهم[1].

4_أن لا يكون قد سلك سلوكا معاديا أثناء حرب التحرير: وهو ما نصت عليه المادة 19 من القانون 10/ 03[2]، أي يشترط في صاحب الإمتياز أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية.

[1] راجع المادة 7 من القانون 03/10 السابق الذكر.

[2] نصت المادة 19 من القانون 03/10 على أنه: " لا يمكن أيا كان ، وبأي صفة كانت، اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني".

ثانيا- شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز: لم يشترط القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة سوى أن تكون الأرض محل الإمتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، إلى القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز الفلاحي

تتمثل إجراءات منحه في طريقتين، الأولى عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز وذلك بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية أوعن طريق الترشح للحصول مباشرة على الامتياز.

أولا- منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى الامتياز: عجز حق الانتفاع الدائم الذي أتى به القانون 19/87 عن تحقيق الأهداف المسطرة له، مما أدى إلى إنشاء عقد الامتياز في إطار القانون 10/ 03، وهو ما استدعى بالضرورة تسوية الحقوق الناشئة عن حق الانتفاع الدائم و استلزم اعتمادها وتفسيرها وفقا لهذا الحق المستحدث، ونجد المشرع الجزائري بموجب المادة 9 من القانون 03/10 قد ألزم أعضاء المستثمرات الفلاحية بإيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه إلى حق إمتياز[1]، أي أنه للاستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز.[2]

ففي حالة المستثمرة الفردية يكون الطلب فرديا، وفي حالة المستثمرة الجماعية يكون الطلب إما بشكل جماعي أو فردي وهذا ما أجازه المشرع، فلمن أراد أن يستغل بطريقة فردية وفقا للمادة 11 من القانون 03/10، يجب أن يقدم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد دراسة ملف الطلب وإعداد عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله، ومن خلال هذا نلاحظ أن المشرع سمح بإبرام عقد امتياز بطريقة جماعية ذلك ما نجده منعدما في الامتياز في القواعد العامة[3]، ويمكن أن نبين هذه الإجراءات كالتالي:

---

[1] انظر الملحق رقم 07.

[2] بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10 ، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر،2011، ص 4.

[3] جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، البليدة، 2011، ص62 – 63.

1_إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إمتياز: تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10/ 326 :" تطبيقا لأحكام المادة 9 من القانون رقم 03/10 يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية"، ونستنتج من هذه المادة أنه يجب إيداع الملف بصفة فردية أي أن كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية يودع ملفه شخصيا ولصالحه، ولا يجوز لأحدهم أن يمثل بقية الأعضاء، وهذا يدل على صرامة الإجراءات التي اعتمدها المشرع من جهة ولتحسين إحصاء عمليات التحويل ما يسهل ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب التنظيم المعمول به، ومن ناحية أخرى لا يحق لأي شخص اكتساب أكثر من حق امتياز واحد على التراب الوطني، لكن يمكن لشخص واحد الحصول على حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة المساحة القصوى المحددة.

وتنص أيضا نفس المادة على أنه يتم الإيداع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وقد تم إنشائه بموجب المرسوم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم، ويعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص "الديوان" بحيث يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقته مع الغير[1]، ونصت المادة 2 من هذا المرسوم التنفيذي على أنه:"يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، ويكون مقره في مدينة الجزائر"، ومن مهامه التي يضطلع بها :

– دراسة وتسيير طلبات الإمتياز عن طريق التفويض على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

– تسيير ومتابعة الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز.

– مراقبة حسن استغلال الأراضي و المستثمرات الفلاحية والعمل على عدم تغيير وجهتها[2].

– ممارسة حق الشفعة باسم الدولة لتملك الأراضي موضوع البيع.

– تحرير وضبط بطاقات المستثمرات الفلاحية وإنشاء وإدارة بنك للمعطيات حول العقار الفلاحي والسهر على تطويره[3].

مع العلم أن المهلة الممنوحة لهؤلاء الأشخاص لا تتجاوز 18شهرا من تاريخ نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية، عند انقضاء المدة وبعد إعذارين يفصل بينهما شهر واحد يثبتهما المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبذلك يعد المستثمرون الفلاحيون والورثة متنازلين عن

[1] بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10 ، المرجع السابق، ص 12.

[2] المادة05 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم.

[3] المادة 02 من الملحق بالمرسوم التنفيذي 87/96 المعدل والمتمم، السالف الذكر، المتضمن دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم.

حقوقهم، وبهذا تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي بكافة الطرق القانونية وتمنحها بموجب عقد إمتياز وفقا للمادة 30 من القانون 03/10 كما تنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10 على أنه: "يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال رغم الإعذارات..."، ومع ذلك فهذا لا يعني أن كل من استفاد من حق انتفاع دائم طبقا لأحكام القانون19/87 يمكنه إيداع طلب تحويل حقه إلى امتياز، وحدد المشرع فئة المعنيون بالتحويل بموجب المادة 5 من القانون 03/10 حيث يجب أن يكونوا حائزين لعقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي وأن يكونوا قد أوفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87.

2_دراسة الملف: يقوم الديوان الوطني بدراسة طلبات الامتياز وذلك بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة، لكن لتحقيق أهداف الديوان لا بد من وجود مصالح مركزية وهياكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني شكلت خلايا في المديريات الولائية للفلاحة ومنحت لها الصلاحيات الكاملة لتلقي ملفات الفلاحين الذين يرغبون في الاستفادة من حق الامتياز، ويتم اقتراح التنظيم الداخلي للديوان من طرف المدير العام ويتداول بشأنه مجلس الإدارة ويصادق عليه الوزير الوصي، وهذا ما أكدته المادة 03 من المرسوم 339/09[1] المعدلة والمتممة للمادة 11 من المرسوم 87/96.

بعد أن يدرس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملف ويتبين له أنه يحتوي على جميع الشروط والوثائق وفقا لما جاء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10، يمضى دفتر الشروط حسب نموذج مرفق بالمرسوم من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز حسب نص المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي، وأكدت المادة 04 منه أن في حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع التعيين وتتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد أو تعيين هذا المخطط. بعد الانتهاء من دراسة الملف وفي حالة رفض الملف يبلغ الوالي المعني برسالة معللة وإرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن لقدم الطلب أن يقدم الطعن في القرار أمام الجهة القضائية المختصة[2]، أيضا يتم تأجيل إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إمتياز في قضايا المستثمرات الفلاحية المنظورة أمام الجهات القضائية عند صدور المرسوم

[1] مرسوم تنفيذيّ رقم 339/09، مؤرّخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

[2] المادة 08 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

326/10 حتى يبت القضاء فيها نهائيا[1]، كما يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة ممن لم يتقدموا بملفاتهم لتحويل الحق في الآجال المحددة رغم الأعذار. وفي حالة قبول الملف يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتوقيع دفتر الشروط بينه وبين صاحب الامتياز، ويهدف دفتر شروط الامتياز إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2]ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بشكليات توقيعه كأصل، حيث نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه:" يقوم الديوان الوطني للأراضي بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون03/10..، ليرسل بعد ذلك الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر. وكاستثناء يتم الاستعانة باللجنة الولائية في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، ويرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها.

3_إعداد عقد الامتياز: بعد أن يتم إيداع الملف وقبوله باستيفائه لجميع الشروط اللازمة فيجب على إدارة أملاك الدولة أن تحرر باسم المستثمر صاحب الإمتياز المستوفي لكافة شروط المادة 05 من القانون 03/10 عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهذا ما أكته المادة 06 من نفس القانون كما أكدت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10 أن إيداع الملف يكون بصفة فردية، ووفقا للمادة 324 مكرر7 من ق.م.ج يتم إفراغ العقد في قالب رسمي باعتبار أن محل عقد الامتياز هو حق عيني عقاري، وهذا حسبما أشارت إليه أيضا المادة 12 من القانون 10/ 03 التي تنص على إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض[3]، ويتم إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فإذا كانت المستثمرة فردية لا يثير إشكالية فيما يتعلق بكيفية إعداد عقد الإمتياز فبالطبع يعود لمالك المستثمرة، أما إذا كانت المستثمرة جماعية أو تم تقديم الطلب من قبل ممثل الورثة فالأمر هنا مختلف، وبالنسبة إلى مشتملات عقد الإمتياز وأهم البيانات الواجب ذكرها في العقد قد وضحتها م13 من المرسوم 326/10.

– إذا كان الأمر يتعلق بمستثمرة فلاحية جماعية: يتم إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوع وبحصص متساوية، هذا ما يدل على احترام القواعد التي تحكم المستثمرات الفلاحية الجماعية التي تكون فيها الملكية جماعية للمستثمرة على الشيوع أي أن كل عضو مستثمر فيها له حصة مساوية لحصة

[1] راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي 326/10، السالف الذكر.

[2] انظر الملحق رقم 08.

[3] عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص 37.

الأعضاء الآخرين و هذا حسب نص المادة 6 من القانون 03/10 والفقرة الثانية من المادة 12 منه التي نصت على أنه: " عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوع وبحصص متساوية ".

لكن في حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة: ويعقد عقد الامتياز على الشيوع وباسم كل الورثة ويتم إعداده على الشيوع أي على أساس الملكية العامة للورثة ويدل هذا على أنه مبني على احترام القواعد الأساسية التي تسري على الميراث وهذا ما أكدته المادة 12 في فقرتها الأخيرة على أنه: "وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوع وباسم كل الورثة".

4_شهر عقد الإمتياز: يعنى بالإشهار العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو تثبيت حق عيني عقاري لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ويتم تنظيمها في سجلات معدة لإطلاع الكافة، ما يجعل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيّدت باسمه[1]، وقرر القانون على أنه يعفى عقد الإمتياز من حقوق التسجيل والشهر، ويفهم من ذلك أن عقد الإمتياز يتم تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع وشهره أمام المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصاتها العقار محل الامتياز، وعليه فإنه يرتب حقا عينيا عقاريا وعليه فهو يقترب من العقود الخاصة والمعروفة في القانون المدني أكثر من الإمتياز في مجال القواعد العامة[2]. حيث أكد لنا المشرع في عديد تشريعاته أنه لا وجود للعقد إلا من تاريخ شهره في المحافظة العقارية وهذا ما ينطبق أيضا على عقد الامتياز وهذا ليحتج به على الغير وبعد التوقيع على دفتر الشروط وشهر عقد الامتياز بالمحافظة العقارية، ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل ويتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية ليحدد بذلك وزير الفلاحة بموجب قرار صادر منه كيفيات تأسيس الفهرس وقواعد سيره[3].

كما نصت المادة 32 من القانون 03/10 على أنه: "يتعين على الهيئات والمؤسسات المعنية تنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل 3 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية".

ثانيا- منح الإمتياز عن طريق الترشح: إن منح الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لا يتم فقط عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم بل يمكن الحصول على

[1] عامر سامية، المرجع السابق، ص 37.

[2] جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 65.

[3] انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 326/10 السابق الذكر.

الامتياز عن طريق الترشح،[1] فحسب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 والمادة 17 من القانون 03/10 تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة والمقصود بالمتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل في الآجال المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها، وهذا بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 من نفس القانون وتعطى الأولوية إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين، والمستثمرين المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، والأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها. تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان الترشح ويتولاه الديوان للأراضي الفلاحية ويتم إدراجه مرة واحدة على الأقل في جريدتين يوميتين وطنيتين باللغة العربية وباللغة الفرنسية، ويلصق نفس الإعلان على مستوى مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد هذه الأراضي محل الامتياز[2]، ويجب أن يتضمن إعلان الترشح خاصة التحديد الدقيق والمفصل للأوعية العقارية الواجب منحها عن طريق الامتياز وأماكن تواجدها، محتويات ملف الترشح ومكان إيداعه وأخيرا بيان نهاية أجل الإيداع[3].

وتم إنشاء لجنة خاصة تتولى دراسة ملفات المعنيين بالترشح لجنـة يرأسها مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية وتتكون من الأمين العام للغرفة الفلاحية الولائية، رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا ويتولى الديوان أمانة اللجنة[4]، تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة الطلبات مع مراعاة الأولوية وتعتمد هذه اللجنة عند دراسة طلبات الترشح المقدمة على معايير مختلفة بحسب الفئة المقدمة لطلب الترشح وتحرر محضرا بأشغالها وترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتعرض على الوالي المختص إقليميا قائمة باسم المرشح أو المرشحين المقبولين وفقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10، أخيرا يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناء على المحضر المذكور بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول ويرسله مرفقا بملف الترشح إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية لإعداد عقد الامتياز[5].

---

[1] قبايلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إمتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 08، عدد02، 2013، ص 56.

[2] راجع المادة 3 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المؤرخ في 2012/11/11، يحدد كيفيات إعلان الترشح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج رعدد 44، لسنة 2013.

[3] راجع المادة 4 من نفس القرار.

[4] انظر المادة 5 من نفس القرا.

[5] انظر المادة 7 و 8 من نفس القرار.

الفرع الثالث: آثار منح عقد الإمتياز الفلاحي

وتتمثل آثار منح الإمتياز الفلاحي التي يقصد بها أساسا الحقوق و الالتزامات التي يتمتع بها طرفي العقد سواء كانت الدولة بصفتها مالكة حق الرقبة أو المستثمر صاحب حق الإمتياز.

أولا- حقوق وإلتزامات الدولة المانحة للإمتياز الفلاحي: تعتبر الدولة الطرف الأول في عقد الإمتياز، حيث تمتلك صلاحيات الإشراف والرقابة على تنفيذ عقد الإمتياز وبصفتها مالكة للأراضي التي سبق منحها في إطار حق انتفاع لصالح المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية وبالتالي تتمتع بحقوق وعليها إلتزامات.

1_حقوق الدولة: تتمتع الدولة بعدة حقوق اهمها:

- **ملكية حق الرقبة:** هي ذلك الحق الذي يمنح صاحبه حق التمتع بسلطة الاستعمال والاستغلال وتصرف يخالف القوانين والانظمة وهذا ما تنص عليه المادة 674 من القانون المدني فحق الاستعمال يقصد به سلطة المالك في استعمال ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستعمال ، على أن يتقيد في استعماله للشيء بالقيود التي يفرضها القانون، و بما لا يشكل استعماله ضررا للغير، أما الاستغلال فيقصد به سلطة استثمار الشيء للحصول على ثماره و الحال في كون الشيء أرضا فلاحية مثلا، فالأصل في الثمار ملكيتها للمالك غير أنه تنازل عنها في حالة الامتياز للغير المستغل لها.

أما حق التصرف فمعناه سلطة إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق جزئيا أو كليا، و هذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية ، أو ما يصطلح عليه بحق الرقبة[1].

- **حق الرقابة:** يقصد به حق الدولة في حماية ملكية الأراضي الفلاحية واستغلالها استغلالا أمثل وهذا بالرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب حق الإمتياز التي أوكلت هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل المشرع وهو ما اكده المرسوم رقم 10- 326 في المادة 27 منه أنه يمكن له أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن نشاطاتها مطابقة لأحكام القانون 03/10 من خلال الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- **حق فسخ عقد الامتياز:** نجد من بين حقوق الدولة الحق في فسخ العقد في حالة لم يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته في الحالات التي نصت عليها المادة 29 من القانون 03/10 وتتمثل في تحويل الوجهة الفلاحية للأرض أو الأملاك السطحية، عدم استغلال الاراضي أو الأملاك السطحية خلال مدة سنة واحدة، التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية، وعدم دفع الاتاوة بعد سنتين

[1] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 242.

متتاليتين.

ويفسخ عقد الإمتياز بتوفر هذه الشروط إذا تمت معاينة المخالفة من طرف الديوان الوطني الأراضي الفلاحية، أو أعذر الديوان المستثمر صاحب الإمتياز ليمتثل لأحكام القانون ودفتر الشروط وإلتزاماته التعاقدية، وبعدم إمتثال المستثمر صاحب الامتياز للإعذار المبلغ قانونا في الأجل المحدد، إذا أخطر الديوان إدارة أملاك الدولة أو إذا صدر قرار إداري من طرف إدارة أملاك الدولة يقضي بالفسخ الإداري لهذا العقد وهذا ما أكدته المادة 28 من نفس القانون .

حق استرجاع الاراضي والأملاك السطحية المتصلة بها: يحق للدولة إسترجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها بكافة الطرق القانونية الممكنة وذلك راجع إما لعدم إيداع المستثمرين أو ورثتهم طلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق إمتياز في الآجال المحددة أوفي حالة عدم قبول ملفات المستثمرين وإسقاط الوالي لحقوقهم، كما يحق للدولة أيضا استرجاعهم عند إنتهاء مدة الإمتياز، سواء بإنقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده أو بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدته أو عند إخلال صاحب الإمتياز بإلتزاماته وهذا طبقا لنص المادة 26 من القانون 03/10.

حق الدولة في ممارسة الشفعة: حسب المادة 794 من القانون المدني تعني الشفعة الترخيص الذي يجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وتثبت لكل من مالك الرقبة، الشريك في الشيوع، صاحب حق الإنتفاع، وبما أن الدولة هي مالكة الرقبة فيجوز لها ممارسة حق الشفعة إلا أنها لا تعتمد على نصوص القانون المدني بل نصوص القانون الإداري، وتمارس الدولة هذا الحق بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عندما يرغب المستثمر صاحب الإمتياز العضو في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية في التنازل عن حق الإمتياز، أو في حالة تنازل جميع الورثة عن حصة مورثهم، ويتم منح الأولوية لأعضاء المستثمرة الفلاحية عند رغبتهم في إكتسابها، وإذا لم يرغبوا تتقدم الدولة لاكتساب هذه الحصة، وهذا لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من المضاربة ومن تعسف أصحاب رؤوس الأموال ومن أجل تشجيع الفلاحين الحقيقين.

2_ إلتزامات الدولة: كما أن للدولة حقوق فإن لها التزامات نذكر منها ما يلي:

– **تسليم عقد الامتياز:** من أهم السلبيات والانتقادات التي تعرض إليها الاستغلال في إطار القانون 19/87 تأخر تسليم عقود الانتفاع لفائدة المستفيدين وعليه فقد جعلت السلطات العامة عملية تسليم العقود في إطار حق الامتياز أمرا ضروريا وأولوية قصوى لا يصح التغافل عنه، كما حثت التعليمة رقم 3085 المؤرخة في 2011/04/08[1] إلزام مصالح إدارة أملاك الدولة وذلك من خلال التعامل بالتساهل الذي من

[1] التعليمة الوزارية رقم 3085، المؤرخة في 2011/04/11، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

شأنه تبسيط الإجراءات مع عدم ربط التأخر في سداد حقوق الانتفاع الدائم بعملية تحرير عقد الامتياز حيث يجب إعداده بالسرعة اللازمة ودون أي تأخير، وفي هذا الصدد تم إعفاء مديري الحفظ العقاري من إعطاء الأولوية لشهر هذه العقود.

قد دعت التعليمة الوزارية رقم 1556 المؤرخة في 2011/04/24[1] كل مديري مسح الأراضي الولائيين إلى الالتزام باستكمال عمليات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، من خلال إعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات و تسليم المخططات للمعنيين، مع ضمان المتابعة الشهرية لهذه العملية في بطاقة تتضمن جميع المعلومات حول المستثمرة الفلاحية، إذا كانت موجودة سابقا أو محل عملية استرجاع أو محل إنشاء، إجمالي المساحات المنزوعة، عدد المخططات المسحية ومستخرجات مسح الأراضي التي سلمت بهدف إتمام العملية في أسرع وقت ممكن وحتى يتسنى لإدارة أمالك الدولة إعداد عقود الإمتياز ضمن المواعيد القانونية المحددة.

