

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق
تخصص : قانون عقاري، بعنوان:

العقار الفلاحي بين النصوص القانونية وواقع التطبيق - دراسة حالة ولاية الجلفة -

تحت إشراف الأستاذ:

محيد حميد

إعداد الطالب:

بن غربي دحمان

لجنة المناقشة

- الأستاذ: جمال عبد الكريم..... رئيسا.
- الأستاذ: محيد حميد..... مشرفا و مقررا.
- الأستاذ: ضيفي النعاس عضوا مناقشا.

الموسم الجامعي : 2014 / 2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ مَهْدًا وَسَلَكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا وَأَنْزَلَ
مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجًا مِّن نَّبَاتٍ شَتَّى ﴿٥٣﴾



كُلُوا وَارْعَوْا أَنْعَامَكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِّأُولِي النُّهَى ﴿٥٤﴾

كلمة شكر وتقدير

"بسم الله الرحمن الرحيم"
{ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ } [النمل:91]

بعد شكر الله شكرا يليق بجلاله وعظيم سلطانه وكبريائه وعظمته

ومنه وكرمه ورعايته لي وما توفيقني إلا بالله

والصلاة والسلام على خير خلق الله محمد وعلى آله وصحبه ومن ولاه.

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء الواجب

ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل.

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز

هذه المذكرة وفي تذليل ما واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف الفاضل

محمّد حميد الذي صبر علينا و لم يبخل بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في

إتمام هذا البحث .

كما ولا يفوتنا أن نشكر أعضاء اللجنة الممتحنين الموقرين الذين كابدوا عناء التقييم

لهذا العمل المتواضع في هذا الشهر الكريم و في ظل انشغالاتهم وعديد مهامهم العلمية وكل

موظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية وخاصة قسم الحقوق بجامعة زيان عاشور بالجلفة.

وكما نتقدم بالشكر إلى إدارات وعمال مديرية المصالح الفلاحية ،مديرية أملاك

الدولة ،المحافظة العقارية ،مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومكتبة الكلية بجامعة

زيان عاشور بالجلفة على ما بذلوه من إعطاء يد المساعدة،التوجيه والنصح .

إهداء

إلى أمي وأبي

إلى زوجتي وأولادي

إلى أهلي وعشيرتي

إلى أساتذتي

إلى زملائي وزميلاتي

إلى الشموع التي تحترق لتضيء للآخرين

إلى كل من علمني حرف

إلى كل معلم وطالب علم

أهدي هذا البحث المتواضع راجياً من المولى

عز وجل أن يجد القبول والنجاح.

مقدمة

تعد الأرض أساس كل وجود إنساني وهي الوعاء لكل التطورات التي عرفتتها البشرية فالأرض تعتبر المصدر الطبيعي له فأصل خلق الإنسان يعود إليها وبذلك نشأت تلك العلاقة الأزلية. فالأرض لها أهمية كبيرة في النشاط الفلاحي حيث تقوم عليها مختلف الأنشطة الزراعية فهي تعد مصدر الثروات والأساس الذي يقوم عليه الاستثمار والنهضة الاقتصادية .

لقد برزت عدة أنظمة قانونية سيرت استغلال الأراضي الفلاحية وذلك حسب تغييرات الأنظمة السياسية فلقد كان للتوجهات السياسية والاقتصادية دور كبير في تجديد نظام استغلال الأراضي الفلاحية. و باعتبار أن الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة جزائية تعد من أخصب الأراضي فقد خصها المشرع باهتمام وافر من النصوص القانونية التي تضبط كيفية استعمالها و استغلالها، إلا أن مشكلة استغلال هذه الأراضي مازالت عالقة منذ الاستقلال إلى غاية اليوم، إذ عرف العقار الفلاحي خاصة من المملوك للدولة عدة أنظمة قانونية من حيث استغلاله فمن سياسة تسيير ذاتي و الثورة الزراعية مروراً لسياسة المستثمرات الفلاحية و الاستصلاح لينتهي الأمر بالمشرع الجزائري إلى الاعتماد سياسة الامتياز على مجمل الأمالك الفلاحية الوطنية الخاصة بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي و القانون 10-03 المحدد لشروط و لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

إن موضوع العقار الفلاحي يكتسي أهمية بالغة كونه موضوع واسع ومتعدد الجوانب فالعقار الفلاحي بمفهومه الواسع لا يعني فقط تلك البقعة الأرضية أو تلك البناية بالتخصيص فهو بالإضافة إلى ذلك يشمل معايير تصنيف الأراضي حسب نوعية التربة وخصوبتها، وطرق تنظيم الإقليم الوطني من حيث ضبط مساحة في المخططات طبوغرافية تبين موقع وشكل كل وحدة عقارية فلاحية، وبصفة عامة كل ما يتعلق بتنظيم الملكية العقارية والتعامل معها، وكذا الوسائل القانونية لحل المنازعات المثارة بشأنها.

إستفادة من التجارب القانونية السابقة فقد حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة باهتمام وافر من طرف المشرع الجزائري منذ الاستقلال على سبيل الأهم وليس الحصر كالتالي:

أولاً: الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي في الزراعة وهو نص يتعلق باستغلال الأراضي التي منحت لمجموعات من العمال حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الاستغلالات الفلاحية وهو غير قابل للنقل أو التنازل والحجز حسب المواد من 2 إلى 6 منه.

ثانياً: الأمر رقم 73/71 الصادر بتاريخ 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، وقد تنازلت فيه الدولة عن حق الانتفاع بصفة دائمة وبدون مقابل لمستحقي هذه الأراضي، وهو حق عيني قابل للنقل إلى فرع ذكور دون الإناث على عمود نسب المستحق المادة 124 من هذا الأمر.

ثالثاً: قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة عملية الاستصلاح على الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة فبموجب هذا القانون يتم نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح مع تقييد نقل ملكية هذا بشرط فاسخ يتمثل في انجاز برنامج الاستصلاح الذي يعده الحائز وتصادق عليه لإدارة

رابعاً: القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ومن خلاله الدولة تمنح بمقابل حق الانتفاع الدائم، قابل للنقل والتنازل والحجز، للمستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط .

خامساً: القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 الخاص بالتوجيه العقاري، الذي تم تعديله بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 حيث حدد هذا القانون القوام التقني والنظام القانوني للأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية وأدوات تدخل الدولة وجماعات وهيئات عمومية.

سادساً: القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 يتضمن التوجيه الفلاحي الذي يهدف إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي يمكن أن نعمل من خلالها في تحسين الأمن الغذائي للبلاد وتنمين وظائفها الاقتصادية والاجتماعية عن طريق تشجيع زيادة المساهمة في جهود التنمية الاقتصادية في ظل التنمية المستدامة فلاحيا وريفيا

سابعاً: القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة التي كانت خاضعة لقانون رقم 19/87 المذكور أعلاه والذي تم بموجبه تحويل حقل انتفاع الدائم إلى حق الامتياز .

ثامناً: المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات لتوسيع القاعدة الإنتاجية بتشجيع و مرافقة ملاك الأراضي الفلاحية من اجل المصادقة على مشاريعهم و تسجيلها لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و إنشاء محيطات لاستقبال مستثمرات على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة وتمنحهم الحق في قروض بنكية.

تاسعا: المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02 والمتعلق بتسوية المستثمرات المنتجة في إطار الامتياز للملفات المودعة بعد صدور هذا التشريع بالنسبة لعملية الاستصلاح والذي بين فيه التنظيم وكيفية استغلال الأراضي في شكل امتياز الذي تضمنته المادة 18 من قانون توجيه الفلاحي 16/08 (رغم ظهور جدل في كيفية تطبيقه).
و تبعا لما سبق ذكره تم ضبط عنوان البحث كما يلي:

(العقار الفلاحي بين النصوص القانونية و واقع التطبيق - دراسة حالة ولاية الجلفة -)

خاصة ما تعلق بالنصوص الجاري بها العمل حاليا ابتداء من القانون 18/83 (عملية التطهير وعملية غلق الملف متواصلة) ووصولاً بالنظام القانوني الجديد 03/10 مع التركيز في التطبيق على دراسة حالة ولاية الجلفة ومن هذا المنطلق تتجلى لنا الإشكالية التالية:

ما المقصود بالعقار الفلاحي وما وضعه في ظل التجارب القانونية في الجزائر ؟ وكيف هو التطبيق للنصوص الحالية المسيرة له حصيلة وتقييما بولاية الجلفة؟

الإشكاليات الجزئية:

- 1- كيف هي وضعية العقار الفلاحي في ظل كثرة التجارب القانونية.
- 2- هل تشكل كثرة القوانين المنتهجة حيال العقار الفلاحي عاملا هاما في تطور القطاع.
- 3- هل القانونان 18/83 و 19/87 وتعويضهما بالقانون 03/10 أصلح لتطوير الفلاحة بالولاية ؟
- 4- كيف يمكن حل المشاكل المتعلقة بالعقار الفلاحي في ظل اختلاف الفهم للنصوص القانونية و تعدد أعوان التطبيق مع اختلاف مستواهم تقنيا و وضعهم تحت رئاسة سياسية قبل الإدارية.

أسباب اختيار الموضوع:

من بين لأسباب نذكر ما يلي:

* الأسباب الذاتية

1. دواعي شخصية للمساهمة في هذا الموضوع كابن فلاح خبير بمديرية المصالح الفلاحية بالجلفة وتجربة أكثر من ربع قرن.

2. نظرا لأهميته الحيوية في تطور الاقتصاد الوطني واهتمام الدولة به.

* الأسباب الموضوعية:

1. مشكل العقار الفلاحي وتأثيره على كل السياسات المنتهجة لتنمية القطاع الفلاحي.
2. ضعف الإنتاج الزراعي وقلّة مساهمته في الدخل الوطني, و تكاليفه الباهظة.
3. هشاشة القطاعات الأخرى وخاصة قطاع المحروقات الذي يعد المصدر الرئيسي للدخل الوطني.
4. المساهمة في إبراز مختلف النقائص التي مست النصوص القانونية والاستفادة من الأخطاء.

المنهج العلمي المتبع:

بغية القيام بدراسة علمية وممنهجة للإشكالية والإجابة عن التساؤلات المطروحة اعتمدنا المنهج الوصفي والمنهج الوصفي التحليلي بما يتوافق والموضوع من وصف لمسار وضعية العقار وإبراز أهميته والمراحل التي مر بها وتحليلها في شقها الأول ثم منهج دراسة الحالة في شقها الثاني في ما تعلق بدراسة واقع التطبيق للتجارب القانونية السارية المفعول ثم تحليل مختلف الإحصائيات المتعلقة بها التي طبقت ومنه تقييم الحصيلة واستخراج الثغرات والتجاوزات التي سايرت العملية واقتراح الحلول.

علما أن منهج دراسة الحالة عرف على أنه عبارة عن بحث معمق لحالة محددة بهدف الوصول إلى نتائج يمكن تعميمها على حالات أخرى مشابهة. وهو يمتاز عن غيره من المناهج بالعمق والتركيز على ظاهرة أو موضوع محدد وعدم الاكتفاء بالوصف الخارجي للحالة موضوع الاهتمام ويعد أسلوبا لجمع المعلومات الشاملة عن حالة محددة وتحليل ما تم جمعه من معلومات حولها بطريقة معمقة لمختلف الفترات الزمنية التي مرت بها الحالة وباستخدام أدوات تحليلية تتناسب ومضمونها وخصائصها ونحن في هذا البحث سنقوم بدراسة التجارب القانونية و واقع تطبيقها على العقار الفلاحي بولاية الجلفة

أهمية البحث:

تكمن أهميته من أهمية الأرض بالنسبة للإنسان فالدولة التي لا يأكل شعبها من خبز يديه دولة ناقصة السيادة ومن أجل ذلك كان لزاما عليها استكمالها وضمان الأمن الغذائي له والعقار الفلاحي المخرج الوحيد لها ومن هذا المنطلق سنعمل على:

1. إبراز دور العقار الفلاحي في تأمين الأمن الغذائي بهدف الاستقرار الاقتصادي و الإجتماعي .
2. تقييم النتائج المحققة بالعقار الفلاحي في أهم المراحل بولاية الجلفة والخروج باقتراحات حلول.
3. إعطاء أهمية للقطاع الفلاحي كرمز للسيادة :من خلال الاهتمام بالعقار كوسيلة للحفاظ عليها.

أهداف البحث:

- تقديم مختلف التجارب القانونية المنتهجة لتسيير العقار الفلاحي.
- إبراز المشاكل التي حالت دون بلوغ الأهداف المرجوة الفلاحية بولاية الجلفة والجزائر عموما.
- تقييم تأثير الإصلاحات على العقار الفلاحي وأثرها على القطاع الفلاحي
- دراسة الإشكاليات وتقديم اقتراحات حلول ممكنة بهذا الشأن.

الصعوبات:

رغم تنوع الدراسات وتعددتها في موضوع إشكالية العقار الفلاحي بشكل عام وهي بالطبع ميزة إيجابية تميز الدراسات فلا بد من الإقرار بصعوبة هذا المسعى، لأن الصعوبة تكمن في ندرة الدراسات

والمراجع المتخصصة في إشكاليات التطبيق الميدانية وردود الفعل لمن تتجه إليهم النصوص وهم محل التجربة (الفلاحين والمتعاملين في القطاع) ،ومنه تتجلى من خلال المراحل المختلفة التي مرت بها النصوص التي كانت تحكمه التي لم تعرف انسجاما وتوصلا وهو ما جعل المشرع يتدخل في كل مرة وبما أن الامتياز من تسيير ومتابعة إدارة جديدة تسمى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع مديرية المصالح الفلاحية ، مديرية أملاك الدولة ومديرية التنظيم والشؤون العامة بالولاية وهذه كلها تزيد من صعوبة تسييره وتطبيقه في الميدان.

إن المراجع المعتمد عليها متنوعة منها المراجع الفقهية ، الدراسات و المذكرات باللغتين العربية والفرنسية، واعتمدنا على الحديثة منها أكثر ،المجلات، القوانين، المراسيم، المناشير، التعليمات، المذكرات الوزارية و كل الملاحق المرتبطة بها و كذا التقارير الإدارية الدورية والسنوية لمختلف القطاعات المعنية بالملف وقد كان عاملا مساعدا في اقتنائها عملي بالقطاع الفلاحي.

تقسيمات البحث:

للإجابة على الإشكالية المطروحة و الإحاطة بشقي الموضوع سنقوم بتقسيم البحث إلى فصلين في الفصل الأول:العقار الفلاحي وأهم التجارب القانونية في الجزائر منذ الاستقلال يشمل ثلاث مباحث: الاول يتعلق بمفهوم العقار الفلاحي و تطوره تاريخيا أما في المبحث الثاني فيتم التركيز على أهم التجارب القانونية من 1962 إلى 1996 بما اشتمل من التوجهين الاشتراكي والرأسمالي و نتائج التطبيق.

ونظرا لعودة الدولة إلى صيغة الامتياز كآلية وحيدة للاستغلال أعطيناها الأهمية اللازمة في المبحث الثالث ففي المطلب الأول ما تعلق بمفهوم حق الامتياز ،شروط منحه و إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ثم في المطلب الثاني نعرض على الآثار المترتبة عن عقد الامتياز كآلية وحيدة للاستغلال وتجربة إنشاء المستثمرات في ظل المنشور الوزاري 108 المؤرخ في 28/02/2011 وفي الفصل الثاني نصل إلى واقع التطبيق للنصوص القانونية الراهنة والإشكالات الناتجة عنها والحلول المقترحة مركزين على دراسة حالة ولاية الجلفة مبتدئين بمبحث أولي نعرض فيه النطاق القانوني لمنطقة دراسة الحالة أي ما تعلق بالموقع الجغرافي والمميزات العقارية الفلاحية ثم في المبحث الثاني تقديم حصيلة وتقييم تطبيق تجربة الاستصلاح، إشكالاته والحلول المقترحة في المطلب الأول حصيلة وتقييم تطبيق قانون الاستصلاح 18/83 معرجين على المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 02/06/2011 والمتعلق بتسوية المستثمرات المنتجة في إطار الامتياز للملفات المودعة بعد صدور هذا التشريع بالنسبة لعملية الاستصلاح فالمرسوم التنفيذي 483/97 في المطلب الثاني ثم الإشكالات الناتجة عنه والحلول المقترحة فحصيلة وتقييم تطبيق قانون الامتياز كمبحث ثالث في المطلب الأول حصيلة وتقييم تطبيق قانون 10-03 وفي المطلب الثاني حصيلة وتقييم تطبيق المنشور الوزاري 108 والمذكورة 163 وأخيرا الإشكالات الناتجة عنه والحلول المقترحة كمطلب ثالث.

الفصل الأول: العقار الفلاحي وأهم التجارب القانونية في الجزائر منذ الاستقلال:

إن القطاع الفلاحي عرف إصلاحات جذرية في الفترة الممتدة من سنة 1962 إلى غاية 2010 حيث صدرت أكثر 08 قوانين تنظم نمط استغلال هذه الأراضي بغض النظر عن المتعلقة بالاستصلاح ابتداء من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة وقد منح فيه المشرع للفلاحين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الاستغلالات الزراعية وبدون مقابل لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا للتنازل ولا للحجز عليه وصولاً إلى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة ، جاء ليتمم القانون المتضمن التوجيه الفلاحي وبالتالي يهدف إلى استقرار الأراضي الفلاحية والتي تبقى ملكاً للدولة وتأمين المستثمر الفلاح في إطار امتياز واضح بالإضافة إلى قوانين الاستصلاح بدءاً من قانون 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة عملية الاستصلاح على الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة فبموجبه يتم نقل الملكية لصالح المترشح للاستصلاح مع تقييد نقل الملكية بشرط فاسخ يتمثل في انجاز الاستصلاح الذي يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة و وصولاً للمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 و المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه.

قبل الولوج في صلب الموضوع والخوض في التجارب القانونية كان لزاماً علينا المرور بمبحث أولي نعرف من خلاله العقار الفلاحي وتطوره التاريخي ثم مبحث ثانٍ يضم أهم التجارب القانونية لفترة 1962-1996 ومبحث ثالث نوضح فيها عن تجربة القانون 10-03 محل التطبيق لمنح عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال الأراضي الفلاحية لتابعة للأحكام الخاصة للدولة (2010) بالإضافة إلى تجربة إنشاء المستثمرات في ظل المنشور الوزاري 108 كما سيأتي.

المبحث الأول: العقار الفلاحي وتطوره التاريخي:

أهم المراحل التي مر العقار الفلاحي الجزائري كان في التنظيم العقاري الإسلامي، و الذي كان يعتمد على الملكية الجماعية في أغلبه و حتى في الدولة العثمانية، و التي لم تختلف كثيرا عن النظام الإسلامي في سياستها العقارية، مع إدخال تقاليد بسيطة، لتبقى الملكية الجماعية هي السائدة، حتى جاء الاستعمار الفرنسي و الذي حارب هذه الملكية كما سنتطرق إليه . وعليه لا يمكن التحدث عن الأراضي الفلاحية دون التطرق إليها ومعرفة تطور وضعيتها تاريخيا وسنتطرق إلى تعريف وتصنيفات العقار الفلاحي وتميزه عن غيره ثم وضعية العقار الفلاحي خلال فترة الاستعمار 1830-1962.

المطلب الأول: تعريف وتصنيفات العقار الفلاحي وتميزه عن غيره:

في هذا المطلب سوف نتطرق إلى تعريفات وتصنيفات العقار الفلاحي ثم كيفية تمييزه عن غيره من الأنظمة العقارية. كما يلي:

الفرع الأول: تعريف وتصنيفات العقار الفلاحي:

في أول هذا المقام سنتطرق إلى تعريف اللغوي ثم التعريف القانوني:

أولاً: التعريف اللغوي للأراضي الفلاحية :

الأرض لغة: قال أبو عمرو "الأراض العراض " يقال: ارض أريضة أي عريضة ، و قال أبو البيداء : ارض و ارض وارض و ما أكثر أروض بني فلان، ويقال أرضون و أرضات و أرضون و ارض اريضة للنبات خليقة، و إنها لذات أراضي، وما ارض هذا المكان أي ما أكثر عشبه و قال غيره ما ارض هذه الأرض أي ما أسهلها و أنبتها و أطيبها حكاه أبو حنيفة و إنها لأرضية للنبت و إنها لذات أراضه أي خليقة للنبت، أرضت الأرض، تأرض أرضا إذا خصبت و زكا نباتها⁰¹.

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

ثانيا: التعريف القانوني للأراضي الفلاحية :

الأرض الصالحة لن تستغل عن طريق زراعتها أيا كانت المحاصيل التي تزرع فيها، و يكفي اعتبار الأرض الفلاحية إن تكون صالحة للزراعة حتى و لو لم يتم زراعتها بالفعل كما يقصد بالأرض الزراعية الأراضي القابلة للزراعة بحالتها أي صالحة للإنبات دون استصلاح فهي ارض زراعية

⁰¹ ابن منظور، لسان العرب، الطبعة الأولى، 2000، دار صادر، بيروت، ص 88.

و لو لم تكن تزرع فعلا، و لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في المادة 04 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم على النحو التالي:"الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"⁰¹ من خلال هذا التعريف يتضح لنا أن النشاط الفلاحي له ضمان الاحتفاظ بالسيادة وذلك بدوره المهم بالنسبة للاقتصاد الوطني.

أما تصنيفات العقار الفلاحي الخاصة سنتطرق إلى تحديدها ، من خلال تقسيمه إلى نقطتين : نتناول في النقطة الأولى التصنيف الطبوغرافي، و في النقطة الثانية التصنيف القانوني.

أولا التصنيف الطبوغرافي :

قسم المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية تقسيما طبوغرافيا بحتا معتمدا في ذلك على ضوابط علم التربة و المناخ و السقي و هذا في المواد 5 إلى 9 رقم 25/90 المتضمن قانون توجيه العقاري إذ نجد ثلاثة أنواع و هي :- أراضي فلاحية خصبة جدا - أراضي فلاحية خصبة و متوسطة الخصوبة - و أخيرا أراضي ضعيفة الخصوبة . ونتطرق لهذه الأصناف على النحو التالي :

1 - الأراضي الفلاحية الخصبة جدا :

عرف المشرع الجزائري "الأراضي الفلاحية الخصبة جدا" في المادة 06 من القانون 25/90 المتضمن توجيه العقاري معتمدا في ذلك جملة من الضوابط تتمثل أساسا في علم تربة و المناخ و السقي.

2 - الأراضي الفلاحية الخصبة و متوسطة الخصوبة :

حسب المادة 07 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري : "الأراضي الفلاحية الخصبة و المتوسطة الخصوبة" هي التي تتمثل في أراضي متوسطة العمق و أراضي حسنة عمق و هي المناطق التي تقع في المناطق الرطبة أو شبه رطبة.

3 - الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة :

حسب المادة 09 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري "الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة" هي الأراضي التي تحو على عوائق طبوغرافية و عوائق في التربة و المناخ.

¹ قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990

ثانيا: التصنيف القانوني:

قسم المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية إلى ثلاث أصناف قانونية و هي :

1 - الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة

2 - الأراضي الفلاحية الخاصة

3 - الأراضي الفلاحية الوقفية

و سنتطرق إلى هذه الأصناف على النحو الآتي:

1 - الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة:

و تتكون من أملاك عمومية والخاصة للدولة أو للجماعات المحلية و تخضع لأحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

2- الأملاك الخاصة:

تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني و تسمح لصاحبها بحق التمتع و التصرف في الأراضي الفلاحية أو الحقوق العينية لاستعمال الأمثل للأملاك وفق طبيعتها أوغرضها.

3 - الأملاك الوقفية:

و هي الأملاك التي حبسها المالك بمحض إرادته لإغراض خيرية أو ذات منفعة عامة بحيث تخضع لأحكام القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل المتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22.

الفرع الثاني: تمييزه عن غيره من الأنظمة العقارية:

عدة خصائص تميز العقار الفلاحي عن باقي أنواع العقارات الأخرى مثل العقار الصناعي، و السياحي، و الذي سوف نعرض على أهم هذه الميزات فيما يلي:

أولاً: تمييز العقار الفلاحي عن العقار الصناعي¹:

- من حيث التصنيف:

العقار الصناعي ينتمي إلى قوام الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير²، في حين إن العقار الفلاحي خاصة منه الأراضي الفلاحية الخصبة جدا لا يمكن تحويلها إلى أراضي عمرانية إلا بموجب نص قانوني عملا بإحكام المادة 36 من قانون التوجيه العقاري.

1 هو الأرض و كل ما اتصل بها من منشآت و بنايات بما فيها العقار بالتخصيص الموجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية أو تحويل المواد نصف المصنعة.

2 يتمثل قوام الأراضي المعمرة و القابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة و التعمير المنظمة بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بتهيئة و التعمير، جريدة رسمية 52 مؤرخة 1990/12/02.

من حيث الطبيعة القانونية:

تمتد الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي إلى غاية العقار الوقفي في حين إن العقار الصناعي ينحصر في طبيعتين قانونيتين رئيسيتين هما:

- الأملاك الوطنية الخاصة.
- الأملاك العقارية الخاصة.

من حيث الاستغلال:

في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية خلال موسمين متتاليين فإنه يمكن نزع الأرض عن صاحبها و إسقاط حقه بمبادرة الإدارة¹. في حين أن العقار الصناعي في حالة عدم استغلال الأرض الصناعية بالبناء المشروع، لا يمكن انتزاعها مباشرة و إنما يجب مرور على العدالة أمام جهات قضائية مختصة².

وثانيا : تمييز العقار الفلاحي عن العقار السياحي.

يكن في أنهما يتشابهان من حيث عدم الاستغلال الأرض في جميع المجالات القضائية وفي البناء، إلا أنه من حيث الطبيعة القانونية يبرز الاختلاف، فالعقار السياحي يمتد إلى الأملاك الوطنية العامة، و الأملاك الوطنية الخاصة، أما العقار الفلاحي التابع للدولة يندرج في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة³.

¹ - القانون 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية 49 سنة 1990 المعدل و المتمم بالأمر 26/95

المؤرخ في 05/09/1995، جريدة رسمية، عدد 55 لسنة 1995 المتضمن التوجيه العقاري.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المتعلق بشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 79 لسنة 2010

³ - المادة 12 من المرسوم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 48، لسنة 2008.

المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي خلال فترة الاستعمار الفرنسي 1830-1962.

منذ دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر عمل على محاربة نظام الملكية الجماعي السائد وذلك ليستطيع التغلغل و يفكك المجتمع و يسهل عليه السيطرة أكثر على الأهالي، فقام بتحطيم البنية الهيكلية للعقار الفلاحي و قام بتجزئة الأراضي الفلاحية و تقسيمها، و انقسم القطاع الفلاحي إلى نصفين: الأول العصري و حديث يخدم المصالح الفرنسية، يضم أخصب الأراضي، و قسم تقليدي يعتمد على الوسائل التقليدية.

الفرع الأول: خلال فترة الاستعمار 1830-1870:

تميزت الفترة بعملية تفتيت الهيكل العقاري الجزائري فقد عملت فرنسا على اختراق البنية الهيكلية للعقار الفلاحي الجزائري منذ دخولها والذي يتكون في مجمله من ملكيات جماعية من أرضي البايك أو الملكية العامة العرش وأراضي الحبوس والوقف تبعا لهذا النسيج المعقد والذي تخط فيه الأرض مع ملكياتها بقيم وأعرف المجتمع ودينه وصعوبة التحكم في أفراد هذا النسيج جماعي عملت فرنسا بتفتيت هذا المجتمع وتقسيمه إلى وحدات تحت مبررات اقتصادية عديدة كان الغرض منها تبرير العدوان ما قاله وذلك وفق ما قاله كارل ماركس .." إن الجزائر هي الدولة الثانية بعد الهند التي مازالت تحتفظ بشكل بدائي للملكية العقارية". أو كما قال قاليوسيونالذي رأى بأن النموذج الجزائري هو نموذج بدائي للملكية لهو مرجعية معينة والمقصود بها الشريعة الإسلامية فعمل على إصلاحه بنظام رأسمالي جديد يهدف في الحقيقة فرنسا الاستعمارية وحدها فبدأت فرنسا في تطبيق سلسلة من الإجراءات والقوانين التي تغير وتعديل في كل مرة حسب ما يتوافق مع مصالحها حسب كل مرحلة لا يراعي فيها مصالح الفلاح أو العقار تنتصل من إلزاماتها وتتناقض نفسها في عديد المرات خاصة في بدايات الاحتلال حيث أبرمت معاهدة في 1830/07/04 وأمرت بمصادر جميع الأراضي الزراعية الخصبة سواء من والداي أو البايات والمؤسسات الوقفية.

شرعت الإدارة الفرنسية بتقنين العقار الفلاحي الجزائري بإصدار سلسلة من القوانين تهدف في مجملها مصادرة الأراضي الفلاحية وتمليكها للفرنسيين والمعمرين وذلك مستهدفة وعاملة على تحطيم هذا الجدار الذي من شأنه أن يسهل أكثر عملية التغلغل ومصادرة الأراضي وإضعاف المقاومة . و صدر قانون مصادرة أراضي العرش سنة 1832 ويتبع هذه الأراضي بالدومين العام الفرنسي من جهة وهي أراضي خصبة واسعة وذات قيمة زراعية هامة وهي تمثل النسيج القوي الذي تتكون منها الدولة الجزائرية وعليه ينبغي تحطيمه وإلغاء أي سلطة جزائرية من جهة ثانية.

ولم تقتصر هذه السياسات على الملكيات الجماعية فقد شكلت فرنسا لجنة خاصة كلفتها بفحص سندات الملكية التي يتوفر عليها الأهالي لفترة ما قبل الاحتلال لمصادرة الملكيات الخاصة كذلك وقد اعتمدت فترة قانونية لتقديم هذه المستندات 03 أيام فقط لأجراء تعسفي يكشف عن سوء نيته هذه

الإدارة التي تريد الاستحواذ على جميع هذه الأراضي وبجميع الطرق كما تم إقرار مبدأ آخر وهو مصادرة الأراضي التي لم تستغل لأكثر من 03 أشهر كإجراء جديد يضمن توسع المساحات المصادرة من جهة وإجراء عقابي لأصحاب هذه الأراضي الذين اعتبروا متخلين عن النشاط الفلاحي والتحقوا بالثورات من جهة ثانية ولزيادة الضريبة العقارية قدرها 05 فرنكات وعند العجز عند الدفع تصادر هذه الأراضي ولزيادة الخناق أكثر على الجزائر يصدر قانون جديد مؤرخ في 21/07/1846 والذي نزع الاختصاص من الجهات القضائية الفرنسية في مراقبة إجراءات نزع الملكية وتم بموجب هذا القانون إقرار مبدأ تحديد الملكية لأهالي بحجة أن الأراضي التي يمتلكونها شاسعة ولا يمكنهم استغلالها حيث حدد بـ 03 هكتار فقط خاضعة لعدة شروط وذلك حسب ما جاء في الدستور الجديد الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي وتملكها من قبل الأهالي الصادرة بتاريخ 16/06/1851 .

حيث أن للفرد الحق بالتمتع بملكية إذا لم تتعارض مع القانون إلا أنه لا يمكن للمالك أن يبيع أو يتنازل عن هذه الأرض وللسلطات الفرنسية وحدها الحق في التصرف بما تراه مناسباً وقد عمد الاستعمار منذ تواجده إلى تفتيت الملكيات الجماعية وإرساء الملكية الفردية وإهمال عنصر الأرض كمفهوم اجتماعي وجعلها مجرد ملكيات متناثرة قابلة للبيع والشراء لإضعاف سلطة القبائل والعروش التي كانت متماسكة بفضل هذا النوع من الملكيات حيث وبعد 30 سنة من الاحتلال أضحى الفرنسيون نوعاً من الشريعة على هذا التوجه بإصدار مرسوم في 23/مارس/1863 قسمت بموجبه الحدود وتقسمت الأراضي على القرى الدواوير وأهمل في هذا التقسيم الجانب الاجتماعي والترابط العائلي ليسهل عمليات الانتقال في الملكية للمعمرين الجدد وتم الاستعانة بلجان إدارية لها كامل الصلاحيات في الاستحواذ على الأراضي إما بالمبادلة أو الشراء دون إشراك الأهالي في هذه العملية إلا بأشخاص قامت فرنسا باختيارهم من الأهالي لمساعدتها لنهب الأراضي الخصبة الزراعية وهكذا فقد تم القضاء أحد دعائم الملكية وركائزها وبعثرت السكان وأهالي القبيلة الواحدة على الدواوير والقرى حيث لا تربطهم أية صلة إلا التنظيم الإداري الذي وضعته فرنسا ليسهل عليها بعد ذلك الإستلاء على الأراضي وجاء قانون السيناتوسكانسيلت في 22/04/1863 ليؤكد ما جاء به المرسوم قبل شهر حيث بين كيفية الاستفادة من الملكيات الجماعية وتوزيعها على الدواوير دون الرجوع إلى خلفيات العرش.

الفرع الثاني: خلال فترة إعادة الهيكلة من 1870-1962 وأثناء الاستقلال:

فترة إعادة الهيكلة للعقار الفلاحي كانت من 1870 حتى عشية الاستقلال جويلية 1962 وكان قانون وارني (WARNIE) 1873 هو المميز لها. فكانت عمليات مصادرة الأراضي وتجزئتها ومحاولة القضاء على الملكية الجماعية من خلال قانون السيناتوسكانسيلت سنة 1863 قد أظهرت عدة ثغرات كانت سبباً في تعطيل هذه العملية وسيرها البطيء مما استدعى إعادة النظر واستصدار قانون جديد الذي تزامن مع ظهور الجمهورية الفرنسية الثالثة وهو لا يأخذ في الحسبان المالكين الأصليين للأرض

ويعتبر ذا أهمية بالغة بعد قانون 1863 وهو قانون وارني المؤرخ في 26/07/1873 والذي أعاد هيكلة البنية العقارية الجزائرية بما يتماشى مع القانونين الفرنسية وذلك على جميع الأراضي أراضي الملك والعرش كلها في خانة واحدة كما يهدف إلى تغيير النمط في العلاقات بين وسائل الإنتاج ودمجها في الاقتصاد الفرنسي الهادف على تقسيم الاجتماعي للعمل مع الإهمال التام لمكونات المجتمع الجزائري حيث وحسب ما جاء في المادة 01 من هذا القانون أن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات وللحقوق العقارية مهما كان أصحابها فهي تخضع لقانون الفرنسي أي أن جميع أراضي كافة فئات الشعب هي تحت سلطة القانون الفرنسي ملغية كافة القوانين الصادرة عن الفقه الإسلامي أو غيره من التشريعات التي كانت سائدة بين القبائل وقد ركز القانون على النقاط التالية:

- الملكية العقارية في الجزائر خاضعة لقانون الفرنسي مهما كان المالك.
- كل القوانين المتمثلة في التشريع الإسلامي مهما كانت ملغى.
- الملكية الفردية لا تكون قانونية إلا بوجود عقد.
- أي أن لسلطات الفرنسية وحدها الحق في منح سندات الملكية وأن لا تتعدي 03 هكتارات وقد سعى هذا المرسوم إلى تحقيق هدفين أساسيين هما¹:
- أ- تملك المستوطنين الأوروبيين الأراضي التي طرد منها الأهالي إلى المناطق الجرداء والجافة ومنحهم صفة مالك بعد أن كانت ملكيات جماعية ومشاعة .
- ب- توسيع نطاق الملكية العامة الاستعمارية بضم ثلاثة أنواع الملكيات هن:
 - ملكية البايك أو تلك التي يملكها الأهالي من أصول عثمانية.
 - ملكية الغابات والمراعي ولأحراش والمناطق النهرية والبحرية
 - الأملاك ك الشاغرة التي لا سيد لها (أراضي المهاجرين أو التي هلك أصحابها في المقاومات)

● تصفية كافة العقارات العرشية والملك (أو بما يعرف بـ: عقد الأهالي) 1879.

إن تصفية كافة العقارات العرشية والملك فجرت عدة ثورات أجهضت من قبل الاستعمار من بينها ثورة المقراني والشيخ الحداد في 14/03 و 08/04/1871 بالوسط ثورة العموري سنة 1876 الأوراس سنة 1879 بالشرق وثورة بوعمامة 1881 بالجنوب الغربي وقد استولت فرنسا من جراء تطبيق هذا القانون على مساحة تتجاوز 04 ملايين هكتار من أصل 06 مليون هكتار صالحة لزراعة وقد تم تعديل القانون 1873 بأخر في 16/02/1879 يتم بموجبه مسح كافة العقارات سواء كانت عرشية أو ملكية وخضوعها لتحقيق من قبل اللجان أو الدولة وحالة عدم وجود اعتراض من قبل العدالة في حالة عدم

¹ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، الجزائر، دار الخلدونية ، 2005، ص 24/23.

وجود اعتراض من قبل العدالة في حالة أراضي الملك أو من قبل الإدارة في حالة أراضي عرش تسلم سند الملكية مصادق عليها من قبل الحاكم العام للجزائر يسمى هذا السند بعقد الصفاء **عقري لا كسي** أي انه يصفى العقار من جميع الحقوق ويصبح بذلك خاضع لقوانين الفرنسية¹.

حيث أن هذا القانون يهدف في مضمونه إلى إعادة هيكلة العقارات السابقة والجديدة كلها حسب ما يليه القانون الفرنسي، كما سمح بجعل أراضي موضوع رهن للمعاملات البنكية. وأصبح الفلاح يلجأ إلى القروض الريبوية والتي كانت بفوائد مرتفعة يعجز الفلاح في غالب الأحيان عن تسديدها مقابل رهنه للأرض مما تؤدي في النهاية إلى الحجز عن الملكية وبسبب هذا النظام فقدت الكثير من الأراضي الزراعية وأصبحت المصادرة في هذه المرحلة تتم بواسطة الطرق القانونية وذلك بالسيطرة على البيع بالطرق التالية :

- **البيع:** وذلك بانتزاع الملكية بالطرق العادية نتيجة عجز الفلاح عن خدمة الأرض أو دفع الضرائب.
- **الحجز:** وتنتزع الملكية بالقضاء نتيجة عدم قدرة الفلاح على تسديد ديونه
- **البيع بالمزاد:** حيث يقوم المقرضون بتسليف الفلاح مبالغ طائلة يعجز المالك في الأخير عن تسديدها ويضطر للتخلي عنها وبييعها عن طريق المزاد لصالح الدائنين. نظرا لوجود ثغرات قانونية، وعراقيل تسبب فيها قانون سنة 1873 (وارني) صدر قانون جديد في 1887/04/28، والذي يسد هذه الثغرات، ويمكن من تسريع عمليات انتزاع الأراضي من الجزائريين، وذلك بالاستقصاء الجزئي للأراضي، حيث و بموجبه لا تستغرق مدة طويلة من الإجراءات القانونية لكي تتحول الملكية، من المالكين الأصليين إلى المعمرين، كما كان معمولا به في ظل قانون (وارني)، بل تمنح صفة وعد بالبيع للأرض لصالح المالك الجديد، و تقع المسؤولية لهذا العقد على عاتق الموثق صالحة لمدة: ثلاثة أشهر ، تسلم له الملكية النهائية من المحكمة بعد عملية الاستقصاء، و خلال هذه الفترة، تجوز استغلال هذه الأراضي و زراعتها.

و صدر في (1925/09/09) قانون جديد ينص على عدم جواز تملك الأهالي للأراضي التابعة للدومين العام الفرنسي، و لا يشمل هذا القانون المعمرين من ذوي أصول أوروبية ، تكريسا لسياسة التمييز العنصري و اضطهاد أصحاب الأرض من جهة، و سحب هذه الملكيات و تحويل حق الانتفاع بها خدمة للمصالح الفرنسية من جهة ثانية. كما تم تعديل و تنمة القانون الأول (الصادر في 1924/09/09) في (1926/08/04) حيث أسس إجراءات بيع الأراضي على أساس الإيجار، و تسلم الملكية بعد سلسلة تحريات الخاصة بالتملك، كما جعل هذا القانون عبء إثبات البينة على عاتق المعارض، و ليس على المالك الجديد للعقار، كما أعطى صلاحيات أكبر للحاكم العام بإجراء عمليات استقصاء عام لفرنسة الأراضي القبلية في جميع المناطق، و ذلك حسب ما تمليه المصالح الفرنسية العليا و بدون انتظار مبادرة من الأفراد، كما يلغي هذا القانون حق الشفعة على عمليات البيع ، التي يكون

¹ - عجة الجيلالي مرجع سابق ص.24

الأوروبيين أفراد فيها ، و قد حقق هذا القانون نتائج جيدة فيما يخص عمليات إعادة هيكلة العقار الفلاحي و إلحاقه بالنظام الفرنسي¹.

و هكذا فإن عملية إعادة هيكلة العقار الفلاحي و تحويله من بنية عقارية جزائرية تعتمد في الأساس على الملكية الجماعية، و العمل الفلاحي التضامني، إلى ملكيات فردية مجزئة و مقسمة، و تعتمد على نظام تقسيم العمل، و تخضع إلى القوانين الفرنسية و ساعدها على ذلك عمليات الإقراض، الذي أنشأت له فرنسا عدة مؤسسات² و بالمقابل عانى الجزائريون و خاصة الفلاحين من التمييز العنصري، الذي بدأ يتفاقم أكثر خاصة بعد (1947/12/09) عندما أقرت فرنسا قوانين خاصة لمنطقة القبائل فيما يخص عمليات المبادلات العقارية، بحجة أن هذه المنطقة لها تقاليد خاصة بالازافة إلى التمييز الذي طبق بين الأهالي و المعمرين. و في ظل هذه المعاناة و التذمر و ظهور الاحتجاجات و بروز المقاومات مما جعل فرنسا توقف عمليات الإستلاء على الأراضي المتبقية و أصدرت قانون سنة 1951 يوقف جميع عمليات فرنسا العقارات، و التي هي محل نزاع دون أن يوقف ذلك من الغضب الشعبي لتلحقه بقانون آخر في 1951/08/26 و الذي يهدف إلى وقف ظاهرة تجزئة الأراضي، و تشجيع المستثمرات الفلاحية، و رغم كل هذه السياسات الرامية إلى تهدئة الوضع، لم تفلح السلطات الفرنسية في إخماد الغليان الشعبي الذي كانت ثمرته اندلاع ثورة 01 نوفمبر 1954 ، حيث كانت الأراضي الفلاحية مقسمة إلى قسمين ، القسم الأكبر بـ 75% لصالح المستوطنين، و يضم أخصب أراضي و أجودها ، و الباقي 25% للجزائريين و هب مناطق جرداء و جبلية، يصعب في الغالب استغلالها فلاحيا³.

•وضعية العقار الفلاحي أثناء الاستقلال :

إن أهداف المستعمر الفرنسي لاغتصاب الأراضي الفلاحية ، كان واضحا عبر عدة سياسات، دمرت القطاع الفلاحي، و فككت الهيكل العقاري الجزائري، و أحلت محله هيكلا جديدا، يتمشى و المصالح الفرنسية. و كان من نتائج هذه السياسات الخروج ببنية عقارية مشوهة و غير منسجمة ، انعكست مباشرة على الوضع الاقتصادي الداخلي، من خلال وجود طبقتين مختلفتين، هي طبقة المعمرين و البرجوازية، و التي تملك أخصب الأراضي و أجودها و هي موجهة لخدمة الاقتصاد الفرنسي بالدرجة الأولى، ثم الطبقة المعدومة و الفقيرة، و التي يتألف منها الشعب الجزائري، والذي يحوز على الأراضي ذات الجودة المنخفضة والصعبة الاستغلال. وهذا ما يظهر جليا التغير الكبير الذي أحدثته السياسات العقارية الفرنسية بالهيكل العقاري الجزائري والعقار الفلاحي عشية الاستقلال. أضحى القطاع الفلاحي

¹ فريد عبه، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر (حالة ولاية بسكرة) مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة 2004 .

² حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي و تحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، دكتوراه دولة، جامعة الجزائر، ص53

³ عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 26

الحديث، و الذي يسيطر عليه الاستعمار بامتلاكه للعقارات الزراعية، بمساحات هامة هو المسيطر من حيث الإنتاج، كما ظهرت أنماط زراعية جديدة لم ترع فيها المتطلبات الداخلية للمجتمع الجزائري مثل زراعة الكروم و الحمضيات، حيث أن هذه الزراعة كانت تلبى الاحتياجات الخاصة لفرنسا لصناعة الخمر، حيث بلغت المساحة المستغلة لزراعة الكروم سنة 1954 ما يقارب 393.184 هكتار¹ و كان ذلك على حساب المساحات الموجهة لزراعة الحبوب، الأمر الذي سبب تبعية كبيرة للخارج في هذا المجال، مع العلم أن الوسائل الحديثة المستعملة لقطاع الزراعة الفرنسية للجزائر، أدى إلى تعمق الهوة أكثر بينهم و بين الطبقة الكادحة الجزائرية المستغلة في مجال الزراعة، و بوسائل بدائية، مما أدى بهذه الفئة في كثير من الحالات إما ترك العمل في الزراعة و التوجه إلى المدن، و ممارسة الأعمال البسيطة بأجور متدنية، أو العمل في مزارع المعمرين بنظام (الخامسة)² أو الهجرة نحو فرنسا لإيجاد عمل .

و عموما فإن العقارات الفلاحية الجزائرية عشية الاستقلال، إضافة لكونها قليلة و صعبة الاستغلال و ذات إنتاجية ضعيفة، فإن معظم هذه الأراضي، دون وثائق تثبت بدقة الحدود المستغلة، بسبب السياسات الاستعمارية اتجاه العقار من جهة، و بسبب العامل التاريخي لمفهوم الأرض، و التي كانت تستغل جماعيا و إعادة هيكلة النظام العقاري من طرف الاستعمار الفرنسي كان لخدمة مصالحه فقط نظرا لما أحتوى عليه من قوانين غير متجانسة مما زاد في تعقيده و كان سببا في العقبات التي واجهتها التنمية الفلاحية لاحقا في الجزائر.

¹ حوشين كمال ، المرجع السابق، ص 26.

² و هو نظام العمل لدى المزارعين الكبار حيث يتحصل المزارع على 5/1 مقابل 5/4 لصاحب العمل نظير عناصر الإنتاج.

المبحث الثاني: أهم التجارب القانونية لفترة 1962-1996:

كانت الثورة هي الحل الوحيد لاسترجاع السيادة بعد السياسات القمعية المختلفة التي تعرض لها الشعب الجزائري خلال فترة الاستعمار و هذا ما تم بالفعل بعد سبع سنوات من الكفاح نالت الجزائر استقلالها و كانت السلطة الوطنية عشية الاستقلال أمام تحد كبير لتنظيم و تسيير التركة خاصة ما تعلق بالعقار الفلاحي و من هذا المنطلق حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة باهتمام وافر من طرف المشرع الجزائري منذ الاستقلال وقد صدرت عدة نصوص تعرف القطاع الفلاحي إصلاحات جذرية في الفترة الممتدة من سنة 1962 إلى غاية 2010 حيث صدرت أهم سبع قوانين كبرى تنظم نمط استغلال هذه الأراضي منها النصوص التي طبقت في نظام التسيير الذاتي و نظام الثورة الزراعية وقانون الاستصلاح خلال فترة 1962-1983 ثم فترة التوجه الرأسمالي من 1987 إلى غاية 2010 وهذا ما سنعرض عليه كما يأتي:

المطلب الأول: التجارب القانونية الفترة 1962-1983:

بمقتضى أول أمر (قانون) رقم: 166/62 المؤرخ في 31/07/1962 و الذي نص على حق الدولة الجزائرية في تأميم الأراضي المملوكة للأجانب مما شكلت عمليات استرجاع العقار أولوية قصوى بعد الاستقلال مباشرة، بما يتوافق مع مبدأ السيادة الوطنية و من خلال التوجه الاشتراكي في هذه المرحلة تمت معالجة مختلف الإشكاليات المتعلقة بقطاع الفلاحة و تكريس الملكية العامة لوسائل الإنتاج بما فيها الأرض من خلال عدة حلول نستعرضها في الفروع التالية.

الفرع الأول: التجربة القانونية في نظام التسيير الذاتي:

نظرا لما سببه الرحيل الجماعي للمعمرين و الذين كانوا يسيطرون على القطاع الفلاحي و يمتلكون الجزء الأكبر من الأراضي الفلاحية الخصبة، و جدت الحكومة الجزائرية نفسها أمام تحد كبير لتسيير هذا القطاع، خاصة بما تعلق بملف العقار الفلاحي حيث قامت بعدة إجراءات تنظيمية و تشريعية في هذا الإطار تحت مسمى التسيير الذاتي.

1- نشأة التسيير الذاتي و مبرراته: لقد كانت بدايات ظهور هذا النظام في التسيير و اعتماده كأحد السياسات التي تثبت و تكرر الاستقلالية و فك التبعية، و تتوافق مع المنهج الاشتراكي الذي اعتمد في بداية الاستقلال كمنهج معاكس لتملك البرجوازية الحديثة لوسائل الإنتاج، و مبني على التعاون و الاجتماعية و العدالة بين مختلف طبقات المجتمع في توزيع الثروة و محاربة التمييز و الطبقيّة، التي كان الشعب تحت وطأتها إبان الاحتلال الفرنسي.

يختلف الكثير في عفوية نشوء هذا النظام، حيث يرى البعض¹ أن بدايتها كانت من أسفل أي من القاعدة الشعبية و العمال و المزارعين البسطاء الذين تولوا تسيير المزارع بعد رحيل المعمرين، و كان دور الدولة هو فقط تقنين هذه العملية و تنظيمها، أما البعض الآخر² فيرى أن هذا النظام رأى النور و كانت الدولة هي المتسببة في اعتماده، من خلال ميثاق طرابلس و الذي صدر بعد اتفاقية إيفيان (19 مارس 1962)، و الذي جاء بثلاث اقتراحات تعالج مشكلة العقار الفلاحي، تم اختيار هذا النظام على اثر هذا الميثاق و هو ما تبنته الدولة فيما بعد و أصبح هو النظام والمعمول به رسميا.

* مبررات اعتماد هذا النظام: إضافة إلى ما جاء في ميثاق طرابلس والذي رأى في اعتماد نظام التسيير الذاتي على أنه: " يشكل استمرارية للثورة من خلال بسط سياسات الدولة لفترة ما بعد الحرب، كما أن هذا النظام يؤدي للانفتاح على الاشتراكية ويعبر عن إرادة الفئات الكادحة في البلاد، ويقودها إلى مختلف المسارح السياسية"³.

إن مبررات اعتماد هذا الأسلوب كانت أحيانا أخرى حتمية، حيث أنه بعد أن نالت الجزائر استقلالها في (1962/07/05) و رحيل المعمرون بشكل جماعي، تاركين أراضي شاسعة شاغرة ورائهم ليتولى المزارع الجزائري إدارتها، كان لابد للدولة أن تتدخل و تتبنى هذه العملية و تنظيمها، لكي لا تحدث انزلاقات و تجاوزات تمس بمسار الثورة هي في غنى عنها، حيث أن الاقتصاد المنهك وقتها لايسمح بأي اهتزازات أخرى، قد تؤدي إلى تدهور الأوضاع، و من ما أدى إلى الاعتماد على هذا النظام المبررات التالية:

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

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

- التراجع الكبير في المساعدات المقدمة من فرنسا بعد رحيلها، خاصة في الثلاث سنوات الأوليلاستقلال، حيث كانت تستثمر سنويا أكثر من : 1.1 مليار دينار جزائري⁴.

¹ إسماعيل شعباني، آثار التوجه نحو الخصوصية و القطاع الفلاحي العمومي بالجزائر، دكتوراه، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر ، ص: 14.

² رابح زبيري، الفلاحي المسير ذاتيا و مشاكله المادية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر، 1985 ص: 18.

³ الجريدة الرسمية: رقم: 02، تاريخ: 1962/10/26، ص: 14.

⁴ إسماعيل شعباني، المرجع نفسه، ص: 14.

- انخفاض الإنتاج: 35% ما بين (1960 و 1963) إضافة إلى الأضرار التي ألحقها المعمرون بالمحاصيل و الآلات الزراعية عشية رحيلهم.

- عدم تمكن الدولة من التحكم في جميع الأراضي التي تركها المعمرون بسبب الأوضاع السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية غير المستقرة، حيث تولى الفلاحون تسيير هذه الأراضي، و اكتفت الدولة بتأميم الأراضي و استلامها من المعمرين و أتباعهم من العملاء، ثم اتبعت نظام التسيير الذاتي، لتقنين عمليات الاستحواذ على الأراضي التي قام بها المزارعون.

2- الإجراءات التنظيمية للتسيير الذاتي و أثرها على العقار الفلاحي:

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

المرحلة الأولى: و هي مرحلة الإنشاء حيث و بعد استرجاع الفلاحين للأراضي بعد رحيل المعمرين ، أرادت الدولة أن تحافظ عليها من المستغلين و ذوي النفوذ، فصدر المرسوم: 62/20 المؤرخ في : 1962/08/24 و الذي نص على حماية الأملاك الشاغرة و تنظيمها ووضعها تحت سلطة الدولة، وقد بلغت مساحة الأراضي التي شملتها الحماية حوالي: 1282000 هكتار بدايات سنة 1963¹ و بعد حوالي شهرين أي في 1962/10/22 صدر مرسوم آخر 02/62² ، تم التكفل بموجبه بالمبادرات الجماعية للفلاحين حيث شكلت لجنة التسيير الذاتي لكل مؤسسة زراعية تضم عشرة عمال يختار من بينهم: 03 أعضاء و يعين رئيسا لها يتولى المهام الإدارية لهذه المؤسسة.

المرحلة الثانية: و جرت هذه المرحلة ابتداء من مارس 1963 حيث ركزت على إنشاء هيكل جديدة تهدف إلى تأمين أسلوب تنظيمي فعال، كما جاءت بنصوص قانونية تحدد بدقة الأراضي الشاغرة من خلال مرسوم تنظيمي فعال، كما جاءت بنصوص قانونية تحدد بدقة الأراضي الشاغرة من خلال مرسوم (88/63)³ ، و الذي نص في مواده : 1..2..3 على أنه: ' يعتبر الملك شاغرا، كل وحدة إنتاجية توقفت عن نشاطها العادي بدون أسباب شرعية " حيث تكون مدة الغياب مبررة (مرض، وفاة، عطلة...).

و نقص الإنتاج عما كان عليه قبل الاستقلال، يمنح حق التصرف للعمال الفعليين العاملين بهذه المؤسسة الزراعية، كما قامت بتأميم جزئي للأراضي - ملكيات كبار الملاك المعمرين - شمل :

¹ رابح زيري، المرجع نفسه، ص: 18.

² المرسوم 02/62، الجريدة الرسمية: رقم: 02 ، تاريخ: 1962/10/26، ص: 14.

³ المرسوم 88/63، الجريدة الرسمية رقم: 15، بتاريخ: (1963/03/22) ص : 282.

- 127 مزرعة معظمها متخصص في الزراعات التصديرية مثل الخمر و الحمضيات و القمح بلغت مساحتها الإجمالية حوالي 200 ألف هكتار ألحقت بنظام التسيير الذاتي¹ ، و تم في هذه المرحلة كذلك تحديد الأجهزة التي تسهر على تطبيق هذا النظام و ذلك بقرارات أصدرت في: 1963/03/22 و تم إكمالها و تصحيحها بتاريخ 1968/12/30 بأمر رقم : 653/68² ، حيث جاء حسب المادة الأولى من القانون ما يلي: " يحول تسيير الاستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا إلى الهيئات التالية":

1- **الجمعية العامة للعمال:** و هي هيئة عليا للاستغلالية الزراعية المسيرة ذاتيا، تتشكل من عمال دائمين في المزرعة لهم الجنسية الجزائرية و قائمين بالعمل بصفة شخصية و ليس لهم مورد آخر، تقوم الجمعية بوضع برامج استغلالية، و تسطير أهدافها و الاجتماع بشكل دوري كل 03 أشهر و استثنائي أحيانا، و من وظائفها انتخاب مجلس عمال و لجنة تسيير، دراسة مخططات التنمية للمزرعة و المصادقة عليها، دراسة المخطط السنوي للإنتاج و التسويق و اعتماد للتجهيز، الرقابة.

2- **مجلس العمال:** و هو الهيئة الثانية في هذه الأجهزة، تنتخب من قبل الوحدات الإنتاجية التي تضم أكثر من : 50 عاملا دائما، و يكون 3/2 أعضائهم من العمال المنتخبين و ذلك لمدة: 03 سنوات و تلخص وظائفه في: الموافقة على النظام الداخلي للمزرعة، انتخاب و مراقبة لجنة التسيير، مراقبة حسابات نهاية السنة المالية، الموافقة على شراء أو بيع الآلات الزراعية، رفض أو قبول عمال جدد.

3- **لجنة التسيير:** وتضم من 03 إلى 11 عضوا منتخبا من طرف مجلس العمال ، يحدد رئيسا لها من بين الأعضاء و يدير المؤسسة لفترة : 03 سنوات قابلة للتجديد، له سلطة الأمر بالدفع تحت رقابة رئيس مجلس العمال، كما تقوم هذه اللجنة بعدة مهام تتعلق بتسيير المزرعة مثل إعداد و تحضير برنامج النشاط و الحسابات المالية و إبرام عقود القرض و التموين و التسويق و توظيف العمال الموسميين.

4- **المدير:** و يعين من طرف وزير الفلاحة و الإصلاح الزراعي، يتكفل بمهمة مصالح الدولة داخل المزرعة، و يعتبر عضوا في مجلس التسيير كذلك، و له صلاحيات عدة منها الحق في معارضة البرامج التنموية، و مراجعة الحسابات المالية لأخر السنة، و السهر على تطبيق قرارات لجنة التسيير ، كما تم في هذه المرحلة أيضا في مارس 1963 إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي "ONRA" " office national de réformeaigre" و الذي أوكلت له مهمة الإشراف على المركز التعاوني للإصلاح الزراعي (CCRA) الذي كان يقوم بخدمات التسليف القصير الأجل و التسويق و

1 زيبيري رايح، مرجع سابق، ص: 18

2 الأمر رقم : 653/68، الجريدة الرسمية : سنة : 1969 عدد: 15 رقم:154

التجهيز، كما أعطى الديوان نفوذا في مراقبة الحسابات و تحديد الأجور ووضع الموازنات و البرامج الزراعية السنوية¹.

المرحلة الثالثة: أعلنت فيها الدولة تأميم جميع الملكيات العقارية في أكتوبر 1963، سواء الجماعية أو الفردية و التي كانت بحوزة المعمرين و إلحاقها بالأملك الوطنية. استمرت عمليات التأميم للأراضي الفردية و الجماعية من طرف الدولة لغاية سنة 1965 ، كما استحدثت هيئة للتسويق سميت بـ: " الديوان الوطني للتسويق" (ONACO) لتنظيم عمليات البيع و منع بعثرة المحاصيل الزراعية - قنوات غير مراقبة- كما اشترطت هيئة الإصلاح الزراعي على لجان التسيير تسليمها المحاصيل لتتال مقابلها حصتها من البذور، إلا أن هذه السياسة لم تنجح حيث كانت لجان المزارع هي التي تتولى التخزين، مما سبب أضرار بسبب تحمل المزارعين للخسائر الناجمة عن المخزون التالف، مما أدى تحولهم غير المعلن نحو التعامل مع التجار.