- **تعويض المستثمر صاحب الإمتياز عند نهاية العقد:** بانتهاء عقد الإمتياز حسب الحالات التي نصت عليها المادة 26 من القانون 03/10 يتم تعويض صاحب الإمتياز مقابل استرجاع الدولة لأملاكها وتحدد قيمة التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة، ويتم التعويض فقط عن الأملاك السطحية، أي المباني والأغراس ومنشآت الري، فيستحق المستثمر كامل مبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة أمالك الدولة في حالة إرجاعها على الحالة التي أستلمها عليها، أو في حالة إحداث قيمة مضافة للمستثمرة الفلاحية، بينما تقتطع نسبة 10 % نتيجة الأضرار المحتملة التي يمكن أن يلحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية، وهذا المبلغ قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة، حماية للمستثمر من أي تعسف قد يصدر من الإدارة، كما يجب أن يأخذ التعويض بعين الاعتبار الإمتيازات والرهون المحتملة التي يمكن أن يكون المستثمر قد أثقل بها المستثمرة، كما أن المشرع من خلال القانون 03/10 لم يتطرق إلى مصير الأملاك السطحية، التي اكتسبها أو استحدثها المستثمرون في إطار القانون 19/87، في حال أسقطت استفادتهم بموجب قرارات ولائية لعدم إيداعهم ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق إمتياز في الآجال القانونية، أو لرفض اللجان الولائية قبول ملفاتهم لأسباب قانونية[2].

ثانيا- حقوق وإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز: المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية ويقوم عليها شخص طبيعي أو عدة أشخاص طبيعيين لرفع الإنتاج الوطني والمساهمة في تحسين الاقتصاد خاصة القطاع الفلاحي وبالتالي فهي تتمتع بحقوق وعليها التزامات.

[1] التعليمة الوزارية رقم 1556، المؤرخة في 2011/04/24، صادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المتضمنة إعداد وضعيات عن الوثائق المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

[2] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 248- 249.

1_حقوق المستثمر صاحب الإمتياز: ويمكن أن نلخص هذه الحقوق فيما سيأتي ذكره:

– **حق الاستغلال:** وتم النص على هذا الحق في المادة 4 من القانون 03/10 على أن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه بحرية، حيث يستغل المستثمر الأراضي والأملاك السطحية وينتفع بها لكل ما أعدت له، ويجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية، ويعتبر الامتناع عن الاستغلال إخلالا بالالتزام يوجب الفسخ إنهاء عقد الامتياز من جانب واحد وهو الإدارة .

– **توقيع رهن على حق عيني عقاري الناتج عن الامتياز:** وفقا لنص المادة 12 من القانون 03/10 والتي تنص على: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"، مما يعني أن الامتياز ينشئ حق عيني عقاري لمصلحة صاحب الإمتياز، ليمكن صاحبه من حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القرض، ويعد القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي حسب المادة 86 من القانون 16/08.

ويهدف المشرع من خلال جعل حق الإمتياز قابلا للرهن، إلى تأمين التمويل المالي المنتظم للمستثمرات، عن طريق توفير رؤوس الأموال الضرورية من أجل تغطية نفقات الاستغلال والاستثمار، التي تمكن المستثمرة من القيام بالنشاط الفلاحي وتنميته، ولهذا الغرض حث قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 في جزئه المتعلق بالتمويل، إلى أن يراعى في تمويل القطاع الفلاحي الخصوصية والأهمية التي تكتسبها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية، وبالتالي الحاجة الملحة لأن تنشأ مؤسسات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته، الذي يتشكل على الخصوص من الدعم الذي تقدمه الدولة ، والتمويل التعاضدي والقروض البنكية[1].

– **إمكانية التنازل عن حق الامتياز وتوريثه:** يعتبر حق الامتياز قابلا للتنازل و الحجز والتوريث ويكون للذكور والإناث، وتعد الوفاة من الأسباب الطبيعية لانتقال حق الامتياز من المستثمر إلى ورثته هذا بحسب نص المادة 13 من القانون 03/10 ويكون التنازل في حالتين الأولى التنازل بدون مقابل: تنص المادة 14 من القانون 03/10 على أنه يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، ويقصد بذوي الحقوق الخلف أو ذوي القربى بمفهوم المادة 32 ق.م.ج كل الأشخاص الذين يجمعهم أصل واحد سواء كانت قرابة مباشرة أو قرابة حواشي، والثانية هي التنازل بمقابل: مكن لصاحب حق الإمتياز التنازل عنه للغير بمقابل، و إعمالا لنص المادة 15 من القانون 03/10 يمكن لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ممارسة حق الشفعة

[1] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 251.

بالأولوية، كما يمكن للدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة، و مسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، إستعمال صلاحياتها المخولة لها قانونا، التدخل لممارسة حق الشفعة في حال لم يبد باقي أعضاء المستثمرة ممارستهم لهذا الحق ، في مدة 30 يوما تاريخ الإعلام، وعليه يجب على الراغب في التنازل عن حق الإمتياز أن: يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن حق الإمتياز[1]، توضيح هوية المترشح لاكتساب الحق، تحديد مبلغ التنازل.[2]

- **الحق في إبرام عقود شراكة وتشكيل تعاونية فلاحية:** تقوم التعاونية الفلاحية في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 96/459[3] على أساس التضامن المهني بين الفلاحين مع حرية الانضمام إليها، تنشأ بموجب عقد توثيقي رسمي، لا تهدف إلى تحقيق الربح، وتعتبر شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ،توضع تحت سلطة وزير الفلاحة الذي يقترح التنظيم الخاص بها، يمنحها الاعتماد و يراقب تطورها و نشاطاتها[4]،أي أن المشرع أجاز للمستثمر صاحب الإمتياز تشكيل تعاونية فلاحية بموجب عقد رسمي، لدعم النشاطات الفلاحية وتلبية احتياجات القطاع الفلاحي وتحسين جودة الإنتاج.

بالإضافة إلى حقه في تشكيل تعاونية فلاحية له الحق أيضا في إبرام عقود شراكة بموجب عقد رسمي مشهر الذي جاء به القانون 03/10، وتعمل عقود الشراكة على إعادة إمداد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال المخصصة حصرا لأشخاص طبيعيين أو معنويين ذو جنسية جزائرية، حيث أثبت قانون المستثمرات الفلاحية بمرور الوقت محدوديته لعدم توفر الإمكانيات المالية للمستثمرين الفلاحيين، هذا ما أدى إلى توقف نشاط العديد من المستثمرات الفلاحية ولجوء الكثير من أصحابها إلى التأجير بطرق غير قانونية، وحددت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 كيفيات الشراكة لاستغلال الأراضي الفلاحية وهي أن يتم عقد الشراكة أمام الموثق أن أي يفرغ في عقد رسمي، وعند إبرام العقد من قبله يقوم هذا الأخير بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، وللمستثمر صاحب الإمتياز والشريك الحرية الكاملة في تحديد مدة الشراكة بشرط أن يكون تحديدها سنويا أو لعدة سنوات كما أن مدة الشراكة يجب أن لا تتجاوز مدة الإمتياز المتبقية وقت إبرام العقد، كما يجب أن يبين العقد هوية الأطراف واسم الشركة وكل المساهمين، ذكر مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام والمسؤوليات مع مراعاة المادة 22 من قانون 10/ 03 وكيفية المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.

---

[1] انظر الملحق رقم 11.

[2] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 252 – 253 .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 96- 459، المؤرخ في 1996/12/18، يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية لسنة 1996، العدد رقم 81.

[4] رضا بوعافية، المرجع نفسه، ص 254 .

– **إكتساب أكثر من حق إمتياز:** ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يكسب أكثر من حق إمتياز إذا يهدف بذلك لإنشاء مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة أحكام المرسوم 490/97[1] الذي يعين المساحات التي لا يجب النزول عنها والامكانيات الفلاحية للأراضي التي ستجزأ . يقصد بمستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى في جميع الأحوال، لابد أن لا يفضي إكتساب شخص لعدة حقوق إمتياز لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، إلى تشكيل مستثمرة تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المساحة المرجعية القصوى، كما يحددها المرسوم 490/97[2].

– **الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية :** بحسب نص المادة 26 من قانون 03/10 يحق للمستثمر صاحب الامتياز الانسحاب من المستثمرة الفلاحية قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وذلك بطلب من المعني لكن القانون السالف الذكر لم يحدد أي مدة لممارسة الحق في الانسحاب ،إلا أنه وبالرجوع إلى دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نجد انه حدد مدة سنة على الأقل لتقديم طلب الانسحاب والذي يكون بواسطة إشعار[3].

– **الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية:** يجيز المشرع لعضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب نص المادة 11 فقرة 2 من القانون 03/10 الحق في الخروج من حالة الشيوع بإنشاء مستثمرة فردية إن اختار ذلك[4]، عن طريق تقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية فردية، هذا الأخير يجب أن يفصل في الطلب مع مراعاة الكفاءة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، و طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية.

2_إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز: حددت المادة 4 من المرسوم رقم 483/97 إلتزامات صاحب الامتياز كما يلي:

– احترام أجل إنجاز البرنامج .

– السماح لأجهزة الدولة المعينة، بالاطلاع على سير المشروع قصد تقييم الأشغال ومثل هذا الالتزام يكرس بصفة واضحة تبعية صاحب الإمتياز للدولة مانحة الامتياز.

– تزويد الإدارة المؤهلة بكافة المعلومات المتعلقة بعمليات الاستصلاح ودون تذرع بالسر المهني أو ما شابه ذلك من العوارض المختلفة.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 97– 490، المؤرخ في 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد رقم 84، لسنة 1997.

[2] رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 255– 256.

[3] عامر سامية، المرجع السابق، ص 52.

[4] انظر الملحق رقم 10.

– توفير التمويل حيث يلتزم صاحب الامتياز بإعداد مخطط تمويل يشمل الأموال الخاصة والقروض المصرفية في حالة وجودها ويخضع المخطط لمصادقة ورقابة السلطة العمومية المكلفة بالاستصلاح.

– الخضوع لتشريعات المياه والبيئة إذ يتعين على المستصلح الحصول على الرخص الضرورية من الهيئات المكلفة بهاته القطاعات قبل وأثناء مباشرة عملية الاستصلاح.

– تحمل صاحب الامتياز لكافة الضرائب والرسوم الجاري بها العمل.

– التزام صاحب الامتياز بدفع الإتاوة ومعنى ذلك أن الامتياز المتبنى من طرف المشرع يكون بالمقابل أي غير مجاني، إذ يترتب على إبرام العقد تسديد أتاوى سنوية فبالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق غير النوعية يلتزم صاحب الامتياز بدفع دينار رمزي لإكمال برنامج الاستصلاح وأتاوى للمدة الباقية، أما بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق غير النوعية فتدفع الإتاوة حسب النظام المعمول به، وتحدد الأتاوى من طرف الدولة وهي ذات طبيعة تنظيمية تختلف جذريا عن مقابل الإيجار المتعارف عليه في القانون المدني[1].

– يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة مستثمرته الفلاحية مباشرة وشخصيا، أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فيتعين عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية ، طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع استعمال المداخل وذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم طبقا للمادة 22 من القانون 03/10.

– الاستغلال الأمثل والتسيير الملائم للأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة ، ذلك لتفادي إهمال هذه الأرض وتحويلها إلى أعمال لا صلة لها بالفلاحة.

– الحفاظ على استمرارية المستثمرة الفلاحية الجماعية أي أن التغييرات التي تطرأ على تشكيلة المستثمرة الفلاحية كوفاة عضو أو عدة أعضاء منهم أو فسخ العقد من أحد الأعضاء، لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأرض محل العقد و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها[2].

المطلب الثالث: إخضاع استصلاح الأراضي الفلاحية إلى نظام الإمتياز الفلاحي

في إطار تطهير العقار الفلاحي ومن منظور توسيع القاعدة الإنتاجية من خلال الحصول على أراضي جديدة قابلة للزراعة وضمان ارتباط مستغليها بها فأمام هذا التناقص الهائل للوعاء الفلاحي اضطرت الدولة إلى تشجيع عمليات الإستصلاح، وتداولت عليه عديد التشريعات بداية بالقانون 18/83 والمرسوم التنفيذي رقم 483/97 إلى غاية صدور المرسوم 432/21 المؤرخ في 2021/11/04 المحدد

[1] عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 276 – 277.

[2] راجع المادة 24 من القانون 03/10.

لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز[1]، فبموجب المادة 30 منه تم إلغاء العمل بالمرسوم التنفيذي 483/97، كما أنه اخضع الاستفادة من الأراضي بموجب نص المادة 28 منه في إطار مختلف الأنظمة الخاصة بالاستصلاح التي لم تكتمل إجراءات المنح فيها لأحكامه فقط في أجل 12 شهرا ابتداء من تاريخ 7 نوفمبر 2021، وبالتالي سنحاول الإلمام بثنايا هذا الموضوع من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: شروط منح الأراضي للاستصلاح في إطار الإمتياز الفلاحي

يمكن لكل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من جنسية جزائرية والذين يخضعون للقانون الجزائري أيضا، المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وإنجازه، عند الاقتضاء بمساهمة الدولة، حسب بنود دفتر الشروط الخاص به[2]، وبهذا فقد إستبعد المشرع أن يكون المستثمر أجنبيا، وتمنح الأراضي للاستصلاح من قبل هيئتين :

– الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية

– ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 265/20[3] المؤرخ في 22 سبتمبر 2020[4].

تحدد محيطات الاستصلاح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية بناء على وفرة الأراضي ، وتنشأ محيطات الاستصلاح المحددة بقرار من الوالي بناءً على اقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم يتم المنح على مستوى هذه المحطات حسب نتائج الدراسات المنجزة من قبل لمصالح التقنية[5].

ويمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية، بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل الاستصلاح لمدة أقصاها أربعون (40) سنة، يمكن تجديدها بطلب من صاحب الامتياز، حيث يجب عليه مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لا يتعدى ستة (6)أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض وإنجازها طبقا لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط[6].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 432/21، المؤرخ في 2021/11/04، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز الجريدة الرسمية العدد 85، لسنة 2021.

[2] انظر المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 265/20، المؤرخ 2020/09/22، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج.ر العدد 57، لسنة 2020.

[4] انظر المادة 5 من نفس المرسوم.

[5] انظر المادتين 6 و 7 من نفس المرسوم.

[6] انظر المواد 10و 11و 12 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: كيفيات منح الأراضي للاستصلاح في إطار الإمتياز

وفقا لمقتضيات الشفافية والانفتاح واللامركزية وفي إطار الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح يلزم إصدار إشعارات بالإعلان عن الترشح إلكترونيا عبر المنصة الرقمية المخصصة لذلك، حسب الحالة إما من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، و يرفق طلب الامتياز بملف يتضمن على الخصوص، مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار وتبريرات القدرة المالية لحامل المشروع والقوانين الأساسية المسيرة للأشخاص المعنويين، ويرسل الطلب إلكترونيا من طرف حامل المشروع بعد نشر إشعارات بالإعلان عن الترشح حسب الحالة مقابل وصل استلام[1].

كما تتم دراسة ملفات الامتياز من قبل:

_لجنة الخبرة والتقييم التقني المنشأة لدى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المنصوص عليها في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 265/20.

_اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، وتعد هذه اللجنة بمثابة أداة للتشاور والتنفيذ ومرافقة حاملي المشاريع في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي على المستوى المحلي يرأسها المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتتشكل من المصالح التقنية المعينة للولاية حسب أحكام المادة 17 من المرسوم 432/21 من:(ممثل الوالي، مدير المصالح الفلاحية، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ، مدير الموارد المائية) وتعين هذا التشكل حسب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة الفلاحة المؤرخ في 2022/05/11 الذي يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح عن طريق الامتياز ، ومن مهام هذه اللجنة التي ذكرتها المادة 16 من المرسوم نفسه نجد:

– توجيه المشاريع على أساس سياسة قطاع الفلاحة.

– ضمان التوجيه الأمثل لوجهة محيطات الاستصلاح على مستوى الجدوى الاقتصادية والمحافظة على الموارد الطبيعية لاسيما أراضي الرعي السهبية والصحراوية منها.

– المصادقة على الدراسات التقنية للمحيطات موضوع المنح، بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية.

– تحديد معايير انتقاء أخرى ذات علاقة بخصوصيات الولاية.

– دراسة مشاريع الاستثمار في إطار الاستصلاح، على أساس مخططات الأعمال والفصل فيها.

– الفصل في طلبات تعديل مخططات الأعمال وتمديد أجل الإنجاز ومراجعة المساحة والتنازل عن

[1] انظر المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21 السابق الذكر.

الأراضي الممنوحة.

– المصادقة على تقارير المراقبة والمتابعة والفصل في إلغاء مقرر المنح أو فسخ عقد الامتياز، ودراسة التظلمات التي يودعها صاحب الامتياز والفصل فيها.

ويمكنها الاستعانة بخبراء بحكم كفاءاتهم من شأنهم مساعدتها في أشغالها، كما تحدد نظامها الداخلي وتصادق عليه وأيضا تقوم بتحديد تشكيلة اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة أما القائمة الاسمية لأعضاء اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية بموجب مقرر من المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وبالنسبة لتحديد كيفيات وإجراءات تعيين وإنشاء ومنح المحيطات للاستصلاح وكذا منح وإلغاء وفسخ عقد الامتياز يكون بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والداخلية والمالية، ويكون منح الامتياز في شكل عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ويسلم للمستفيد حسب الحالة، من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، بعد أداء إجراءات التسجيل والشهر العقاري طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[1].

الفرع الثالث: منح المحيطات للاستصلاح في إطار الإمتياز

تطبيقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21 أصد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/24 ويهدف هذا القرار إلى تحديد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار الإمتياز ولا تطبق أحكامه على المحيطات التي تدخل في مجال تطبيق ديوان تنمية الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 265/20، وبموجبه تمنح الأراضي على مستوى محيطات الاستصلاح في إطار الإمتياز طبقا لنتائج الدراسات المنجزة وبعد إنشاء المحيطات. والتي يحدد فيها الوزير المكلف بالفلاحة بموجب مقرر، المساحات القصوى التي تمنح حسب كل ولاية لاسيما حسب توفر العقار والمورد المائي.[2]

ويتم تعيين وإنشاء المحيطات بداية بزيارات استكشافية للأراضي المتوفرة للاستصلاح تقوم بها مديرية المصالح الفلاحية للولاية بالاشتراك مع مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، وتنشأ على أساس هذا لجنة تقنية للولاية مكلفة بدراسة نتائج الاستكشافات للأراضي المتوفرة القابلة للاستصلاح، وضبط رزنامة للزيارات الميدانية لتعيين المحيطات القابلة للاستصلاح، وكذا المصادقة على اختيار المحيطات.

[1] انظر المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي 432/21 السابق الذكر.

[2] المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2022/11/24، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار لامتياز، ج ر العدد 82، لسنة 2022.

يرأسها مدير المصالح الفلاحية للولاية وتتشكل من: مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، مدير أملاك الدولة للولاية، مدير الموارد المائية للولاية، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، المدير الجهوي للوكالة الوطنية للموارد المائية وتتم الزيارات الميدانية من أجل تعيين المحيطات القابلة للاستصلاح من طرف أعضاء اللجنة أو ممثليهم الذين يجب أن يكونوا برتبة رئيس مصلحة على الأقل، ليتوج تعيين المحيطات الجديدة الذي يحدد الإحداثيات الجغرافية بمحضر نهائي يوقع عليه أعضاء اللجنة التقنية للولاية أو ممثلوهم [1].

تعين مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بتحديد المحيطات الموجهة للاستثمار الفلاحي بناءً على دراسات تقنية معمقة، تنجزها مكاتب دراسات معتمدة أو هيئات عمومية متخصصة بطلب منها.

وتصادق اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنصوص عليها في أحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي 432/21 على هذه الدراسات التي على أساسها يتم إعداد مخطط تحديد كل محيط مع ذكر: الإحداثيات الجغرافية للمحيط، إمكانيات التربة داخل المحيط، موقع التنقيب عن المياه أو أي مصدر مائي آخر، مسالك العبور، جلب الطاقة الكهربائية أو أي مورد طاقة آخر.

وتقوم مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بترميز المحيطات المصادق عليها، لتنشأ بموجب قرار من الوالي وباقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

أما بالنسبة لمنح المحيطات للاستصلاح فبغرض الإعلان وتماشيا مع إلزامية عصرنة الأجهزة الإدارية نشأت على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية منصة رقمية تتضمن كل المعلومات حول الاستثمار الفلاحي لاسيما توفر الأراضي للاستصلاح وإجراءات الحصول على العقار وملفات الامتياز، يقوم بإطلاق إشعار بالإعلان عن الترشح لاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز على منصته الرقمية مع تحديد: الولاية والبلدية المعنية، مساحة كل محيط موجه للاستصلاح، وصف موجز لظروف التربة والمياه والمناخ للمحيط، وجهة المحيط، الملف الواجب تقديمه، شروط ومصاريف العرض.

ويجب يرسل الطالب إلكترونيا ملف الاستصلاح عن طريق الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مقابل وصل إيداع إلكتروني ويتكون هذا الملف مما يلي:

1_بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

- طلب الاستصلاح عن طريق الامتياز الموجود على المنصة الرقمية الواجب ملؤه.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- مخطط الأعمال لمشروع الاستصلاح يبرز مخطط الاستثمار ورزنامة الإنجاز والتركيبة المالية للمشروع.

[1] انظر المادة 7 و 8 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

[2] المواد 9 و 10 من نفس القرار الوزاري المشترك.

- إثباتات القدرة المالية لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز.
- مؤهلات وتخصص طالب الاستصلاح عن طريق الامتياز.
- كل وثائق أخرى ذات صلة بالمشروع يرغب طالب الاستصلاح عن طريق الامتياز تقديمها.

2_بالنسبة للأشخاص المعنويين: يزيد الشخص المعنوي عن ملف الشخص العادي بالوثائق التالية:

- نسخة من القوانين الأساسية.
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطني للمسير ومساعديه أو شركاءه.
- مؤهلات التأطير التقني والسجل التجاري.

وتختص اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي بدراسة مشروع استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز المقدم من طرف الطالب وتفصل فيه على أساس معايير الانتقاء المحددة حسب خصوصيات كل ولاية لا سيما: (الأقطاب الفلاحية المراد تطويرها في الناحية وفقا لتوجيهات وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ترقية المؤسسات المصغرة، مؤهلات طالبي الاستصلاح، ومصدر تمويل المشروع)، ويمكن أن تطلب عند الحاجة من طالب الامتياز معلومات إضافية وتوضيحات وكذا تعديل مخطط الأعمال الخاص بمشروعه للاستصلاح[1].

وتبلغ قرارها إلكترونيا في أجل لا يتعدى شهرين (2) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ففي حالة رفض الطلب يجب أن يكون قرار اللجنة مبررا، ويمكن في هذه الحالة لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز إيداع تظلم إلكترونيًا لدى الديوان في خلال خمسة (5) أيام التي تلي تبليغ قرار الرفض مع تقديم معلومات وتبريرات جديدة تدعم طلبه.

أما في حالة قبول الملف يعد الديوان على أساس محضر مصادقة اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي شهادة التأهيل للامتياز وفق نموذج محدد وتسلم لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز المقبول في أجل عشرين (20) يوما.

ويتم تنصيب المستفيد من الامتياز في إطار الاستصلاح وتعليم القطعة الأرضية من قبل الديوان ويمكنه من أجل هذا التعليم، الاستعانة في حالة الضرورة بمكتب دراسات أو خبير عقاري، ليتوج بذلك تنصيب المستفيد بإعداد محضر تنصيب حسب نموذج محدد. كما يقوم الديوان بإرسال ملف ترسيم الامتياز إلى مصالح أملاك الدولة للولاية بمجرد إمضاء دفتر الشروط لإعداد عقد الامتياز في أجل لا يتعدى الشهرين ويتضمن هذا الملف الوثائق التالية :

- نسخة من شهادة التأهيل للامتياز في إطار الاستصلاح.
- نسخة من دفتر الشروط موّقعًا من المستفيد ومؤشراً عليه من طرف مدير الديوان الوطني للأراضي

[1] المواد من 11 إلى 14 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

الفلاحية للولاية.

– نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وكذا شهادة الميلاد بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو نسخة من القوانين الأساسية والسجل التجاري بالنسبة للأشخاص المعنويين.

– نسخة من مخطط تحديد أو مخطط مسحي للقطعة الأرضية المعنية.

أما فيما يخص المستفيد فيتعين عليه توقيع دفتر الشروط على مستوى الديوان في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من بعد تنصيبه ومباشرة أشغال إنجاز مشروعه في أجل ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعته الأرضية ويقوم الديوان بتبليغ المستفيد بمجرد استلامه لعقد الامتياز[1].

الفرع الرابع: آثار عقد الإمتياز

أولا– إلتزامات صاحب الإمتياز: وقد حددتها المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 432/21 وهي:

– استصلاح الأرض موضوع الامتياز طبقا للشروط التي يتضمنها مشروعه وإنجاز الاستثمارات المتعلقة به.

– احترام الشروط التقنية التي تحددها مصالح وزارة الفلاحة ووزارة الموارد المائية.

– تقديم برنامج استصلاح لمدة محددة ومصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي.

– الاعتناء بالقطعة الممنوحة له والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية.

– الامتثال للشروط التقنية للوكالة الوطنية للموارد المائية المتعلقة خصوصا بالتدفق الأقصى للمياه الواجب استغلاله وعمق حفر الآبار والتجهيزات المرتبطة بذلك وعدد وموقع هذه الآبار ومسافة التداخل الدنيا الواجب احترامها.

– الاستعمال العقلاني للمورد المائي الموضوع تحت عن طريق إقامة تجهيزات سقي ذات نوعية ومقتصدة للمياه.

– القيام بصفة دورية بتحاليل التربة والمياه من أجل الاستعمال الرشيد والعقلاني للأسمدة.

– التسيير بصفة رشيدة لاستعمال الأسمدة ومواد الصحة النباتية (المبيدات وغيرها).

– التسيير بتقنيات زراعية ملائمة لآليات التطور الفيزيائي الكيميائي(الملوحة والتشبع بالماء) للتربة المستغلة من أجل تفادي الانتقال (الترحال) في القطع المزروعة.

– التكفل باقتناء ووضع تجهيزات خاصة بمراقبة التسربات.

– وضع شبكة تصريف المياه على مستوى قطع الامتياز المعرضة لأخطار الملوحة.

– تشجيع الاستعانة بالطاقات المتجددة أو مصادر بديلة أخرى، وتشجيع استعمال المعدات المقتصدة

[1] انظر المواد من 15 إلى 21 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

للطاقة.

– احترام شروط الاستغلال المحددة في مخطط الأعمال المصادق عليه من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية.

– عدم إيجار كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز أو إيجارها من الباطن.

–عرض كل اتفاق أو شراكة يريد أن يبرمه أو يفسخه على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية ما قصد الموافقة المسبقة في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية.

– إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المعينة بكل تعديل يمس القانون الأساسي للشخص المعنوي.

– عدم التنازل بصفة جزئية أو كلية عن الحقوق المتولدة عن دفتر الشروط هذا أو القيام بإحلال الغير محله باستثناء حالات الشراكة.

– عدم رهن الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفه.

– إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المعنية في كل وقت بكل حدث من شأنه الإضرار بأملاك المستثمرة.

– اتخاذ كل التدابير الضرورية لإعطاء حرية الدخول إلى المستثمرة في كل وقت وفي كل مكان للأعوان المؤهلين قانونا (الفلاحة والموارد المائية) من أجل القيام بالمراقبة الدورية، بالإضافة إلى ذلك لا يمكنه تقديم أي طعن ضد الدولة لأي سبب من الأسباب.

ثانيا– حقوق صاحب الإمتياز: فحسب نص المادة 5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 432/21 يتمتع صاحب الامتياز بالحقوق التالية:

– استغلال القطعة الموضوعة تحت تصرفه في إطار سياسة قطاع الفلاحة.

– القيام بكل تهيئة وبناء ضروريين للاستغلال الأفضل للقطعة الممنوحة شريطة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.

–يمكن لصاحب الامتياز الالتماس من اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي مراجعة مساحة الامتياز

– في حالة عدم قدرته على استصلاح كل المساحة لأسباب خارجة عن نطاقه والتي تمت معاينتها قانونا، يقتصر الامتياز على المساحة المعنية فقط بأشغال الاستصلاح.

– في حالة ما إذا كان جزء من الأرض التي منحت له موضوع إلغاء تصنيف في إطار المنفعة العمومية.

– في حالة توسع بعد إنجاز برنامجه الاستثماري شريطة الوفرة العقارية.

وفي حالة وفاة المستفيد من الامتياز يمكن لذوي حقوقه مواصلة استغلال الامتياز ولهذا الغرض يجب عليهم في أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة، إيداع طلب امتياز مرفقا بملف قانوني، لدى

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية من أجل إتمام الإجراءات، مع مراعاة حقوق الشخص المعنوي المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي حالة زوال صاحب الامتياز لأي سبب من الأسباب تعود الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة[1].

ثالثا- مراقبة الاستصلاح: دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية القيام في أي وقت بمراقبة ظروف استصلاح واستغلال الأراضي والتأكد من مطابقة النشاطات مع مخطط الأعمال وبنود دفتر الشروط هذا. وعند عمليات المراقبة يتعين على صاحب الامتياز مساعدة أعوان المراقبة، بتسهيل دخولهم إلى المستثمرة وبتزويدهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة، وفي هذا الإطار يمكن الحصول على المعلومة إما عن طريق البريد أو التنقل إلى الأماكن.

1_إخلال صاحب الامتياز بإلتزاماته: يؤدي كل إخلال من صاحب الامتياز بالتزاماته مدون قانونا في محضر المعاينة الذي يعده أعوان المراقبة ويحدد فيه كل تأخير أو خلل ملاحظين وكذا كل إخلال بالتزاماته إلى إعذاره وذلك للامتثال لبنود دفتر الشروط هذا .ويكون الإعذار في شكل وثيقة معدة ومرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بأي وسيلة كانت (بريدا أو بريدا إلكترونيا أو فاكس) إلى عنوان صاحب الامتياز المذكور في دفتر الشروط. ويعتبر الإعذار مستلما من طرف صاحب الامتياز بدون أي شكل من أشكال التشكيك بعد ثلاثة (3) أيام من تاريخ إرساله، حتى في حالة عودته بسبب خطأ في العنوان.

وبانقضاء الأجل المحدد والمحتسب ابتداء من تاريخ إرسال الإعذار المذكور أعلاه، وفي حالة عدم استجابة صاحب الامتياز يرسل له إعذار ثاني بعد خمسة عشر (15) يوما ضمن نفس الأشكال ونفس الشروط، وإذا استمرت عدم استجابته بعد إنقضاء الأجل المحدد في الإعذار الثاني ابتداء من الأيام الثلاثة (3) لاستلامه، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بفسخ عقد الامتياز إداريا.

وفي كل الحالات تحتفظ الدولة بحق طلب تصليح الأضرار المحتملة الناتجة عن الإخلال المذكور أعلاه، دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

2_حالات الإخلال بالإلتزامات: ويعد إخلال بالإلتزامات كل من الأفعال التالية:

- عدم مباشرة أشغال الاستصلاح بعد مدة ستة أشهر ابتداء من تاريخ تنصيب المستفيد على قطعته.
- عدم احترام الشروط التقنية أثناء إنجاز الآبار أو إنجازها بعيوب.
- عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة أثناء موسم فلاحي بدون سبب معقول.

[1] المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21 السالف الذكر.

– تحويل وجهة القطعة الممنوحة.
– تأجير كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز أو تأجيرها من الباطن.
– إبرام أو فسخ كل اتفاق أو شراكة بدون موافقة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.
– كل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز ويكون القصد منها تعديل قوام الأملاك الممنوحة.
–عدم تسديد الأتاوى على أملاك الدولة لسنتين متتاليتين.
–عدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية وبنود دفتر الشروط والوثائق الملحقة به[1].
ويمكن لصاحب الامتياز أن يتقدم بتظلم في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ مقرر إلغاء المنح أو فسخ عقد الامتياز من طرف الديوان المعني وهذا وفقا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21.

الفرع الخامس: إنتقال حق الإمتياز وإنقضائه

أولا– إنتقال حق الإمتياز: يمكن لذوي حقوق صاحب الامتياز في حالة وفاته مواصلة استغلال الأرض موضوع الامتياز، ولهذا الغرض يجب عليهم في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة، إيداع طلب امتياز مرفق بملف قانوني لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية من أجل إتمام الإجراءات، مع مراعاة حقوق الشخص المعنوي وفي حالة زوال صاحب الامتياز لأي سبب كان ترجع الأملاك محل الامتياز إلى الدولة.

ثانيا– إنقضاء حق الإمتياز: ويمكن أن ينتهي نتيجة انقضاء مدة الامتياز في حالة عدم تجديده، أو بطلب من صاحب الامتياز، أو كنتيجة لفسخ عقد الامتياز بسبب الإخلال بالتزامات دفتر الشروط ومخطط الأعمال الخاص بمشروع الاستثمار، أيضا في حالة وفاة صاحب الامتياز أو إذا تم حل الشخص المعنوي مع مراعاة أحكام المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي التي تتعلق بانتقال الحق[2].
وكنتيجة لفسخ عقد الامتياز يؤدي ذلك إلى نقل جميع الأملاك العقارية إلى الدولة بما في ذلك المحلات المخصصة للاستخدام السكني، بالإضافة إلى ذلك يظل الامتياز دون أثر على الديون والخصومات التي نشأت سابقا والتي تبقى ضمن مسؤولية صاحب الامتياز. وكل نزاع يحدث في إطار تنفيذ المشروع الاستثماري يجب تسويته بالتراضي وإذا لم يمكن تسويته بالتراضي، يعرض على الجهات القضائية المختصة إقليميا.[3]

[1] انظر المادة 7 و8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 432/21.
[2] انظر المادة 9 و 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 432/21، مرجع سابق.
[3] انظر المادة 11 و 12 من المرجع نفسه.

المبحث الثالث: التطهير من خلال رقمنة العقار الفلاحي

تعتبر عملية تطهير العقار الفلاحي التابع للدولة ذات أهمية كبرى لما تحققه من مكاسب قانونية واقتصادية واستثمارية واجتماعية ونقص في المنازعات القضائية من أجل ضمان الأمن الغذائي، ولا يتأتى هذا الهدف الاستراتيجي إلاّ اذا تم الاستغلال الفعلي والأمثل للأراضي الفلاحية وذلك بعد تطهير العقار الفلاحي واسترجاع الأراضي غير المستغلة وإعادة توزيعها من جديد على مستحقيها، وتظهر رقمنة الزراعة اليوم بطريقة معينة كاستمرار لعملية الميكنة التي بدأت لأكثر من 70 عاما، مما يشير إلى حدوث اختراق سريع في الأدوات التكنولوجية وتحولات عميقة في القطاع الزراعي ونلاحظ على العكس من ذلك أن رقمنة الزراعة هي عملية تمتد جذورها طوال القرن العشرين فالأرقام الخاصة بالأنشطة الزراعية حيث تطورت الرقمنة اليوم لتشمل وسائط جديدة وهو ما يدفع إلى اعتبار الرقمنة ابتكارا خارقا يعود إلى تطورين حاسمين تطوير الإلكترونيات والروبوتات و تطوير تقنيات الاتصال و تبادل المعلومات

وعلى صعيد آخر لأن قطاع الزراعة ضروري لاستدامة سبل العيش للأشخاص الذين يعيشون في المناطق الريفية وتزويدهم بالغذاء والدخل فإن تكنولوجيا المعلومات والاتصالات توفر فرصة هائلة لتسخير جميع إمكانات هذا القطاع

وتعرف رقمنة القطاع الفلاحي أو ما يعرف بـ DEGITALIZATION OF AGRICULTURE بأنها هي استخدام التقنيات الرقمية والابتكارات والبيانات لتحويل نماذج الأعمال والممارسات عبر سلسلة القيمة الزراعية ومعالجة الاختناقات والإنتاجية والتعامل ما بعد الحصاد والوصول إلى الأسواق والتمويل وإدارة سلسلة التوريد لتحقيق دخل أكبر لصغار المزارعين و تحسين الغذاء و الأمن الغذائي، وبناء القدرة على الصمود مع تغير المناخ وتوسيع نطاق شمول الشباب والنساء[1].

وتبرز أهمية رقمنة القطاع الفلاحي في تحقيقها أفضل مستويات الإنتاج حيث تحقق الدقة والمحافظة على الموارد في آن واحد مع تقليل صعوبة بعض المهام، وتحقيق الشفافية والقيمة والجودة وثقة المستهلك، حيث تتيح للمستهلك اتخاذ قرار أكثر استنارة من خلال السماح له بالوصول إلى ما هو غير مرئي لعينيه عندما يشتري المنتج، والابتكار من خلال تجميع البيانات.

و نعالج هذا المبحث من خلال المطالب التالية : المنصة الرقمية للمستثمر، المنصة الرقمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المنصة الرقمية لديوان تنمية الزراعة الصناعية.

[1] د. حازم حجلة سعيدة، د. أمال بوسواك ، د. صديقة بن مداني، واقع رقمنة القطاع الفلاحي في الجزائر: الآليات والسبل، المجلة الجزائرية للاقتصاد السياسي، المجلد 04، العدد 02، جامعة باجي مختار– عنابة (الجزائر)، جامعة الوادي (الجزائر)، المدرسة العليا للاقتصاد بوهران (الجزائر)، 2022، ص 127–128.

المطلب الأول: المنصة الرقمية للمستثمر

رغبة من المشرع في دمج التكنولوجيا الرقمية في كافة المجالات ومن أجل تحسين مستوى الخدمات تم إستحداث منصة رقمية للمستثمر بوجب القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار الصادر بتاريخ 24 جويلية 2022[1]، وتعتبر فكرة إنشاء هذه المنصة خطوة مهمة تدعم المستثمر وتحسن الخدمات الصناعية وتعتمد على الشفافية التامة التي ينبغي تحقيقها ميدانيا، ويمكن أن نقر بنجاح هذه المنصة باعتبار البيانات التي أكدت وجود العديد من طلبات الاستثمار من طرف الأجانب، وسنتطرق في هذا المطلب بالتعريف بهذه المنصة وذكر أهدافها ومزاياها والأشخاص الموجهة إليهم هذه المنصة.

الفرع الأول: التعريف بالمنصة

نشأت بناء على توجيهات السيد رئيس الجمهورية "منصة رقمية للمستثمر" و أسند تسييرها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويتمثل تأسيسها القانوني في المادة 23 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار حيث جاء فيها: " تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة. وتسمح هذه المنصة الرقمية المتصلة بينيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية، بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الإنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار. وتشكل المنصة الرقمية أيضا أداة توجيه ومرافقة للاستثمارات ومتابعتها انطلاقا من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها. تحدد كيفيات تسيير هذه المنصة عن طريق التنظيم".