إلا أن هذه الإصلاحاتلم تأتي بثمارها، نظرا لاستمرار تدخل الدولة في تسيير هذا القطاع بسبب سيطرة المدير المعين من قبلها، و كذلك تبعية الخطط و عمليات الإنتاج بالإدارة المركزية، و هذا ما جاءت به المادة الأولى من القانون الصادرة بتاريخ 1968/12/30². حيث أدى إلى تعثر الإصلاح الزراعي، بالرغم مما أعطيت من صلاحيات واسعة للمزارعين من حيث استقلاليتهم مركزيا، إلا أن هذه الاستقلالية كانت وهمية حيث يتبعون في إدارتهم لسلطة المدير لأنه يمثل الدولة، و هذه الأخيرة هي المسؤولة عن التمويل و التمويل و يجعل من المزارع مجرد أجير يتلقى راتبه بغض النظر عن الإنتاج و المردودية، هذا ما ترك آثار سلبية على القطاع ككل.

الفرع الثاني: التجربة القانونية في نظام الثورة الزراعية:

2-1. **النشأة:** بغية إقرار مبدأ العدالة الاجتماعية المنتهجة في ذلك الوقت، و المسايرة لمناهج النظام الاشتراكي الذي يهدف إلى القضاء على التفاوت في توزيع الملكيات الزراعية و القضاء على العلاقات الإنتاجية القديمة، و بناء هيكل عقاري فلاحي جديد يتماشى مع تطلعات الدولة من حيث زيادة الإنتاج و عدد العاملين بهذا القطاع و تحسين مستواهم. و تعود جذور "الثورة الزراعية" إلى ميثاق الجزائر سنة 1964 " أين وضعت النواة الأولى لهذا النظام من طرف السلطة بما يعرف " بقانون الثورة الزراعية"³ ، و بسبب الأوضاع السياسية و ما تلاها من الثلاثي الأول سنة 1968 ، حيث تم عرض دون تعديلات و تم تأجيله دون مبررات موضوعية حتى بداية السبعينات ، أين تمت المصادقة على ميثاق و

1 منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت 2000، ص: 78.

2 عجة الجبالي، مرجع سابق ص: 84

3 عجة الجبالي، المرجع نفسه، ص: 40

قانون الثورة الزراعية بموجب أمر رقم: 73/71¹، و تم اعتماده كنظام يخدم التوجيه الاشتراكي في المجال الزراعي القائم على (الأرض لمن يخدمها) ، و الذي يهدف إلى الاستغلال الأمثل للأرض ووسائل الانتاج و تطوير الريف بشكل عام، و الذي يتم حسب القانون الجديد بإحداث ثورة شاملة على طرق الاستغلال القديمة، و إتباع إصلاحات سياسية و اقتصادية و اجتماعية من شأنها إقامة علاقات إنتاج جديدة.

2-2. المبررات:

* محاربة ظاهرة التغييب عن الأرض إلا لأسباب قاهرة حددها القانون، مع وجوب التبليغ المسبق مثل (التغييب لأداء الخدمة الوطنية.....إلخ).

* كانت أسباب اللجوء إلى هذا النظام عديدة خاصة و أن جذوره تمتد إلى بدايات سنوات الاستقلال، حيث كان هذا القانون يهدف إلى القضاء على العلاقات الإنتاجية الاستعمارية القديمة و تحسين الأوضاع المعيشية للريف الجزائري بشكل عام، و عدل فيما بعد ليتماشى مع المستجدات نظرا لاضطرار الدولة مسايرة نظام التسيير الذاتي، حيث يهدف لتصحيح أخطاء هذا النظام و من بين أسباب اعتماده:

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

- الظروف الغير مستقرة لمستغلي الأرض: حيث أن عدد هام من المالكين لا يستغلون أراضيهم بأنفسهم و يقومون بالاقطاع الربيع العقاري من الفلاحين المستغلين، حيث يشكلون عامل إفقار لهم، و لا يهتمهم تحسين ظروف الإنتاج الزراعي، كما ان الفلاح المستغل فعلا في الأرض سواء بالكرء أو بنظام الخماسة.

- **التوزيع الغير متساوي للأراضي:** حسب ميثاق الثورة الزراعية فإن التوزيع الغير متساوي للأراضي الزراعية هو أيضا سبب وجيه في اعتماد هذا النظام.

¹ أمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 08/11/1971 الجريدة الرسمية، عدد : 97 بتاريخ : 30/11/1971.

2-3 مبادئ و أهداف الثورة الزراعية:

*المبادئ الأساسية للثورة الزراعية: حسب ما جاء به الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 8 نوفمبر 1971¹ وفي مواده من: 01 إلى 12 فان في قانون الثورة الزراعية يعتمد بالأساس على المبادئ التالية:

- إن الأرض لمن يخدمها، و لا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها و يستثمرها.
- تنزع الأرض من المالكين الذين لا يساهمون في النتاج مباشرة، و تحدد لهم المساحة التي تتوافق مع قدراتهم و طاقتهم الإنتاجية .
- إلغاء جميع أشكال التجارة الاستغلالية المتعلقة بالموارد المائية الموجهة للزراعة.
- تأمين حقوق الفلاحين على الأرض و محاصيلها .
- منح أراضي للفلاحين بدون ارض ، و مساعدتهم على استغلالها .
- تعمل الدولة على إنجاز المشاريع الفلاحية ، و تشجيع التضامن بين الفلاحين بتوفير كافة الوسائل و انجاز الأشغال التي تساهم بشكل أو بآخر في النتاج الفلاحي .
- إنشاء مختلف للهيئات و الصناديق التي تدعم القطاع مثل: هيئات التمويل و التخزين و القروض.
- حماية الفلاحين من استغلال القطاع الخاص فيما يتعلق بوسائل الإنتاج و المنتجات الفلاحية .
- مساهمة الدولة في تكوين و تأطير الفلاحين و إرشادهم .
- تتولى الدولة سياسة الإنتاجو التسويق و التجهيز و الاستثمار الزراعي.
- تشجيع الدولة في تطوير المزارع الصغيرة و زيادة استخدام النواحي الريفية.
- توفير الدولة كافة الشروط التي من شأنها تحسين المعيشة في الأرياف (السكن، الصحة،..).

*أهداف الثورة الزراعية : هدف قانون الثورة الزراعية في الأساس إلى استغلال الأرض بشكل عقلائي أكثر، و كل ما يتعلق بالمجال الزراعي من وسائل إنتاج، و ذلك بإحداث نظم جديدة تحل محل النظم القديمة و القضاء على استغلال الإنسان لأخيه، و تحقيق تحولات أساسية (ثورية) في عالم الأرياف.و نختصر أهدافها في العناصر التالية :

- القضاء على الملكيات الواسعة للفلاحين الذين أهملوا أجزاء هامة من المساحات الزراعية، و الذين يقومون باستغلال البسطاء و لا يهتمهم سوى جمع الأرباح و لا يقوم بزراعتها بأنفسهم ، و بالتالي ضمان حقوق المستغلين الضعفاء و متوسطي الحال بتخصيص أراضي يزرعونها بأنفسهم ، و تقوم الدولة بمساعدتهم و ذلك بتجهيزهم بكافة الوسائل اللازمة .

1 الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 8 نوفمبر 1971، الجريدة الرسمية ، العدد : (97) ، ص : 1642 .

- تحسين المعيشة لأكبر عدد ممكن من الفلاحين ، و تعويض المالكين الذين أمت أراضيهم مع الأخذ بعين الاعتبار الفروقات في جودة الأرض ووسائل الإنتاج عند عملية التعويض .
- أحكام هذه الثورة تضع حد للتعدد و كثرة الأنظمة السياسية العقارية و تنظم المعاملات العقارية، و توسيع مجال الانتفاع لكافة عمال الزراعة و تشركهم في اختيار الشكل التنظيمي الأكثر ملائمة.
- جعل هذا القانون نابع من إرادة الشعب قلب الأوضاع الريفية ، و ذلك من خلال مشاركته عن طريق مؤسسات الدولة و أجهزتها لضمان نجاح الثورة الزراعية .
- تصفية آثار الاستعمار و سياساته المجحفة المطبقة على الأراضي الزراعية ، و إنشاء علاقات جديدة بين المزارعين يسودها التعاون و الدعم من قبل الدولة بكافة الوسائل و الأجهزة ، و تحفيز العمل عن طريق مبدأ الأرض لم يخدمها .

2 - 4 - الإجراءات التنظيمية للثورة الزراعية وأثرها على العقار الفلاحي :

* الإجراءات التنظيمية ، مر تنفيذ نظام الثورة الزراعية بثلاث مراحل أساسية:

المرحلة الأولى : اهتمت بتأميم أملاك الدولة و البلدية و أراضي العرش و الوقف العمومي و ضمها للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و ذلك ابتداء من جانفي 1972 حتى سبتمبر 1972 .

أما المرحلة الثانية فقد انطلقت في سبتمبر : 1972 و اهتمت بتحديد الملكيات الخاصة و تأميم الكبيرة منها و توزيعها على المستفيدين الجدد ، و قد كانت من أكثر المراحل أهمية من الناحية السياسية و الاجتماعية ، نظرا لما شهدته من صدمات و نزاعات حادة بين الإدارة و الملاك الكبار ، و لم تستطع السلطة تحديد اجل لنهاية هذه العملية حيث استمرت إلى غاية إعادة الهيكلة .

و أخيرا المرحلة الثالثة و التي بدأت بصدور الأمر رقم : 43/75 المؤرخ في : 17/06/1975 المتعلق بالمناطق الرعوية السهبية ، و التي تم إطارها تحديد عدد رؤوس الماشية الذي يجب أن لا يتعدى: 105 رأس للمربين ، و الفائض يأتم و يوزع على الفلاحين الصغار: كما شملت المنطقة الصحراوية و حقول النخيل، و من خلال هذه المراحل اتخذت عدة إجراءات تهتم في اغلبها بمعالجة البنية القارية و هيكلتها بما يتماشى مع متطلبات التنمية الزراعية ، و قد قسم هذا الأمر في معالجته لمشكلة الأراضي الزراعية إلى : " أراضي العموم التابعة للبلديات أو المؤسسات الدينية، و أراضي بور قابلة للاستصلاح التي تتجاوز المساحة المحددة " .

يقوم بتدابير و إجراءات عملية التأميم و توزيع أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و هو مؤسسة من مؤسسات الدولة ، كما يتولى الولاية الإشراف على أمواله محليا، و ذلك بموجب المادة : 18 من قانون الثورة الزراعية ، و قد قام بمعالجة مشكل العقار كالتالي :

1 - تأميم و جمع الأراضي:

حيث أمتت الأراضي تحت عدة مبررات و ألحقت بالصندوق الوطني للثورة الزراعية كالتالي :

1 - 1 التغييب عن الأرض : حيث جاء في المادة : "28" من نفس القانون انه : "يلغى حق الملكية في كل ارض زراعية أم معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب أحكام هذا الأمر ، مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها ... تؤمم الأرض على الوصي المذكور بضمها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية"¹ .

1 - 2 تحجيم الملكيات الزراعية الواسعة: هذا التحجيم هدفه المساواة بين الفلاحين و تمكينهم من ممارسة أعمالهم وفق طاقتهم الإنتاجية و القضاء على الاستغلال الذي ساد في فترة سابقة ، و هذا ما إشارة إليه المادة : 02 من قانون : 73/71 المؤرخ في : 71/11/08 .

" تحدد مساحة الأملاك الزراعية على أساس انها تتجاوز طاقة عمل المالك و عائلته ، و انها تسمح له بإنتاج دخل كافي لإعالتها " و قد أخذت في الحسبان الشروط التالية لتحديد الملكية :

- جودة الأرض .

- نوعية الأشجار .

- كمية المياه المتوفرة .

حيث و حسب المادة : 32 من نفس القانون فإن الحد الأدنى للملكية ، لا يؤمم و إن كان غير منشغل على عكس الملكيات ذات الحد الأقصى التي تؤمم في حالة عدم استغلالها ، و قد اعتمد معايير أخرى لتحديد الملكية و هي² :

1 معيار القدرة على العمل : حيث انه لا يحق تملك الأرض لأشخاص لا يساهمون فعلا في الإنتاج وأن المساحة تفوق قدرته الإنتاجية .

2 معيار الدخل : حيث تلبى فلاحه هذه الأرض احتياجات الفلاح بما يضمن استمرارية في هذا القطاع و عدم لجوئه لعمل إضافي ، الأمر الذي يجعله يترك وظيفته الأساسية و هي الفلاحة .

1-3 أراضي الجماعات العمومية، العرش والأوقاف: حيث و حسبالمادة: 918 من نفس القانون²، فان الأراضي التالية تضم كلها للصندوق و هي:

1- أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة.

2- أراضي زراعية أو معدة للزراعة التابعة للدولة، بما فيها أراضي المؤسسات العمومية باستثناء الأراضي الموجهة للبحث العلمي.

¹ - حوشين كمال ، مرجع سابق ، ص : 92 .

² - قانون : 73/71 المؤرخ في : 71/11/08، الجريدة الرسمية ، عدد : 97 ، ص : 1643 .

3- أراضي زراعية أو معدة للزراعة ووسائل الإنتاج و تحويل الإنتاج و تعبئته و المؤممة طبقا لأحكام هذا الأمر .

4- أراضي البور الخاص بالزراعة .

5- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، و المتروكة و لا صاحب لها ، أو لا وريث لها بعد قفل عملية الثورة الزراعية في البلديات التي تقع هذه الأراضي في نطاقها .

4-1 الأراضي البور القابلة للاستصلاح : و هي جميع الأراضي التي أقامت الدولة عليها تجهيزات و أشغال بغية الاستصلاح ، فهي ملك للدولة و تضم للصندوق الثورة الزراعية و تشرف الدولة على استصلاحها و تمويلها وإعدادها للزراعة ، ثم التنازل عليها للفلاحين ليقيموا فيها تعاونيات فلاحية ، لكن ملكيتها دائما ترجع للدولة ، و هذا حسب المادة :¹ من نفس القانون .

2 توزيع الأراضي:

بالنسبة للمستفيد : توزيع الأراضي المؤممة على المستفيدين بعد انتقائهم و خضوعهم لشروط معينة ، و قد نص قانون الثورة الزراعية على عدة شروط يجب ان تتوفر في الفلاح المستفيد ، حسب المادة : 208 من نفس القانون .

- العمال الذين جرى استخدامهم في الأراضي التي أمتت تحت صفة مأجورين أو خماسين أو غير ذلك.
- قداماء المجاهدين الذين هم من دون ارض أو أبناء الشهداء.
- الفلاحين الذين ليست لهم ارضو صغار الفلاحين الذين تقع أراضيهم الزراعية في البلدية المعنية.
- ويكون المستفيد ملزم بعدة واجبات حددت حسب المادة:126 من نفس القانون كالتالي:²
- أن يكون مقيما بنفس القطعة الممنوحة له لو بجوارها، حيث لا يعرقل بذلك من استغلالها له.
- أن يخدم الأرض بصفة مباشرة و شخصية .
- أن ينضم إلى الهيئات و مجموعات استثمار و تعاونيات تحضيرية أو محدثة ، قصد تحسين شروط الاستغلال .

- أن يراعي بدقة الالتزام الخاصة باستثمار الأراضي .

- أن يراعي بدقة وحدة استغلال الحصاص .

- وضع مخطط زراعي ضمن نطاق التوجيهات المتعلقة بالمخطط الوطني.

1- قانون : 73/71 المؤرخ في : 71/11/08، الجريدة الرسمية ، المادة 119 ، العدد 97 ، ص : 1653 .

2- قانون : 73/71 المؤرخ في : 71/11/08، الجريدة الرسمية ، المادة 126 ، العدد 97 ، ص 1654 .

3 بالنسبة لكيفيات الاستغلال:

بعد تطبيق الثورة وزعت الأراضي على شكل مجموعات أو أفراد مكونين بذلك تعاونيات جماعية أو فردية يقومون باستغلالها جماعيا و يتقاسمون الأرباح وفق مخطط وطني .

حيث حددت كيفيات استغلال الأراضي بثلاث طرق واضحة التعيين بالشكل التالي¹ :

4 الاحتفاظ بنظام التسيير الذاتي : حيث احتفظ قانون الثورة من حيث المبدأ على نظام التسيير الذاتي بعد الاستقلال مباشرة ، إلا انه تعرض لتعديلات مست جانبيين هما :

4-1 جانب التمويل : حيث لم تبقى الإدارة المركزية محتكرة على تمويل القطاع و انتقلت هذه المهمة إلى البنك الوطني الجزائري بصفة كلية في السبعينات ، مع أن هذه المهمة أسندت للبنك بداية سنة 1966 ، كما أنشئ صندوق التضامن للاستثمارات الزراعية للمزارع المسيرة ذاتيا بموجب مرسوم 58/72 المؤرخ في 1972/03/21 و يتولى تغطية مختلف الأخطار الفلاحية لمزارع التسيير الذاتي ، كما يتميز هذا النوع من التمويل بخلوه من الربحية .

4-2. جانب التنظيم: حيث عدل الأمر رقم: 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي بموجب أمر: 42/75 المؤرخ في 1975/01/17 ويعتبر الأمر من أهم التعديلات التي مست قطاع التسيير الذاتي، حيث نصت المادة الأولى منه على ملكية الدولة للأرض ووسائل الإنتاج، هذه الأخيرة التي كانت مهمة في القانون الأول، كما ألغت منصب مدير الزراعة المعين بموجب المادة: 20 من نفس القانون².

5- إنشاء تعاونيات فلاحية: كرس نظام الثورة الزراعية مبدأ التعاون والتضامن لاستغلال الأراضي، وقد عرف قانون: 73/71 في مادته الثانية التعاونيات على أنها :

شركات مدنية غير حكومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المادي³.

حيث أنها تتمتع بالاستقلال الإداري والمالي بما يضمن لها تأطير وتدريب المستفيدين من الأراضي الفلاحية، على استخدام الأساليب الحديثة للإنتاج والتسويق، كما أن لها صلاحيات أخرى ذات طابع اجتماعي وثقافي وتربوي، يتكيف مع النهوض بقطاع الرف بصفة عامة وعصرنته.

وأخذت هذه التعاونيات التسميات التالية:

تعاونيات زراعية للاستغلال المشترك.

المجموعة التعاونية التحضيرية للاستثمار.

مجموعة التعاون الفلاحي.

1- عجة الجبالي ، مرجع سابق ، ص 65

2- قانون : 73/71 المؤرخ في : 71/11/08، الجريدة الرسمية ، المادة 119 ، العدد 97 ، ص : 1653 .

3- قانون : 73/71 المؤرخ في : 71/11/08 ، الجريدة الرسمية ، المادة 126 ، العدد 97 ، ص 1654 .

المجموعة الزراعية للمالكين الشيوخ.

التعاونية الزراعية لإنتاج الثروة الزراعية.

التعاونية الزراعية للخدمات الاختصاصية.

التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات.

تعاونية تربية الماشية الرعوية.

6- الاستغلال الخاص: لم يبلغ تماما الملكية الخاصة في ظل هذا النظام، برغم محاربه للملكيات الواسعة و غير المستغلة، بل قننها بموجب مرسوم: 32/73 الصادر في 1973/01/05 و الذي يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، حيث يعطي الحق بالملكية إذا كان مشهرا لدى المحافظة العقارية حيث لاتخضع هذه الأرض للتأميم بل يقدمون تصريح بالحيازة للمحاسب البلدين الذي يقوم بتحويله إلى اللجنة التقنية للدائرة للتأكد من صحة الموقع وأنه يوجد بموجبه محضر إثبات الملكية للوالي، الذي يقدم قرار إداري لمصلحة أملاك الدولة لتسليم شهادة الملكية بصفة مؤقتة، حتى يسلم له الدفتر العقاري النهائي بعد إجراءات مسح عام للأراضي الذي استحدث بموجب أمر رقم: 74/75¹ ، وكنتيجة لوجود بعض التغييرات القانونية في بعض النصوص التي صدرت وقتها، قام الفلاحون باستغلالها، وتوسع بذلك الوعاء العقاري المملوك للخواص².

الفرع الثالث: نتائج التطبيق لهذه المرحلة:

من بين نتائج تطبيق التسيير الذاتي على العقار الفلاحي هو أن نظام " التسيير الذاتي " المستمد من التجارب اليوغسلافية، قد تم اعتماده بما يتوافق مع المنهج الاشتراكي، و الذي تعود فيه ملكية وسائل الإنتاج للدولة بما فيها الأرض، و كما هو معروف فإن الأرض عنصر هام من هذه الوسائل خاصة بما يتعلق بالنشاط الفلاحي حيث و منذ الاستقلال سنة 1962 تم التركيز على مبادئ أساسية تربط العلاقات الاستغلالية المسيرة ذاتيا للدولة، أول هذه المبادئ هي ملكية الدولة للعقار الفلاحي المستغل ذاتيا، إلا أن هذه السياسة أفرزت مجموعة من المزارع غير المتجانسة من حيث بنيتها العقارية، و هي في الغالب ذات مساحات كبيرة لم يتم التحكم في تسييرها بشكل جيد، كما أن التعديل الذيطراً بعد سنة 1965 و الذي يقر مبدأ ملكية المسيرين المرجوة من هذا النوع من التسيير و لم يكن في مستوى تطلعات المشرعين بل كانت النتائج معاكسة.

1- أمر رقم: 74/75، بتاريخ: 1975/11/12، الجريدة الرسمية، رقم: 29، ص: 12

2- عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص: 77.

إن استغلال الفلاحين لأراضيهم و استخدامهم لوسائل الإنتاج و تداولها و مشاركتهم في تحديد الوجهة العامة للإنتاج، لم تكن متوفرة في هذا النظام، فهو مجرد نصوص قانونية معتمدة، لتحديد مسار التخطيط، و عليه فقد اتضح أن تطوير القطاع الزراعي لن يأتي إلا بتطبيق سياسة زراعية شاملة، تستدعي تغيير العلاقات الإنتاجية و هذا ما هدفت إليه السياسة الزراعية اللاحقة والتي تمثلت في " الثورة الزراعية".

و هذه الأخيرة بدت فيها طموحات المشرعين في وضع هذا القانون كبيرة، إلا أنها لم تكن قريبة من الواقع، فتجربة التسيير الذاتي كانت خيار سياسي، تم اعتماده بسبب المتطلبات السياسية في ذلك الوقت، أما التجربة الثانية الزراعية، فهي لم تكن أفضل من سابقتها، حيث أنها لم تلغي النظام الأول تماما و المتبني على المنهج الاشتراكي بدون سابق دراسة، ولا تصحيح للأوضاع السابقة مما كانت نتائجها هزيلة ولم تلبي الأهداف المرجوة منها و دفع بالمشرعين إلى التفكير في شيء جديد.

المطلب الثاني: التجارب القانونية لفترة 1983-1996:

الفرع الأول: التجربة المطبقة في استصلاح الأراضي:

لأول مرة منذ الاستقلال سن قانون الاستصلاح رقم: 18/83¹، مما يدل على أن الدولة انفتحت على القطاع الخاص وذلك بامتلاك الأرض عن طريق استصلاحها من طرف الخواص وان كانت لا تشمل كل الأراضي (هناك استثناءات) وتعتبر خطوة جريئة لنوايا السلطة فيالتوجه إلى خوصصة القطاع. ومضمون قانون الاستصلاح أنه يسمح للخواص إمكانية امتلاكهم لأراضي الفلاحة لاسيما بعدما يقومون بعمليات استصلاحها وجعلها قابلة للحياة اقتصاديا، مع وضع شروط لاسيما ما نصت عنه المادة الثانية والثالثة من نفس القانون، والذي يجيز لكل شخص طبيعي أو معنوي يحمل جنسية جزائرية أن يمتلك ارض فلاحية ضمن شروط محددة.

وتتدخل السلطات المحلية مع التشاور مع المصالح الفلاحية وغيرها من الهيئات في تحديد المساحات القابلة للاستصلاح داخل حدودها الإقليمية، ويتم التنازل عن الملكيات العامة لصالح المستفيد بعدما يستوفي الشروط، وينتهي برنامجه الاستصلاحى ليمنح رفع شرط الفاسخ وتتنازل الدولة له عن الملكية بالدينار الرمزي، و بهذا نجد أن سياسة الدولة تجاه القطاع الفلاحي قد تغيرت، و أولت اهتماما اكبر بعلاقة الإنسان بالأرض، التي أهملت في الإصلاحات السابقة حيث جعلت من الاستصلاح و إحياء الأرض و جعلها قابلة للفلاحة و صالحة للاستغلال و غيرها من الشروط الواردة في المادة الثامنة من نفس القانون، واستغلال أكثر للموارد الأرضية لاسيما الصحراوية منها وشبه صحراوية وصعوبة استغلال

¹ القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 13/أوت/ 1983، الجريدة الرسمية، ص 2045 (العدد 34) سنة 1983

بغية توسيع الرقعة الزراعية وتوسيعها كشرط أساسي لامتلاك الأرض، وان كان هذا القانون لا يسري على جميع الأراضي كما أسلفنا، بل هناك استثناءات لا سيما ما ورد في المادة 02 من نفس القانون، حيث يستثنى أراضي قطاع التسيير الذاتي وأراضي صندوق الوطني للثورة الزراعية والأراضي الغابية والحفائية وأراضي المشاريع العمومية والمخصصة للجيش وأراضي القطاع الخاص.

إن الاستغلال الفعلي للأرض أي بما يعرف الإحياء في الشريعة الإسلامية قد جسدها المشرع في القانون 18/83 المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح الذي حدد فيه شروط اكتساب جزء من الأملاك الوطنية العقارية التابعة للدولة و قد عززه بالمرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 و المتعلق **بحياسة الملكية*** العقارية الفلاحية¹.

ولقد توسع اكتساب الملكية بالاستصلاح وفي إطار تشجيع الاستثمار على نصوص لاحقة لإمكانية اكتساب الملكية لمساحات شاسعة تتطلب تكاليف باهظة لذا تساهم الدولة في تحمل جزء من التكاليف وتفرض أكثر قيود في المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل على الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية والمطبق للمادة 19 من قانون التوجيه العقاري أما المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه و شروطه المطبق للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 و أمام تعدد النصوص المتعلقة بالاستصلاح نستنتج دعم أسلوب الترغيب الذي اعتمده الدولة بجانب أسلوب النهي و التحميل بواجب الاستغلال و عدم القيام به يصل إلى حد فقدان هذا الحق تماما. و منه نستعرض مختلف النصوص المتعلقة به كما يلي:

أولاً: الاستصلاح وفقا لقانون 83-18:

يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد المتعلقة باكتساب الملكية العقارية باستصلاح الأراضي و شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية و القابلة للفلاحة باستثناء الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الصندوق الوطني للثورة الزراعية و هي الأراضي الفلاحية و الغابية و الحفائية و الرعوية و أراضي العرش و أراضي البلديات و كذا الأملاك الوقفية و لم تحترم هذه المادة خاصة بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري و إرجاع الأراضي المؤممة و المتبرع بها

* إن ورود كلمة الحيازة في النص العربي تنقصه الدقة في حين الأمر يتعلق باكتساب هذه الملكية عن طريق الاستصلاح و ليس بمجرد حيازة و يمكن تطبيق هذه الملاحظة على عنوان القانون بحد ذاته و كذا جميع المواد التي ورد فيها كلمة حيازة بدلا من الملكية فالنص الفرنسي جاء دقيقا هذا بذكر كلمة la propriété foncière...à

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 ، الجريدة الرسمية العدد 51 سنة 1983

2- المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 ، الجريدة الرسمية العدد 55 سنة 1992

لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية فنصت المادة 76 من قانون التوجيه العقاري على عدم استرجاع الأراضي التي تم استصلاحها فعليا في إطار القانون 83-18 .

1 - تعريفه في إطار القانون 83-18:

إن مفهوم الإحياء كما جاء في الشريعة الإسلامية هو جعل الأرض بور صالحة للزراعة بإزالة العوائق واستخراج الماء و تهيئة التربة¹. و لقد عرفه المشرع في نص المادة 08 من قانون 18/83 بأنه: " يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال و يمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغرسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها "

و الاستصلاح ليس بمصطلح غريب عن شريعتنا الغراء فهي تعرفه تحت مصطلح الإحياء كما جاء في حديث الرسول صلى الله عليه و سلم : ((من أحيا أرضا ميتة فهي له))

نستنتج من تطبيق هذا القانون على الأراضي الغابية لأنها غير قابلة للتملك الخاص علما انه يمكن استثمار و الاستصلاح فيها طبقا لم ورد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 87/2001 المؤرخ في 05 ابريل 2001 المحدد لشروط و كفاءات ترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من قانون الغابات

2 - إجراءات تطبيقه:

طبقا لما جاء في المرسوم رقم 724/83 بتاريخ 10/12/1983 حددت إجراءات تطبيق قانون الاستصلاح رقم 18/83 كالاتي²:

- تحدد الأراضي المطلوبة للاستصلاح، إما من طرف الجماعات المحلية أو بمبادرة من المرشحين أنفسهم.

- تحدد مساحات هذه الأراضي من قبل مصالح تقنية مختصة، مثل أملاك الدولة ومصحة الري

- تبقى هذه المساحات المقترحة لدى مجلس البلدية لدراسات والاطلاع عليها حتى يتسنى للمعنيين تعديلها أو إلغائها.