الفرع الثاني: أهداف المنصة الرقمية

من المهم أن نشير إلى أهداف إنشاء هذه المنصة، ذلك أنها ساهمت في إيجاد حلول للمشاكل التي يواجهها المستثمر التي حالت دون إتمام العديد من المشاريع الصناعية، وتهدف هذه المنصة الرقمية إلى:

- دعم وتبسيط وتسهيل عمليات إنشاء المؤسسات والاستثمارات.
- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- ضمان شفافية الإجراءات وطرق معالجة ملفات المستثمرين.
- سرعة معالجة ملفات المستثمرين والتحقيق فيها من قبل المصالح المعنية.

[1] قانون رقم 18/22 مؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد50، صادر في 28 جويلية 2022.

- السماح للمستثمرين بمتابعة سير ملفاتهم عن بعد.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد النهائية وأداء الوكيل وجودة الخدمة المقدمة
- تحسين الأداء الداخلي للمصالح العامة وجعلها أكثر توافرا وأسهل في الوصول إليها بالنسبة للمستثمرين.
- تنظيم التعاون الفعال بين الخدمات الإدارية المشاركة في عملية الاستثمار.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين وكلاء الإدارات والهيئات المعنية.

الفرع الثالث: مزايا المنصة الرقمية

لهذه المنصة الرقمية أهمية كبيرة في تدعيم المستثمر ومده بالإمكانات والتسهيلات التي تزيد من إقبال المستثمرين على وضع ملفاتهم للاستثمار في الجزائر وهذا ما يساهم بدوره في النهوض بالقطاع الاقتصادي ويمكن أن نلخص مزايا هذه المنصة الرقمية في ما يلي:

- المساعدة في إنشاء المؤسسة أو الشركة.
- التسجيل الإلكتروني للمشاريع الاستثمارية.
- إمكانية تتبع حالة الملفات.
- تقليل من دواعي تنقل المستثمرين.
- الوصول الفوري والسهل لمستخدمي النظام إلى المعلومات.
- الإبلاغ التلقائي عن البيانات وموثوقية المعلومات.
- تحسين كفاءة اتخاذ القرار (الإحصائيات ولوحات المعلومات والتوجهات).
- نظام مركزي ومريح، يمكن الوصول إليه من خلال متصفح الويب.
- من خلال حساب إلكتروني واحد، يمكن للمستثمر الوصول وطلب جميع الوظائف التي يتطلبها مشروعه.
- مراقبة تنفيذ المشروع منذ إنشائه وحتى مرحلة الاستغلال من خلال البيانات المقدمة من مختلف أصحاب المصلحة (إطارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الإدارات الممثلة على مستوى الشباك الوحيد، الخدمات الجمركية، الضرائب، CNAS ... إلخ).

الفرع الرابع: الأشخاص الذين يمكنهم الولوج لهذه المنصة

وتتاح هذه المنصة لأي حامل مشروع أو مستثمر يرغب في:

- الحصول على المعلومات المتعلقة بكافة الجوانب المرتبطة بتنفيذ مشروعه الاستثماري.

- تسجيل المشروع الاستثماري.
- الاستفادة من المزايا الممنوحة في إطار ترقية وتشجيع الاستثمار المنصوص عليه في التشريعات المعمول بها.
- طلب عقار اقتصادي.
- الاستفادة من خدمات المنصة[1].

المطلب الثاني: المنصة الرقمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وتعد هذه المنصة فرصة مهمة للفلاحين الراغبين في الاستثمار فيمكنهم رفع طلباتهم على هذه المنصة لمنحهم أراضي فلاحية استثمارية وقد سهلت على الفلاحين تقديم طلباتهم دون إلزامية الحضور وهذا ما يبين لنا أهمية هذه المنصة وسنعالج مضمونها في هذا المطلب من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: التعريف بالديوان

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عامة ذات طابع صناعي وتجاري، أنشأت بموجب القانون 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المحدد للتوجيه العقاري، بالمرسوم رقم 96-87 المؤرخ 24 فيفري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09-339 المؤرخ 22 أكتوبر 2009. وهو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها وبالتفويض، وتتمثل مهمة الديوان الرئيسية في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية. وعليه يكلف الديوان وبتفويض من الدولة بمجموعة من المهام كجزء من نشاطاته، وفقا للأحكام الواردة في القانون 90-25 وكذا الأحكام المعتمدة في المرسوم 96-87 والمتمم بالمرسوم 09-339.الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عامة ذات طابع صناعي وتجاري، أنشأت بموجب القانون 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المحدد للتوجيه العقاري، بالمرسوم رقم 96-87 المؤرخ 24 ففري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09-339 المؤرخ 22 أكتوبر 2009.وهو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها وبالتفويض، وتتمثل مهمة الديوان الرئيسية في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية.

وعليه، يكلف الديوان وبتفويض من الدولة بمجموعة من المهام كجزء من نشاطاته، وفقا للأحكام الواردة في القانون 90-25 وكذا الأحكام المعتمدة في المرسوم 96-87 والمتمم بالمرسوم 09-339.

[1] الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المنصة الرقمية للمستثمر، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2024/05/16، من موقع (https://aapi.dz/ar/).

الفرع الثاني: التنظيم و التشغيل للديوان

أولا- المديرية العامة: يدور تنظيم الديوان من أربع (03) مديريات مركزية، تشرف على (48) مديرية لا مركزية عبر جميع أنحاء التراب الوطني.

المديرية العامة للديوان من فريق يتكون من :

- المديرية التقنية (إدارة العقار الفلاحي)
- الإدارة والوسائل
- المالية والمحاسبة
- المفتشية العامة

ثانيا_ المديريات الولائية:

وهي تتألف من ثلاث (03) خدمات:

- مصلحة إدارة العقار الفلاحي.
- مصلحة المنازعات العقارية.
- مصلحة مراقبة الصفقات العقارية.

الفرع الثاني: مهام الخدمة العامة المسندة للديوان بموجب أحكام المرسوم المنشئ للديوان

ويمكن أن نلخص مهام الخدمة العامة المكلف بها الديوان حسب التالي:

- يضع الأراضي المصرح بها غير المستغلة، قيد الاستغلال أو الايجار أو البيع، بموجب المادة 51 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990.
- يمارس حق الشفعة لامتلاك الاراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.
- يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.
- يطور بموجب المادة 58 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي الى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها.
- يعد بطاقية المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.
- ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي، ويسيره، ويقوم بتطويره.
- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز.

- الحرص على ألا تؤدي أية معاملة متعلقة بالأراضي الفلاحية إلى تغيير طبيعتها الفلاحية.
- متابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفرع الثالث: المهام الموكلة في إطار أنشطة الديوان

باعتبار أن الديوان هو هيئة عمومية يتولى تطبيق السياسة العقارية الفلاحية وبالتالي فهو يضطلع بالمهام التالية:

- يجب أن تسهم أنشطته في الاستخدام الأمثل للتراث الوطني للأراضي الفلاحية وكذا في الحفاظ عليها.
- في إطار مهامه المتعلقة بالخدمة العامة، يقوم الديوان الوطني رفقة مصالح أملاك الدولة بالتعويض بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراءات المنصوص عليها لهذا الغرض.
- ضمان دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.
- التكفل بمعالجة ملفات نقل حق الامتياز إلى الورثة وفقا للمادة 25 من القانون 10-03.
- التكفل بمعالجة ملفات التحويل حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق في إطار المادة 14 من القانون 10-03.
- التكفل بدراسة الملفات بعد تغيير صاحب الامتياز عقب التنازل لذوي الحقوق وفقا لأحكام المادة 15 من القانون 10-03.
- التكفل بدراسة ملفات تكوين مستثمرة فردية (الخروج من الشيوع)، وفقًا لأحكام المادة 11 من القانون 10-03.
- متابعة المستثمرين الفلاحيين المخلين بواجباتهم، خاصة في حالة عدم استغلال الأرض وتحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها.
- إنشاء وتطوير قاعدة بيانات لتحديث البطاقية الوطنية للمستثمرات الفلاحية للأملاك الوطنية، (عملا بالقرار رقم 404 من 06 جوان 2011) المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية، بالإضافة الى الأراضي الخاصة (ملك).

- تسيير ملف الأراضي الفلاحية الشاغرة (المتاحة) وفقا لأحكام المادة 17 من القانون 10_03 والقرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المعدل بالقرار رقم 849 المؤرخ في 11 نوفمبر 2015[1].
- التكفل بدراسة ملفات الامتياز في إطار التعميم المشترك بين الوزارات رقم 108 المؤرخ 23 فيفري 2011، والمتعلق بإنشاء مزارع زراعية وتربية جديدة وكذلك التعميم المشترك بين الوزارات رقم 1839[2] الاستثمار في سياق تطوير الأراضي من خلال امتياز 14 ديسمبر 2017.
- تسيير ملف الإنجاز للأراضي الشاغرة، وفقاً لأحكام المادة 17 من القانون 10-03 والقرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ 11 نوفمبر 2012 والمعدل بالقرار رقم 849 المؤرخ 11 نوفمبر 2015.
- متابعة عقود الشراكة والاستثمارات المحققة، طبقا للمادة 21 من القانون 10_03 والمادة 26 من المرسوم 326/10.
- التكفل دراسة ملفات الامتياز في إطار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 750 المؤرخ 18 جويلية 2018 ، المتعلقة بتطهير العقار الفلاحي وتفعيله[3].

المطلب الثالث: المنصة الرقمية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي لصحراوية

بناء على توجيهات السيد رئيس الجمهورية، تم إنشاء ديوان تطوير الزراعة الصناعية في الأراضي الصحراوية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، وهي موجهة لجميع المستثمرين الراغبين بالاستثمار الفلاحي الاستراتيجي بالولايات الجنوبية عن طريق استصلاح الأراضي.

الفرع الأول: التعريف بالديوان

الديوان هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يخضع الديوان للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة يحدد مقر الديوان بالمنيعة ويمكن تحويله لأي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالفلاحة.

[1] القرار الوزاري رقم 1344، المؤرخ في 11 نوفمبر سنة 2012، يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز، تم تعديله وفق القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2015، ج ر العدد 62، الصادرة بتاريخ 2015/11/25.

[2] منشور وزاري المشترك رقم 1839، المؤرخ في14 ديسمبر2017، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

[3] المنصة الرقمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2024/05/16، من موقع (https://www.onta.dz/).

الفرع الثاني: المهام و الصلاحيات

هذا الديوان يمثل أداة تنفيذ السياسة الوطنية لتعزيز وتطوير الزراعة الصناعية الإستراتيجية في الأراضي الصحراوية، من خلال تطوير الأراضي الصحراوية بهدف تعزيز القدرات الوطنية الزراعية والصناعية ومن المهام المكلف بها نجد التالي:

- يقوم الديوان بتحديد ضمن المحفظة العقارية المسندة إليه، المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية ويقوم بدراسات تقنية معمقة عن طريق مكاتب دراسات متخصصة.
- الفصل في الملفات التي يعرضها حاملو المشاريع على أساس معايير انتقاء تحددها لهذا الغرض، لجنة الخبرة والتقييم التقني.
- القيام بمنح المحيطات الموجهة للاستصلاح طبقا للإجراءات التي يحددها قرار الوزير المكلف بالفلاحة.
- إعداد شهادات التأهيل الخاصة بالامتياز وتسليمها لحاملي مشاريع الاستثمار المقبولين من طرف لجنة الخبرة والتقييم التقني.
- القيام بتنصيب المستفيدين عن طريق تعليم قطع الأراضي، يتبع بالتوقيع على دفاتر الشروط.
- القيام بتشكيل الملفات الإدارية الخاصة بالامتياز وتبليغ عقود الامتياز التي تعدها مصالح أملاك الدولة للولاية، للمعنيين، وإشهارها بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.
- مرافقة حاملي المشاريع للحصول على المزايا المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الاستثمار وكذا كل الأعمال المرتبطة بإنجاز وسير المشروع.
- ضمان متابعة و تقييم تجسيد مشاريع الاستثمار والسهر على احترام دفتر الشروط الموقع وبرنامج الأعمال المقدم من طرف المستفيدين.

يستطيع الديوان أيضا:

- القيام بكل الدراسات والأبحاث ذات الصلة بمجال نشاطه.
- القيام بتأدية كل خدمة بناء على من المستثمرين.
- التنظيم بطلب من المستثمرين أعمال تكوين وبرامج تحسين المستوى لفائدة مستخدميه بالتعاون مع مؤسسات التكوين و البحث المعني.
- تنظيم ملتقيات وأيام الدراسية وندوات وغيرها من التظاهرات ذات الصلة بمجال نشاطه.

الفرع الثالث: مسؤوليات لجنة الخبرة والتقييم التقني

في إطار دراسة فرصة المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الزراعي والزراعي الصناعي والجدوى التقنية والعلمية منها، بما فيها الحصول على العقار، تكلف لجنة الخبرة و التقييم التقني، لاسيما بـ:

- دراسة الملفات المعروضة من قبل حاملي المشاريع الاستثمارية، بصفة فردية أو في إطار شراكة و توجيهها و الفصل فيها.
- الدراسة و الموافقة على مخططات الأعمال للمرشحين المؤهلين.

وتتشكل لجنة الخبرة والتقييم التقني التي يترأسها المدير العام من:

- مسؤولي المصالح التقنية للديوان.
- ممثل محافظة تطوير الفلاحة في المناطق الصحراوية.
- ممثل المعهد التقني لتنمية الفلاحة الصحراوية.
- كل شخصية علمية أو خبراء بإمكانهم المساهمة في أشغالها نظرا لكفاءتهم، لاسيما في مجالات الطاقة والزراعة الصناعية والزراعة الصحراوية والزراعات الصناعية بالأراضي الصحراوية وتسيير الموارد المائية في المناطق الجافة والبيئة والطاقات المتجددة والعقار الفلاحي والتمويل[1].

[1] المنصة الرقمية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2024/05/16،من موقع (https://odas.madr.gov.dz/ar/).

خلاصة الفصل الثاني

في إطار تطهير الملكية الفلاحية التابعة للدولة من حيث الاستغلال، تم إنشاء العديد من أنظمة الاستغلال رغم أن هذه الأنظمة لم تحقق الأهداف المرجوة منها وأثرت سلبا على تسيير العقار الفلاحي ورجحت سلبياتها على إيجابياتها، ومن هذه الأنظمة القديمة نجد نظام التسيير الذاتي ونظام الثورة الزراعية اللذين تم إلغائهما لعدم فاعليتهما، ليتم بعدها اعتماد القانون رقم 19/87 الذي يتعلق بالمستثمرات الفلاحية والذي أدى إلى ضياع الأراضي الفلاحية وتغييرها عن وجهتها الأصلية، لذلك تم اعتماد أسلوب الامتياز كملاذ أخير وذلك من خلال منح إمتياز على الأراضي الخاصة المملوكة للدولة وتحويل عقود الانتفاع الدائم إلى امتياز بموجب القانون 03/10 أو منحه عن طريق الترشح، حيث أوكلت مهمة إدارة هذه العملية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وعلى الرغم من كل هذا خلق نظام الامتياز المستحدث مشاكل جديدة، أي أن المشكلة هنا لا تكمن في أسلوب استغلال الأراضي الفلاحية، بل في تعزيز أساليب الرقابة وردع التلاعب بالعقار الفلاحي وتعزيز ثقة المستثمر صاحب الامتياز على الأرض من خلال العقود الممنوحة من الدولة وتسهيل حصوله على القروض، كما أضاف المشرع على أنظمة الاستغلال رقمنة القطاع الفلاحي ذلك أن الرقمنة حاليا تعد شيء إلزامي لا بد منه، حيث أن القوانين التي عرفتها الجزائر منذ الاستقلال عرفت نقائص عديدة، مما ألزم إحداث تغيير في هذا القطاع الذي يتطلب السرعة في المعاملات العقارية وتعميم استعمال التكنولوجيا الحديثة في هذه المعاملات.

خاتمة

على ضوء ما سبق وما خلصنا إليه في الأخير ومن خلال لدراستنا لهذا الموضوع، يمكن القول أن بالنسبة للآليات القانونية لتطهير العقار الفلاحي في الجزائر فقد لاحظنا أنه قد تعاقبت على نظام التطهير العقاري عديد القوانين والتشريعات رغبة من المشرع في تنظيم هذا النوع من العقار، فمنذ الاستقلال سعى المشرع والحكومة الجزائرية إلى تطهير الملكية العقارية الفلاحية وإعادة تنظيمها، مع الحفاظ على كافة الحقوق سواء حقوق الأشخاص أو الدولة وهذا سعيا إلى تدارك الوضعية العقارية المعقدة التي خلفها الاستعمار وكذا الفترة الاشتراكية وسلبيات الأنظمة التي تم التسرع في الأخذ بها دون دراسة كافية.

وقد جاء قانون التوجيه العقاري بمبادئ جديدة تتعلق بأحكام القانون العقاري والأخذ بالدفتر العقاري كسند وحيد يثبت الملكية العقارية، وقد صدر بعده قانون التوجيه الفلاحي الذي عالج كافة مسائل العقار الفلاحي وما ينبغي القيام به لبلوغ الأهداف المرجوة في هذا القطاع، والذي قام بتكريس الامتياز كوسيلة حصرية لاستغلال العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة، حيث يهدف إلى تثمين الأرض وعدم إهمالها والحفاظ على طابعها الفلاحي والزيادة في مردود الإنتاج لتلبية حاجيات الأفراد وتحقيق الأمن الغذائي.

- **نتائج الدراسة**

ومن أبرز النتائج التي تم التوصل إليها في هذه الدراسة ما يأتي:

أولا: تعد مسألة إثبات الملكية العقارية مشكلة عويصة وعائقا رئيسيا واجه الجهات المختصة بعملية التطهير العقاري خاصة على مستوى سندات الملكية لغموض بعض السندات.

ثانيا: قانون الثورة الزراعية حمل في طياته تعسف كبير في استعمال السلطة بحق الملكية الفلاحية الخاصة رغم أن النية منه كانت القضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان.

ثالثا: تم اعتماد عقد الشهرة بالتوازي مع عملية المسح العقاري وهذا لتسريع هذه العملية لما عرفته من تأخر شديد.

رابعا: لقد تم منح أراضي فلاحية في إطار الاستصلاح وهذا وفق القانون 18/83 وهي محددة ببرنامج استصلاح إذا لم يتم الالتزام به يسقط منهم الحق.

خامسا: نلاحظ فشل أغلبية أنظمة تسيير العقار الفلاحي التي أخذت بها الدولة الجزائرية مما أدى إلى حالة عدم استقرار في النظام القانوني.

سادسا: المنازعات الكثيرة حول العقار مما منع من تسوية بعض الملفات للأراضي الفلاحية محل التسوية.

سابعا: نص القانون 03/10 على تحويل حق الانتفاع الدائم الذي نصت عليه أحكام القانون 19/87 إلى حق امتياز محدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد بعد أن كانت 99 سنة.

ثامنا: يمنح الامتياز في شكل عقد إداري بين المستثمر والدولة ويترتب على أي إخلال بالتزامات المستفيد فسخ هذا العقد.

تاسعا: منع المشرع الاستثمار على أي شخص أجنبي وجعله حكرا على من يحمل جنسية جزائرية فقط بهدف الحفاظ على سياده الدولة على أراضيها.

عاشرا: تنازلت الدولة عن جزء من سلطاتها لمجموعة من الهيئات الإدارية لتتمكن من الرقابة على الاستغلال الأمثل للأرض وحفاظا على الوجهة الفلاحية للأرض من التغيير وتتمثل هذه الهيئات في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية واللجنة الولائية.