- تهيئة هذه الأرض وتجهيزها بما يسمح باستغلالها حسب شروط الزراعة المحلية، وبعد تقديم ملفات ترشح من قبل الفلاحين لاستغلال في هذه الأرض تقوم لجان تقنية بدراسة على مستوى الدوائر حيث تكون هذه الدراسة إدارية وقانونية تقدم النتائج فيه خلال شهر لتحال الملفات إلى مجالس البلدية لمناقشة هذه الطلبات في مدة لا تتجاوز (15) خمسة عشر يوم ثم تحول إلى الوالي مرفقتا بنتائج المداولات حيث يصدر قرار الرفض أو القبول لاكتساب الملكية العقارية للأراضي المراد استصلاحها و

¹ ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعة العقارية، الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، طبعة سنة 2004، ص132.

² المرسوم 724/83 الصادر بتاريخ 13/12/1983، المادة: من 01--07، الجريدة الرسمية العدد 51، ص 3217

بعد ثلاثة أشهر من التاريخ إيداع ملف الترشح يبلغ المعني باستفادته من حيازة هذه الأرض إما من طرف الوالي بقرار مباشر أو عن طريق المجلس البلدي الذي له الصلاحية في ذلك ثم يقوم بإبلاغ الوالي عن قرار، ليؤكد بقرار رسمي تفاديا لإجراءات البيروقراطية المحتملة وبعد انقضاء الآجال المحددة للاستصلاح المقدر ب (5سنوات) يتحصل على الملكية النهائية لهذه الأرض بعد استكمال برنامجه الاستصلاح¹

حيث تقوم اللجان المحلية بمعاينة الأشغال المنجزة في إطار الاستصلاح، وتتكون هذه اللجان من: -رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي. الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية. الممثل المحلي لمصالح الري الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة².

3- الأراضي محل الاستصلاح :

إن الأرض خاضعة للاستصلاح هي الأرض التابعة للأملاك الوطنية التابعة للأملاك الوطنية و الواقعة في المناطق الصحراوية.

و يقصد بالأراضي الصحراوية كل ارض في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 مم في السنة³ طبقا للمادة 18 من قانون التوجيه العقاري و كذلك الأرض الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة و التي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح حسب المادة 4 من قانون 18/83.

نصت المادة 04 من قانون 18/83 على: " مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المطوية على مميزات مماثلة و كذا على الأراضي الأخرى غير مخصصة التابعة للملكية العامة و الممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح،تحديد كفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم".

¹ ليلي زروقي، وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص132

² عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، 2009، ص115

³ القانون 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية لسنة 2008 ، العدد رقم 46 .

3-أ-تحديد مفهوم الأملاك الوطنية:

وردت في دستور 23 فيفري 1989 المادتين 17 و18 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990¹ المتعلقة بالأملاك الوطنية إلى انه عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية العمومية على مجموع الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة وتعتبر هذه الأخيرة (الأملاك الوطنية الخاصة) محل الملكية بالاستصلاح كونها تؤدي وظيفة امتلاكه يشمل القوام التقني في الأملاك العقارية: الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية الأراضي الرعوية أو ذات الوجهة الرعوية الأراضي الحلقائية والأراضي الصحراوية .

وقد نص كل من القانون والمرسوم على أن الأراضي القابلة للاستصلاح يتم حصرها وتحديدتها إما بمبادرة من الجماعات المحلية المعنية بالنسبة للتجمعات الزراعية وتحديدتها إما بمبادرة من الجماعات المحلية المعنية بالنسبة للتجمعات الزراعية وتحديد المساحة أو بمبادرة من المترشحين وهناك ثلاثة أنواع من الأراضي الجبلية ، الرعوية و الحلقائية.

3-ب-الاستصلاح في الأراضي الجبلية:

لقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 724/83 المذكور سابقا على تنظيم سوف يصدر لمنح حق الملكية في بعض الناطق الجبلية إلا إن هذا المرسوم لم يصدر وأكدت المادة على أن حق الملكية سوف يمنح عن طريق الاستصلاح لقطعة ارض لا تتناسب مساحتها مع الخصائص المطلوبة لتكوين مستثمرة قابلة للحياة اقتصاديا ولكن قانون التوجيه العقاري في المادة 15 منه نص على أن القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات سوف تحدد عن طريق قانون خاص و يبقى استغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة خاضعا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل.

ولكن الإشكال بالنسبة للمناطق الجبلية يمكن من خطر التعدي على الأراضي الغابية بالحرث ثم المطالبة باكتسابها عن طريق الاستصلاح فلا يجب الخلط بين المناطق الجبلية القابلة للحرث والاستصلاح لعدم وجود أشجار غابية بها والأراضي الغابية التي بحكم الدستور جزء من الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتملك والتي يمنع فيها الحرث استثناء² فشرط الاستصلاح فيها مضبوطة بإحكام المرسوم رقم 87/2001 ولا تؤدي إلى اكتساب ملكية عقارية وإن أجاز القانون أن يمنح الترخيص بالاستغلال فيها لمدة تتراوح ما بين 20 و 90 سنة.

¹ دستور 23 فيفري 1989 المادتين 17 و18 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990

² مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012، ص 38.

3-ج- الاستصلاح في الأراضي الرعوية و الحلفائية:

وفيه نسجل تحول حق التمتع الدائم إلى ملكية بالاستصلاح فوفقا لنص المادة 65 من قانون التوجيه العقاري نلاحظ أنها لا تترجم بدقة ما أورده نفس المادة في النص الفرنسي و الذي هو أكثر دقة إذ ينص على انه عندما يتم استصلاح الأراضي القابلة للحث المذكور بنص المادة 64 من قانون التوجيه العقاري فيحول حق التمتع الدائم إلى حق ملكية بتطبيق أحكام قانون 83-18 لفائدة أشخاص الذين اكتسبوا حق التمتع الدائم في الأراضي القابلة للحث بالمناطق الرعوية و الحلفائية¹. إن الأراضي الرعوية و الحلفائية أدمجت بنص المادة 08 من قانون الأملاك الوطنية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة و القانون أحال على قانون الرعي بالنسبة لاستغلالها و هذا لا يتصور اعتبار قانون الرعي الذي صدر في ظل قانون الثورة الزراعية ما يزال ساري المفعول فأحكام المادتين 64 و 65 من قانون التوجيه العقاري تبقى معلقة لحين صدور قانون خاص².

إن النص العربي للمادة 64 في الفقرة الثانية مخالف لما جاء في النص الفرنسي لكن إذا ما قورنت بالفقرة الأولى للمادة 64 مع الفقرة الثانية و كذا مع المادة 65 فإنه يتبين أن النص الفرنسي هو الأصح و يتعين إضافة كلمة "قابلة للحث" حتى تؤدي الفقرة المعنى و بالرجوع لأحكام القانون 83-18 فإن اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح في الأراضي الرعوية و الحلفائية مستبعد بنص المادة 02 منه فمنه نص المادة 65 من قانون التوجيه العقاري جاء على وجه الاستثناء و لا يطبق إلا لفائدة الأشخاص الذين سبق لهم و إن اكتسبوا حق تمتع دائم في الأراضي القابلة للحث و الواقعة بالمناطق الرعوية و الحلفائية و منه فالاستصلاح لا يمنح حق ملكية و إنما يؤدي لتجميع عناصر الملكية المجزأة³.

لقد حدد المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 تعيين مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة الجماعات المحلية أو بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح و تكون محددة المساحة و مجسدة بعد استشارة المصالح التقنية التابعة للفلاحة و الري و أملاك الدولة بقرار من الوالي و تعلق في محلات المجلس الشعبي البلدي .

¹ حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، دار هومة ، 2003 ، ص 351.

² ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 134.

³ ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 135.

ثانيا: الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي 289/92:

إن المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/17/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية المطبق بنص المادتين 18 و 19 من قانون توجيه العقاري قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية تطبيقا لقانون التوجيه العقاري و بشروط جديدة للتنازل أهمها:

البيع يتم بمقابل و ليس بالدينار الرمزي ، مساهمة الدولة في الاستصلاح ، فتح مجال للتعاونيات ، و ضبط هذا المرسوم بدفتر الشروط النموذجي الذي حدد إجراءات و ضمانات بتحقيق المشروع الاستصلاح.

1- تعريفه للاستصلاح:

وفقا للمادة 02 من المرسوم 289/92¹ عرفته: " يقصد بالاستصلاح في مفهوم هذا المرسوم جميعا لأعمال المتعلقة بما يأتي:

- تجنيد المياه،

- التموين بالطاقة،

- سبل الوصول إلى المساحات،

- استصلاح الأرضو تهيئتها و سقيها و صرف مياهها،

- إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاجو المتعلقة بالزراعات المعتمدة. "

كما نصت المادة 3 من نفس المرسوم على: " تساهم الدولة في الاستصلاح عن طريق التكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه و سبل الوصول، و التركيبات الخاصة بإيصال الطاقة. "

2- تحديد الأراضي واجبة الاستصلاح:

وفقا للمادة 4 من مرسوم 289/92² التي نصت على ما يلي: " يحدد قرار مشترك بين الوزراء

المكلفين بالفلاحة و الري فيما يخص كل مساحة استصلاحية ما يأتي:

ضبط حدود المحيط الاستصلاح،

- عدد منسوبات المستثمرة و مساحتها

- كفيات الاستثمار و مجموع المترشحين. "

¹ حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 365.

² حمدي باشا عمر، نفس المرجع

و يمكن لكل شخص طبيعي جزائري الجنسية أو كل شخص معنوي يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية أن يترشح لاكتساب أراض استصلاحية حسب شروط هذا المرسوم. تستوفي شروط التنازل عن الأراضي، و كفاءات فسخ عقد التنازل على أساس دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم. فالأراضي الصحراوية وفق المادة 18 من قانون التوجيه العقاري هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها على 100 ملم ولم يمسه ولاية الجلفة.

ثالثا: الاستصلاح وفقا للمرسوم التنفيذي 483/97:

إن المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 و المحدد لكفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه¹ المطبق للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 عمم إمكانية التنازل على كل المناطق بموجب منح عقد امتياز قصد انجاز مشاريع استثمارية، و لكن التنازل يكون دائما بمقابل.

1- تعريفه للاستصلاح:

عرفت المادة 02 من المرسوم السابق الاستصلاح على أنه كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة و إلى تثمينها². فيتبين من أن تشجيع الاستثمار يكمن في البداية بمنح الأرض عن طريق عقد امتياز و بمقابل دفع إتاوة. و قد تضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 483/97 المذكور أعلاه كل الشروط التي يتم فيها منح الارض و الامتيازات المالية و الجبائية و لاسيما مساهمة الدولة بالتكفل الجزئي أو الكلي بنفقات شق الطرقات و جلب المياه و إحضار الكهرباء و حتى التكفل بتكوين مستخدمي المستثمره مهنيا².

2- تحديده للأراضي الواجبة الاستصلاح:

وفقا للمادة 4 المعدلة بالمرسوم رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998³ يتم ضبط حدود مساحات الاستصلاح بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة و الري و المالية بناء على معايير اقتصادية و تقنية، أما في حالة وجود قطع أرضية تابعة للخواص ضمن الحدود المعنية، تساهم فيها الدولة بشرط أن يحرر المالك المعني تعهد انضمام إلى برنامج استصلاحي. تتجسد شروط منح امتياز القطع الارضية و كفاءات فسخ عقد الامتياز على أساس دفتر الشروط النموذجي⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 1997.

² المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 1997.

³ المرسوم رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، الجريدة الرسمية، العدد 88، سنة 1998.

⁴ ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 136.

و قد عرف عقد الامتياز وفقا للمادة 02 من الملحق الخاص بدفتر الشروط النموذجي بنصها: " الامتياز، في مفهوم الاحكام القانونية المشار إليها أعلاه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهبية".

تم إنشاء 27 محيط إستصلاح بولاية الجلفة في إطار هذا المرسوم وسنتطرق إلى ذلك في الفصل الثاني.

الفرع الثاني: التجربة القانونية المطبقة في المستثمرات الفلاحية:

إن بقاء أغلب المزارع و المستثمرات الفلاحية للقطاع العام عاجزة ماليا، حيث لم يغطي إنتاجها السنوي التكاليف و بقيت تعاني من أزمات التمويل، على الرغم من مسح الديون للمزارع المسيرة ذاتيا فدفعت بالدولة ورغبة منها للتخلص من هذا القطاع الزراعي الذي كان يحقق خسائر كبير سنة بعد أخرى، و عجزه عن مواكبة التحولات العالمية، خاصة في تلك الفترة و التي شهدت انخفاضات حادة في أسعار البترول ، و بالتالي فإن تخلص الدولة من قطاع أثقل خزينة الدولة و تحويله إلى قطاع خاص أصبح ضرورة ملحة ونظرا لـ :

- بقاء مساحات زراعية دون استغلال بسبب الإجراءات البيروقراطية التي حالت دون توزيعها على الفلاحين مما أدى إلى خسائر كبيرة نتجت عن إهمالها.
- بسبب تضارب بعض القوانين و قلة المتابعة و الإرشاد يتم تنفيذ بعضها بشكل غير صحيح سبب التفسير الخاطئ لها.

جاء في المادة الأولى من القانون رقم: 19/87 المؤرخ في : 1987/12/08 و الذي يبين قواعد استغلال الأراضي الفلاحية و تحديد حقوق و واجبات المنتجين و عصرنة القطاع، و لرفع من الإنتاج و الإنتاجية لتلبية حاجيات السكان الغذائية المتزايدة ، و المساهمة في نمو الاقتصاد الوطني حيث كانت الأهداف حسب هذه المادة كالتالي:¹

- * ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثل من خلال التوزيع العادل للعقار من حيث المساحة و عدد العمال.
- * رفع الإنتاج و الإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان و احتياجات الاقتصاد الوطني
- * تمكين الفلاحين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال الأرض، حيث تتخلى الدولة عن المركزية في التسيير، تجنباً لأي شكل من أشكال البيروقراطية.
- * جعل رواتب الفلاحين مرتبطة مباشرة بجهدهم الفعلي على الأرض، للابتعاد عن الاتكالية و الإهمال.

¹ القانون رقم: 19/87 المؤرخ في : 1987/12/08، الجريدة الرسمية، العدد، 50، ص: 1919.

- هذا ماجاء في نص المادة كما ذكرنا سابقا و هناك أهداف عامة أخرى مثل:
- ارتفاع فاتورة الغذاء و إثقال كاهل الخزينة العمومية.
 - ارتفاع الأسعار في الأسواق العالمية آنذاك بشكل كبير في المواد الغذائية تزامنا مع انخفاض أسعار البترول و انخفاض قيمة العملة و عجز الميزانية المتواصل.
 - فشل السياسات السابقة في تحقيق النتائج المرجوة بالرغم من سياسات الدعم المكلفة و التي لم استغلها لعدة أسباب منها مركزية القرارات و التطبيق الخاطئ للقوانين بسبب غموضها أحيانا و تداخلها أحيانا أخرى و التسبب في خمول الطبقة العاملة بسبب غياب حوافز العمل.

1-3- إجراءات تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية: 19/87

ان التطبيق الفعلي لهذا النظام تم قبل صدور القانون في : 1987/12/08 وذلك عن طريق تعليمة رئاسية بخصوص إصلاح الزراعي في جويلية : 1987 ، والتي تحولت إلى منشور وزاري مشترك (بين وزارة الفلاحة ، المالية ، والداخلية) في : 1987/08/30 ، وقد كانت في البداية مطبقة على عدد محدود من التعاونيات الفلاحية تم تعميمها على مزارع القطاع العمومي بشكل سريع ، عكس ما كان مقررا من قبل ، حيث كان من المفروض تطبيقه على :

فقط من المزارع الفلاحية الاشتراكية ثم تم تعيين تقييم للنتائج ، وعلى ضوءها تعميم التجربة بعد 10% إصلاح الاختلالات ، لكن هذا التسرع والذي مس جل المزارع للقطاع الفلاحي الاشتراكي بداية من خريف سنة : 1987 والي غاية الثلاثي الأول للسنة الموالية ، يوحي بان السلطة كانت غير مدركة للأخطاء التي قد تتجر عن هذا الأمر وربما كانت متحمسة أكثر من اللازم للتخلي عن أعباء هذا القطاع ولو بطرق خاطئة ، حيث أن القطاع الفلاحي بطبيعته حساس جدا لأي تغيرات ويتطلب فترة تراث كافية لتتيح للإدارة والفلاح استيعاب هذه التغيرات .

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

وقد ورد في المادة الأولى من قانون : 19/87 تحديد كفيات استغلال الأراضي الواردة حسب المادة : 19 من قانون : 16/84 والتي ألغيت بموجب المادة : 46 من نفس قانون ليحل محلها التنظيم الجديد الذي شملها ما عدا الحالات التالية¹ :

-المزارع النموذجية التي تجري بها مختلف التجارب الزراعية.

-المزارع التابعة لمؤسسات التكوين البحث العلمي.

-المزارع التابعة لمعاهد التنمية .

¹ قانون المستثمرات الفلاحية : 19/87. المؤرخ في: 1987/12/08، الجريدة الرسمية ، المادة: 16-29 ، العدد: 50

حيث تم تشكيل مستثمرات فلاحية فردية وجماعية , بعدها توزع أراضي الأملاك الوطنية وعوامل الإنتاج اللازمة على عدد من العمال , مكونين من ثلاث (03) فلاحين أو أكثر بالنسبة للجماعية , بشرط أن تحقق شرط التوازن بين المساحات وعدد العمال , وتقسّم بينهم المستثمرة بالتساوي (EAC) حيث ينبغي وجود توافق بين هذه المجموعة حتى لا تتعطل عملية الإنتاج.

كما لا يحق للفلاح الحصول على أكثر من استفادة واحدة , وعند حصول اتفاق على إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية يقدمون عقد تصريحي بأسماء المعنيين ويتسلمون عقد إداري من الجهات المختصة يحدد فيها حقهم في الانتفاع الدائم من هذه الأرض مقابل التزامهم بالعمل في الميدان وتحقيق نتائج مرضية حيث يترتب على المستفيدين حسب القانون نفسه ما يلي :

- إنتاج الخيرات خدمة للأمة والاقتصاد الوطني .

- تحسين الإنتاج والإنتاجية بصفة متواصلة .

- عصنة أساليب ووسائل الإنتاج .

- يلتزم أعضاء المستثمرة بما يتعهد به احدهم باسم المستثمرة بصفة تضامنية ومطلقة.

- المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمرة واستغلالها استغلالا امثلا وتنفيذ كل عمل يزيد في قيمتها.

- تجنب الأعضاء بشكل جماعي أو فردي كل عمل يضر بالسير الحسن للمستثمرة.

- تقسيم الأرباح وتوزيع الدخل يتم في ما بين الأعضاء بالتراضي.

- مشاركة كل عضو من المستثمرة بشكل شخصي ومباشر في الأشغال

- كل عقوبة مسلطة على احد أعضائها بشكل فردي لا يؤثر على وجود المستثمرة ككل .

- حصص الأعضاء قابلة للنقل أو الحجز أو التنازل دون إلحاق الضرر بالمستثمرة.

- لا يمكن التنازل عن الحصص إلا لصالح الفلاحين العاملين في القطاع مع بقاء حق الدولة في ممارسة

حق الشفاعة.

- يلزم العضو الغير ملتزم الذي تسبب في أضرار بدفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين وفقدان حقوقه

حسب التنظيم المعمول به

- وحسب المادة 10 من نفس القانون فقد حددت شروط الاستفادة من حق الانتفاع الدائم للأرض ووسائل

الإنتاج كالتالي :

- الشخص المستفيد هو شخص طبيعي وليس معنوي

- جنسيته جزائرية

- لم تكن له مواقف معادية للثورة التحريرية.

وقد أعطيت أولويات الاستفادة للمجاهدين وذوي الحقوق ثم العمال الدائمين في القطاع الفلاحي ثم

المهندسين والتقنيين السامين ثم العمال المدربين وفئة الشباب، ولضمان سير العملية أسندت عملية تنفيذ

هذه الخطوات إلى لجننتين هما اللجان الداخلية لإعادة التنظيم و اللجان التقنية المحلية.

1- اللجان الداخلية لإعادة التنظيم:

هي لجان مؤقتة تعمل على ضمان السير الجيد للمزارع في الفترة الانتقالية و تسهيل عملية الانتقال و تتكون من ممثل واحد عن كل مجموعة ، يضاف إليها الرئيس و هو المسير (سابقا)، تقوم بعملية تسيير المزرعة إلى حين إقامة مستثمرة فلاحية جديدة و تتمثل مهامها في:¹

- القيام بتوزيع أراضي المزرعة بين الجماعات الجديدة
- القيام بتخصيص وسائل إنتاج الأخرى ، التي تتكون منها المزارع الاشتراكية.
- تحديد شروط استعمال الوسائل التي لا يمكن توزيعها بسبب عدم كفاءتها أو لاستحالة توزيعها كالبنر.
- تقديم الدعم للأجهزة و الهياكل التي تقوم بتنفيذ عمليات تعيين الحدود و تقسيم الممتلكات
- إقتراح مرشحين من العمال الذين يرغبون في الاستفادة من الاراضي الشاغرة
- توزيع الاراضي بالعدل و إحترام تجانس المستثمرات و مطابقتها لقدرات العمال.
- توزيع الوسائل و المعدات و المباني و التجهيزات بالعدل.

2- اللجان التقنية المحلية:

تكون على مستوى الولايات (حيث يمكن للوالي أن ينصب لجان تقنية على مستوى البلديات أو

مجموعة من المستثمرات)² ، و تضم ممثلين عن:

- الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين
- المصالح المالية
- المصالح الفلاحية
- مصالح مسح الاراضي
- قاضيا أو موثقا.

و تتمثل مهامها في ما يلي :

- الإشراف على تكوين و تنصيب اللجان الداخلية، لإعادة تنظيم الجماعات الجديدة.
- ضبط قائمة الجماعات الاضافية و المترشحين للاستفادة الفردية.
- الجرد المادي بوسائل الانتاج التي تتكون منها المزارع.
- تقديم المساعدة للجان الداخلية، شرط أن لا تتحول هذه المساعدة إلى تدخل يعيق عملها.
- الاشراف على توزيع الاراضي ووسائل إنتاج أخرى، و تحرير محاضر تكوين المستثمرات الجديدة.
- مساعدة الجماعات المتنازعة حول عملية التوزيع، و توفيقها و تحويل المستعصية منها إلى الوالي.
- المشاركة في عملية ريم الحدود و التقييم المالي للممتلكات، و إعداد تقارير للأعمال المنجزة.
- مع العلم وتطبيقا لهذا القانون تم تشكيل 994 مستثمرة فلاحية ما بين فردية وجماعية بولاية الجلفة.

¹ فريد عبة، مرجع سابق ، ص: 103.

² رابح زبيري، مرجع سابق، ص: 39.

الفرع الثالث: قانون التوجيه العقاري والأمر الرئاسي التعديلي المتم له ونتائج المرحلة:

في هذا الفرع سنتطرق إلى القانون والأمر الرئاسي الذين جاءا بعد القانون 19/87 تكملة للنقائص وتصحيحا للأخطاء وتوضيحا لبعض المفاهيم ويتعلق الأمر بقانون " التوجيه العقاري" رقم: 25/90 المؤرخ في : 18/11/1990 و الأمر الرئاسي 26/95 المعدل و المتم له المؤرخ في 25/09/1995.

أولا: النص 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والملكية العقارية المسترجعة:

بسبب المشاكل المترتبة عن القانون 19/87 و النتائج الهزيلة المحققة آنذاك، سواء بسبب الأخطاء الواردة فيه و التطبيق الخاطئ لنصوصه، أو قدرته على التحفيز أكثر على الإنتاج و الرفع من الإنتاجية، كان لابد من تصحيح الوضع و توضيح بعض المفاهيم و حل اللبس و سد الثغرات التي كانت موجودة، عن طريق إحداث قانون جديد في أقل من سنتين من القانون الأول سمي بقانون " التوجيه العقاري" رقم: 25/90

ومن دوافع صدوره أنه بعد مرور سنتين على قانون حق الانتفاع الدائم، الذي لم يحقق ما كانت الدولة تصبوا إليه، حيث لم تحقق النتائج المرجوة من حيث زيادة الإنتاجو تحفيز الفلاح على العمل بسبب التفسير الخاطئ لمفهوم حرية التصرف في المستثمرة، و عدم تدخل الدولة مباشرة في عمله، و لا من حيث حل النزاعات التي كانت قائمة بسببالعقار إن لم نقل أنها زادت و أدت إلى تعطيل حركة نمو القطاع و الإنتاج بصفة عامة، و على العموم فقد كانت الدوافع اللجوء إلى هذا القانون كثيرة نذكر منها ما يلي:

- الحصول على نتائج غير مرضية للسلطات، مقابل التنازلات المقدمة و المتمثلة في تملك الأراضي للفلاحين، عن طريق حق الانتفاع الدائم و اكتفاء الفلاحين بالحد الأدنى من الإنتاج و الاستفادة الشخصية دون مراعاة الصالح العام، المتمثل في تعظيم الأرباح و الإنتاج بأقصى طاقة ممكنة، و هذا مرده إلى عدة أسباب من بينها التوزيع الخاطئ للأراضي الخصبة، و اعتماد الأولويات في التوزيع حيث لم تؤدي إلى النتائج المرجوة، و كذلك عدم الالتزام من الإدارة، لا من حيث متابعة المستثمرات التي تم تملكها، و لا من حيث منح العقود الإدارية ، و الفهم الخاطئ لبعض بنود هذا القانون، لاسيما المادة: 43 منه و التي تتعلق بحرية الفلاح في التصرف، و استخدام وسائل الإنتاج و ملكيته للأرض أدى إلى البعث بالأراضي الفلاحية و إهمالها و إلحاق الضرر بها، على أن هذه المادة كان المقصود منها الابتعاد عن الطابع المركزي و الضغوطات الادارية و البيروقراطية التي كانت سائدة سلفا.

- ظهور نزاعات و خلافات بعد تطبيق قانون 19/87، و لجوء الملاك المؤممة أراضيهم إلى العدالة لإسترجاعها، سواء تلك المؤممة في إطار الثورة الزراعية ، أو تلك الموضوعة تحت حماية الدولة و بقاء جزء هام من العقار الفلاحي دون استغلال بسبب هذا الوضع.

- التجاوزات التي حدثت في إختيار أصحاب المستثمرة، و غياب الانسجام فيما بينهم، أدى إلى لإلحاق الضرر بهذه المستثمرات بسبب النزاعات القائمة، كما أدى بالضرر فيالإنتاج، بسبب تفتيتها إلى أجزاء صغيرة، و هذا التقسيم يتم بطرق غير رسمية. هذه الأسباب و غيرها كانت مبررا كافيا لصدور قانون التوجيه العقاري، الذي أعاد تنظيم مفهوم المستثمرات الفلاحية بعد أقل من سنتين من قانون 19/87.

أما أهدافه وبالرجوع إلى مواد القانون 25/90، نجد أنه حاول معالجة المشاكل المذكورة آنفا، و قد حددت له أهداف هي في النقاط التالية:

- تحديد الأراضي الفلاحية بدقة ، وذلك لوقف كل أشكال هدر العقار الفلاحي الموجه للفلاحة ، حيث عرف في النص المادة : 04 من القانون إن " الأرض الفلاحية أو ذات الوجه الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجها، ما يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا، بعد تحويله كما منع القانون تحويلها عن وجهتها الفلاحية إلا بالقانون .

- حماية المستثمرات الفلاحية الواقعة على الأراضي الخصبة جدا، أو الخصبة من الزحف العمراني، و لا يتم البناء عليها إلا بعد الحصول على رخصة تحدد شروطها حسب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و البناء، حيث سجلت عدة انتهاكات في حق العقار الفلاحي مثلما تعرضت له أراضي متيجة،ورغم ذلك ظهرت فيه ثغرات وقد تم استدراكها بالامر 26/95 المعدل و المتمم له و من خلال هذا القانون و تعديله يكون المشرع قد أكد تبنيه نظرة جديدة للملكية الفلاحية و ذلك بعدما كانت هذه الملكية مقصورة على الدولة فقط، حيث عمد المشرع إلى إعادة الاراضي الفلاحية بعد تأميمها أووضعها تحت الحماية إلى ملاكها الاصليين و ذلك وفق شروط و إجراءات حددها بموجب القانون 25/90 و الامر 26/95 المعدل و المتمم له، و هذا ما سنتناوله على النحو التالي:

• إرجاع الاراضي المؤممة في ظل الامر رقم 73/71:

لقد أقر المشروع من خلال القانون 25/90 بموجب إرجاع الاراضي التي كانت قد أمتت في إطار قانون الثورة الزراعية لملاكها الاصليين هذا في حالة توفر الشروط المطلوبة.

* شروط و إجراءات إعادة الاراضي في إطار القانون رقم 25/90 و الامر رقم 26/95:

- شروط إرجاع الاراضي: و هي شروط موضوعية متعلقة بكل من العقار و مالك العقار¹

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقار، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، 2003، ص29.

- الشروط المتعلقة بالعقار في ظل القانون 90/25 نصت المادة 76 من القانون رقم 25/90 على الشروط المتعلقة بالأرض و هي:

- كل ارض تم تأميمها في اطار الثورة الزراعية و تم ادماجها في اطار الصندوق الثورة الزراعية
- يجب ان تكون الأرض الفلاحية قد حافظت على طابعها الفلاحي¹.
- ان لا تؤدي عملية الارجاع الى إعادة نظر في المستثمرات الفلاحية القائمة.
- ان لا تكون المساحة المعنية، قد تم استصلاحها فعليا في اطار قانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح
- ان تمثل الأراضي المعنية بعملية الارجاع وسيلة عيش المالك و خلفه العام من الدرجة الأولى.
- و نرى ان يكون هذا الشرط محققا في المستقبل أي التزام المالك او خلفه باستثمار الأرض المسترجعة في الفلاحة.