إحدى عشر: تم إنشاء منصات رقمية تخدم القطاع الفلاحي في الجزائر بهدف تحقيق مستويات أفضل للإنتاج ومحاولة تسهيل بعض المهام على الفلاحين.

إثني عشر: تعتبر عملية تطهير الملكية العقارية الفلاحية من أهم الأهداف الاستراتيجية للدولة الجزائرية خاصة وبرغبتها التفتح على السوق العقارية التي تتم عملياتها بصفة متسارعة.

- **الاقتراحات**

أخيرا ومن خلال النتائج المتوصل لها فإني أقترح التوصيات التالية:

أولا: يمكن أن يؤدي استعمال القانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري، بعقلانية وضبطه بقوانين وتشريعات مدروسة إلى جعله وسيلة لتسريع عملية المسح العقاري.

ثانيا: القيام بإصلاحات عميقة في السياسات العقارية من خلال الكشف عن كل ما هو غامض والقيام بدراسة نظرية و ميدانية شاملة قبل إصدار أي قانون.

ثالثا: إزالة الغموض عن شهادة الحيازة باعتبارها آلية لتطهير الملكية العقارية كي لا يتم إلغائها كما كان الأمر بالنسبة لعقد الشهرة.

رابعا: محاولة تحرير السوق الاستثمارية ودعم المستثمرين أكثر لتحفيزهم للتمكن من إنجاز المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تشكل نقطة تحول في اقتصاد الجزائر.

خامسا: دعم مديريات مسح الأراضي ماليا كون هذه العملية مكلفة وضخمة تتطلب إمكانيات هائلة ليتيح هذا إتمامها على كافة التراب الوطني ما سيخلق وضعية عقارية مستقرة.

سادسا: تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال مده بالإمكانات المادية والبشرية.

سابعا: تحديث القوانين وإلمامها بالدراسة الشاملة بما يخدم الصالح العام والخاص في نفس الوقت ويلبي تطلعات المواطن.

ثامنا: العمل على تشجيع المبادرات الشابة الرامية إلى تطوير القطاع الفلاحي والاستثمار في العقول والكفاءات الناشئة.

تاسعا: تطوير الرقمنة كآلية لتطهير العقار الفلاحي وأيضا لترقية الاستثمار في الجزائر وتوفير خدمات إلكترونية أكثر فاعلية .

الملاحق

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01	**نموذج عن قرار افتتاح عملية المسح**
الملحق رقم 02	**نموذج عن الدفتر العقاري**
الملحق رقم 03	**المنشور الوزاري المشترك رقم 1809**
الملحق رقم 04	**التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654**
الملحق رقم 05	**التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808**
الملحق رقم 06	**نموذج بطاقة جرد الأملاك السطحية**
الملحق رقم 07	**نموذج استمارة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز**
الملحق رقم 08	**نموذج دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**
الملحق رقم 09	**نموذج عقد امتياز لمستثمرة فلاحية جماعية**
الملحق رقم 10	**نموذج التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية**
الملحق رقم 11	**نموذج التصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق**

الملحق رقم 01: نموذج عن قرار افتتاح عملية المسح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تبسة
مديرية مسح الاراضي

القرار رقم 2226 المؤرخ في 23 سبتمبر 2021
المتضمن فتح عملية المسح العام الحضري
لبلدية – صفصاف الوسرى-

ولاية تبسة
مديرية التقنين والشؤون العامة
مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات
تأشيرة مواقفة
الرقم 800 اليوم 27 سبتمبر 2021

ان والي ولاية تبسة

بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في26 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل.

بمقتضي القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل و المتمم.

بمقتضي القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.

بمقتضي القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

بمقتضي القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

بمقتضي القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة المعدل و المتمم.

بمقتضي القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، المعدل و المتمم.

بمقتضي القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية.

بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في: 31 أوت 2020 المتضمن تعيين السيد: محمد داحاج البركة واليا لولاية تبسة.

بمقتضى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم.

بمقتضى المرسوم رقم 82-500 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 المتعلق بتنفيذ الاشغال الجيوديزية و مسح الاراضي و حماية الاشارات، النصب و المعالم.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 الذي يحدد صلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العامة و الادارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06 جوان 2021 ، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل املاكها و حقوقها وواجباتها و مستخدميها الى وزارة المالية.

الصفحة 02 من القرار رقم..222.....المؤرخ في:.....23.....2021

بمقتضى المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بتطبيق احكام القانون المتعلق بالتوجيه العقاري.

باقتراح من السيد مدير مسح الأراضي لولاية تبسة

يقـــرر

المـــــادة الأولى: تفتتح عملية مسح الاراضي العام الحضري لبلدية : صفصاف الوسرى.

المـــــادة 02: يحدد تاريخ افتتاح العملية بعد شهر على الاكثر من تاريخ نشر هذا القرار في يوميتين وطنيتين على عاتق بلدية صفصاف الوسرى.

المـــــادة 03: تلصق الاعلانات المتعلقة بالعملية بمقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة في اجل 15 يوما من افتتاح هذه العملية لإعلام الجمهور بها.

المـــــادة 04: يجب على المالكين و الحائزين للحقوق العينية و المجاورين الاخرين ان يبينوا حدود املاكهم بوضع اوتاد و اعمدة معلمة و يحق لهؤلاء الحضور الى عين المكان و الادلاء بملاحظاتهم .

المـــــادة 05: ينبغي على كل مالك او حائز عقار مهما كان سند ملكيته ان يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الاراضي اما من اجل القيام بالعمليات اللازمة لإعداد مسح الاراضي، و اما لمعاينة التغيرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات وذلك من اجل ضبط الوثائق المساحية.

المـــــادة 06: ان السلطات المحلية مدعوة الى تقديم كل مساعدة ضرورية الى الاعوان المكلفين بالدراسات على تراب بلديتهم و كذا المحافظة على علامات الارشاد و المفرزات الموضوعة.

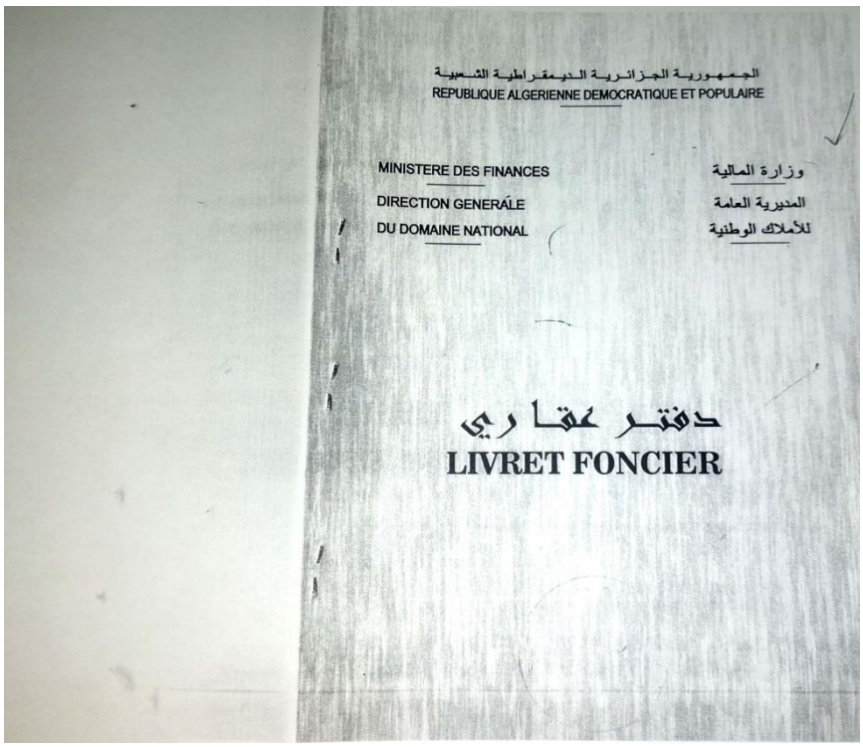
المـــــادة 07: يكلف السادة: الأمين العام للولاية ، مدير التقنين و الشؤون العامة للولاية ،مدير مسح الأراضي ، رئيس دائرة ام علي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية صفصاف الوسرى ، كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الادارية للولاية.

الوالـــــي

الأمين العام للولاية

بوزيـــان العزبـي

الملحق رقم 02: نموذج عن الدفتر العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES — وزارة المالية
DIRECTION GENERALE — المديرية العامة
DU DOMAINE NATIONAL — للأملاك الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER



CONSERVATION FONCIÈRE
DE .....

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER
N° : ...5... رقم :

COMMUNE : ..... بلدية :
LOCALITÉ : ..... المنطقة :
QUARTIER : ..... الحي :
LIEU DIT : ..... المكان المذكور :
RUE ET N° : ..... الشارع و الرقم :
SECTION : ..... قسم :
ILOT DE PROPRIETE N° : ..... مجموعة ملكية رقم :
CONTENANCE CADASTRALE : ..... سعة المسح :
LOT N° : .....Eventuellement - إحتمالياً ..... رقم القطعة :

-1-

1 - لا يمكن للعقود الرضائية و الإتفاقات المقامة من طرف مالك العقار أن تكون موضوع إشهار في البطاقية العقارية بدون تقديم هذا الدفتر .

ويمكن أن ينعقد الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجز .

و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاماً إلا عند حلول تاريخ أمّار شهادة التطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك .

يمكن تسليم شهادة التطابق مجاناً في أية فترة .

2- عندما يسحب الأطراف دفاترهم يتطلب منهم أن يحققوا صحة التأشيرات المنوط بها .

3- لايوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهر فعليا في البطاقية العقارية .

يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع المخطط الملحق به و إلا تعرضت للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير .

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du livret.

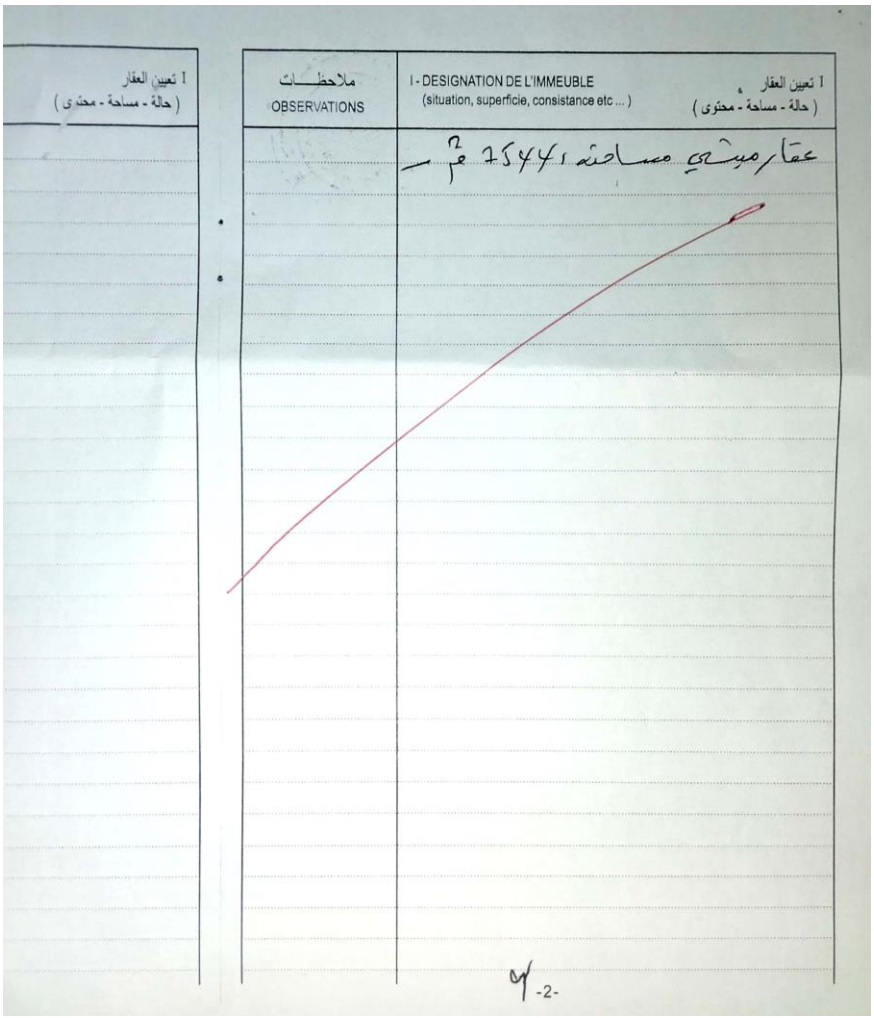
En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout époque

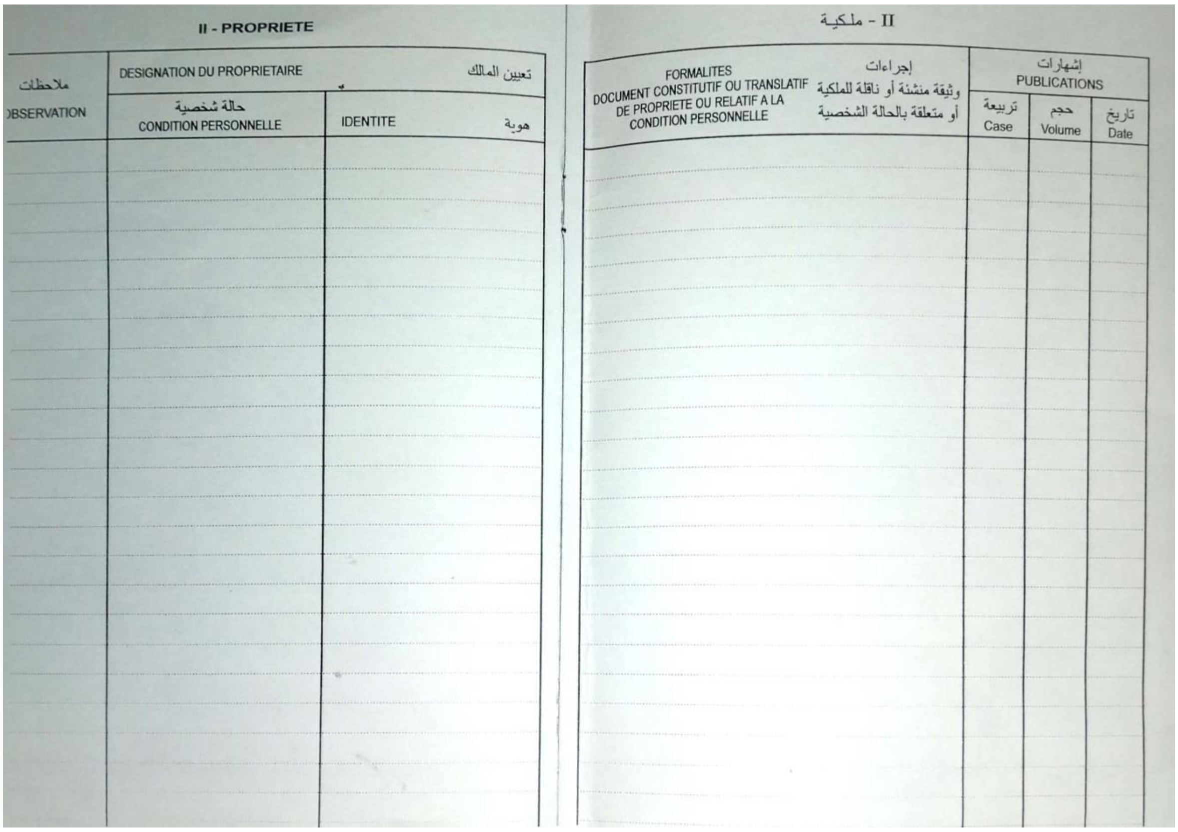
2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.

Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disjoindre le plan y annexé.



I تعيين العقار (حالة - مساحة - محتوى)	ملاحظـــات OBSERVATIONS	I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (situation, superficie, consistance etc ...)	I تعيين العقار (حالة - مساحة - محتوى)
		عقار مبني مساحته 75471 م2	

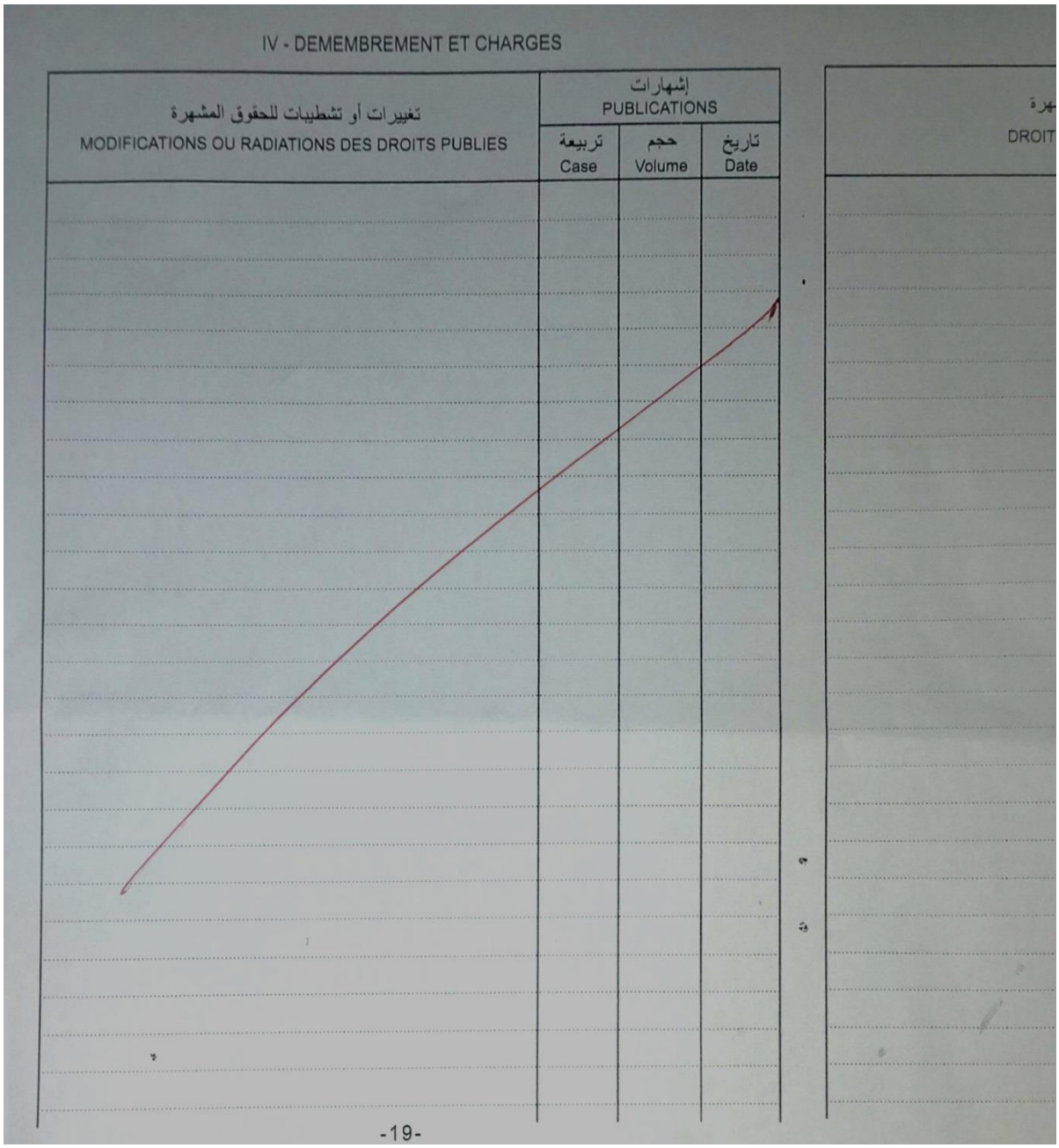


II - PROPRIETE

ملاحظات OBSERVATION	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE تعيين المالك	
	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	IDENTITE هوية

II - ملكيـة

FORMALITES إجراءات DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية	إشهارات PUBLICATIONS		
	تربيعة Case	حجم Volume	تاريخ Date

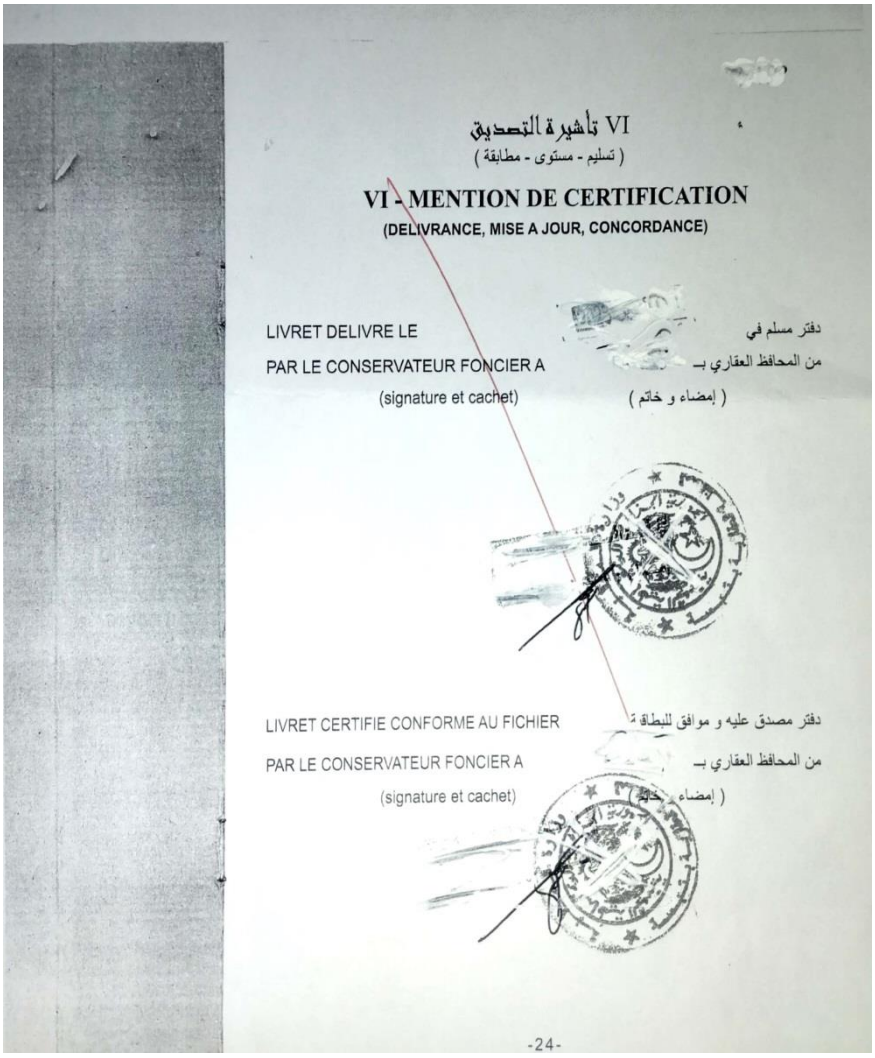


IV - DEMEMBREMENT ET CHARGES

تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهرة MODIFICATIONS OU RADIATIONS DES DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	تربيعة Case	حجم Volume	تاريخ Date

V - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهرة MODIFICATIONS OU RADIATIONS DES DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS			
	تربيعة Case	حجم Volume	تاريخ Date	



VI تأشيرة التصديق

(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION

(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE — دفتر مسلم في

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A — من المحافظ العقاري بـ

(signature et cachet) — (إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER — دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقة

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A — من المحافظ العقاري بـ

(signature et cachet) — (إمضاء و خاتم)

الملحق رقم 03: منشور وزاري مشترك رقم 1809

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

2017 05
1809

منشور وزاري مشترك

السيدات والسادة الولاة

للتبليغ إلى السادة:

- مديري المصالح الفلاحية للولايات،
- مديري أملاك الدولة،
- مديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولايات.

الموضوع: إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرجع: - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرفقات: ملحق يتضمن إجراءات التطبيق.

ليكن في علم السيدات والسادة الولاة أن أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية، قد حددت للمستثمرين أصحاب الإمتياز حقوقهم وواجباتهم من جهة، كما نصت على شروط وكيفيات إستغلال الأراضي في إطار حق الإمتياز المكرس في عقد الإمتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة من جهة أخرى.

غير أنه، ومع الوقت، ظهرت بعض الصعوبات ذات الطابع الإجرائي. ولهذا السبب، فإن هذا المنشور يهدف إلى توضيح بعض أحكام القانون ونصوصه التطبيقية وكذا تبسيط وتوحيد إجراءات تنفيذه في الجوانب الآتية:

1 –الشراكة :

من أجل جلب الإستثمار والمهارة، سمح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين باللجوء إلى الشراكة الوطنية، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري حيث يكون فيها جميع أصحاب الأسهم من ذوي الجنسية الجزائرية. تسمح هذه الصيغة بتشجيع وضمان الإستثمارات وعصرنة هذه المستثمرات الفلاحية في إطار الشراكة بين الخواص.

وبهذا الصدد، إن الشراكة لا تشكل في مفهوم هذا القانون، إيجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة، بما في ذلك المنشآت. ويتعين على صاحب الإمتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة.

وفي هذا الإطار، يجب أن تكون الشراكة مبرمة، تحت طائلة البطلان :

- بموجب عقد رسمي، لدى موثق ومشهر؛

- بإحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

2 –الخروج من الشيوع و تشكيل مستثمرة فلاحية فردية :

لقد سمح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين الفلاحيين بتشكيل مستثمرات فردية، من أجل الحّد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية، التي تعتبر مصادر إنسداد في أغلب المستثمرات الجماعية.

ومع ذلك، يجب التذكير أنه لا يسمح بعمليات التجزئة إلا في الحالات التي لا تؤثر في النجاعة الإقتصادية للمستثمرة طبقا للتنظيم المعمول به، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

3 – تحويل حق الإمتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الإمتياز:

كما أسس القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه مبدأ تحويل حق الإمتياز بالمجان من طرف المستثمر صاحب الإمتياز في حياته لصالح أحد ذوي الحقوق للفترة المتبقية من الإمتياز، و ذلك (أ) في حالة العجز و/أو (أأ) بلوغ سن التقاعد.

ويجب التوضيح أنه ينبغي أن يُصفى التحويل بالمجان، من الديون المرتبطة بعقد الإمتياز، لاسيما إتاوة أملاك الدولة والديون الجبائية والقروض البنكية.

4- إنتقال حق الإمتياز:

نظرا لكونه حق عيني عقاري، ينتقل حق الإمتياز إلى الورثة في حالة وفاة صاحب الإمتياز.

بالفعل، فإن القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، قد منح في المادة 25 منه، للورثة حق الإستمرار في إستغلال الأراضي الممنوحة شريطة تسوية وضعيتهم في أجل سنة واحدة (1) بعد وفاة مورثهم، ولهم إمكانياتان من أجل ذلك:

- إختيار أحد الورثة لتمثيلهم ولتحمل حقوق وأعباء مستثمرة مورثهم، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،
- التنازل لفائدة أحدهم.

5- الإمتياز على الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة :

يقصد بالأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة، الأراضي والأملاك الناتجة عن :

- فسخ عقود الإمتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بإلتزاماتهم،
- عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع إلى عقود الامتياز،
- عدم إيداع الورثة لملفاتهم،
- الأراضي غير الممنوحة.

تمنح الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المذكورة أعلاه لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، بعد ترخيص من الوالي، بموجب إعلان الترشيحات، مع احترام الأولويات المحدّدة في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، أي:

- إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز الباقين في الحالة المتعلقة بمستثمرة فلاحية متعددة المستثمرين،
- إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز المجاورين بهدف توسيع مستثمراتهم،
- إلى الأشخاص الذين لديهم كفاءات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لدعم المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

6- الإخلال بالإلتزامات و الآثار المترتبة على ذلك :

لقد إعتبر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، عدم احترام هذه الإلتزامات إخلالا بواجبات المستثمرين الفلاحيين. ولقد حددت المادتان 28 و29 من هذا القانون قائمة هذه الإخلالات كالآتي :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (1)،
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين،
- الإخلال بالالتزامات التعاقدية وكذا المحددة في دفتر الشروط.

ويترتب على هذه الإخلالات فسخ عقد الامتياز مع تعويض الضرر.

7 –نهاية الامتياز:

لقد عددت المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، حالات نهاية مدة الامتياز، ويتعلق الأمر بالحالات المرتبطة بما يأتي :

- إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده،
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز،
- إخلال صاحب الإمتياز بإلتزاماته.

في كل حال، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز والأملاك السطحية على الحالة التي هي عليها.

ويترتب على ذلك تعويض أصحاب الإمتياز المعنيين عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة.

وفي حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بإلتزاماته، يتم تعويضه عن الأملاك السطحية مع خصم 10 % من أجل الإصلاح.

وفي جميع الحالات، تُخصم من التعويض الديون المستحقة لدى إدارة أملاك الدولة والديون الجبائية والبنكية.

غير أنه يمكن الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة.

تكرس نهاية الإمتياز في جميع الحالات بفسخ عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة. ويعاد منح هذه الأراضي في إطار أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

يخضع كل منح أو تحويل أو إقتناء لحق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للشروط المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

على السيدات السادة الولاة، الرجوع إلى الملحق المرفق للإطلاع على الإجراءات المعمقة والمفصلة والمتعلقة بكل جانب من الجوانب المذكورة أعلاه.

يكلف السيدات والسادة الولاة بتنفيذ هذا المنشور.

05 ماي

حرر بالجزائر، في : .....

وزير المالية

وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

الملحق رقم 04: تعليمة وزارية مشتركة رقم 654

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية
و الجماعات المحلية

وزارة المالية

11 SEP. 2012

رقم: 654 /ا.و.

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية

تعليمة وزارية مشتركة

الموضوع: معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر تطبيقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية يترأسها السيد الوالي من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها.

في هذا الإطار، يتساءل بعض الولاة حول طريقة المعالجة وكيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو تكون موضوع نزاع.

في هذا السياق، ومن أجل وضع نظام موحد للتكفل بتلك الملفات، فقد تمّ تنصيب فوج عمل وزاري مشترك ضمّ إطارات من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و وزارة العدل و وزارة المالية و وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

وبعد الدراسة وفقا للتشريع والتنظيم الجاري العمل بهما، وإنطلاقا من الإحصاء الذي قامت به المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانيا، فقد توصل فوج العمل الوزاري المشترك إلى النتائج التالية التي يجب العمل على تطبيقها لتحقيق هدفين:

- من جهة، تطهير نهائيا الوضعيات التي تلحق ضررا بالإستغلال العقلاني للأراضي وبالأملاك العقارية بصفة عامة ؛
- و من جهة أخرى، ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

1 – التنازل عن حق الانتفاع :

من بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية، تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الإنتفاع :

- إمّا بواسطة عقد موثق معد في إطار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002، لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية.
- و إمّا بعقد عرفي.

يجب تسوية الملفات المعنية بتكريس حق المكتسب بشرط إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و إستغلاله الفعلي للأرض؛ في هذا الإطار، يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية أمام العدالة سواء تمّ النطق بالحكم أم لا، فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.

2 – الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراض التي شيدت عليها مباني غير شرعية :

إن معالجة هذا النوع من الحالات تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو إنتفائها.

- مباني صالحة للمستثمرة : تتم التسوية، بعد التأكد ميدانيا من أن المباني لا تضر بإستمرارية نشاط المستثمرة.

- مباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: إسقاط حق المخالف أو المخالفين و متابعتهم قضائيا.

- مباني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة) : إذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين، ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعاتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي.

3 – بالنسبة للملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمة الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين و ذوي الحقوق :

فقد تم إحصاء وضعيتين، و يتعلق الأمر :

- بوضعية عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن وردت أسمائهم في محاضر إجتماع اللجان الولائية؛ في هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة في القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و إستغلاله الفعلي للأرض.

- وضعية توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن لا يستغلون أي أرض؛ في هذه الحالة، يجب رفض ملف المعني.

4 – الملفات المتعلقة بعدم التطابق ما بين العقد الإداري و مخطط تحديد و رسم الحدود (الفارق في المساحة يفوق 20/1) :

يتعلق الأمر بتكريس حق المستثمر و القيام بعد ذلك بتحيين مخططات تحديد و رسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي.

ومن أجل مواصلة إعداد عقود الإمتياز وإنهاء عملية تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز، التي وضع لها القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 آجالا محددة، وبالتالي تفادي وضعيات نزاع جديدة، ندعو السيدة والسادة الولاة إلى القيام بإجراء دراسة سريعة للملفات المعنية من طرف اللجان الولائية و إتخاذ كافة الإجراءات الضرورية في هذا المجال.

حرر بالجزائر في : 11 سبتمبر 2012

وزير الداخلية
والجماعات المحلية

داخلية والجماعات المحلية
وزارة الداخلية والجماعات المحلية
داخلية وفد قابلية

وزير المالية

وزير الفلاحة و التنمية الريفية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية
الوزير

للإعلام، إلى :
- السيد الوزير الأول
- السيد وزير العدل، حافظ الأختام .

الملحق رقم 05: التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1808

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
و التهيئة العمرانية

وزارة المالية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

2017 سبتمبر 05

تعليمة وزارية مشتركة

رقم: 1808

السيدات والسادة الولاة

الموضوع : معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز من طرف اللجان الولائية .

المرجع : التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 .

في إطار عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز،لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2012 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق المصرح بها.

من أجل تسهيل أعمال هذه اللجنة، وضعت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المذكورة أعلاه بالمرجع إجراء قصد التكفل بالحالات المتكررة في الميدان بهدف طمأنة أكبر قدر ممكن من المستغلين الفلاحين، و بالتالي، تحفيز الاستغلال الأقصى للعديد من المنشآت وكذا المساحات الكبرى ذات القدرات الإنتاجية المؤكدة.

تجدر الإشارة أنه بالرغم من التسهيلات التي جاءت بها هذه التعليمة ،التي سمحت بتأمين ألاف المستغلين الفلاحين ، يبقى العديد من الملفات عالقة على مستوى اللجان الولائية والتي لاتتوفر فيها عناصر التقييم الملائمة قصد دراسة جميع الحالات المسجلة.

من أجل معالجتها والسماح لتأدية هذه العملية على أحسن وجه، ونطلب من المسؤولين المحليين، بدى من الضروري إضافة تكميلات لتلك الواردة في التعليمة المذكورة أعلاه؛ ومن شأن هذه التكميلات معالجة النقاط التالية :

1- حالة التنازل على حق الانتفاع :

يجب التذكير أن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 تكفّلت بجميع المعاملات المنجزة من قبل إصحاب حق الإنتفاع دون تحديد الفترة ، والمعدّة بعقد توثيقي أو بعقد عرفي بشرط (1) إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 و (2) إستغلاله الفعلي للأرض .وعليه، يطلب من السادة الولاة ، توجيه التعليمات الضرورية لأعضاء اللجان من أجل الإسراع في معالجة جميع الملفات المعنية بإستثناء الملفات محل نزاع و/أو المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة.

2- حالة إبرام المستغلين الأصليين إتفاق مع الغير:

يتعلق الأمر بالحالات التي لجأ فيها المستغلين الأصليين، الحائزين على عقود إدارية أو قرارات ولائية، قبل صدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، إلى الشراكة مع الغير أو إيجار الأراضي للغير، بموجب عقود موثقة أو وكالات أو عقود عرفية، أين قام هؤلاء في جميع الحالات بالاستثمار في مجال المنشأت أو عملية الغرس.

لمعالجة هذا النوع من الحالات ، يجب على أعضاء اللجان الولائية الأخذ بعين الاعتبار الحالات الآتية :

2-1. انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية :

يتم تسوية وضعية المستغل الأصلي شريكة أن يكون هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض.

2-2. العلاقة بين الطرفين سارية المفعول بعد تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية:

في هذه الحالة يتم تسوية وضعية الشريك أو المستأجر أو الوكيل شريطة استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه و أن يكون المستغل الشخصي والفعلي للأرض والاستثمارات.

وفي كلتا الحالتين المذكورتين أعلاه ، لا يمكن للجنة الولائية البت إلاّ على أساس محضر معاينة معدّ من طرف محضر قضائي ومحضر تُعدّه المصالح الفلاحية (مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية) يثبتان فيه هوية الطرف الذي يستغل فعليا الأرض وغياب دعاوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من أحد الأطراف المتنازعة.

3-حالة اكتساب عدة حصص :

رغم إعطاء توجيهات وتعليمات في هذا الشأن ، تبيّن بأنه لم يتم معالجة الكثير من الملفات أو رفضها من طرف اللجان الولائية.

في هذا الصدد، يجب التذكير على الحالات التي يمكن تسويتها هي تلك المتعلقة بالمستغلين الذين يحوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعات أحكام المادة 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 ،المذكور أعلاه.

غير أنه ، وفي الحالات الأخرى وكذا الحالات المتعلقة بحيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في المادة 6 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 ،المذكور أعلاه، يتم التكفل بهذه الملفات وفقا للتنظيمات المتعلقة بالخروج من الشيوع والمنصوص عليه في المادة 11 من نفس القانون.

وبالنظر للمبادئ المنصوص عليها في المادتين 6 و 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 ،المذكور أعلاه يتم البتّ في الملف من طرف اللجنة بالقبول ويتم تسليم عقد الامتياز عند الخروج من الشيوع.

أما الحالات الأخرى المتعلقة بحيازة عدة حصص والتي لاتشكل قطعة واحدة لاتكون محل تسوية . اعتبارا لما تقدم ،ندعو السيدات و السادة الولاة اتخاذ التدابير اللازمة من أجل إستدعاء اللجان الولائية في أقرب الأجال من اجل الإسراع في دراسة جميع الملفات العالقة وهذا قبل نهاية السنة الجارية.