ثانيا: الأمر الرئاسي 26/95 المتعلق بتعديل وإتمام قانون التوجيه العقاري:

إن الزحف العمراني الذي مس المستثمرات الفلاحية الواقعة على الأراضي الخصبة جدا، أو الخصبة رغم أنه لا يتم البناء عليها إلا بعد الحصول على رخصة تحدد شروطها حسب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و البناء، إلا أنه سجلت عدة انتهاكات في حق العقار الفلاحي مثلما تعرضت له أراضي متيجة، ولحماية هذه الأراضي وفق القانون 25/90 ظهرت فيه ثغرات مما استدعى استدراكها بالامر 26/95 المعدل و المتم لهيئت عمدة المشرع إلى إعادة الاراضي الفلاحية بعد تأميمها أووضعها تحت الحماية إلى ملاكها الاصليين وفق الشروط الآتية:

¹ هذا الشرط يطرح تساؤل عن المعيار المعتمد لمعرفة مدى محافظة الأرض على طابعها الفلاحي و لمعرفة ذلك هناك معيارين :- المعاينة الميدانية أي التحقق ماديا من البقاء و استغلال الأرض في الفلاحة.
- عن طريق تصنيف الأرض وفق أدوات التعمير.

2-1 الشروط الجديدة التي جاء بها الامر رقم 26/95 المتعلقة بالعقار:

- الأرض التي فقدت طابعها الفلاحي، تتحمل الدولة عاقبتها تعويض مالكيها الاصليين¹.
- ان لاتقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من القانون المدني الجزائري، لصالح المستفيدين شرعيا.
- ان لا تكون الأرض المعنية قد تم منحها على شكل استفاضة في اطار القانون رقم 18/83 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح
- تسترجع هذه الأراضي اذا لم يشرع في عمليات الاستصلاح و كانت اجال المحددة في القانون رقم 18/83 لم تنته بعد. و معناه ان هذه الأراضي و التي كانت قد وزعت بموجب القانون 18/83 و لم يشرع في عملية الاستصلاح فانها تسترجع
- و يعوض نقدا او عينيا بالنسبة للمساحة المستصلحة او التي هي في طريق الاستصلاح².
- ان لا يكونو قد حصلوا عليها عن طريق المعاملات عقارية اثناء الثورة التحريرية
- و الملاحظ في هذا الشرط ان المشرع عدل عن الكلمة (و بعدها) التي كانت موجودة في نص المادة 76 من قانون توجيه العقاري.

الشروط المتعلقة بمالك العقار في ظل القانون رقم 25/90:

- ان لا يكون ملاكها الاصليون قد سلكو سلوكت معاديا لحرب التحرير الوطنية بثبوت ادانتهم او بعدها.
- أن لا يكون الملاك الاصليون قد حصلوا على أراضي تعويضها ،أو على مساعدات مالية عمومية من اجل الانتقال إلى أعمال أخرى.
- ألا يكون الملاك الاصليون قد استفادوا من الأراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، إلا إذا تخلو عن هذه الاستفادة.

2-3 الشروط المتعلقة بالمالك والتي جاء بها الأمر رقم 26/95.

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

1 حيث حددت المادة 03 فقرة 1 من الامر 26/95 المعدلة للمادة 76 من القانون رقم 25/90 معنى الأرض التي تفقد طابعها الفلاحي في الحالات الاتية:- عندما يستعمل وعائها لغرض البناء.

- عندما تتغير وجهتها الفلاحية و تحول عن طريق أدوات التدمير المصادق عليها قانونيا

2 المادة 03 من الأمر 26/95 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95

2-4 الإجراءات المتبعة لإعادة الأراضي لمالكها الأصليين:

حيث تقسم هذه الأخيرة إلى قسمين:

الإجراءات المتبعة لتقديم الملف (طلبا لاسترجاع):

- تم تحديد اجل تقديمه من طرف المالك الأصلي بمدة 12 شهرا من تاريخ نشر الأمر 26/95 بالجريدة الرسمية ممن اجل إرسال طلب صريح ويرفقه بالملف إلى الوالي المختص إقليميا طبقا لنص المادة 81 من القانون رقم 25/90

يقوم الوالي بعد استلامه لملف طلب الاسترجاع، بتحويله على لجنة الولاية متساوية الأعضاء¹ هذا وتفصل اللجنة في فرضيات الثلاث التالية:²

- إرجاع الأرض نفسها لمالكها الأصلي

- تعويض المالك الأصلي بمنحة قطعة ارض مماثلة

- تعويض المالك الأصلي نقدا لاستحالة إرجاع الأوضاع على حالتها السابقة أي التعويض النقدي ويكون قرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة.

بعد إخطار الوالي بقرار اللجنة، وفي حالة إمكانية الإرجاع، يتخذ الوالي قرارا بذلك، بحيث يكلف مندوب الإصلاح الفلاحي³، بإرسال لمصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية ملفا يضمن ما يلي:

- قرار الوالي بالإرجاع

- نسخة من سند الملكية إن وجد، أو شهادة تقدمها البلدية لتثبت ملكية الأرض من طرف طالب الاسترجاع، على أساس الأرشيف الموجود لديها

- قرار مندوب الإصلاح الفلاحي على مستوى الولاية.

يكلف مدير الأملاك الوطنية بتحرير عقد تبادل والذي يحمل توقيعه وكذلك توقيع كل من الوالي المختص إقليميا، وطالب الاسترجاع، وبالنسبة لباقي الأملاك (البنيات والتجهيزات) المنجزة فيتم تحرير عقود كما يلي: لقد حددت المادة 82 من القانون رقم 25/90 تشكيلة اللجنة بصفة إجمالية فهي تضم: ممثلين للإدارات وعددا متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وجمعياتهم المتعمدة قانونيا .

¹ ألغى القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية، التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة.

² سماعين شامة، مرجع سابق، ص34.

³ سماعين شامة، مرجع نفسه، ص35.

• نتائج المرحلة:

مع تبني المنهج الاشتراكي بدون سابق دراسة تبين من خلال تعرضنا لتجربة التسيير الذاتي أنها كانت خيار سياسي، تم اعتماده بسبب المتطلبات السياسية في ذلك الوقت، أما التجربة الثانية الزراعية، فهي الأخرى لم تكن أفضل من سابقتها، حيث أنها لم تلغي النظام الأول تماما، ولا تصحيح للأوضاع السابقة، ليأتي بعد ذلك قانون المستثمرات الفلاحية و إعادة تقسيم الأراضي بما يتناسب مع إمكانيات الفلاحين، ثم تبني الدولة النظام الرأسمالي لينعكس على السياسة العقارية، و يتيح حق الانتفاع الدائم و تخلي الدولة عن ملكية الأرض في حالة استصلاحها (قانون الاستصلاح 18/83)، و تعتبر خطوة كبيرة في سبيل تحرير القطاع و تحرير الدولة من قطاع مريض.

وبسبب المشاكل المترتبة عن القانون 19/87 و النتائج الهزيلة المحققة آنذاك، تبعا للأخطاء الواردة فيه و التطبيق الخاطئ لنصوصه.

إن أهم المشاكل التي ظهرت أثناء تطبيق قانون 19/87 هي عدم انسجام مجموعات المستفيدين من المستثمرات الجماعية فيما بينهم، لأسباب مختلفة منها لسبب التفسير الخاطئ لمفهوم حرية التصرف في المستثمرة لاسيما ما تعلق بالمادة: 43 منه ، و عدم تدخل الدولة مباشرة في عمل المستفيد، ولسبب عدم تمكن الفلاحين من الاستفادة من القروض البنكية نظرا لتشكك هذه الأخيرة في الاستفادة من حقوق الاستفادة الدائمة من المستثمرة، غير المضمونة قانونيا، في الوقت الذي حول بعضها عن طابعه الفلاحي، جراء مخالقات المستفيدين، في حين تم الاستيلاء على عدد منها من طرف أجهزة الدولة في إطار مشاريع ذات منفعة عامة كل هذا أدى إلى شلل المستثمرات وتقسيمها "الضمني"، وبعد سنتين من الإشكالات كان لابد من تصحيح الوضع و توضيح بعض المفاهيم و حل اللبس و سد الثغرات التي كانت موجودة، عن طريق إحداث قانون جديد سمي بقانون "التوجيه العقاري" رقم: 25/90 إلا أنه سجلت عدة انتهاكات في حق العقار الفلاحي مثلما تعرضت له أراضي متيجة، ولحماية هذه الأراضي وفق القانون 25/90 ظهرت فيه ثغرات مما استدعى استدراكها بالامر 26/95 المعدل و المتمم له حيث عمد المشرع إلى إعادة الأراضي الفلاحية بعد تأميمها أو وضعها تحت الحماية إلى ملاكها الاصليين وفق شروط حددت بالأمر الرئاسي 26/95.

المبحث الثالث: تجربة القانون 10-03 محل التطبيق لمنح عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة (2010) و تجربة إنشاء المستثمرات في ظل المنشور الوزاري 108.

بادرت وزارة الفلاحة في عدة مشاريع قوانين في هذا الصدد، بما فيها مشروع قانون استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق التأجير أو البيع، لكن رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه أمام الولاية في شهر مايو سنة 2000 أعلن أن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تباع ولن تأجر، وإنما تمنح عن طريق الامتياز وهو ما تم تكريسه فعلا بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، وبناء على ما تقدم فإننا نتعرض في المطلب إلى مفهوم حق الامتياز، شروط منحه و إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وفي المطلب الثاني الآثار المترتبة عن عقد الامتياز و تجربة إنشاء المستثمرات في ظل المنشور الوزاري 108.

المطلب الأول: مفهوم حق الامتياز، شروط منحه و إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
يشكل الامتياز الركيزة الأساسية التي بني عليها القانون رقم 10-03 وقد كان هو الحل المناسب لاستخلاف نظام قانوني جديد حصري ومرن لنظام قانوني لم يعد يتماشى مع الرؤية الجديدة للدولة. حيث سنتناول في الفرع الأول عن مفهوم حق الامتياز أما في الفرع الثاني فنخصصه لشروط منح هذا العقد.

الفرع الأول: مفهوم حق الامتياز وشروط منحه:

يرى فقهاء القانون الفرنسي ما هو الأسلوب لإدارة المرفق العام حيث توجد هناك مصلحة عليا في الدولة تستدعي ضرورة سيطرة الدولة على كل موادها أو بعضها، وتنفيذ أشغالها العامة، إلا أنه يمكن للدولة وفق اختياراتها التعاقد وفق القانون الخاص، ويتبع هذا الإجراء عندما يتم التعاقد على المشروعات التجارية أو الصناعية أو عندما يتعلق العقد بما تملكه الإدارة من أموال خاصة، فهذا التحليل يقترب نوعا ما من الهدف من عقد الامتياز، إلا أن هذا الأخير المنصوص عليه في القانون 10-03 ومن طبيعة تختلف عن عقود امتياز المرفق العام الكلاسيكية في القانون الإداري لذا سنحاول تحديد تعريف عقد الامتياز أولا وخصائصه ثانيا وكذا الطبيعة القانونية لهذا العقد ثالثا.

أولا: تعريف الامتياز.

عرف الامتياز بأنه عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز¹ بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة.

¹ ناصر لباد، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، الطبعة الأولى، 2004، ص 220-221.

أما بالمفهوم التقليدي فهو أسلوب يقوم بنقل تسيير نشاط عمومي إلى هيئات خاصة بحيث كانت الإدارة في هذه المرحلة (الدولة الحارسة أو الليبرالية) لا تتدخل في النشاطات ذات الطابع الصناعي والتجاري، فإن الإدارة تقوم به بصفة غير مباشرة، بحيث يمنح تسيير واستغلال هذه المرافق إلى أشخاص خاصة عن طريق إبرام عقد أو إتفاق معها ويسمى هذا العقد بعقد الامتياز أو الالتزام¹.

هذا فيما يخص بامتياز المرافق العامة التابعة للأملاك الوطنية العمومية المهيأة للجمهور، أما الامتياز الذي نحن بصدده والمتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة عرفته المادة 03 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن للتوجيه الفلاحي بأنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة للشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع ترك الأمر إتاوة سنوية"، غير أن مفهوم الامتياز من خلال هذه المادة جاء عاما يحتمل عدة تأويلات، ولهذا ترك الأمر في ذلك إلى القانون رقم 10-03 بحيث جاءت المادة الرابعة منه بتعريف أوسع للامتياز عكس ما تضمنته المادة السابقة.

فالامتياز في مفهوم المادة 04 من القانون 10-03 هو ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها² بناء دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40 سنة) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديده وتحصيله وتخصيصها بموجب قانون المالية.

ثانيا: خصائص حق الامتياز الفلاحي

بالرجوع للمواد 12، 13 و 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، نجد أن حق الامتياز الفلاحي يتمتع بالمميزات التالية:

- **حق محدد المدة:** بخلاف القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، و الذي منحت بموجبه الدولة للفلاحين الانتفاع الدائم³، فإن القانون 10-03 حدد مدة الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد.

وقد حددت المادة 26 الحالات التي بها ينتهي حق الامتياز:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.

¹ناصر لباد، مرجع سابق، ص 197.

²يقصد بالأملاك السطحية المتصلة بها المباني والأغراس ومنشآت الري.

³ المادة 06 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

- عند إخلاء صاحب الامتياز بالتزاماته.
- عند نزع حق الامتياز من أجل المنفعة العمومية.
- **حق قابل للنقل:** لا ينتهي حق الامتياز بوفاة المستثمر، بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل¹:
- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، وفي حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة.
- التنازل على حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.
- إلا أنه وعند انقضاء أجل السنة، وعدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.
- **حق قابل للتنازل:** حق الامتياز قابل للتنازل طبقا للمادة 13 من القانون 10-03، ويمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/ أو بلوغ سن التقاعد².
- لكن يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام المادتين 15 و 17 من القانون 10-03 إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز.
- وهنا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة وفي حالة امتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق. وإذا لم يختار الديوان ولا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يخصص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز³.
- قابل للرهن: على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الرهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، يمنح حق الامتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض، وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة وعصرنتها.
- وبينت المادة 12 من القانون 10-326 بأن حق الامتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية، يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض، التي تشمل كل من البنوك و المؤسسات المالية، وبهذا يستبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العاديين⁴.

¹ المادة 25 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

² المادة 14 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

³ حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة جديدة 2012-2013، ص 130.

⁴ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 155.

ويهدف المشروع من خلال جعل حق الامتياز قابلا للرهن، إلى توفير المال الضروري من أجل القيام بالنشاط الفلاحي وتنميته وتمكينه من القيام بمهامه الضرورية، ولذا وجب خلق وتوسيع البنوك الريفية وتعاونيات القرض، والتي من شأنها أن تحقق مميزتين وهما:

توفير المعلومات الضرورية للبنوك وتعاونيات القرض عن ظروف إمكانيات الفلاحين والتي تعتبر كضمان للقروض، إلى جانب مساهمتها في جلب مدخرات الفلاحين، وتوفير للقطاع الفلاحي مصادر للحصول على القروض بشكل مبسط وعقلاني¹.

- قابل للحجز عليه: حق الامتياز الفلاحي هو حق عيني قابل للحجز² عليه وهذا ما جاءت به المادة 13 من القانون 03-10

- لا يمكن تجريد حق الامتياز من صاحبه إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة في هذه الحالة يستفيد المستثمر صاحب الامتياز عند تاريخ اكتساب الدولة الفعلي للأرض من تعويض مسبق، عادل ومنصف، أما إذا انصب الاسترجاع على جزء فقط من المستثمرة، ولم يعج الجزء المتبقي يستجيب للقواعد المحددة في دفتر الشروط، يحق للمستثمر صاحب الامتياز المطالبة بفسخ الامتياز مقابل التعويض المسبق العادل والمنصف.

ثالثا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

نص القانون رقم 03-10 في المادة 4 على أن الامتياز (عقد تمنح بموجبه الدولة)³ أي أن العقد وفقا للمعيار العضوي هو عقد إداري، مكون من جزأين لا يتجزآن هما دفتر الشروط والعقد أو الاتفاق نفسه، فلا يمكن نفاذ عقد الامتياز وترتيبه بآثاره القانونية إلا بإتمام إجراءات إعداد الوثيقتين وإدماجهما، أما الطبيعة القانونية للعقد فإنه يحتوي على طابع الإذعان، وذلك بفضل تدخل الدولة في توجيه الحياة العامة والحفاظ على التطبيق السليم للخطة الاقتصادية، لذلك فإن العقود النموذجية والتي يدرج الامتياز ضمنها تعد في أغلبها عقودا للإذعان.

وعقود الإذعان نظرا لتوسع مجالها قد تكون عقودا إدارية أو عقودا خاصة، فيصدق على الأولى المركز القانوني المنظم وعلى الثانية الطبيعية العقدية⁴، وبما أن عقد الامتياز هو عقد إداري يحتوي دفتر أعباء (شروط) جاء على شكل تنظيم ينشئ آثارا ومراكز فإن عقد الامتياز هو مركز قانوني منظم أهم ما يترتب عليه هو حق الامتياز.

¹ باشي أحمد، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، 2003، عدد 02، ص 109.

² المادة 13 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

³ المادة 04 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

⁴ لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990، ص 58.

رابعاً: شروط الامتياز الفلاحي.

حق الامتياز تمنحه الدولة بشروط يجب أن تتوفر في المستثمر صاحب الامتياز، وبشروط يجب أن تتوفر في كيفية استغلاله مع إعطاء حق الرقابة للدولة تمارسه عن طريق الهيئات التي خول لها هذا القانون هذه الصلاحيات.

1: الشروط التي يجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز:

لقد حددت المواد 05، 06، 07، 19 من القانون 03/10 الشروط الواجب توافرها في المستند وأهمها:

- يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية¹ الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية، والحائزين على:
- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.
- أو قرار من الوالي.

الشرط الثاني وهو أن يكون المستفيد شخص طبيعي من جنسية جزائرية ويتم إثبات ذلك عن طريق بطاقة التعريف لا غير²، وبالتالي لا يجوز للأجانب والأشخاص المعنوية الاستفادة من هذه الأراضي، كما يجب أن يكون المستفيد بالغا

غير محجور عليه³، ولم يكن له سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.

إن الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموضوعة تحت تصرف (المزارع النموذجية أو الهيئات العمومية للبحث أو التعليم بمقررات ترخيص) هي غير معنية بأحكام القانون 10-03.

وفيما يخص الأراضي ذات الوجه الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، فإن هذه الأخيرة تمنح بعد استصلاحها طبقاً لأحكام المادة 18 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي أما في شكل امتياز بالنسبة لتلك استصلحتها الدولة وأما في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بالنسبة لتلك التي استصلحتها الخواص.

ويقتضى من الاستفادة من أحكام القانون 10-03 الأشخاص الذين⁴:

- حازوا الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الذين أنجزوا معاملات وصفقات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

¹ يقصد بالمستثمرات الفلاحية في الاصطلاح الاقتصادي التي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، تتضمن وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي.

² التعليمات الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991.

³ بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001، ص 129.

⁴ المادة 07 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.
- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم والهدف من كل هذه الشروط أن هذا القانون يفرض على المستثمرين أصحاب الامتياز:

1- إدارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية¹ علما أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو مشكلة من أصحاب امتياز متعددين، وبعد انتهاء الشكليات المطلوبة تكتسب صفة الشخص المعنوي المتميز عن أعضائه².

2- منع التأجير من الباطن للأراضي والأماك السطحية.

3- استغلال صاحب الامتياز للأراضي الممنوحة له.

4- عدم تغيير الوجهة الفلاحية أو الأماك السطحية الممنوحة³.

5- عدم البناء في الأراضي إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

كما أن المستثمرين أصحاب الامتياز ملزمين بحماية الأراضي الفلاحية والأماك السطحية الملحقة بها والمحافظة على وجهتها الفلاحية، ويجب عليهم دفع الإتاوة التي يحدد وعائها سنويا بموجب قانون المالية.

الفرع الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يعد بمثابة خطوة أولى وفي نفس الوقت حماية سابقة للأراضي الفلاحية من خلال تصفية المستفيدين المعنيين بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، قبل أن يتم منحها بموجب عقود امتياز من طرف مديري أملاك الدولة بالولاية، لذا سنحاول تبيان كيفية إيداع ملفات التحويل في اللحظة الأولى، والجزء المترتب عن إيداعها فرعا ثانيا، و ثالثا المصالح القائمة بذلك .
أولا: كيفية إيداع ملفات التحويل.

من أجل الاستفادة من حق الامتياز حدد المرسوم التنفيذي 10-326 لا سيما المادة 02 منه عن الكيفية التي من خلالها يتم تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، اذ تتم هذه العملية على أساس الطلب المقدم بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، يحوز عقدا رسميا مشهرا، أو قرار من الوالي وهذا ما بيناه في الشروط الواجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز، ويبين في هذا الطلب على الخصوص اسمه ولقبه، نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها، رقمها وموقعها بالتحديد.

ثانيا: مشتملات ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

يجب أن يشتمل ملف التحويل حسب ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326

على الوثائق التالية:

¹ المادة 22 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة.

² المادة 20 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة.

³ تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الزراعية أصبح يشكل جريمة (جنحة) طبقا للمادة 87 من القانون 08-16

- استمارة تملئ من طرف المستفيد، وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي¹، تتضمن اسم ولقب المستفيد، مع ذكر بيانات المستثمرة الفلاحية جماعية أكانت أو فردية من رقمها وموقعها، وان كان صاحب مستثمرة فردية أم عضوا في مستثمرة جماعية.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض إثبات هوية المستفيد.
- شهادة فردية للحالة المدنية للتأكد من أن صاحب الطلب متوفي.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي مع عقد الفريضة باسم الهالك.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي، ويتم الحصول على هذه الوثائق من طرف إدارة مسح الأراضي بعد ملئ الوثيقة النموذجية التي تتضمن طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي، يرفق بنسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي، ومخطط مسح الأراضي القديم، وبعد دفع الرسوم امام مكتب البريد يمكن للمعني استلام الوثائق، ويمكن لمديرية أملاك الدولة طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي من مصلحة المسح، علة ان يكون هذا التسليم خلال 15 يوم التي تلي الطلب، ويجب أن يكون تعيين المستثمرة الفلاحية في العقد في العقد المتضمن التحويل مطابقا للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح ويلخص مضمون العقد في تشكل مستخرج العقد².
- ومن أجل تسهيل الإجراءات نصت المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³ بأن المطبوعة PR4 bis، تعد في آن واحد مستخرج المسح ومستخرج العقد، فأول تدوين في هذه المطبوعة يكون على أساس مستخرج المسح من طرف مصلحة المسح ومكمل بمستخرج العقد من طرف محرر الوثيقة المبينة في التحويل، ثم يسلم هذا المطبوع في نفس الوقت إلى المحافظ العقاري مع العقد محل الإشهار ثم يبعث مستخرج العقود PR4 bis إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح طبقا لمراجع الإشهار المسجلة بمستخرج العقد. وفي إطار القيام بهذه المهام صدرت التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تمنع مطالبة المستثمرين الفلاحيين باستصدار هذه الوثيقة منعا باتا، على اعتبار أن المطالبة بها من مصالح مسح الأراضي، يقع على عاتق مصالح أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة⁴.
- وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رم الحدود، أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل، ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد أو تحيين هذا المخطط.

¹ انظر حسب الملحق رقم 01.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومو، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009، ص 240.

³ قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001، ص 57.

⁴ التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 31 أكتوبر 2011، تحت رقم 10672 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

وفي حالة الأراضي التي عرفت تغيير في المساحة اثر عمليات اقتطاع أو استرجاع فيجب على المعني المطالبة بمخططات جديدة من مصالح مسح الأراضي، ويتعين على مصالح أملاك الدولة تجميد عملية إعداد وتسليم عقد الامتياز على الأراضي التي مستها عملية الاسترجاع إلى غاية استكمال الإجراءات المتعلقة بتحديد مساحة القطعة المتبقية، التي ستكون محل منح الامتياز.

أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معاملتها بعد، فإن إعداد مخططات تجديد المعالم من أولويات مصالح المسح خلال فترة تطبيق أحكام القانون رقم 10-03.

- محضر جرد محينا يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326¹، يتضمن البيانات الخاصة بالمستفيد من اسم ولقب وتاريخ ميلاد ورقم بطاقة التعريف الوطنية الخاصة به، وبالإضافة إلى بيانات المستثمر الفلاحية من موقعها ووصف ممتلكاتها مع توقيع المصرح في الأخير والتصديق على هذا المحضر كإثبات قاطع على صحة المعلومات المتضمنة فيه.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفقا للقانون 87-19.

- توكيل عام، يتم إعداده أمام موثق باسم أحد ورثة المستفيد لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الحقوق والواجبات المنصوص عليها في القانون.

ثالثا: المصالح القائمة بإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

ومن أجل التكفل بهذه العملية لما لها من بعد اقتصادي وسياسي واجتماعي، صدرت التعليمات الوزارية رقم 08711 قصد تأطيرها كما ينبغي على مستوى كل من مصالح أملاك الدولة، مصالح الحفظ العقاري ومصالح مسح الأراضي².

1- على مستوى مصالح أملاك الدولة: المطلوب من هذه المصالح إنشاء خلية مهمتها دراسة الملفات

المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مصالح أملاك الدولة، مع مسك سجل يتعلق في الملفات المرسلة يدون فيها مختلف المراحل التي تمر بها عملية التكفل بهذه الملفات إلى

غاية تسليم عقود الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

فإذا كان ملف المستفيد كاملا فإن المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد دفتر الشروط

الواجب إمضائه مع الطرف المعني بالاستفادة من حق الامتياز، حسب النموذج المرفق بالمرسوم

التنفيذي 10-326³، يحدد فيه على وجه الخصوص أعباء وشروط عقد الامتياز المطبق على الأراضي

الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ثم يحيل الملف مرفقا بدفتر الشروط إلى مديرية أملاك

¹حسب الملحق رقم 02.

²التعليمات الوزارية الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، تحت رقم 08711 بتاريخ 05 سبتمبر 2011 المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.

³حسب الملحق رقم 03.

الدولة المختصة إقليميا لتكريس هذه العملية بعقد الامتياز باسم كل مستثمر. وفي حالة إرسال ملفات ناقصة إلى مصالح أملاك الدولة، من حيث الوثائق، أو دفتر شروط غير ممضية، وجود اختلاف في المساحة المدونة في المخطط وتلك المدونة في دفتر الشروط أو عقد الانتفاع الدائم يفوق 5%، فيتعين على الخلية أمام هذه الوضعية رفع هذا الأمر إلى المسؤول المعني الذي يجب عليه فوراً إعادة هذه الملفات إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقة بجدول يبين من خلاله الوثائق أو العيب الموجود لكل ملف.

2- **على مستوى مصالح الحفظ العقاري:** حثت التعليمات الوزارية 08711 السابقة على جميع المحافظين العقاريين على إعطاء الأولوية لشهر هذه العقود، وفي هذا الصدد يتعين على مديري أملاك الدولة كلما قاموا بإيداع العقود قصد الإشهار إعلام مديري الحفظ العقاري عبر جدول يتضمن قائمة العقود المودعة، وذلك قصد المتابعة والحرص تحت مسؤولياتهم على إشهار العقود المعنية في أقرب الآجال.

3- **على مستوى مصالح مسح الأراضي:** عرفت هذه المصالح بعض الصعوبات في تسليم الوثيقة PR4 bis بخصوص الأراضي الفلاحية التي تم مسحها، فلقد تم اتخاذ تدابير بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي قصد إدخال تسهيلات وإجراءات مبسطة لإعدادها وتسليمها. وعليه يمكن القول أن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تعد عملية هامة التي توليها السلطات العليا أهمية بالغة تبعا لبعدها الاقتصادي والسياسي والاجتماعي، ومن أجله تعمل على تذليل كل الصعوبات التي تعيق إنجاز هذه العملية، بتسخير كل الوسائل.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز و تجربة إنشاء المستثمرات في ظل المنشور الوزاري 108:

عند توافر الشروط المذكورة سابقا يقدم الملف إلى مديرية أملاك الدولة يتكون من القرار الولائي المحدد لمكونات الأساس العقارية الممنوح إلى كل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، مخططات المساحة و محاضر تعيين الحدود، نسخة من الاتفاقية المبرمة بين وكالة البنك الفلاحي للتنمية الريفية و المنتجين المتعلقة بتسديد مبالغ ممتلكات متنازل عنها بصفة كاملة نسخة من وكالة متعلقة بتعيين العضو الذي يمثل المستثمرة، الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية تثبت هويتهم و جنسيتهم¹. و يحرر العقد الإداري (عقد الامتياز) في نسخة أصلية و نسختين أخريين تخصص إحداهما للإشهار و الحفظ العقاري، و الثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل و الشهر العقاري. تطرق القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له، وكذا دفتر الشروط الملحق به إلى تبيان الآثار التي تترتب عن عقد الامتياز و هذا عندما يتسلم المستفيدون عن العقود الإدارية و تتمثل هذه الآثار في الحقوق و الالتزامات التي يتمتع بها و يتحملها طرفا العقد سواء كانت الدولة هذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول، والمستثمر صاحب الامتياز الذي سوف نستعرضه في الفرع الثاني.

¹ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 07 مارس 1990

الفرع الأول: حقوق و التزامات الدولة.

تعد الدولة الطرف الأول في عقد الامتياز بصفتها المالكة للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها، و من ثم فهي مكلفة بحقوق و التزامات تقع على عاتقها، و نتناولها عبر نقطتين:

• حقوق الدولة:

الدولة لم تتنازل عن كافة عناصر الملكية فلقد احتفظت بنفسها بحق التصرف و هو ما يعرف بملكية الرقبة و من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الامتياز ما يلي:

1: حق الرقابة

الملكية في مفهوم القانون هي حق التمتع و التصرف في الأشياء¹، و من هذا المنطلق فان حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء و يخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف في هذا الشيء و ذلك في حدود القانون.

حق الاستعمال يقصد به سلطة المالك في استخدام ملكه فيها يصلح له من وجوب الاستعمال، على أن يتقيد المالك باستعماله للشيء بالقيود التي يفرضها القانون حيث انه لا يجوز له استعماله استعمالا يحدث ضررا للغير، و إذا تصرفنا استعمال الأراضي الفلاحية فان استعمالها إلا للحصول على ثمار الشيء، و من ثم لا نكون أمام استعمالها بل في سلطة استغلالها.

يقصد بحق الاستغلال إذن سلطة الاستثمار الشيء للحصول على ثماره، و التي تكون في الأصل من حق المالك غير أن هناك حالات قد يتنازل المالك عن هذه السلطة لفائدة الغير².

أما التصرف بمعناها الواسع يقصد به استخدام لمالك لشيء على نحو ينفذ سلطانه عليه كليا أو جزئيا، ذلك أن المالك يستأثر بالتسلط على الكيان الشيء وجوده³، و عليه فهو بهذا المعنى يتسع ليشمل التصرفات القانونية و المادية على شيء محل حق الملكية أما التصرف

بمعناه الضيق يقصد به سلطة إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل حق كليا أو جزئيا، و هذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية مما يصطلح عليه بحق الرقابة،

¹ المادة 674 من القانون المدني المعجل و المتمم بالقانون 07-05

² رمضان أبوسعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها، دار المط الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2001، ص33

³ حميد بن شنييتي، مدخل لدراسة علوم قانونية نظرية الحق، الجزء الثاني، جامعة بن عكنون الطبعة الثانية، 2009، ص54

هذا الحق يخول لها صلاحيات و سلطات واسعة في مجال تطبيق القانون 10-03 كسلطاتها في المراقبة و توقيع الجزاء.

و بمنح الدولة حق استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك السطحية المتصلة بها إلى صاحب الامتياز حسب المادة 04 من القانون 10-03 تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها، و بهذا تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما استغلال الأراضي الفلاحية و التابعة لها فتكون لصاحب الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية.

2: الحق في ممارسة الشفعة

لحفاظ على الأراضي الفلاحية ، و للحفاظ على الفلاحين الحقيقيين جاءت المادة 15 من قانون 10-03 على انه في حالة تنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به و يعني هذا أن للدولة حق في ممارسته بعد أصحاب الامتياز و تقرير هذا الحق للدولة في مجال الأراضي الفلاحية يهدف إلى فتح مجال استغلالها لفائدة الفلاحين الشباب ذوي قدرات تقنية في مجال الفلاحة، و إعادة منحها للفلاحين الذين نزع ملكيتهم وكذلك توسيع و تحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى و تطور في طرق الاستغلال و محاربة المضاربة الغير مشروعية في ميدان الأراضي الفلاحية من عملية القسمة و التجزئة للمحافظة على طابعها الفلاحي¹.

3: فسخ عقد الامتياز:

بحكم أن للدولة حق و ممارسة الرقابة و تقييم مدى التزامهم بإحكام القانون و المرسوم التنفيذي له و كذا بنود دفتر الشروط فلها الحق أيضا في فسخ العقد جزاء حالة عدم امتثال صاحب الامتياز بالتزاماته تستطيع إدارة أملاك الدولة بإرادتها المنفردة توقيع العقوبة إذا نص العقد على ذلك غير أنها ملزمة أولا بإتباع الإجراءات المسبقة المتمثلة في الإعدار بالتنفيذ².

1 اسماعين شامة، مرجع سابق، ص 243

²JEAN-MARIE AUBY, PIERRE BON, JEAN-BERNERDE, Droit administratif des biens .4^e

édition .DALLOZ .France, 2003, p 308

إذا ما تحقق عدم التنفيذ، فإن فسخ العقد لا يكون تلقائياً، بل للقاضي السلطة التقديرية لتقرير الفسخ و بالرجوع إلى فحوى المادة 28 من القانون 10-03 يتبين أن المشرع خرج عن معمول به في القواعد العامة، و أعطى حق فسخ عقد الامتياز للإدارة من أجل إنهائه في هذه الحالة و هذا ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري.

و بحكم المادة 28 فإنه قبل تقرير الفسخ لابد من إتباع إجراءات أولية في ذلك، إذا ما تبين للممثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء زيارته الميدانية أن صاحب الامتياز لم يحم بالتزاماته كما هي في المادتين 22 و 29 من نفس القانون و المادة 03 من دفتر الشروط، فإنه يثبت ذلك بموجب محضر يعده محضر قضائي، بعدها يقوم بأعداد المستثمر مع منحه مهلة للإيفاء بالتزاماته القانونية، فإذا انقضت المدة المذكورة في الإصدار و لم يحم بالتزاماته، يحق للدولة عن طريق إدارة أملاك الدولة فسخ عقد الامتياز إدارياً بموجب قرار عن مدير أملاك الدولة مختص إقليمياً.

5: استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها:

يحق للدولة بواسطة إدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحي و الملاك السطحية بكل الطرق القانونية¹ في حالة إسقاط الولي لحقوق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم قبول ملفات التحويل من طرف اللجنة الولائية أو بسبب عدم إيداع ملفات تحويل خلال الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03، أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹. كما يحق للدولة أيضاً استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية عند نهاية حق الامتياز سواء بانقضاء المدة القانونية له مع عدم تجديدها ، أو طلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته ، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته وهذا ما نصت عليه المادة 26 من نفس القانون .

• التزامات الدولة

تتمثل الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة، ممثلة في إدارة أملاك الدولة اتجاه المستثمر صاحب الامتياز في:

أولاً: إعداد عقد الامتياز و تسليمه

تبين المادة 06 من القانون 10-03 على أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز في الشيوخ ويخصص متساوية، و إذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ باسم الورثة تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326.

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ألزمت التعليمات الوزارية رقم 03085، المورمة في 11 أفريل 2011 مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات، مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير العقد وعليه يجب إعداد وتسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة، وبهذا الشأن يتعين على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهارها.

حثت التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹ كل مديري مسح الأراضي بالولايات، العمل على إتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلحق امتياز.

ثانيا: التعويض عند نهاية عقد الامتياز

يمنح عقد الامتياز في مدة أقصاها أربعون سنة (40) قابلة للتجديد، ومن ثم فإنها العقد قد ينتهي إما بانقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده أو بطلب من المستثمر قبل انقضاء مدته القانونية، أو عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته حسب المادة 26 من القانون 10-03.

ويترتب على نهاية حق الامتياز في جميع الحالات المنوه إليها تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها.

فالأملاك المسترجعة إما أن تكون بوضعية جيدة و إما أن تكون في حالة سيئة، ففي الحالة الأولى التعويض يتقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية و التي زادت من قيمتها، أما في الحالة الثانية فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقتطع منه نسبة 10 % كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية².

كما يمكن لصاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات صاحب الامتياز

إن أول أثر يترتب عند إتمام إجراءات التسجيل و الإشهار لعقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، هو تكوين مستثمرة فلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية، ويقصد بها وحدة ترابية مسيرة ومشغلة طيلة السنة من طرف شخص طبيعي أو عدة أشخاص طبيعيين، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي³، باستعمال الوسائل الموجودة التي تزيد من قيمة الإنتاج وتحرض المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني⁴.

¹ التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تحت رقم 1565، المؤرخة في 24 أبريل 2011

² المادة 26 فقرة 3 من القانون رقم 03/10، المؤرخ في 25 أوت 2010.

³ عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 178.

⁴ بن رقية يوسف، مرجع سابق، ص 163.

وعرفت المادة 46 من القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، بأنها وحدة إنتاجية تتكون من الأملاك المنقولة، ومن مجموعة قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم الغير المادية بما فيها العادات المحلية.

وتعد المستثمرة الفلاحية الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر صاحب الامتياز حقوقه الممنوحة له قانونا، وبالمقابل يلتزم بمجموعة من الالتزامات ويمكن عرضها عبر الفروع ففي الفرع الأول نتكلم عن حقوق الاستثمار صاحب الامتياز، أما الفرع الثاني فتناول الالتزامات على عاتقه.

أولا: حقوق صاحب الامتياز

تمنح الدولة بموجب المادة 04 من القانون 03/10 للمستثمر صاحب الامتياز حق امتياز على الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها و المتمثل في حق الاستغلال بالإضافة إلى بعض الحقوق.

1-1: حق الاستغلال

المقصود بحق الاستغلال هو سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل¹.

كذلك يقصد به الحقوق على ثمار الشيء، استثمار الشيء بعمل من الأعمال القانونية ويتم ذلك بطريق غير مباشر عن طرق قيام شخص آجر باستعمال الشيء مقابل أن يدفع للمالك مقابلا له² وللمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية مادام انه لا يتعارض مع أحكام القانون 03-10 و المرسوم التنفيذي له وكذا دفتر الشروط ، فيتعين عليه استغلال الأراضي الفلاحية استغلال مباشر ، وذلك بإحيائها عن طريق حرثها و سقيها لجعلها منتجة لثمارها و باستعمال كافة.

الوسائل الإنتاجية لهذا الغرض التي من شأنه زيادة القدرة الإنتاجية الطينية في الميدان الزراعي بغية تلبية الحاجات الغذائية للمواطنين ، و بالتالي تحقيق الأمن الغذائي الذي يعد عنصر أساسيا في الاستقلال الاقتصادي. و من خصائص حقل الاستغلال حسب نص المادة 13 من قانون 03-10 انه:

ـ قابل للتنازل: يمكن التنازل عن حق استغلال الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها للغير، شريطة أن لا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق و أن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 87-19،

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 34.

² حميد بن شنيقي، مرجع سابق، ص 53.

أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم، أو الذين كان لهم سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحرير الوطني¹. ويكون التنازل عن هذا الحق بالمقابل إعمالا بنص المادة 15 من القانون 10-03، فإنه في حالة إبداء الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة، يمكن لباقي الأعضاء للمستثمرة الواحدة ممارسة حق الشفعة بالأولوية.

كما يمكن للدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة ومسئولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية، استعمال صلاحياتها المخولة قانونا، في التدخل عند رغبة احد المستثمرين في التنازل عن حق الامتياز، وهذا لممارسة حق الشفعة عن طرق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية² بعد التنازل عن حق ممارسة الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية.

أ- التنازل بمقابل عن حق الامتياز من طرف المستثمرة الفلاحية الجماعية:

يجب عليه إعلام الديوان برغبته عن التنازل مع توضيح مبلغ تنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز بعدها يقوم الديوان بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية بواسطة رسالة معللة مع وصل استلام قد ممارسة لحقهم في الشفعة، لان الأولوية تكون بواسطة رسالة معللة مع وصل الاستلام قد ممارسة لحقهم في الشفعة، لان الأولوية تكون لهم بمقتضى المادة 15 أعلاه، و يتعين عليهم الإفصاح عن ردهم في الأخذ بالشفعة أو التنازل عنها بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اجل 30 يوم تبدأ من يوم استلامهم للإندار طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 10/326.

و لقد بينت كلا من المادة 19 و المادة 20 من المرسوم التنفيذي أعلاه الاحتمالات المفترضة في الرد على الأخذ بالشفعة من قبل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ففي حالة قبول باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية اقتناء حق الامتياز بالشفعة، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية وفق ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 10/03 و مفادها انه " يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناءا على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 10/03 لدى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد جديد تعده إدارة أملاك الدولة و يشهر بالمحافظة العقارية"

ومن اجل استكمال هذه الاستثمارات يجب على المتنازل له، أن يقدم طلب إلى مدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بالعقد الرسمي الذي يتضمن التنازل، موقع عليه من الطرفين، مسجل لدى مصلحة الضرائب بالإضافة إلى عقد الامتياز الأصلي ونسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطني لكلا الطرفين، رسالة الديوان المتضمنة الموافقة على هذا التنازل.

¹ المادتان 07 و 19 من القانون 10-03

² ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 118

ويترتب على هذا الممتاز له (صاحب الامتياز الجديد) تحمل الرسوم المتعلقة بالتسجيل و الشهر العقاري¹. أما في حالة الرد بالرفض من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ، أو في حالة غياب الرد في اجل 30 يوم فان حق هؤلاء في ممارسة الشفعة يسقط و بالتالي يمكن للديوان ممارسة الشفعة ، بعد إعلام المستثمر صاحب الامتياز الممتاز بهذا كتابة حسب نص 20 من المرسوم التنفيذي 326/10

ب- التنازل بدون مقابل: تنص المادة 14 من القانون 03/10 على انه " يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد " فالتنازل بدون مقابل يتم فقط لأحد ذوي حقوق المستفيد و يقصد بهم خلف أو ذوي القرية و يقصد بهؤلاء كل من له علاقة قرابة مباشرة بالمستفيد و التي تربط أصول بالفروع².

و يتم التنازل بالمجان في إطار رسمي و لا يتم إلا في حالتين حددهما المشرع حصرا:

- في حالة عجز المستفيد الذي يحول دون استغلال الأراضي الفلاحية وممارسة نشاطه الفلاحي بصفة شخصية ومباشرة، و إن كان هذا المشرع لم يبين لنا من خلال نص المادة 14 نوع العجز و نسبته و كيف يتم إثباته، كما فعل في ظل أحكام القانون 19/87 من خلال المادة 27 التي نصت على انه " يترتب على كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو عن ممارسة مهمة انتخابية وطنية أو دائمة...³.

- حالة بلوغ سن التقاعد: ولقد حددت المادة 06 من القانون 83-12 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتعلق بالتقاعد المعدل والمتمم بالقانون رقم 99-03 المؤرخ في 22 مارس 1999، سن تقاعد ببلوغ 60 سنة من العمر على الأقل.

1-2 توريث حق الامتياز:

- الميراث هو انتقال الحق على اثر لا بد من توافر عدة شروط و هي:
- وفاة المستثمر أو اعتباره ميت بحكم قاضي عملا بالمادتين 127 و 114 من قانون الأسرة.
 - حياة الوارث و هو كل شخص حي ذكر أو أنثى حملا إعمالا بنص المادة 128 من قانون الأسرة.
 - وجود الشيء الموروث و هو الشيء الذي يتركه الميت لورثته⁴.

¹ حكيمة كحيل ، مرجع سابق، ص 145

² المادتين 32 و 33 من القانون المدني 05-07

³ قدوج بشير، مرجع سابق، ص 313

⁴ حق التوريث جاء بالمفهوم الواسع من خلال القانون 03/10 و بالتالي فهو قابل للانتقال للذكور و الإناث إلى غاية انقراض النسل

والملاحظ أن المشرع لم يبين كيفية انتقال حصة المورث إلى الورثة و لا حتى كيفية تقسيم الأرباح للحصة الموروثة لكن نعود للقواعد العامة فنص المادة 713 من القانون المدني المعدل و المتمم توضح و بدقة هذا الشيء¹.

و في حالة عدم وجود ورثة تعتبر حصة العضو المتوفى ملا شاغرا لانعدام الوارث، و تطبق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 30/90 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 حيث نصت انه " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة ... بإنعدام الوارث..."، أما في حالة وجود قاصر بين الورثة، فان الولي هو المسؤول عن إدارة أعمال حصته داخل المستثمرة ، و في هذا الشأن يتعين مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة و التي تستوجب الحصول على ترخيص قضائي صادر عن قاضي الأحوال الشخصية.

1-3-رهن حق الامتياز: بينت المادة 12 من القانون 03/10 و المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 لان حق الامتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض، التي تمل كل بنوك و المؤسسات المالية .

و الهدف من جعل حق الامتياز القابل للرهن ، إلى توفير المال الضروري من اجل القيام بالنشاط الفلاحي و تميته و تمكينه من القيام بمهام الضرورية ، و لذا وجب خلق و توسيع بنوك ريفية و تعاونيات القرض التي من شأنها أن تحقق ميزتين الأولى توفير المعلومات للبنوك

و تعاونيات القرض عن ظروف و إمكانيات الفلاحين و التي تعتبر كضمان للقروض، إلى جانب مساهمتها في جلب مدخرات للفلاحين ، و توفير للقطاع الفلاحي مصادر للحصول على قروض بشكل مبسط و عقلاني².

و لهذا حث قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 من خلال مواد المواد 84،85،86 على انه عند الحاجة تنشأ هيئات مالية للمساهمة في التمويل للنشاط الفلاحي و مرافقته، و يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص في الدعم المالي للدولة، التمويل التعاضدي³، و القرض البنكي.

¹ محمد محي الدين، أحكام الموارث على مذاهب الأمة الأربعة، دار الكتاب العربي، مصر، ص 22.

² باشي أحمد، مرجع سابق، ص 109

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد -العقود الواردة في الملكية، الجزء الخامس، دار الإحياء للتراث العربي، بيروت، بدون طبعة، صفحة 419.

و يعد بنك الفلاحة و التنمية الريفية البنك المتخصص في القطاع الفلاحي الذي يسعى إلى توفير رأس المال لإنعاش الفلاحة الوطنية من خلال تلقي الودائع من الفلاحين و تقديم قروض.

و بهذا فرهن الحق العيني العقاري المنصوص عليه في المادة 12 أعلاه و المتمثل في حق الامتياز يعد كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها من طرف هيئات القرض لتمويل نشاطه متعلق بالمستثمرة الفلاحية. و عليه فالرهن القانوني لحق الامتياز يتم بالاتفاق بين هيئة القرض و المستثمر صاحب الامتياز بإبرام عقد القرض العقاري، الذي يكون محله رهن حق امتياز مقابل مبلغ مالي، فينقل القرض إلى المقترض ملكية الشيء المقترض على أن يرد مثله في نهاية القرض و ذلك بدون مقابل أو بمقابل تتمثل في الفائدة³

1-4: الحق في تشكيل تعاونية فلاحية:

لقد أجاز المشرع للمستثمر صاحب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية بموجب عقد رسمي تطبيقاً للمادة 28 من المرسوم التنفيذي 10-326 و المادة 14 من المرسوم التنفيذي 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، يذكر في هذا العقد تحت البطلان هدف التعاونية، تسميتها، مقرها، مجال اختصاصها، حقوق الأعضاء وواجباتهم، شروط وكيفيات انخراط الأعضاء وانسحابهم وشطبهم وإقصائهم، بيانات بطاقة الفلاح لكل عضو، دورة أجهزة التسيير وطريقة تعيينها، القواعد و الإجراءات المتعلقة بتعديل القانون الأساسي وكذا أيلولة الممتلكات في حالة الحل التعاوني.

وتعد التعاونية الفلاحية في مفهوم المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 شركة أشخاص مدنية، و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، وتوضع تحت سلطة وزارة الفلاحة، ويقوم بهذه الصفة باقتراح التنظيم الخاص بها، ومنح اعتمادها ومتابعة ومراقبة تطورها ونشاطها.

1-5: الحق في الخروج من الشيوخ :

يخول القانون لعضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب نص المادة 11 فقرة 02 من القانون 10-03 الحق في الخروج من حالة الشيوخ بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية، غير أن هذا الإجراء لا يتم إلا بعد تقديم طلب بذلك إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية، بالإضافة إلى عقد الامتياز ومخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي و يصادق عليه من طرف المصالح مسح الأراضي، محضر القسمة الودية الموقع من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المصادق عليه.

ويجب على المدير الولائي للديوان الوطني الرد على الطلب خلال مدة أقصاها 15 يوم، ويمكن تمديد المهلة إلى 30 يوم، ويتعين على هذا الأخير قبل الفصل فيه مراعاة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 / 12 / 1997 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية¹.

1 قدوج بشير، مرجع سابق، ص 135.

6-1: الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز

إعمالا بنص المادة 16 من المادة 10-03، فإن المبدأ العام هو عدم إمكانية أي كان أن يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني واستثناء عنه يمكن اكتساب عدة حقوق بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وفق شروط محددة .

ويقصد بمستثمرة فلاحية في مفهوم المادة 16 أعلاه، كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن أخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى، وتطبيق لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326، لا يمكن تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة تفوق مساحتها (10) أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 03 من المرسوم 97-490.

وقد بادر المشرع بهذا الإجراء من خلال القانون 10-03، لاسيما المادة 11 منه بغرض تجميع الأراضي الممنوحة للامتياز، والتي تعد عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحية معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة و قابلة للاستثمار غير مقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد، ومن شأن تطبيق مبدأ تجميع الأراضي إلغاء تجزئتها التي يصعد استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع¹.

7-1: الحق في إبرام عقد الشراكة

بعد تكون المستثمرة الفلاحية بطريقة قانونية وفق أحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له، تكتسب الملكية الأهلية القانونية الكاملة²، في الاشتراط و المقاضاة والتعهد و التقاعد، وبهذا فعن حق الاستغلال الممنوح لأعضائها يمكن التصرف فيه عن طريق إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية، من أجل تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وعصرنتها شريطة أن يكون جميع أصحاب الأسهم من جنسية جزائرية³.
يتم إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان أمام الموثق، يسجل ويشهر في المحافظة العقارية تحت طائلة البطلان، كما يمكن أن يكون هذا العقد سنويا أو متعدد السنوات على أن لا يتجاوز مدة العقد المتفق عليها

¹ حكيمة كحيل ، مرجع سابق، ص 172.

² المادة 24 من القانون 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21.

³ المادة 20، 21 من القانون 10-03، و المادة 26 من المرسوم التنفيذي له.

مدة عقد الامتياز المتبقية، ويتعين على الموثق المكلف بشكليات إعداد عقد شراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد من أجل إعطاء رأيه بخصوص هذه العملية في خلال 30 يوما، وله حق رفض الشراكة إذا تبين له عدم مطابقة الاتفاق مع أحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له.

8-1 : الحق في البناء داخل المستثمرة:

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضروريا لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية، مع مراعاة القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بقانون التهيئة و التعمير، وكذا المرسوم التنفيذي له، غير أن هذا الحق مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة بذلك تطبيقا لنص المادة 02 من دفتر الشروط.

9-1 : الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه

يمنح حق الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، ومن ثم يحق للمستثمر صاحب الامتياز الاستفادة من حق الاستغلال لمدة 40 سنة أخرى، شريطة تقديم طلبه متضمن تجديد العقد قبل انتهاء مده بسنة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، و المادة الثانية من دفتر الشروط.

كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إنهاء عقد الامتياز برغبته وقبل انتهاء مدته، ولقد حدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 المدة الواجب احترامها من طرف المستفيد في حالة إبداء رغبته في إنهاء العقد، فعليه تقديم إشعار بسنة واحدة على الأقل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانيا: التزامات صاحب الامتياز:

تناولت المواد من 22 إلى 25 من القانون 10-03، و المادة 03 من دفتر الشروط مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر، نوضحها فيما يلي:

1-2: الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة الفلاحية:

تطبيقا لنص المادة 20 من القانون 08-16، و المادة 22 من القانون 10-03 فإنه يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة استثماراتهم الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية و لهذا يتعين على أعضاء المستثمرة الواحدة الاتفاق فيما بينهم بموجب الاتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم لاسيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة، طريقة مشاركة كل واحد منهم في الأشغال و كيفية توزيع و استعمال المداخل.

و عليه يتبين لنا أن الاستغلال المباشر و الشخصي لاستغلال الأرض هو التزام يقع على عاتق كل صاحب امتياز باعتبار أن طبيعة المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية و التي تلزم المستثمر بالتسخير قوة عمله في خدمة الأرض و بهذه الكيفية تصبح للعضو في المستثمرة الجماعية صفة مزدوجة، أي انه عامل و شريك في نفس الوقت¹، و منه فان المستثمرة الفلاحية الجماعية تعمل في شكل حلقة مغلقة بواسطة الأعضاء و لمصلحة الذين يشكلونها.

2-2: العمل على استمرار المستثمرة و المحافظة على طابعها الفلاحي:

عملا بنص المادتين 23 و 24 من القانون 03-10 والمادة 03 من دفتر الشروط يجب على كل مستثمر صاحب امتياز أن يقوم بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها بصفة منتظمة و دائمة و يتعهد بالاعتناء و العمل على إثمارها و المحافظة على الوجهة الفلاحية لها و أن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية مع عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية من الباطن.

2-3: دفع الإتاوة:

تنص المادة 04 من القانون 03-10 على أن " الامتياز هو العقد الذي...، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية"، و عليه فان حق الامتياز لا يمنح بالمجان فلا بد من دفع المقابل في شكل إتاوة يحددها قانون المالية ، وبهذه تعد الإتاوة حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمرين اصحاب الامتياز³.

ولقد حددت المادة 41 من الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26 اوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010⁴ الإتاوة التي يجب أن تدفع سنويا من طرف صاحب الامتياز مقابل حق الامتياز الممنوح على

¹.C.DAVID. Les Coopératives Agricoles De La Révolution Agraire, R.A.S.J.P.E, VOL XL, MARS 1973, P 183 : SAINT ALARY , ELEMENTS DISTINCTIFS DE LA SOCIETE COOPERATIVE ,Revu trim, de comme ,1952,p485.

². J.AUTIN , Droit de révolution agraire et de la coopérative agricole, polycopie,1979 1980, Institut de droit de BEN AKNON, ALGER,P132

³ عجة الجبيلي، مرجع سابق، ص 216

⁴ المادة 41 من الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26 اوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية رقم 78 لسنة 2010.

الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كما هو موضح في الجدول الآتي بيانه:

لمبلغ للهكتار الواحد		لمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
5.000 دج		ج
800 دج		د

وللاشارة فان الإتاوة تخص الأراضي الفلاحية فقط لا الأملاك السطحية¹. و لعل السبب يرجع إلى حق الامتياز حسب مفهوم المادة 02 من القانون 03-10 يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية التي كانت خاضعة للقانون 19-87

2-4: مساعدة أعوان الرقابة:

من اجل مراقبة الاستغلال الأمثل الفلاحية وعدم خرق أحكام القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي له وكذا بنود دفتر الشروط. تتولى الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة عن طريق الزيارات الميدانية في اي وقت للتأكد من مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بأحكام القانون 03-10 ولبنود دفتر الشروط. لذا وجب على المستثمر تقديم كل مساعدات لأعوان الرقابة. وتزويدهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة منه.

2-5: إكتتاب عقود التامين:

لم يتم النص في القانون 03-10 على هذا الالتزام إلا انه بالرجوع إلى نص المادة 69 من القانون 03-10 نجدها قد ألزمت على المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية. الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما شكلها و كفييتها اكتتاب عقود تامين².

ويقصد بالتامين العقد الذي يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التامين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوضا ماليا آخر وفي حالة وقوع الحادث أو تحقيق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن وبينت المادة 52 من الأمر 95-07 بعض الأخطار التي تصيب الاغراس,كالبرد. الجليد. الفيضانات والجفاف. ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 95-416 المؤرخ 29 ديسمبر 1995 شروط ضمان الأخطار الزراعية و كفيياته.

¹ التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 18 ابريل 2011 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.

² المادة 619 من القانون المعدل المتمم. و المادة 02 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلقة بالتأمينات المعدل المتمم بموجب القانون 06-04 المؤرخ 20 فيفري 2006.

فتهدف هذه الهيئات إلى تعويض الفلاحين عن الأضرار المادية التي يتعرضون لها بتأثير الكوارث الزراعية ساعيا إلى تشجيع وتنمية التأمين على المخاطر الزراعية¹ وعليه فيجب على مستثمر أن يؤمن نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه، كتأمين المزروعات من المخاطر الزراعية حتى يستطيع أن يتقاضى من شركة تأمين تعويضا عن هذا الضرر².

بالإضافة إلى التأمين على المخاطر الفلاحية يجب على المستفيد القيام بتأمين على نفسه ضد مخاطر المرض والوفاة والعجز³.

الفرع الثالث: تجربة إنشاء المستثمرات في ظل المنشور الوزاري رقم 108:

إن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات طبقا للمنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتضمن إنشاءها لتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية كلما توفرت الظروف و ذلك بتشجيع و مرافقة ملاك الأراضي الفلاحية مم أجل المصادقة على مشاريعهم و تسجيل مستثمراتهم لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و إنشاء محيطات قابلة لاستقبال مستثمرات فلاحية على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و تمنحهم الحق في قروض بنكية وهناك حالتان حسب تبعية الأراضي إما للخواص وتكون غير مستغلة إما التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتقوم عليها مستثمرات جديدة كما يلي:

1- بخصوص الأراضي التابعة للخواص و غير المستغلة:

يتم تشجيع ومرافقة ملاك الخواص للأراضي الغير مستغلة، من أجل تثمين ممتلكاتهم وذلك من أجل إنشاء مستثمرات للفلاحة و تربية الحيوانات، وتحقيقا لذلك فكل مالك لأراضي فلاحية يثبت ملكيته و يمتلك مشروعا فلاحيا لتنمية و تثمين ممتلكاته، مدعل للتعريف بنفسه من أجل المصادقة على مشروعه، و تسجيل مستثمراته لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو بإمكان المالك المعني مرفقا بشهادة المصادقة على المشروع المثبت في دفتر أعباء موقع عليه من طرفه و من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذا سند ملكيته ليتصل ببنك الفلاح و التنمية الريفية من أجل الاستفادة من قرض مدعم في حدود (1.000.000.00) دينار للهكتار الواحد، ويكون سند الملكية موضوع رهن كما يمكن له في حالة ما إذا كانت مستثمرته لا تتجاوز العشر (10) هكتارات، الاستفادة بالمجان من دراسات معمقة، يعدها المكتب الوطني للدراسات و لتنمية الريفية، و أن يطلب عند الضرورة مرافقة شخصية يضمنها له إدارات المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية أثناء مرحلة تضمين الأراضي.