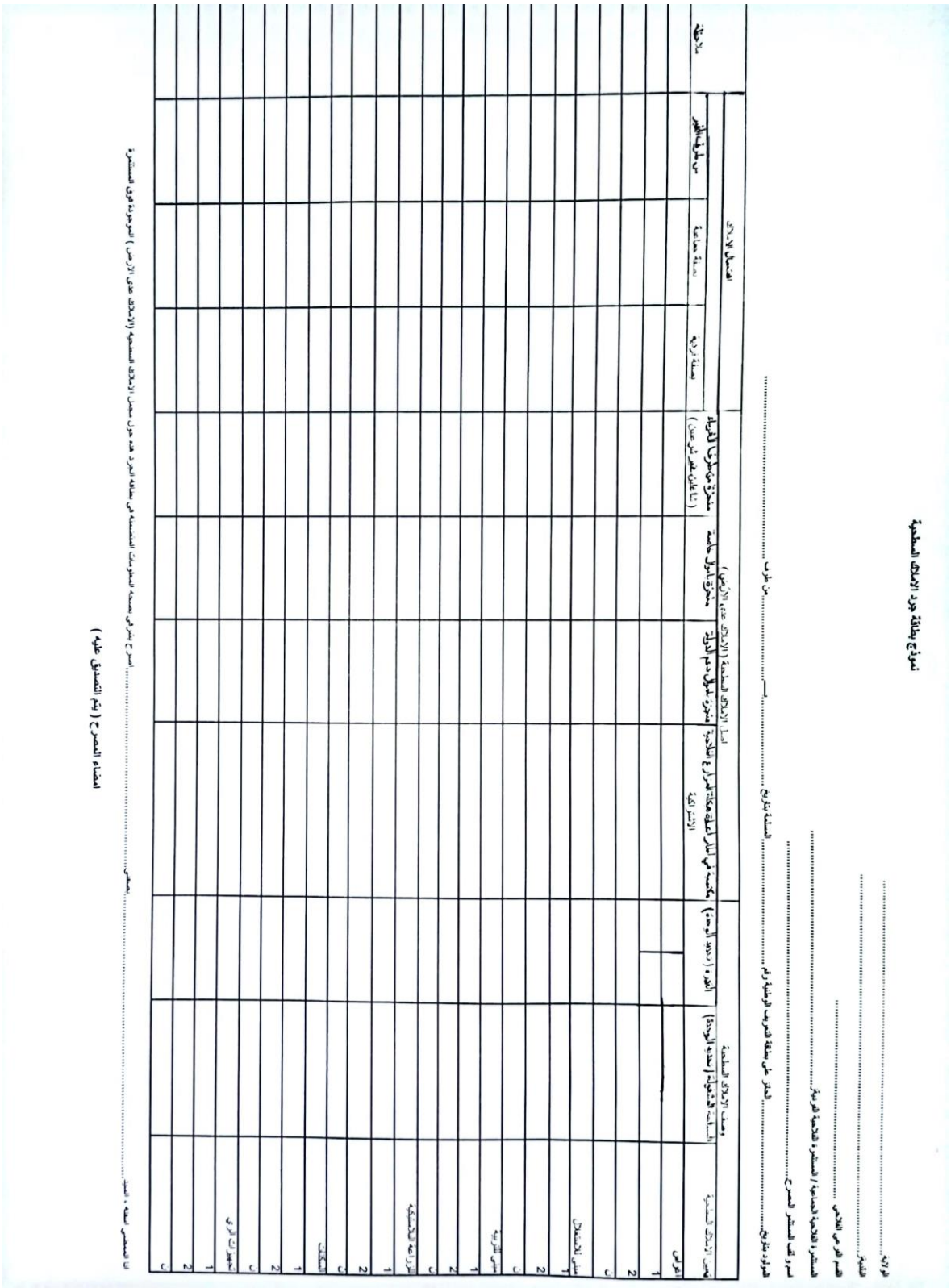
وزير المالية

وزير الداخلية والجماعات المحلية و التهيئة العمرانية

الطيب بلعيز

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

الملحق رقم 06: نموذج بطاقة جرد الأملاك السطحية



نموذج بطاقة جرد الأملاك السطحية

الولاية: .....

الدائرة: .....

البلدية: .....

القسم الفرعي للعلمي: .....

المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية: .....

اسم و لقب المستثمر المصرح: .....

الجرد بتاريخ: ..... المستثمرة بتاريخ: ..... من طرف: .....

الجرد على بطاقة التعريف الوطنية رقم: .....

رقم الأملاك السطحية	وصف الأملاك السطحية		الجرد (ردود الوعد)	مكتسبة في الملك لملكية الشراكة	أصل الأملاك السطحية (الأملاك غير الأرضية)			الفصل الأملاك		ملاحظة
	البناية / المنشأة	تعداد الوحدة			منجزة بمساهمة الدولة	منجزة بأموال خاصة	منجزة من طرف الغير (تابعين غير تابعين)	بصفة ارثية	بصفة معاينة	
الجرد										
1										
2										
ن										
مبنى للاستعمال										
1										
2										
ن										
مبنى للتربية										
1										
2										
ن										
مركز راعة للتشكيلة										
1										
2										
ن										
الشكك										
1										
2										
ن										
تجهيزات الري										
1										
2										
ن										

أنا المعني أسفله ، السيد: ..... بصفتي: ..... أصرح بشرفي بصحة المعلومات المدونة في بطاقة الجرد هذه جرى تعداد الأملاك السطحية (الأملاك غير الأرضية) الموجودة فوق المستثمرة

إمضاء المصرح (يتم التصديق عليه)

الملحق رقم 07: نموذج استمارة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

الملحق الأول

الـــــجمهورية الجزائريـــــــــــــــة الـــــديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استـــــــــــــــــمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلـــــــى حق امتياز

المرجع / القانون 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عـــــام 1431 الموافق ل 5 غشت سن،،،ة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

اللقـــــب :.....

الاســـــم :.....

عضو بالمستثمرة الفلاحية الفردية / الجماعية :.....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية :.....

البلـــــدية .....**الدائـرة :**.....

الـــــــولاية :.....

إمضاء المستثمر صاحب **الامتياز**

الملحق رقم 08: نموذج دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الجمـــهوريـــة الجزائريـــــة الديمـقراطيـــة الشعبيـــــة

وزارة الفلاحـة والتنميـــة الريفيـــة

الديوان الوطني للأراضي الفلاحيـــة

: تبســـــة

رقـــــم التسجي.....

دفتـر شـروط الامتياز علـى الأراضـي الفلاحيـة التابعـة للأمـلاك الخاصـة للدولـة

ترقيم المستثمرة :

□□ □□ □ □□ □□□□□ □□ □□ □□

المادة الأولى : الهـــــدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمـــلاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم **03/10** المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بين:

01- المستثمر صاحب الامتياز

الاسم واللقب : .....بن: ..... و بن : .....

تاريخ الميلاد ..... ولاية .....

بصفته: .....

اسم المستثمرة: ..... الواقعة ببلدية ..... ولاية تبسة

02-الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـ مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تبسة.

المادة الثانية :

حقوق المستثمر صاحب الامتياز:

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:

- الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية؛
- القيام بكل تهيئة و/ أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة إستيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة الأملاك بذلك.
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية. ويشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها،
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- تجديد الامتياز ،بطلب منه ، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛
- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل؛
- الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة الثالثة : التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاحي ، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم **10 - 03** المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه ، **ولا سيما الالتزامات التالية :**

- يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعا إطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له.
- يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له؛

▪ **يتعهد المستثمر صاحب الامتياز:**

- **بإدارة** مباشرة وشخصية المستثمرة؛
- **بالاعتناء** بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها؛
- **بالمحافظة** على الوجهة الفلاحية للأراضي؛
- **بأن لا يستعمل** مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية؛
- **بعدم تأجير** الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن ؛
- **بالتصريح بكل** اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛
- **بدفع مبالغ الإتاوة** السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجالها؛
- **بسداد الرسوم والمصاريف** الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز؛
- **بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية** في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة

المادة الرابعة : الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا لبنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة، بأن **يقدم مساعدته** لأعوان الرقابة **بأن يسهل** لهم الدخول إلى المستثمرة وأن **يزودهم** بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة الخامسة: مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

- تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، بـ ..... **سنة**
- يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر **عقد** الامتياز في المحافظة العقارية.
- تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز،إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادة السادسة : قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح ..... وفق مخطط مسح الأراضي
- المسقي منه://
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني: .....

الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي .....

.....

- المادة السابعة : نهاية الامتياز

يمكن **أن يتم إنهاء** الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 :

- **عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها؛**
- **بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز؛**
- **بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.**

لمادة الثامنة : فسخ الامتياز

يأتي **الفسخ الإداري** بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لا سيما في حالة الإخلالات التالية:

- **عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة؛**
- **تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة؛**
- **البناء في الأراضي دون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛**
- **التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية؛**
- **عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعذارين (2) غير مثمرين؛**
- **التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز؛**
- **غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.**

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة ، ويعطي الحق بالنسبة للأملاك السطحية،في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة. تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض

المادة التاسعة : **الشروط المالية للامتياز**

- يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- تدفع الإتاوة في أقساط في أجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.
- يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني ل لأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.
- يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

حرر بـ .تبسة في .....

تم الإطلاع والمصادقة عليه:

المستثمر صاحب الامتياز **المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

الملحق رقم 09: نموذج عقد امتياز لمستثمرة فلاحية جماعية

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة

وزارة الماليـــــة
مديريـــة أمـلاك الدولـــة بتيســـــة
مصلحـــة : عمليـــات أمـــلاك الدولـــة
مكتـــب : العقـود الإدارية والمنازعـات

. عقـد امتياز .

في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15
المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

رقم .....[redacted]..... من سجل العقود الإدارية لسنة 2013
العدد .....[redacted]..... من السجل الخاص للأملاك العقارية

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في 2008/08/03 والمتضمن التوجيه الفلاحي. ———
- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. ———
- وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 2010/08/26 والمتضمن قانون الماليـــة التكميلي لسنـــة 2010، سيما المادة 41 منه. ———
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ———
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية. ———
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. ———
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك. ———
- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة. ———
- وبناء على العقد الرسمي رقم 09 المؤرخ في 1993/05/03 المشهر بالمحافظة العقارية بالشريعة تحت رقم 142 حجم 01 بتاريخ 1993/06/02 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة "النجاح" بالشريعة. ———
- بناء على دفتر الشروط رقم ONTA/11/ 430 المؤرخ في 2011/04/27 ———
- وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ———

الورقـــة الأولى

نصـــرح

تعيين المستفيد من الامتياز

يمنح امتياز في الشياع على قطعـــة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المبينة لفائدة السيد / [redacted] المولود بتاريخ [redacted] بـ [redacted] ولاية تبسة ابن [redacted] و [redacted] الساكن بالـ [redacted] ولاية تبسة الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم [redacted] الصادرة بتاريخ [redacted] عن دائرة [redacted] مهنته فلاح وهو من جنسية جزائرية

تعيين العقار والأملاك السطحية موضوع الإمتياز

- **الأرضيـــــة** : جزء واحد من أربع أجزاء (4/1) (حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوع) من قطعة أرض فلاحية كائنة ببلدية [redacted] تبلغ مساحتها الإجمالية 21 هكتار 23 آر و 13 سنتيار المكونة للقطع ذات الأرقام : _____

- **القطعة رقم 10 من القسم رقم 42**: قطعة أرض فلاحية كائنة ببلدية [redacted] مساحتها 07 هكتار 25 آر.
- **القطعة رقم 13 من القسم رقم 42** : قطعة أرض فلاحية كائنة ببلدية [redacted] مساحتها 02 هكتار 81 آر و 88 سنتيار. _____
- **القطعة رقم 86 من القسم رقم 42** : قطعة أرض فلاحية كائنة ببلدية [redacted] مساحتها 11 هكتار 16 آر و 25 سنتيار. _____

حسب مستخرج مخطط مسح الأراضي المرفق بأصل هذا العقد المؤرخ في 2011/11/20 والتي تقع بالمكان المسمى [redacted] بلدية [redacted] دائرة [redacted] ولاية تبسة، والتي تشكل المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة "النجاح" الـ [redacted]. _____

الأمـلاك السطحية : تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد والمتمثلة في: حضيرة، بناء ريفي، بئر عميق . _____

أصل الملكيـة

إن العقار محل الإمتياز ملك للدولة بموجب الإجراء الأول للشهر العقاري لكل حصة على التوالي:

تربيعـــة 780 حجـــم 01 بتاريخ 2002/01/23. _____
تربيعـــة 783 حجـــم 01 بتاريخ 2002/01/23. _____
تربيعـــة 856 حجـــم 01 بتاريخ 2002/01/23. _____

الاستعمال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه. ـــــ

ثمن ومـــدة الامتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالـ [redacted] عند تاريخ كل استحقاق. _____

تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010. _____

يمنح الامتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المشار إليه أعلاه. _____

الشروط والتكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به. _____

يعتبر صاحب الامتياز أنه يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز. _____

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره. _____

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني. _____

الإشهار العقاري

هذا العقد يلغي و يحل محل العقد رقم 09 المؤرخ في 1993/05/03 المشهر بالمحافظة العقارية بـ . تحت رقم 142 حجم 01 بتاريخ 1993/06/02 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة "ا " بال . _____

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ . _____

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 08 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المشار إليه. _____

الملحق رقم 10: نموذج التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية

النموذج رقم 01

التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والمتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون 0310 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

نحن الممضيين أسفله،

-السيد(ة).....بن.....و.....المولود في.....

حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

-السيد(ة).....بن.....و.....المولود في.....

حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

-السيد(ة).....بن.....و.....المولود في.....

حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

-السيد(ة).....بن.....و.....المولود في.....

حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة.....الواقعة ببلدية.....مساحتها الإجمالية.....

نصرح بموجب هذه الوثيقة بموافقتنا طبقا للتنظيم الساري المفعول:

-للمستثمر، السيد.....بن.....و..... المولود في.....

حامل بطاقة التعريف الوطنية رقم .....الصادرة بتاريخ.....من.....

-عقد الامتياز رقم.....المؤرخ في.....

للخروج من الشيوع لتشكيل مستثمرة فردية من المستثمرة الجماعية المذكورة أعلاه.

حرر بـــ.....في.....

توقيع المستثمرين أصاحب الامتياز

....

الملحق رقم 11: نموذج التصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق

نموذج رقم 02

التصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 والمتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

أنا الممضي أسفله،

- السيد.....بن..... و.....

- المولود في.....

- بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

- مستثمر(شريك) صاحب عقد الامتياز في المستثمرة (جماعية/ فردية سابقا).....

- بلدية.....دائرة.....

عقد الامتياز رقم.....المؤرخ في.....

أصرح بتحويل حق الامتياز بالمجان لفائدة أحد ذوي حقوقي الآتي ذكره:

- السيد.....بن.....و.....

- المولود في .....

- بطاقة التعريف الوطنية رقم .....الصادرة بتاريخ.....من.....

توقيع المستثمر صاحب الامتياز **توقيع ذو الحقوق**

المـصـادر والـمـراجـع

أولا: النصوص التشريعية والتنظيمية

I. الدساتير

1- دستور 1976 صادر بموجب الأمر رقم 67- 97، مؤرخ في 22نوفمبر1976، جريدة رسمية رقم 94، الصادرة بتاريخ 1976/11/24.

2- دستور 1989، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 19/89 بتاريخ 28 فيفري 1989، الجريدة الرسمية 09، المؤرخة في 1989/03/01.

3- التعديل الدستوري لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96- 438 المؤرخ في 1996/12/07،ج ر العدد 76، الصادرة بتاريخ 1996/12/08، معدل بموجب القانون 03/02، المؤرخ في 10 أفريل 2002، ج ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 14 أفريل 2002، والمعدل بموجب القانون 19/08، المؤرخ في 2008/11/15، ج ر عدد 63 الصادرة بتاريخ 2008/11/16.

4- القانون رقم 01- 16، المؤرخ في 06 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 2016/03/07.

5- المرسوم الرئاسي رقم 20- 251، المؤرخ في 15 سبتمبر 2020، المتضمن استدعاء الهيئة الإنتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور، ج ر عدد 54، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 2020.

II. المواثيق

_ ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، لسنة 1971، ص 27.

III. الأوامر

1- الأمر رقم 62- 20 المؤرخ في 24 أوت 1962 و المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية لسنة 1962، العدد 12 .

2- الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 08 أوت 1964، المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها، ج ر لسنة 1964.

3- الأمر رقم 176/66، المؤرخ في 1966/06/13 ، المتضمن انشاء البنك الوطني الجزائري و تحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية لسنة 1966، العدد 51 .

4- الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية لسنة 1968، العدد 15.

5- الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد78 الصادرة في 1970/12/15 الملغى بموجب القانون 88- 27 المؤرخ في 1988/07/12، المتضمن مهنة

التوثيق، ج ر عدد 27 الصادرة في 13 جويلية 1970 الملغى بموجب القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق، المؤرخ في 2006/02/20، ج ر عدد 14، لسنة 2006.

6- الأمر 71- 73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، لسنة 1971 (الملغى) .

7- الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19، لسنة 1974.

8- الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، لسنة 1975._ الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18، المعدل بموجب المادة 56 من القانون رقم 09/79 المؤرخ في 1979/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1980، حيث ألغت المادة 56 المادة 26 منه، ج ر عدد 53، لسنة 1979 والمعدل والمتمم بموجب المواد 65- 66- 67 من القانون 10/14، المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج رعدد 78، لسنة 2014، كما تم تعديله بالقانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر عدد 76، لسنة 2017.

9- الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 81، لسنة 1977.

10- الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري 25/90، ج ر عدد 55، لسنة 1995.

الأمر رقم 96- 13 المؤرخ في 1996/06/15، يعدل و يتمم القانون رقم 83- 17 المؤرخ في 1983/07/16، المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية العدد رقم 37، لسنة 1996.

IV. القوانين

1- القانون رقم 276/63 ، المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بأراضي القياد و الباشاغات والآغات ، جريدة رسمية رقم 53 لسنة 1963 .

2- القانون رقم 653/68، المؤرخ في 30 سبتمبر1968، المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادر بتاريخ 15 فيفري 1969 (الملغى) .

3- القانون رقم83 - 18 الصادر بتاريخ 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح ج ر عدد 34 مؤرخة في 1983/08/16.

4- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 4 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج ، عدد 06، لسنة 1984

5- القانون 87- 19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد50، لسنة1987 (ملغى)

6- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، لسنة 1987.

7- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 22، بتاريخ 1996/04/10

8- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية رقم 49، لسنة 1990.

9- القانون رقم 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، "المتعلق بالأوقاف"، جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 المعدل والمتمم بالقانون 07/01، جريدة رسمية عدد 29 المؤرخة في 2001/05/22، والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، ج ر العدد 83، لسنة 2002.

10- القانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية رقم 21، لسنة 1991.

11- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

12- القانون رقم 08- 14 المؤرخ في 2008/07/20، يعدل و يتمم القانون رقم 90- 30 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد رقم 44، لسنة 2008.

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

14- القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية رقم 46، لسنة 2010.

15- القانون رقم 17-11 مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق ل 27 ديسمبر سنة 2017،يتضمن قانون المالية لسنة2017، ج ر العدد 76، الصارة بتاريخ 2017/12/28.

16- القانون رقم 18/22 مؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.

V. النصوص التنظيمية

✓ **المراسيم والمراسيم التنفيذية**

1- المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 1963/03/22 ، المتضمن تنظيم و تسيير المؤسسات الصناعية و المنجمية والصناعات التقليدية، وكذلك الأراضي الزراعية الشاغرة، الجريدة الرسمية ، لسنة 1963 ،العدد 17 .

2- المرسوم رقم 168/63، المؤرخ في 09 ماي 1963، المتضمن للشروط و إجراءات وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة، جريدة رسمية العدد 30 لسنة 1963 .

3- المرسوم رقم 15/69 المؤرخ في 15 فيفري1969، المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا و حقوق و واجبات أعضائها، الجريدة الرسمية لسنة 1969، العدد 15 .

4- المرسوم رقم 16/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969، المتضمن تحديد إختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية 1969، العدد 15 .

5- المرسوم رقم 102/72 المؤرخ في 07 جوان 1972، يتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 1972 .

6- المرسوم رقم 108/72 المؤرخ في 07 جوان 1972 ، يتعلق بالهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى البلدية، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 1972 .

7- المرسوم رقم 109/72، المؤرخ في 07 جوان 1972، يتضمن نماذج عقود المنح الخاصة بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد رقم 51، لسنة 1972 .

8- المرسوم رقم 32/73 مؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد15، مؤرخة في 1973/02/20.

9- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج.ر العدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13.

10- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر العدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13.

11- المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (ج ر رقم 83/51) المطبق لقانون 13/83

12- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لاثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية

13- المرسوم التنفيذي رقم 90- 51 المؤرخ في 1990/02/06، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، جريدة رسمية رقم 06، لسنة 1990.