¹ - عجة الجيلالي . مرجع سابق . ص 228

² عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 1156

³ Guide des exploitations agricoles, direction des institutions rurales, ministère de l'Agriculture, Algérie, 1989

2- بخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة و تربية الحيوانات المزمع إنشاءها على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

أولاً: في البداية تقوم الولايات بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المحيطات الفلاحية، ثم تقوم بعد ذلك بإطلاق إعلانات عبر البلديات لإظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين الكفاء، وتخضع الإعلانات الى النشر الواسع بكل الوسائل، بما في ذلك في الموقع الالكتروني على شبكة الانترنت لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية. ثانياً: يتوجب على المرشحين المهتمين أن يكون لديهم مشروع تنمية، وتتمين الاراضي التي ستمنح لهم. ثالثاً: تقوم الولايات بتنظيم وتقييم و وضع القوائم الخاصة بأظهار المنفعة ثم تقوم بتربيتها وفق الشروط المذكورة أدناه:

أ- الوضعية الأولى تخص تجزئة الميطات المجزئة الى قطع لا تتجاوز العشرة هكتارات (10)، تتغير بدلالة المناطق و امكانات المحيطات، و الهدف هو على الدوام جمع الشروط من أجل وضع مستثمرات فلاحية قابلة للحياة للاقتصاديا، في هذه الحالة يجري تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة، و تجمع علاوة على ذلك ممثلي البلديات المعنية و مسؤولي الفلاحة، البيئة الموارد المائية و الأملاك الوطنية.

يتم ترتيب أصحاب الطلبات، أخذا بعين الاعتبار طبيعة المشروع المقدم، و قابلية للحياة و بعد ذلك الأولوية الممنوحة للحائزين على الشهادات و/ أو الذين يثبتون تكويننا له علاقة بالفلاحة، تربية الحيوانات و التنمية الريفية، و كذا أبناء الفلاحين و مربي الحيوانات الذين قاموا بالممارسة في الميدان و القاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط.

ب- الوضعية الثانية تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العشر (10) هكتارات و الاقل من المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23، من المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، و يتم إتباع نفس المسعى المذكور أعلاه، فقط في هذه الحالة يتراأس السيد الوالي اللحنة المكلفة بانتقاء المرشحين، حيث يتوجب على صاحب الطلب أن يرفق عرض مشروع التنمية بدراسة و مخطط استثمار، و المساحة القصوى المتحصل عليها من طرف كل مستغل، تحدد تبعا للمنطقة و الإمكانيات و نمط الیوجیه و نوعية النشاط، الذي سيقام على هذه الأرض.

ج- الوضعية الثالثة تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في النقطة ب أعلاه، و إضافة دراسة الملفات من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي، تخضع و إضافة دراسة الملفات من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي، تخضع إلى رأي وزير الفلاحة و التنمية الريفية، و بعد تحديد المستفيدين يتم منح حق لامتياز، طبقا للتشريع الساري المفعول، و الإجراءات المنصوص عليها في هذا المنشور.

خلاصة الفصل:

وكحوصلة لما تم التطرق إليه في هذا الفصل نستخلص أولاً فيما يخص وضعية العقار الفلاحي في الفترة (1830-1962) فقد كانت أسوأ ما يكون لتدخل المستعمر بشكل سافر جعله مطية لخدمة مصالحه، فقد مر بمراحل مختلفة قبل، أثناء وبعد الاستعمار، أهمها التنظيم العقاري الإسلامي، و الذي كان يعتمد على الملكية الجماعية في أغلبه و حتى في الدولة العثمانية، و التي لم تختلف كثيراً عن النظام الإسلامي في سياستها العقارية، مع إدخال تقاليد بسيطة، لتبقى الملكية الجماعية هي السائدة، حتى جاء الاستعمار الفرنسي و الذي حارب هذه الملكية، ليستطيع التغلغل و يفكك المجتمع و يسهل عليه السيطرة أكثر على الأهالي، فقام بتحطيم البنية الهيكلية للعقار الفلاحي و قام بتجزئة الأراضي الفلاحية و تقسيمها، و انقسم القطاع الفلاحي إلى نصفين: الأول العصري و حديث يخدم المصالح الفرنسية، يضم أخصب الأراضي، و قسم تقليدي يعتمد على الوسائل البدائية. أبرز هذه القوانين و التي أضرت بالعقار هما قانوني (سيناتوسكوسنلت) و (وارانبي)، اللذان كانا لهما دور كبير في تجزئة الأراضي و تفتيت البنية الهيكلية للعقار الفلاحي الجزائري.

ثانياً، بعد الاستقلال اهتم المشرع بالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة حيث حظيت هذه الأخيرة باهتمام يتجلى في الثورات القانونية التي توالى على هذه الأرض خلال عمر الاستقلال ، التي تصل إلى أكثر من ثمانية قوانين مهمة، كان أولها نظام تسيير الذاتي في الفلاحة و آخرها القانون الذي يمنح حق الامتياز بالطرق الإدارية ، كثرة هذه القوانين زاد في تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية من جهة و بعث في نفوس الفلاحين إلى عدم الثقة في عملية الارتباط بالأرض من جهة أخرى.

إن القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح الذي تنازلت الدولة فيه عن الأرض بالدينار الرمزي شريطة استصلاحها. ويقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال و يمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها " وقد كان التجاوب معه نسبياً وظهرت تجاوزات في تطبيقه محلياً.

إن نتائج تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم كانت سلبية بما تحمله العبارة من معنى كما أسلفنا و كان لهذا الأمر انعكاس سلبي على مردود الإنتاج الفلاحي ، حيث ان البعض من هذه الأراضي تحول إلى قطعة مستغلة لأغراض خارجة عن إطار الفلاحة، و ارتفع عدد البنايات فوقها حتى كدنا لا نفرق بين الأرض الفلاحية و الأرض العمرانية التي تزحف و تقلص من المساحات الزراعية (أنظر الملحق إقتطاع الأراضي الفلاحية).

هذه الوضعية المزرية قد نتج عنها إحساس بضعف الإدارة و نوع من عدم تحمل المسؤولية و قد كان هناك غياب كامل من طرف المعنيين بمراقبة عملية الاستفاداة من الأرض الفلاحية إذ انها منحت في بعض الأحيان لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة و العيب لا يرجع الى النصوص التي صدرت في شان استغلال هذه الأرض بقدر ما يعود إلى إجراءات تطبيقها.

أما قانون 03/10 فقد أعاد النظر في نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و نص على أنها تستغل حصريا بنظام الامتياز و الذي يمنح بعقد امتياز مكون من جزئين هما دفتر الشروط و الاتفاق أو العقد الإداري و الذي لا يترتب أي آثار عن العقد إلا بإدماجهما و العقد إذعان انه عقد إداري ذو محتوى تنظيمي و أهم اثر لهذا العقد وهو ترتيبه لحق عيني عقاري اصطلح المشرع على تسميته بـ"حق الامتياز" و إن كان مشابه لحق الانتفاع في الشريعة العامة و أنظمة مقارنة إلا أن له ما يثبت خصوصيته باعتباره ابتكارا تشريعا لاستغلال هذه الأراضي.

و من خصائص هذا الحق انه قابل للنقل و التنازل و الرهن ، و وسع المشرع و خرجا عن جميع أنظمة الاستغلال السابقة من حقوق طرفي العقد، فأصبح بإمكان المستثمر صاحب الامتياز تشكيل مستثمرة فلاحية فردية و إمكانية حصوله على أكثر من حصة، وحيازته لوعاء مهم رغم أن التنظيم حدد المساحات القصوى و هو اختصاص تشريعي و في ذلك مساس بالمعيار التشريعي على عكس بعض الأحكام التي احتواها القانون، و التي تتسم بالظرفية بالانتهاء من تحويل نمط الاستغلال، وخرج المشرع كذلك بتقييده لمدة الحق ب 40 سنة قابلة للتجديد بعد أن كان حق الانتفاع يمنح مؤبدا و دائما كما جاء بترتيب جديد للشفعة لضمان حقوق المستثمرين أصحاب الامتياز.

و في النهاية يمكن القول إن مبدأ التحويل حق الانتفاع دائم إلى حق امتياز مؤقت قصد ضمان الاستغلال الناجح للأراضي الفلاحية التابعة للدولة و بلوغه الغاية المرجوة منه في تحقيق الأمن الغذائي لبلادنا ليس بالحل الصائب، خصوصا و أن ازدهار الفلاحة في بلادنا لا يقوم إلا على معالجة جيدة للقوانين المنظمة لهذا القطاع، آخذين بعين الاعتبار التخطيط المبني على التشاور من القاعدة من نظرة الفلاح إلى الأرض فإلى القمة المقررة.

الفصل الثاني: واقع التطبيق للتجارب القانونية الراهنة والإشكالات الناتجة عنها والحلول المقترحة - دراسة حالة ولاية الجلفة -

إن واقع التطبيق للنصوص القانونية الراهنة والإشكالات الناتجة عنه يدفعنا للتركيز على دراسة حالة ولاية الجلفة مبتدئين بمبحث أول نقدم فيه النطاق القانوني لمنطقة الدراسة أي ما تعلق بالموقع الجغرافي والمميزات العقارية الفلاحية ثم في المبحث الثاني تقديم حصيلة وتقييم تطبيق تجربة الاستصلاح، تطبيق قانون الاستصلاح 18/83 معرجين على المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02 والمتعلق بتسوية المستثمرات المنتجة في إطار الامتياز للملفات المودعة بعد صدور هذا التشريع بالمرسوم التنفيذي 483/97 في المطلب الثاني فحصيلة وتقييم تطبيق قانون الامتياز كمبحث ثالث في المطلب الأول فحصيلة وتقييم تطبيق قانون 10-03 وفي المطلب الثاني فحصيلة وتقييم تطبيق المنشور الوزاري 108 والمذكرة 163 وأخيرا الإشكالات الناتجة عنه والحلول المقترحة.

المبحث الأول: النطاق القانوني و المميزات العقارية لولاية الجلفة.

إن النطاق القانوني لمنطقة الدراسة يضعنا في الوسط الطبيعي للعقار الفلاحي بولاية الجلفة وسنتطرق في هذا المبحث للنطاق القانوني لمنطقة الدراسة كمطلب أول و المميزات العقارية الفلاحية لها كمطلب ثان و ذلك لإعطاء صورة ميدانية عن واقع الأراضي الفلاحية و نوعيتها و خصوصياتها الفيزيائية، لمعرفة مدى تطابق أهداف برامج الاستصلاح و الإستغلال و تجاوبها مع إمكانيات الأراضي السهبية لتصبح فلاحية رغم أن طابع هذه الأراضي هو طابع رعوي بالإضافة إلى إمكانية الضرر بها بيئياً رغم الإستفادة منها إقتصادياً (العمل على التنمية المستدامة).

المطلب الأول: النطاق القانوني لمنطقة الدراسة:

إن الموقع الجغرافي لولاية الجلفة يتبين من خلال تمركزها في القسم الأوسط من الجزائر الخريطة رقم (01 ملحق رقم 22) و على بعد متساو من الحدود الشرقية و الغربية للبلاد، و بهذا فهي تحتل موقعا استراتيجيا خولها بأن تصبح ملتقى هاما للتبادل التجاري بين مختلف مناطق الوطن بتواجدها بقلب المنطقة السهبية و بقلب القسم الشمالي للجزائر لما بعد السلسلة الجبلية للأطلس التلي قدوما من الجزائر، و لذا فهي فعلا تتموقع بقلب المنطقة السهبية في الإبط الجنوبي للأطلس التلي قدوما من الشمال على بعد 300 كم جنوب العاصمة، حيث تنزوي فيما بين خطي الطول 2° و 5° شرقا، و بين خطي العرض 33° و 35° شمالا.

تتميز ولاية الجلفة بشساعة إقليمها حيث تبلغ مساحتها 32.256,35 كم² أي بما يمثل 1,06 % من المساحة الكلية للبلاد، و يبلغ طولها 300 كم و عرضها 150 كم، كما و أنه قد رقيت إلى مصف ولاية بموجب التقسيم الإداري لعام 1974 و هي تتواجد بقلب السهول السهبية العليا للوطن و متجاورة مع عدة ولايات. و تتكون حاليا من 36 بلدية مجمعة في 12 دائرة؛ يحدّها:

من الشمال ولاية المدية و تيسمسيلت - من الشمال الغربي ولاية تيارت- من الجنوب الغربي ولاية الأغواط من الشرق ولاية المسيلة و بسكرة. - من الجنوب الشرقي ولاية الوادي. - و جنوبا ولاية غرداية و ورقلة.

هذا و تصنّف الجلفة الآن كرايع ولاية على المستوى الوطني من حيث التعداد السكاني **1.246.976** نسمة و بكثافة سكانية تقدّر ب: 35, 71 ساكنا في الكم² و بمتوسط معدّل نمو سكاني بلغ نسبة 3.3% فيما بين سنوات 1966 و 2014 وفق الإحصاء السكاني لمديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية الجلفة. أما تضاريس ولاية الجلفة فهي كما في الصورة الثلاثية الأبعاد الخريطة رقم (02 ملحق رقم 23) وخريطة رقم (03 ملحق رقم 24) للبنية الجيولوجية. بالإضافة إلى خريطة الصحارة رقم (04 ملحق رقم 25) وكلهم له علاقة بالعقار الفلاحي الذي ينتشر في هذه المساحة الشاسعة.

إطار المناخ:

إن مناخ منطقة دراستنا هو مناخ البحر الأبيض المتوسط الخريطة رقم (05 ملحق رقم 26) مع الجو الجاف (Pouget، 1971، Trayssac، 1980)⁰¹ مع موسمين متناقضين بوضوح: الموسم المضطرب، بارد ورطب شتاءا. - الموسم الهادئ، حار وجاف صيفا.

المطلب الثاني: المميزات العقارية الفلاحية لمنطقة الدراسة.

تتميز ولاية الجلفة بشساعة إقليمها حيث تبلغ مساحتها أكثر من 3.2 مليون هكتار إلا أنه لا تمثل الأراضي الصالحة للفلاحة سوى 12% من المساحة الإجمالية للولاية كما هو مبين في الجدول رقم 01 أدناه المشتمل على القدرات الفلاحية للولاية بصفة عامة.

- القدرات الفلاحية للولاية:

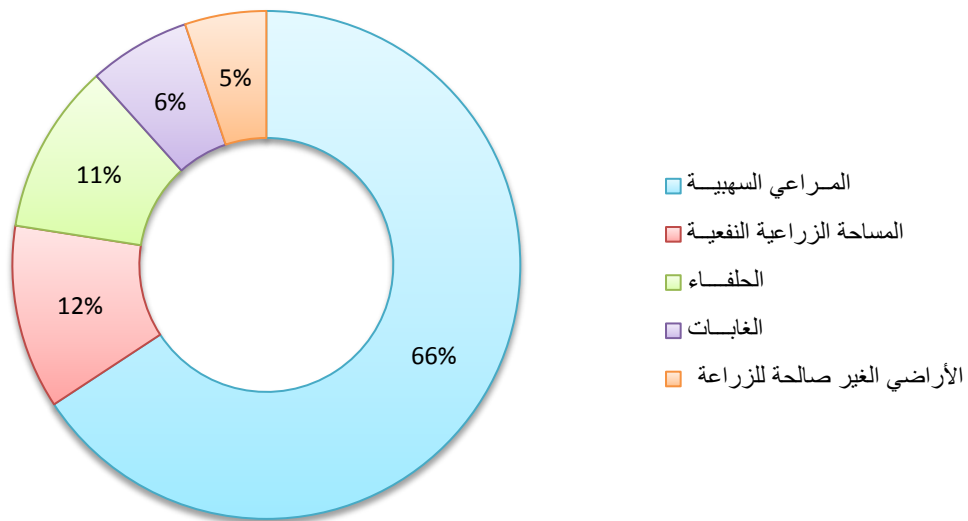
المساحة الإجمالية المستعملة للفلاحة هي **2.501.093** هكتار، و تمثل 77% من المساحة الإجمالية للولاية، و تتوزع إلى 378.665 هكتار مساحة نفعية (15%) منها المسقية 25.776 هكتار (7%) و 2.122.428 هكتار مراعي و تمثل (85%) بالاضافة فإن ولاية الجلفة ترتب في الرتبة 13 وطنيا بالنسبة للإنتاج الفلاحي المبني أساسا على المنتج الحيواني و تعد في المرتبة 14 بالنسبة لمعدل النمو لسنة 2014 وطنيا (الجدول 02).

الجدول رقم(01): التوزيع العام للأراضي بولاية الجلفة:

نوعية الأراضي	المساحة	%
المراعي السهبية	2.122.428	65.82
الحلفاء	350.798	10.85
المساحة الزراعية النفعية	378.665	11.72
الغابات	208.940	6.45
الأراضي الغير صالحة للزراعة	167.205	5.16
	3.228.036	100

المصدر: مديرية المصالح الفلاحية لولاية الجلفة 2014

دائرة نسبية للتوزيع العام للأراضي بمنطقة الدراسة.



جدول رقم (02) : القدرات العامة للولاية 2014

التعيين	العدد
عدد السكان الاجمالي	1 246 976 نسمة
عدد سكان الريف	295 859 نسمة
عدد المستثمرات الفلاحية	21 283
عدد رؤوس الماشية	3 113 500
عدد اليد العاملة في المستثمرات الفلاحية	62 646
قيمة الانتاج الفلاحي (بالمليون دينار)	75 749
الرتبة على المستوى الوطني	13 ^{ème}
نسبة النمو	10,13%
رتبة نسبة النمو وطنيا	14 ^{ème}

المصدر: مديرية
المصالح الفلاحية
ولاية الجلفة 2014

باعتبار أن الأرض هي العامل الأهم في الفلاحة كما رأينا أن التركيبة الجغرافية للأرض في ولاية الجلفة ليست بالسهلة و ذات تركيبة صعبة جدا لامن حيث قلة المساحات الصالحة للزراعة ولا من حيث المناخ وبالتالي فان العمل على إيجاد أراضي لاستصلاحها وتوسيع رقعة زراعية أمر ضروري ومهم ناهيك عن المحافظة على ما هو متاح من الأراضي.

ختاما في هذا المبحث الأول المتعلق بتقديم منطقة دراسة الحالة ولاية الجلفة يظهر جليا الموقع الاستراتيجي للولاية بالنسبة للوطن و الولايات السهبية بالخصوص بالإضافة إلى تخصصها في تربية الماشية و ما ينجر عنه فيما يخص إستعمال المراعي السهبية وفق القوانين المسيرة له هذا بالنسبة لتربية الماشية على الطريقة التقليدية المبنية على الترحال عشابة عزابة لكن مع ظهور التوطنين و غراسة الزيتون بما يعرف الموال الفلاح الثابت = AGRO-PASTEUR SEDENTAIRE ظهرت إشكاليات الاستغلال والتمليك و إنجر عنها نزاعات قضائية وليس لها مرجعيات قانونية.

وأخيرا ولاية الجلفة ولاية نموذجية موقعا وسهبيا وعقاريا خاصة للولايات السهبية 23 يمكن أخذها عينة للدراسة فيما يخص التجارب القانونية محل التطبيق بنفس الخصوصيات.

المبحث الثاني: حصيلة وتقييم تطبيق تجربة الاستصلاح، إشكالاته والحلول المقترحة:

خاصة ما تعلق بالنصوص الجاري بها العمل حاليا من القانون 18/83 (عملية التطهير وعملية غلق الملف متواصلة) مرورا بالمنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02 والمتعلق بتسوية المستثمرات المنتجة في إطار الامتياز للملفات المودعة بعد صدور هذا التشريع بالنسبة لعملية الاستصلاح و وصولا بمرسوم الاستصلاح 483/97 ونتائج التطبيق على دراسة حالة ولاية الجلفة.

المطلب الأول: حصيلة وتقييم تطبيق قانون الاستصلاح 18/83:

تطبيقا لإجراءات قانون الاستصلاح 18/83 الواردة في المرسوم التنفيذي 724/83 بتاريخ 1983/12/10 فإن ولاية الجلفة عرفت إنطلاقة بطيئة لهذه العملية و كانت أولى قرارات التنازل في نهاية 1984 و قد تركزت هذه العملية في المحيطات الفردية بدل الجماعية التي كانت هي الأصل و ذلك لأسباب القابلية الاجتماعية و صعوبة تسييرها ميدانيا و تم توقيف العمل به في حدود جانفي من سنة 2010 رغم صدور قانون التوجيه الفلاحي أوت 2008 الذي أنهى العمل بقانون الاستصلاح في الشمال و الأراضي السهبية و تركها في المناطق الصحراوية و بالرغم من ذلك فإن مديرية المصالح الفلاحية مازالت تعمل على تطهير عملية الاستصلاح للمستفيدين من قرار التنازل بالإضافة إلى المستفيدين من الوصول لملف الاستصلاح على مستوى الدوائر و ذلك عملا بالمادة 16 من القانون 18/83 ولم تسوى وضعيتهم فكانت محط المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02 والمتعلق بتسوية المستثمرات المنتجة في إطار الامتياز للملفات المودعة بعد صدور هذا التشريع بالنسبة لعملية الاستصلاح والذي بين فيه التنظيم وكيفية استغلال الأراضي في شكل امتياز الذي تضمنته المادة 18 من قانون توجيه الفلاحي 16/08 رغم ظهور جدل في كيفية تطبيقه خاصة فيما تعلق بالمستصلحين الحائزين على عقود البيع المشروط وأصبحوا داخل المحيط العمراني.

سنتطرق إلى وضعية عامة عن عملية الاستصلاح، وضعية عملية التطهير في إطار المنشور الوزاري 402 و وضعية عملية الاستصلاح على سبيل التسوية وكل حصيلة تطبيق نتبعها بتحليل حسب الحالة في العناصر الآتية:

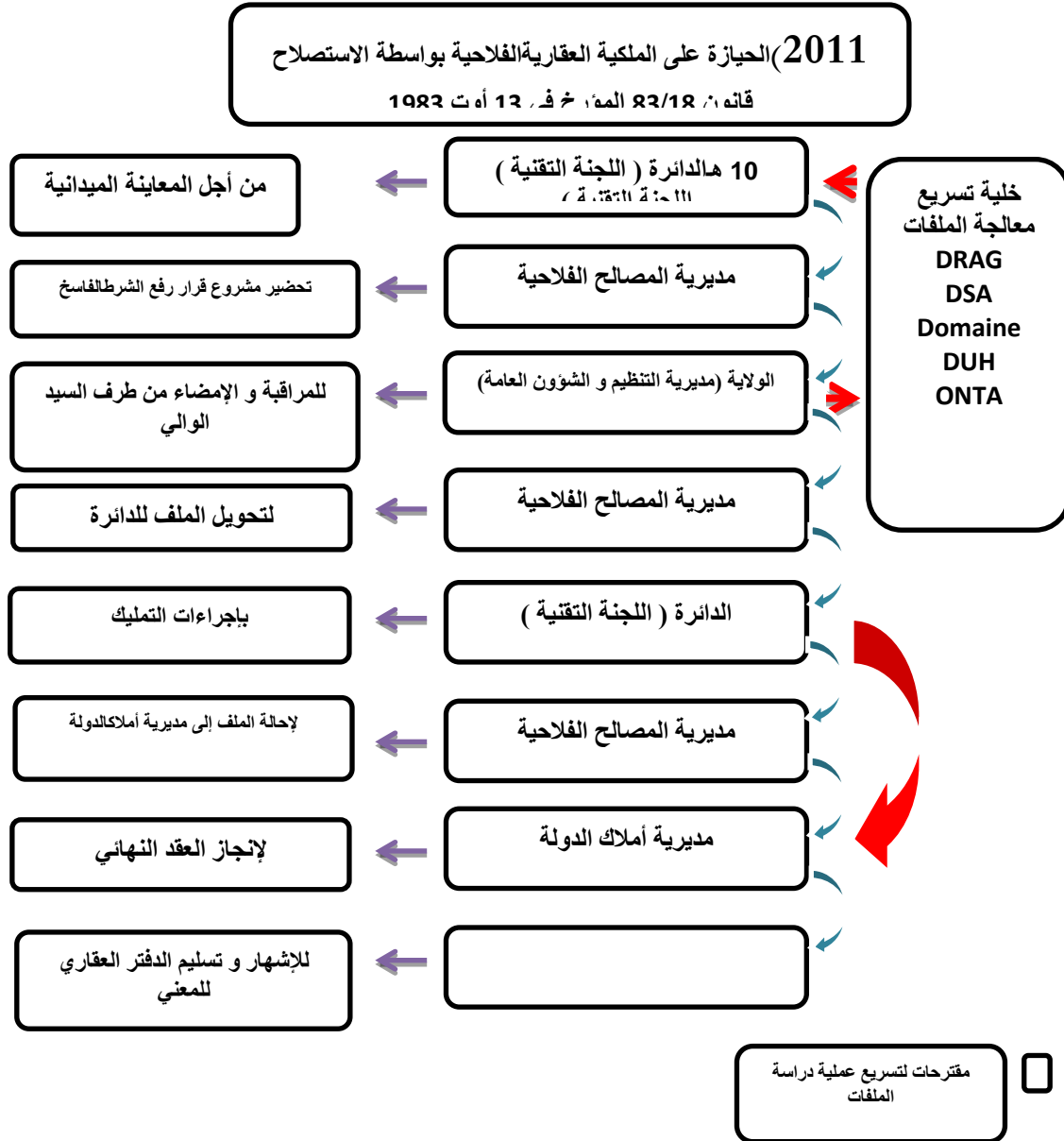
1. الوضعية العامة لعملية الاستصلاح وتقييمها بالولاية 2014/1984 :

من خلال الجدول رقم 01 المتضمن الوضعية العامة لعملية الاستصلاح عبر بلديات ولاية الجلفة منذ 1984 إلى نهاية 2014 يتبين أن هذه العملية مست أكثر من 83526 هكتار تم التنازل عنها عن طريق قرارات ولائية لفائدة 8595 مستصلح و أهم دائرة استجابت هي دائرة عين الإبل بـ 1796 مستفيد لمساحة 15299 هكتار وهذا خلال 30 سنة و الدائرة النسبية أدناه توضح بجلاء وضعية تطهير هذا الملف بالاطافة إلى أن مخطط سير عملية تسيير ملف الاستصلاح في إطار القانون 18/83 يوضح المسار ابتداء من وضع الملف إلى غاية صدور قرار التنازل ثم عقد البيع المشروط بقرار رفع شرط الفاسخ وصولا بالعقد النهائي مما يظهر تعقيد هذه العملية إداريا لكثرة المتدخلين وضرورة حضورهم جماعيا أنظر الشكل رقم 01.