14-المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06، المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87- 19، جريدة رسمية رقم 06، لسنة 1990.

15-المرسوم التنفيذي رقم 91- 65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية رقم 10، لسنة 1991.

16-المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة و تسييرها ويضبط كيفيات ذلك، جريدة رسمية رقم 60، لسنة 1991.

17- المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992، المعدل و المتمم للمرسوم 76/62، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج، عدد 26، سنة 1992.

18- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر العدد 34 ، بتاريخ 1993/05/23 .

19-المرسوم التنفيذي رقم 94- 41 المؤرخ في 1994/01/29، يتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية و تنظيم حمايتها و استعمالها و استغلالها، الجريدة الرسمية العدد رقم07، لسنة 1994.

20-المرسوم التنفيذي رقم 94- 322 المؤرخ في 1994/10/17، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة، في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم67، لسنة 1994.

21-المرسوم التنفيذي رقم 96-119 ، المؤرخ في: 1996/04/06 يحدد كيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 الذي يعدل ويتمم القانون

22-المرسوم التنفيذي رقم 96- 459، المؤرخ في 1996/12/18، يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية لسنة ،1996 العدد رقم 81.

23-المرسوم التنفيذي رقم 97- 490، المؤرخ في 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد رقم 84، لسنة 1997.

24-المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 ، الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

25-المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المدمجة في قطاع عمراني، جريدة رسمية رقم 57،لسنة 2003.

26- المرسوم التنفيذي رقم 339/09، مؤرّخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

27-دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09- 152 المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد رقم27، لسنة 2009.

28-المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 79، لسنة 2010.

29-المرسوم التنفيذي رقم 265/20، المؤرخ 2020/09/22، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج.ر العدد 57، لسنة 2020.

30-المرسوم التنفيذي رقم 432/21، المؤرخ في 2021/11/04، المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الإمتياز الجريدة الرسمية العدد 85، لسنة 2021.

✓ **القرارات الوزارية**

1-القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2022/11/24، يحدد كيفيات وإجراءات منح المحيطات للاستصلاح في إطار لامتياز، ج ر العدد 82، لسنة 2022.

2-قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المؤرخ في 2012/11/11، يحدد كيفيات إعلان الترشح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج رعدد 44، لسنة 2013.

3-القرار الوزاري رقم 1344، المؤرخ في 11 نوفمبر سنة 2012، يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز، تم تعديله وفق القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2015، ج ر العدد 62، الصادرة بتاريخ 2015/11/25.

✓ **المناشير**

_ المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، المؤرخ في14 ديسمبر 2017، المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

✓ **التعليمات**

1-التعليمة الرئاسية المؤرخة في 1972/08/15، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية (النصوص الأساسية)، وزارة الفلاحة و الإصلاح الزراعي، الجزائر، الطباعة الشعبية للجيش.

2-التعليمة الوزارية رقم 3085، المؤرخة في 2011/04/11، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

3-التعليمة الوزارية رقم 1556، المؤرخة في 2011/04/24، صادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المتضمنة إعداد وضعيات عن الوثائق المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

4-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الصادر عن مديرية العامة للأملاك الدولة.

ثانيا: المراجع

I. المؤلفات والكتب العامة

1-أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.

2- البخاري، محمد بن إسماعيل ، صحيح البخاري ، بيروت : المكتبة الثقافية ، دون تاريخ.

3- الزحيلي ، وهبة ، الفقه الإسلامي و أدلته ، المجلدات 6,5,4 دمشق: دار الفكر ، 1985 ، ج 5.

4- الصنعاني ، محمد بن إسماعيل ، سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام ، المجلد 3، بيروت: دار الفكر ، 1409هـ - 1988م ، ج3.

5- برامهي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية لنزع الملكية، دار الهدى، الجزائر، ط 2012.

6-حسن بهلول، التخلف و إشكالية التوازن الجهوي، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب،1982.

7-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم ، الجزائر ، 2000.

8- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 1 الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009.

9-سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، سنة1991.

10- سعيد بوعلي ، تحت إشراف : مولد ديدان ، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس الجزائر ، 2014.

11- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، س ،2003.

12- عبد العزيز عبد المنعم، المرافعات الإدارية في مجلس قضاء الدولة، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2005.

13- عبد اللطيف بن آشنهو، التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط 1962-1980، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.

14- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، ج 8 ، دار النهضة العربية القاهرة ، مصر ، 1968 .

15- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية ، الجزء الثامن ، بيروت ، لبنان ، منشورات الحلبي الحقوقية ،الطبعة الثالثة الجديدة ، 2000م .

16- عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية،1999.

17- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2019.

18- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، الجسور للنشر والتوزيع ،الجزائر،2009 .

19- عمار عوابدى، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

20- عدو عبد القادر، منازعات إدارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2012 .

21- عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر، 2002.

22- كوسة فضيل، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013 .

II. الكتب المتخصصة

1- العقون لخضر ، الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مديرية الوثائق بوزارة العدل 1990.

2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظة العقارية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2013.

3- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 2001.

4- بوتشيشة زين الدين ، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس ، دار البيضاء- الجزائر، 2023.

5- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2006.

6- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

7- حسن بهلول ،القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ،الجزائر، 1976.

8- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الطبعة الثالثة ،2015 .

9- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة7، دار هومة، الجزائر، 2009.

10- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة: (عقد الشهرة ، شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001.

11- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة الجزائر طبعة 2002.

12- حمدي عمر باشا ، القضاء العقاري دار بلقيس للنشر ، الجزائر ، 2023 .

13- حويذق عثمان و محدة جلول، الترقيم العقاري كأثر لإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جويلية 2019.

14- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

15- زروق ليلى التشريعات العقارية ، ديوان الأشغال التربوية ، الجزائر .

16- سماعين شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر ، 2002.

17- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية : دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003.

18- عمر حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، دار هومة الجزائر، 2001.

19- عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2005 .

20- علي معطى الله ، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى،2005 .

21- عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.

22- كتاب التشريعات العقارية، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل 1994.

23- ليلى زروقي عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار بلقيس للنشر ، الجزائر ، 2023.

24- محدة جلول و حويذق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر، الآمال للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2019.

25- محمد احمد عابدين، التقادم المكسب و المسقط في القانون ،دار الفكر الجامعي، الاسكندرية ،2002.

26- محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.

27- محمدي فريدة زواوي ، الحيازة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000.

28- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر ، 2009.

III. الأطروحات ومذكرات الماجستير

✓ **أطروحات الدكتوراه**

1- إسماعيل شعباني، أثار التوجه نحو الخوصصة والقطاع الفلاحي العمومي بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 1997.

2- الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح و أثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة استكمالا لمتطلبات الدكتوراه (الطور الثالث) في الحقوق، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة،2021.

3- العمرية بوقرة ، طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة و المنازعات الناجمة عنها ، أطروحة مقدمة لنيل شهاد دكتوراه علم في الحقوق تخصص علوم قانونية قسم عقاري و زراعي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ، 2016/2015.

4- بوشنافة جمال، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب، البليدة، جوان، 2011.

5- عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مارس 2014 .

6- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري، 2016 .

7- ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011/2012.

✓ **مذكرات الماجستير**

1- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير

2- بن علي ريم، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، 2019.

3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009.

4- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، البليدة، 2011.

5- حوشين كمال، تحليل تطور الإنتاج و الإنتاجية الزراعية بالجزائر خلال الفترة 1987 _ 1997 رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، سنة 2001.

6- رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع القانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة العقيد لخضر بباتنة، 2009/2008 .

7- في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2014/2015.

8- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري– كلية الحقوق جامعة باتنة ، 2009.

9- سراي فتيحة ، إثبات ملكية الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستر ، فرع قانون خاص ، جامعة الجزائر –1– ، كلية الحقوق بن عكنون ،2012 .

10- طوايبية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2002-2001.

11- عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012.

12- عزوي حازم ، أليات تطهير الملكية العقارة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة. الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق. والعلوم الإدارية. ، الجزائر ، 2010/2009.

13- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي ،كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة،2001-2000 .

IV. المقالات

1- بوعبيد عز الدين، سليمي الهادي، تداعيات فشل نظام التسيير الذاتي والبدائل التي تم اقراراها في مجال القطاع الفلاحي، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت – الجزائر– ، 2021.

2- بيوت نذير، عقد الشهرة من خلال الإجتهاد القضائي ، مقالة منشورة في مجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، ج2004/02.

3- حسين أسماء و عبد القادر فينيخ ، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري، مجله القانون العقاري والبيئة، المجلد 9 ، العدد 22 ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021.

4- د. حازم حجلة سعيدة، د. أمال بوسواك ، د. صديقة بن مداني، واقع رقمنة القطاع الفلاحي في الجزائر: الآليات والسبل، المجلة الجزائرية للاقتصاد السياسي، المجلد 04، العدد 02، جامعة باجي مختار– عنابة (الجزائر)، جامعة الوادي (الجزائر)، المدرسة العليا للاقتصاد بوهران (الجزائر)، 2022.

5- زبدة نور الدين، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسيمسيلت، المعيار في الآداب والعلوم الانسانية والاجتماعية، مجلة دورية محكمة، العدد 18 ، جوان 2017.

6- زبدة نور الدين، المسح العقاري في الجزائر، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث في الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2016 .

7- سعدون كريمة، "الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية"،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، مجلة سداسية متخصصة محكمة، المجلد 11، العدد 02 عدد خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،2020.

8- عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة، أفريل 2006.

9- فراجي كوثر ، الحيازة و أثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد 10 ، جانفي 2018.

10- قبايلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إمتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 08، عدد02، 2013.

11- كمين مسعود، عقد الشهرة و نظامه القانوني، مقالة منشورة بمجلة الموثق، العدد الأول، سنة 2003.

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

V. المطبوعات الجامعية المعتمدة

_ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10 ، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر،2011.

ثالثا: المجلات القضائية

1- المجلة القضائية، العدد الأول،1992 ، ص122

2- الجريدة الرسمية، العدد 12 لسنة 1962، النسخة العربية.

3- الجريدة الرسمية العدد 30، المؤخة في 1963/05/14.

4- الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1995.

5- سميرة موافي، 170 ألف هكتار من الأراضي الفلاحية حولت للبناء، جريدة النهار، العدد 120، بتاريخ 2008/03/24.

6- محمد مسلم، نسبة دعم القطاع الفلاحي لا تؤثر على انضمام الجزائر لمنظمة التجارة، جريدة الشروق اليومي، العدد 2234، بتاريخ 2008/02/26 .

رابعا: المؤتمرات

المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14، نوفمبر 1999.

خامسا: المواقع الإلكترونية

1- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المنصة الرقمية للمستثمر، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2024/05/16، من موقع (https://aapi.dz/ar/).

2- المنصة الرقمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2024/05/16، من موقع (https://www.onta.dz/).

3- المنصة الرقمية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2024/05/16، من موقع (https://odas.madr.gov.dz/ar/).

سادسا: المراجع باللغة الأجنبية

_Mokrane: les contentieux de la Révolution agraire thèse institut de droits Alger 1979.

_Zitouni Mohamed ،" Le Financement De L'agliculture" Gestion Des Exploitations Agricoles ، Rapport Général Du Séminaire Tenu Du 9 au 348 12 Novembre 1981 ،Ministère De L'agliculture Et De La Révolution Agraire ،Alger ، Centre National Pédagogique Agricole ،Février 1981.

فـهـرس
الـمحتـويـات

فهرس المحتويات

مقدمـة .....أ

الفصل الأول: تطهير العقار الفلاحي من حيث الملكية 1

المبحث الأول: إثبات ملكية العقار الفلاحي 3

المطلب الأول: إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم رقم 32/73 4

الفرع الأول: إثبات الملكية الفلاحية في حالة وجود سند 4

الفرع الثاني: إثبات الملكية الفلاحية عن طريق التحقيق العقاري 6

الفرع الثالث: تحرير شهادات الملكية و آثار تسليمها 7

المطلب الثاني: إثبات الملكية الفلاحية وفق المرسوم 352/83 8

الفرع الأول: شروط تحرير عقد الشهرة 9

الفرع الثاني : إجراءات تحرير عقد الشهرة 12

الفرع الثالث: الدعاوى المتعلقة بعقد الشهرة 14

الفرع الرابع: آثار عقد الشهرة 18

المطلب الثالث : إثبات الملكية الفلاحية وفق القانون 18/83 19

الفرع الأول: شروط اكتساب الملكية وفقا للقانون 18/83 20

الفرع الثاني : إجراءات تطبيق الاستصلاح وآثار عدم تطبيقه وفقا للمرسوم 18/83..21

المبحث الثاني: إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين 24

المطلب الأول: أسباب وشروط إرجاع الأراضي الفلاحية 25

الفرع الأول: أسباب إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين 25
الفرع الثاني : شروط إرجاع الأراضي الفلاحية 26
المطلب الثاني: أنواع الأراضي المسترجعة 30
الفرع الأول: الأراضي المؤممة..... 30
الفرع الثاني: الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية 31
الفرع الثالث: الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة 31
الفرع الرابع : الأراضي الوقفية..... 32
المطلب الثالث : إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين وآثار ذلك. 32
الفرع الأول: إجراءات إرجاع الأراضي الفلاحية إلى ملاكها الأصليين 33
الفرع الثاني: آثار إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين 34
المبحث الثالث: آليات التطهير من خلال مسح العقار الريفي 36
المطلب الأول: مفهوم المسح الريفي 36
الفرع الأول: تعريف المسح الريفي 37
الفرع الثاني: خصائص المسح الريفي 39
الفرع الثالث: أهداف المسح الريفي..... 41
الفرع الرابع: الجهات المتدخلة في عملية المسح العقاري 42
المطلب الثاني : إجراءات المسح الريفي..... 43
الفرع الأول: الإجراءات التمهيدية والأولية لعملية المسح..... 43
الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية 50

الفرع الثالث: الإجراءات النهائية لعملية المسح 54

المطلب الثالث: الطعن في الدفتر العقاري بالإلغاء 59

الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء 60

الفرع الثاني: أسباب إلغاء الدفتر العقاري 64

الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري 66

الفصل الثاني: تطهير العقار الريفي من حيث الاستغلال 72

المبحث الأول: التطهير وفق أنظمة الاستغلال القديمة 74

المطلب الأول: تطهير العقار الفلاحي وفق قانون التسيير الذاتي 74

الفرع الأول: مفهوم قانون التسيير الذاتي 75

الفرع الثاني: نطاق تطبيق نظام التسيير الذاتي وتقييمه 80

الفرع الثالث: آثار عدم استغلال الأراضي الفلاحية في نظام التسيير الذاتي..... 85

المطلب الثاني: تطهير العقار الفلاحي وفق قانون الثورة الزراعية..... 86

الفرع الأول: مفهوم الثورة الزراعية..... 87

الفرع الثاني: هيئات الثورة الزراعية و نطاق تطبيقها 93

الفرع الثالث: تقييم قانون الثورة الزراعية..... 103

المطلب الثالث: تطهير العقار الفلاحي وفق قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 107

الفرع الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية 108

الفرع الثاني: آليات نشأة المستثمرة الفلاحية 113

الفرع الثالث: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية 119

المبحث الثاني: التطهير وفقا لنظام الإمتياز الفلاحي..... 122
المطلب الأول: عقد الإمتياز كآلية موحدة لاستغلال العقار الفلاحي 123
الفرع الأول: مفهوم الإمتياز الفلاحي 123
الفرع الثاني: أسباب تبني عقد الإمتياز الفلاحي 127
المطلب الثاني: الأطر القانونية لمنح عقد الإمتياز الفلاحي 128
الفرع الأول: شروط منح الامتياز الفلاحي 129
الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز الفلاحي 130
الفرع الثالث: آثار منح عقد الإمتياز الفلاحي 136
المطلب الثالث: إخضاع استصلاح الأراضي الفلاحية إلى نظام الإمتياز الفلاحي .. 143
الفرع الأول: شروط منح الأراضي للاستصلاح في إطار الإمتياز الفلاحي 143
الفرع الثاني: كيفيات منح الأراضي للاستصلاح في إطار الإمتياز 144
الفرع الثالث: منح المحيطات للاستصلاح في إطار الامتياز 145
الفرع الرابع: آثار عقد الإمتياز 148
الفرع الخامس: إنتقال حق الإمتياز وإنقضائه 151
المبحث الثالث: التطهير من خلال رقمنة العقار الفلاحي 152
المطلب الأول: المنصة الرقمية للمستثمر 153
الفرع الأول: التعريف بالمنصة 153
الفرع الثاني: أهداف المنصة الرقمية 153
الفرع الثالث: مزايا المنصة الرقمية 154

الفرع الرابع: الأشخاص الذين يمكنهم الولوج لهذه المنصة 155

المطلب الثاني: المنصة الرقمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية 155

الفرع الأول: التعريف بالديوان 155

الفرع الثاني: التنظيم و التشغيل للديوان 156

الفرع الثاني: مهام الخدمة العامة المسندة للديوان بموجب أحكام المرسوم المنشئ للديوان 156

الفرع الثالث: المهام الموكلة في إطار أنشطة الديوان 157

المطلب الثالث:المنصة الرقمية لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.158

الفرع الأول: التعريف بالديوان 158

الفرع الثاني: المهام و الصلاحيات 159

الفرع الثالث: مسؤوليات لجنة الخبرة والتقييم التقني 160

خاتمة..... 162

الملاحق 165

المصادر والمراجع 197

فهرس المحتويات 211

ملخص 217

مـلـخص

ملـخص

تتناول هذه الدراسة مشكلة تطهير العقار الفلاحي في الجزائر ذلك أن هذا العقار مر بمراحل صعبة ووضعيات معقدة لا زالت الجزائر تعاني لحد الآن من مخلفاتها، وتهدف هذه المذكرة إلى إبراز مختلف المشاكل التي تتعلق بتطهير العقار الفلاحي ومحاولة دراستها للتوصل لحلول يمكن أن تساعد في تحقيق وضعية عقارية مستقرة.

وقد خلق المشرع الجزائري عديد الآليات القانونية لتطهير وتنظيم هذه الملكية رغم تعاقب الأنظمة الاقتصادية المتباينة عليها والتي حالت دون تحقيق أهدافها.

هذا ما أوجب ضرورة توضيح مراحل تعقد هذه الوضعيات، والآليات القانونية التي أخذت بها الجزائر لتطهير العقار الفلاحي، ويعتبر بذلك الدفتر العقاري وعقد الامتياز آليتين أساسيتين تم الاعتماد عليهما لإتمام هذه العملية.

أخيرا نخلص بالقول إلى أنه بالرغم من كون هذه الآليات القانونية لم تخدم الأهداف المرجوة منها بشكل جيد إلا أنها كان لها أثر واضح في تحسين وضعية الملكية العقارية الفلاحية.

Abstract

This study deals with the problem of disinfecting agricultural real estate in Algeria, as this real estate went through difficult stages and complex situations and is still suffering from its waste. Thus, this memorandum aims to highlight the various problems related to disinfecting agricultural real estate and try to study them to reach solutions that can help achieve a stable real estate situation.

The Algerian legislator has created many legal mechanisms to purify and regulate this property, even though it has been subject to different economic systems that have prevented it from achieving its goals.

This necessitated the clarification of the stages of complexity of these situations, and the legal mechanisms that Algeria adopted to clear agricultural property. The real estate booklet and the concession contract are two basic mechanisms relied upon to complete this process.

Finally, we conclude by saying that although these mechanisms did not serve their desired goals well, they had a clear impact in improving the situation of agricultural real estate ownership.