جدول رقم(03): وضعية عامة عن عملية الاستصلاح عبر بلديات ا لولاية

البلدية	المساحة الممنوحة (هكتار)	عدد المستنقعات من قرارات التنازل	المساحة المستصلحة (هكتار)	عدد المستنقعات من قرارات رفع الشرط الفاعل	المساحة المملوكة للملك	عدد قرارات الالغاء	عدد المساحات التي ستخضع لتطهير	عدد الحالات	نتائج تطهير ملف الاستصلاح الي غاية شهر نوفمبر 2011							عدد الحالات المتبقية في انتظار	المساحة (هكتار)	
									النسبة المئوية	النسبة المئوية	النسبة المئوية	النسبة المئوية	النسبة المئوية	النسبة المئوية	النسبة المئوية			
الجلفة	2267	446	947	201	21	9	703	140	100%	0	0	0	0	140	703	140	0	140
جموع الدوائر	2267	446	947	201	21	9	703	140	100%	0	0	0	0	140	703	140	0	140
عين الأبل	5933	655	1690	242	48	229	1597	261	100%	1	1	1	1	261	1597	261	1	261
مجيار	3287	503	1005	157	455	92	951	156	100%	0	0	0	0	156	951	156	0	156
تعميمت	4836	476	1817	141	96	24	1688	207	100%	3	2	3	3	207	1688	207	3	207
زكار	1243	162	690	66	14	67	335	64	100%	0	0	0	0	64	335	64	0	64
جموع الدوائر	15299	1796	5202	606	847	178	4571	688	100%	4	13	4	4	688	4571	688	4	688
حاسي بيج	2229	256	595	66	0	0	1167	136	100%	0	0	0	0	136	1167	136	0	136
لزعران	1546	309	491	109	0	0	710	160	100%	0	0	0	0	160	710	160	0	160
حاسي العن	1073	197	166	20	0	0	581	140	100%	0	0	0	0	140	581	140	0	140
عين معبد	552	102	84	15	0	0	294	73	100%	0	0	0	0	73	294	73	0	73
جموع الدوائر	5400	864	1336	210	0	0	2752	509	100%	0	1	0	0	509	2752	509	0	509
دار الشيوخ	845	221	186	38	6	2	594	171	100%	24	6	24	24	171	594	171	24	171
مليحة	1076	267	147	41	0	0	816	221	100%	14	8	14	14	221	816	221	14	221
سدي بايزيد	618	182	8	2	0	0	611	180	100%	6	2	6	6	180	611	180	6	180
جموع الدوائر	2539	670	341	81	6	2	2021	572	100%	44	16	44	44	572	2021	572	44	572
لادريسي	2565	402	822	139	163	55	1181	159	100%	0	3	0	0	159	1181	159	3	159
الوييس	564	88	81	18	33	12	302	49	100%	0	0	0	0	49	302	49	0	49
عين الشهداء	426	62	30	6	63	30	90	13	100%	0	0	0	0	13	90	13	0	13
جموع الدوائر	3555	552	933	163	259	97	1573	221	100%	0	3	0	0	221	1573	221	3	221
مسعد	1846	416	786	133	79	20	1469	232	100%	0	0	0	0	232	1469	232	0	232
سد الرحال	216	49	37	1	0	0	191	30	100%	0	0	0	0	30	191	30	0	30
بالحول	1184	155	266	25	0	0	296	70	100%	0	0	0	0	70	296	70	0	70
قطارة	15	10	0	0	0	0	15	10	100%	0	0	0	0	10	15	10	0	10
سلمانة	435	125	161	14	0	0	335	112	100%	1	0	1	1	112	335	112	1	112
جموع الدوائر	3696	755	1250	173	79	20	1756	454	100%	1	0	1	1	454	1756	454	1	454
فيض البطمة	501	90	42	24	0	0	97	60	100%	0	0	0	0	60	97	60	0	60
عمورة	28	25	1	1	0	0	25	25	100%	0	0	0	0	25	25	25	0	25
ام العضام	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
جموع الدوائر	529	115	43	25	0	0	125	85	100%	0	0	0	0	85	125	85	0	85
الشارف	988	248	205	59	43	20	350	98	100%	0	0	0	0	98	350	98	0	98
القطب	898	84	77	9	30	16	116	23	100%	0	0	0	0	23	116	23	0	23
بن يعقوب	154	58	36	8	79	40	53	6	100%	0	0	0	0	6	53	6	0	6
جموع الدوائر	2040	390	318	76	152	76	576	127	100%	0	0	0	0	127	576	127	0	127
عين وسارة	4558	314	1606	69	0	0	2231	120	100%	0	0	0	0	120	2231	120	0	120
قرنيس	5121	146	174	11	2724	33	4592	45	100%	2	0	2	2	45	4592	45	2	45
جموع الدوائر	9679	460	1780	80	2724	33	6823	165	100%	2	0	2	2	165	6823	165	2	165
البيرون	7052	476	1218	88	45	18	4383	207	100%	0	0	0	0	207	4383	207	0	207
بنهار	16116	656	6267	188	150	1	12593	443	100%	0	0	0	0	443	12593	443	0	443
جموع الدوائر	23168	1132	7485	276	195	19	16976	650	100%	0	0	0	0	650	16976	650	0	650
حد الصحاري	3245	219	886	43	500	2	2690	132	100%	0	0	0	0	132	2690	132	0	132
بويرة لحداب	2057	186	261	16	157	3	1842	142	100%	0	0	0	0	142	1842	142	0	142
عين افقسه	1645	201	133	16	0	0	1104	131	100%	0	0	0	0	131	1104	131	0	131
جموع الدوائر	6947	606	1280	75	657	5	5716	405	100%	0	0	0	0	405	5716	405	0	405
سدي لعجال	1592	293	529	129	0	0	1494	165	100%	6	0	6	6	165	1494	165	6	165
حاسي اقول	5895	431	2359	181	842	21	4440	236	100%	8	5	8	8	236	4440	236	8	236
الخيميس	920	85	71	19	0	0	571	42	100%	0	0	0	0	42	571	42	0	42
جموع الدوائر	8407	809	2959	329	842	21	6505	443	100%	14	5	14	14	443	6505	443	14	443
المجموع العام	83526	8595	23874	2295	5782	460	58427	6624	100%	65	172	65	65	6624	58427	6624	65	6624

مخطط (01): مخطط سير عملية تسيير ملف الاستصلاح في إطار القانون 18/83



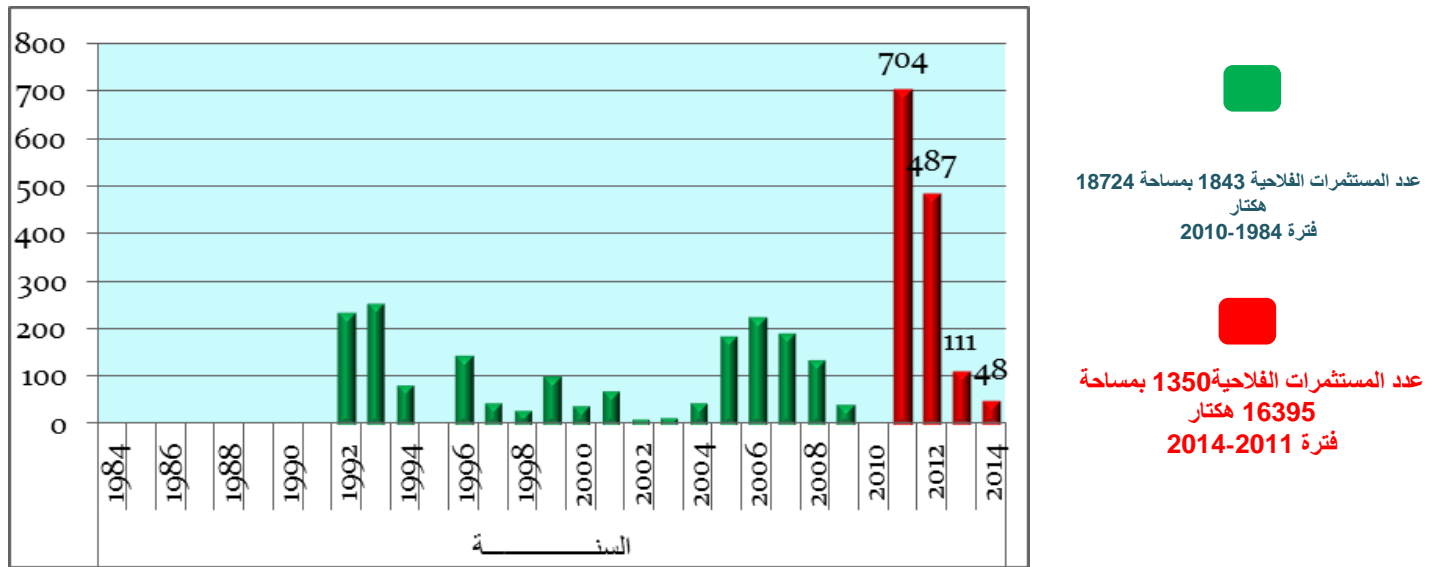
إن عملية التطهير للملف أخذت بعدين خلال الثلاثين سنة من التطبيق على شكل مرحلتين الأولى من 1984 تاريخ إنطلاق العملية إلى غاية 2010 سنة صدور القانون 03/10 والمرحلة الثانية من 2011 إلى 2014 و لتحليل هذه الوضعية فرسم الأعمدة البيانية يوضحها بجلاء في ما يخص سير صدور قرارات رفع الشرط الفاسخ خلال الخمسة والعشرين سنة الماضية مبرزا أنه بعد صدور المناشير الوزارية المسهلة للعملية في جوان 2011 عرفت العملية تسارع في التسوية وهذا بفضل الإجراءات المتخذة من طرف السلطات الولائية و المحلية رغم بعض التجاوزات و المعايير المزدوجة التي رافقت العملية.

الوضعية العامة لعملية الاستصلاح وتقييمها بالولاية 2014/1984

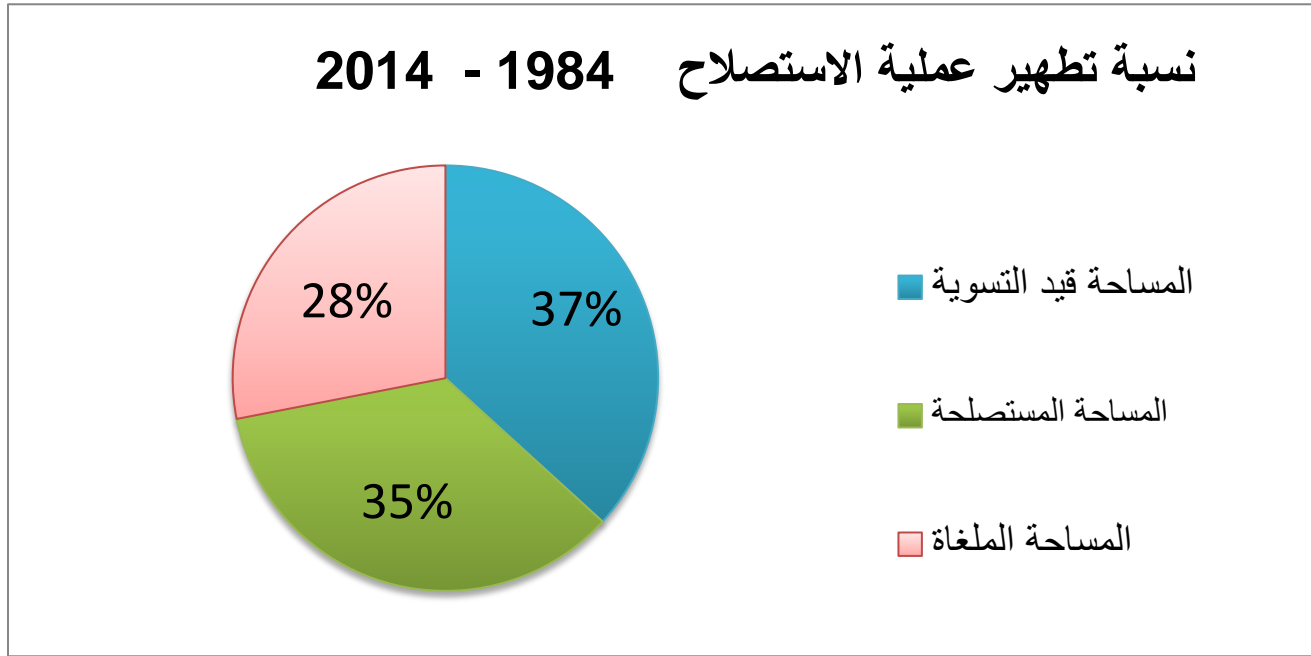
بعد صدور المناشير الوزارية المسهلة للعملية في جوان 2011 عرفت العملية تسارع في التسوية وهذا بفضل الإجراءات المتخذة من طرف السلطات الولائية و المحلية وفق الجداول الوضحة التالية:

تسوية المستثمرات الفلاحية في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح قانون رقم 18/83	
فترة 2010-1984	فترة 2011-2014
1843 مستثمرة فلاحية بمساحة 18724 هكتار	1350 مستثمرة فلاحية بمساحة 16395 هكتار
تطهير تسوية المستثمرات الفلاحية في إطار الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح قانون 18/83 (إلغاء)	
فترة 2010-1984	فترة 2011-2014
460 مستثمرة فلاحية بمساحة 5782 هكتار	1816 مستثمرة فلاحية بمساحة 10278 هكتار

LA LEVEE DE LA CONDUCTION RESOLLUTOIRE (la loi 18/83 APFA)



و تقييما لحصيلة عملية الاستصلاح فإن النسبة المنجزة من هذا الملف تقدر ب 63% و الباقي في طور التسوية و التصفية كما توضحه الدائرة البيانية أدناه.



2. وضعية عملية التطهير في إطار المنشور الوزاري 402:

في ما يخص عملية تطهير ملف الاستصلاح (الملفات المودعة بعد 08 جوان 2011) أي منذ بداية صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/02 والمتعلق بتسوية المستثمرات المنتجة في إطار الامتياز للملفات المودعة بعد صدور هذا التشريع بالنسبة لعملية الاستصلاح و إلى غاية نهاية ديسمبر 2014، فإن العملية مست ما تبقى من الوضعية العامة السالفة الذكر و هي في طور المتابعة و التنفيذ، و يتبين أن المساحة المعنية تقدر بـ 59020 لفائدة 6275 مستفيد عبر الولاية. و أهم دائرة هي عين الإبل بـ 9956 هكتار والجدول رقم 04 يبين الوضعية و التوزيع الدقيق عبر البلديات لملفات عملية التطهير.

جدول (04) وضعية تطهير لعملية الاستصلاح - الملفات المودعة بعد 08 جوان 2011

البلدية	المساحة التي ستخضع للتسوية 1984 إلى 2014	عدد الحالات	نتائج تطهير ملف الاستصلاح إلى غاية 31 ديسمبر 2014					الملفات المودعة لدى مديرية المصالح الفلاحية (رفع الشرط الفاسخ)	الملفات المودعة لدى مصالح الولاية (رفع الشرط الفاسخ)	الملفات المودعة لدى الممضاة الإيجابية	عدد الحالات الممضاة السلبية	عدد الحالات الممضاة (هكتار)	عدد الحالات المقترحة للإلغاء على مستوى DSA	باقي للتسوية
			مساحة (هكتار)	عدد الحالات الممضاة السلبية	عدد الحالات الممضاة (هكتار)	عدد الحالات الممضاة الإيجابية	عدد الحالات الممضاة (هكتار)							
الجلفة	1299	236	0	0	3	9	63	65	287	0	159	0	159	
عين الأبل	4299	407	3	0	5	150	1484	57	290	1	188	1	188	
عين الأبل	1965	273	0	0	16	78	653	27	122	0	152	0	152	
عين الأبل	3152	337	8	1	19	87	1283	73	348	0	149	0	149	
عين الأبل	540	92	0	0	2	37	222	18	57	0	35	0	35	
عين الأبل	9956	1109	11	4	42	352	3642	175	817	1	524	1	524	
حاسي بيج	1877	212	1	1	0	57	622	93	411	2	58	2	58	
حاسي بيج	1178	224	2	0	1	46	282	126	502	0	49	0	49	
حاسي بيج	996	188	1	0	1	19	174	134	486	0	33	0	33	
حاسي بيج	485	90	0	0	0	8	66	59	223	0	23	0	23	
حاسي بيج	4536	714	4	1	2	130	1144	412	1622	2	163	2	163	
دار الشيوخ	653	181	5	0	0	30	150	77	220	0	69	0	69	
دار الشيوخ	929	226	1	0	1	20	91	178	611	0	26	0	26	
دار الشيوخ	610	180	0	0	0	11	32	133	468	0	36	0	36	
دار الشيوخ	2192	587	6	0	1	61	273	388	1299	0	131	0	131	
الادريسية	1777	242	2	0	6	69	268	158	1115	0	7	0	7	
الادريسية	492	66	0	0	5	13	64	42	307	0	6	0	6	
الادريسية	334	27	0	0	4	1	1	17	117	0	5	0	5	
الادريسية	2603	335	2	0	15	83	333	217	1539	0	18	0	18	
مسعد	1099	290	5	1	0	115	616	0	0	0	169	0	169	
مسعد	196	31	0	0	0	8	137	0	0	0	23	0	23	
مسعد	993	131	0	0	1	37	724	11	41	0	82	0	82	
مسعد	15	10	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	
مسعد	280	112	2	0	4	11	80	0	0	0	95	0	95	
مسعد	2583	574	7	1	5	171	1557	11	41	0	379	0	379	
فيض البطمة	466	71	5	0	0	8	20	37	68	0	21	0	21	
فيض البطمة	28	25	0	0	0	1	1	21	22	0	3	0	3	
فيض البطمة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
فيض البطمة	494	96	5	0	0	9	21	58	90	0	24	0	24	
الشارف	762	176	0	1	3	27	200	56	107	0	89	0	89	
الشارف	791	59	0	0	1	3	199	16	41	0	39	0	39	
الشارف	39	10	0	0	0	0	0	5	12	0	5	0	5	
الشارف	1592	245	0	1	4	30	399	77	160	0	133	0	133	
عين وسارة	2952	245	3	3	3	48	888	5	113	6	177	6	177	
عين وسارة	2223	102	0	1	2	8	53	7	54	0	84	0	84	
عين وسارة	5175	347	3	4	5	56	941	12	167	6	261	6	261	
البييرين	6383	407	2	1	4	116	2163	53	588	0	231	0	231	
البييرين	11390	538	1	0	14	173	4248	141	1887	0	209	0	209	
البييرين	17773	945	3	1	18	289	6411	194	2475	0	440	0	440	
حد الصحاري	2015	190	0	0	6	55	537	5	28	0	124	0	124	
حد الصحاري	1690	171	1	0	0	33	372	9	73	0	128	0	128	
حد الصحاري	1575	190	0	0	12	33	274	28	217	0	117	0	117	
حد الصحاري	5280	551	1	0	18	121	1183	42	318	0	369	0	369	
سيدي لعجال	1132	173	0	1	3	51	254	90	355	0	28	0	28	
سيدي لعجال	3553	296	2	1	8	117	1288	131	1214	0	37	0	37	
سيدي لعجال	852	67	0	1	0	12	154	48	261	1	5	1	5	
سيدي لعجال	5537	536	2	3	11	180	1696	269	1830	1	70	1	70	
المجموع العام	59020	6275	44	15	124	1491	17663	1920	10645	10	2671	10	2671	

ما يلاحظ في هذا الجدول 04 أعلاه نوجزه فيما يلي :

- يقدر المجموع الكلي للحالات الباقية للتسوية بـ 2671 حالة منها 1366 هي حالات في إطار المعاينة الميدانية، و بذلك يصبح الباقي 1305 حالة من بينها 550 حالة هي على مستوى الدوائر لإتمام النقائص، في حين ما تبقى من هذا المجموع أي ما يعادل 755 هي حالات (إما إيجابية أو سلبية) و لم تسوى وضعيتها بعد وهذا راجع لعدة أسباب قد ترجع لوقوعها داخل المحيط العمراني أو وفاة المعنيين بها كما أن هناك حالات غير مستدل عليها وعملا بتوصيات السيد الوالي تم إعادتها إلى أصحابها من أجل استكمال النقائص واتخاذ الإجراءات اللازمة في شأنها.

3. وضعية عملية الاستصلاح على سبيل التسوية:

في إطار تطبيق المادة 16 من المرسوم التنظيمي 734/83 و المتعلقة بوصول إيداع الملفات، و نظرا لعدد الهائل من الملفات فإن مصالح الولاية (الفلاحة و أملاك الدولة) بالتنسيق مع رؤساء الدوائر رؤساء اللجان التقنية و ذلك لتصفية هذه الملفات وفق إجراءات القانون الساند الذكر و هذه العملية لم تمس إلا بعض الدوائر لأن أغلب الحائزين على الوصول لم يقوموا بعمليات الاستصلاح لكي يستفيدوا من هذا الإجراء (جدول رقم 05). يبلغ عدد الملفات التي تمت معاينتها من طرف لجان الدوائر 109 من بين 1703 حالة . أهم الدوائر المستفيدة سيدي لعجال و الجلفة.

مما سبق ذكره يتبين أن عملية الاستصلاح منذ انطلاقتها في 1984 عرفت إشكالات متعددة حسب كل مرحلة وحسب كل إدارة معنية بالملف هذا من الجانب الميداني العملي في ما يتعلق بتطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالاستصلاح (الجدول رقم 06) ونذكر على سبيل الأهم ولا الحصر الإشكالات التالية :

أولاً: في ما يتعلق بالملفات الكاملة بوصول ولم يتم استصدار قرار التنازل لها رغم استيفائها للشروط القانونية.

ثانياً: قبول الملفات التي لها قرار تنازل و استصلحت بالدعم الفلاحي بخلاف أصحاب الوصول حرموا من التسوية إلى غاية رد وزارة الفلاحة عن هذا الإشكال.

ثالثاً : تحديد المسافة بالنسبة للمحيط العمراني لملفات استصلاح لها عقود البيع المشروط مخالفة للقوانين المعمول بها في هذا الشأن (انظر الجدول رقم 06 المتعلق بحصيلة القضايا المطروحة على العدالة في هذا الشأن).

جدول (05): وضعية عامة لعملية الاستصلاح على سبيل التسوية عبر بلديات الولاية

البلدية	نتائج تطهير ملف الاستصلاح إلى غاية 31 ديسمبر 2014						المساحة (هكتار)	الملفات التي تم امضاءها من طرف السيد الوالي	المساحة (هكتار)	ملفات على مستوى DSA	باقي للتسوية
	المملكات التي تم معاينتها من طرف لجان الدوائر	مصلحة الولاية (على سبيل التسوية) قصد الامضاء	المملكات المودعة لدى مصالح الولاية (على سبيل التسوية) قصد الامضاء	المساحة (هكتار)	ملفات على مستوى DSA	باقي للتسوية					
الجلفة	20	11	0	0	0	-11	20	129	0	0	-11
مجموع الدائرة	20	11	0	0	0	-11	20	129	0	0	-11
عين الايمل	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
المجبرة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
تظهيرت	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
زكار	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
مجموع الدائرة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
حاسي بحيح	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5
الزعران	83	0	0	0	0	83	0	0	0	0	83
حاسي الغض	76	0	0	0	0	76	0	0	0	0	76
عين معبد	27	0	0	0	0	27	0	0	0	0	27
مجموع الدائرة	191	0	0	0	0	191	0	0	0	0	191
دار الشيوخ	56	0	0	0	0	56	0	0	0	0	56
مليحة	74	0	0	0	0	74	0	0	0	0	74
سيدي بايزيد	35	0	0	0	0	35	0	0	0	0	35
مجموع الدائرة	165	0	0	0	0	165	0	0	0	0	165
الاريسية	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	16
الدوس	14	0	0	0	0	14	0	0	0	0	14
عين الشهداء	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
مجموع الدائرة	30	0	0	0	0	30	0	0	0	0	30
مسعود	520	0	0	0	0	520	0	0	0	0	520
سد الرحال	217	0	0	0	0	217	0	0	0	0	217
دندول	406	0	164	4	0	406	0	164	4	0	402
قطارة	41	0	0	0	0	41	0	0	0	0	41
سلماسة	307	0	0	0	0	307	0	0	0	0	307
مجموع الدائرة	1491	0	164	4	0	1491	0	164	4	0	1487
فيض البطمة	132	0	0	0	0	132	0	0	0	0	132
عمورة	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10
ام العظام	4	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
مجموع الدائرة	146	0	0	0	0	146	0	0	0	0	146
الشارف	45	0	0	0	0	45	0	0	0	0	45
القديد	26	0	0	0	0	26	0	0	0	0	26
بن يعقوب	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3
مجموع الدائرة	74	0	0	0	0	74	0	0	0	0	74
عين وسارة	17	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17
قرنيسي	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
مجموع الدائرة	17	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17
البييرين	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
بنهاس	13	0	578	10	0	13	0	578	10	0	3
مجموع الدائرة	13	0	578	10	0	13	0	578	10	0	3
حدالصحاري	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
بويرة لحداب	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
عين افقه	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
مجموع الدائرة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
سيدي لعجال	0	0	84	5	0	0	0	84	5	0	-5
حاسي افول	556	22	443	36	0	556	0	443	36	0	498
الخميس	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	-1
مجموع الدائرة	556	22	443	36	0	556	0	443	36	0	492
المجموع العام	2703	33	871	76	0	2703	0	871	76	0	2594

جدول رقم (06): القضايا المودعة لدى القضاء 2011-2014

عدد عقود بيع مشهورة محل دعاوى قضائية	عدد القرارات الملغاة (تنازل)	عدد القرارات الممضاة	
		رفع الشرط الفاسخ	تنازل
124	1920	1408	6275

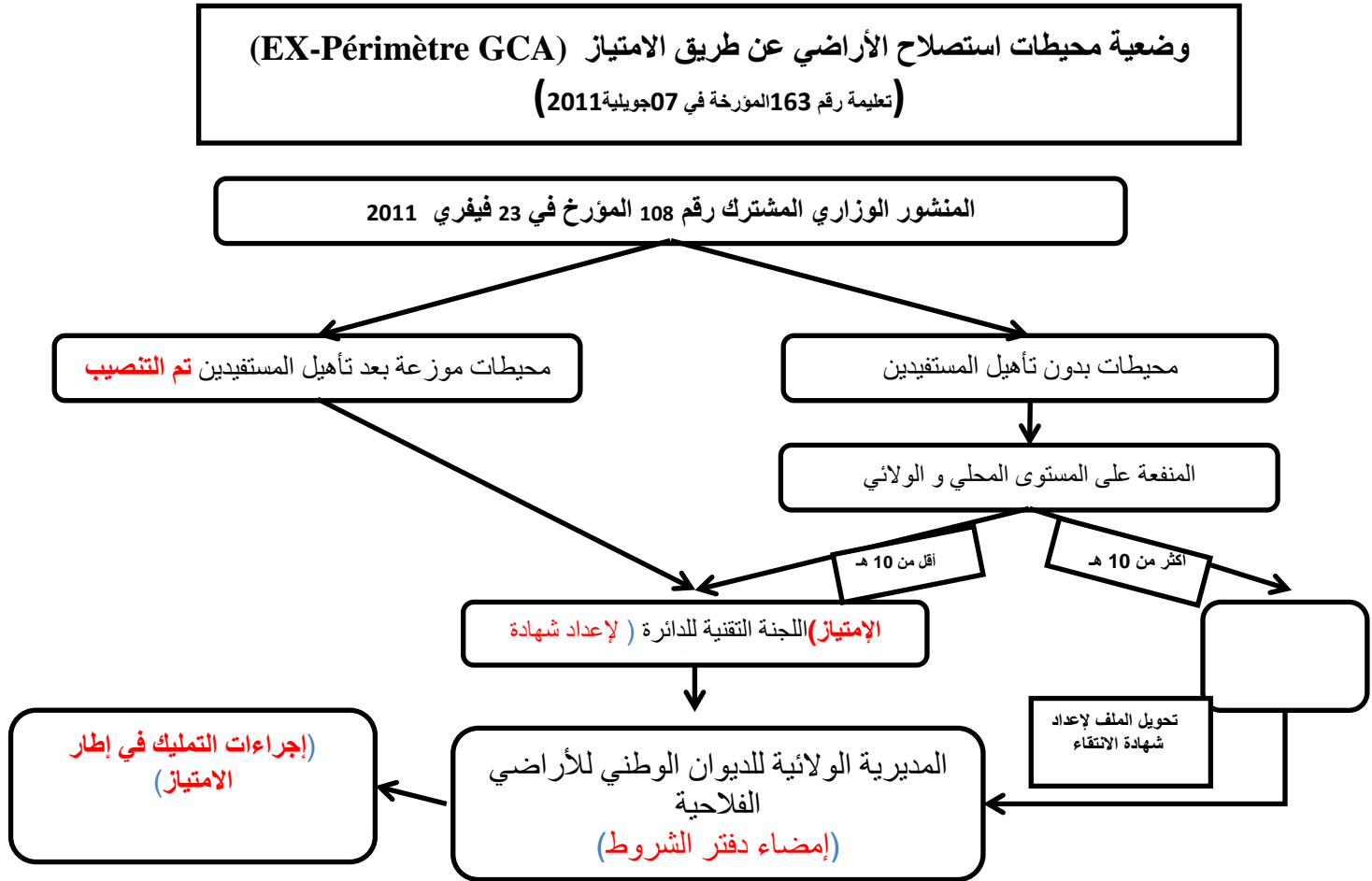
المطلب الثاني: حصيلة وتقييم تطبيق مرسوم الاستصلاح 483/97:

أما في ما يخص محيطات العامة للامتياز الفلاحي في ظل المرسوم 483/97 فقد تم انشاء 27 محيط استصلاح عبر ولاية الجلفة ابتداء من سنة 1999 و تم الغاء محيط واحد لعدم القابلية الاجتماعية و قد كانت تجربة غير ناجحة عموما، و قد تم استدراك 12 محيط لتوزيعها في إطار المنشور الوزاري 108 لمساحة إجمالية تقدر 3180 هكتار و هي قيد التوزيع و 19 محيط تتم تسويتها في إطار التعليم الوزاري 163 بتاريخ 2011/07/07 لمساحة تقدر 4230 هكتار و لفائدة 579 مترشح.

جدول رقم (07) : الوضعية العامة لمحيطات الاستصلاح في ظل المرسوم 483/97

رقم	المشروع	البلدية	المساحة (هـ)	عدد المستفيدين		
				المبرمجين	المؤهلين	المنصبين
1	دلدول - سد رحال	دلدول - سد رحال	57500	322	727	322
2	حاسي فدول - سيدي لعجال	حاسي فدول - سيدي لعجال	3580	323	349	125
3	الزعفران	الزعفران	1100	245	190	25
4	حاسي العش	حاسي العش	400	80	21	21
5	معلبة - ختالة	مجبارة	300	48	53	53
6	طويلة	البيرين	300	0	0	0
7	القاعة	الإدريسية	385	70	42	42
8	قطارة	قطارة	100	20	41	41
9	أم الشقاق	أم الشقاق - القديد	200	40	40	40
10	العرفط	عين الإبل	150	30	42	0
11	واد الحجل	عين الإبل	150	30	17	4
12	البتعة	الخميس	250	50	50	14
13	البدعة	الحميس	80	16	0	0
14	بويقلّة	قطارة	100	25	0	0
15	الحاجية	الشارف	400	80	55	0
16	مديرية	دلدول	150	37	0	0
17	الواصل الشرقي	دلدول	210	52	0	0
18	المقيد	دلدول	150	37	0	0
19	ضاية بن قدون	دلدول	200	50	0	0
20	الجوف الأصفر	دلدول	150	37	0	0
21	عين الشهداء	عين الشهداء	60	15	20	20
22	ضاية ساحو	عين الشهداء	120	30	30	30
23	عطف البقر	دلدول	210	52	0	0
24	الواصل الغربي	دلدول	210	52	0	0
25	مديرية 3	دلدول	150	37	0	0
26	مديرية 2	دلدول	150	37	0	0
27	مديرية 4	دلدول	150	37	0	0
	المجموع		66905	1852	1677	737

مخطط (02): مخطط توضيحي لسير عملية ملف الاستصلاح في إطار المرسوم 483/97



عدد المستفيدين			المساحة هكتار	عدد المحيطات	عدد الدوائر المعنية
المنصبين	المؤهلين	المبرمجين			
737	1677	1852	66905	27	07

المطلب الثالث: الإشكالات والحلول المقترحة.

باعتبار أن الأرض هي العامل الأهم في الفلاحة كما رأينا أن التركيبة الجغرافية للأرض في ولاية الجلفة ليست بالسهلة وذات تركيبة صعبة جدا لا من حيث قلة المساحات الصالحة للزراعة ولا من حيث المناخ وبالتالي فإن العمل على إيجاد أراضي لاستصلاحها وتوسيع رقعة زراعية أمر ضروري ومهم ناهيك عن المحافظة على ما هو متاح من الأراضي.

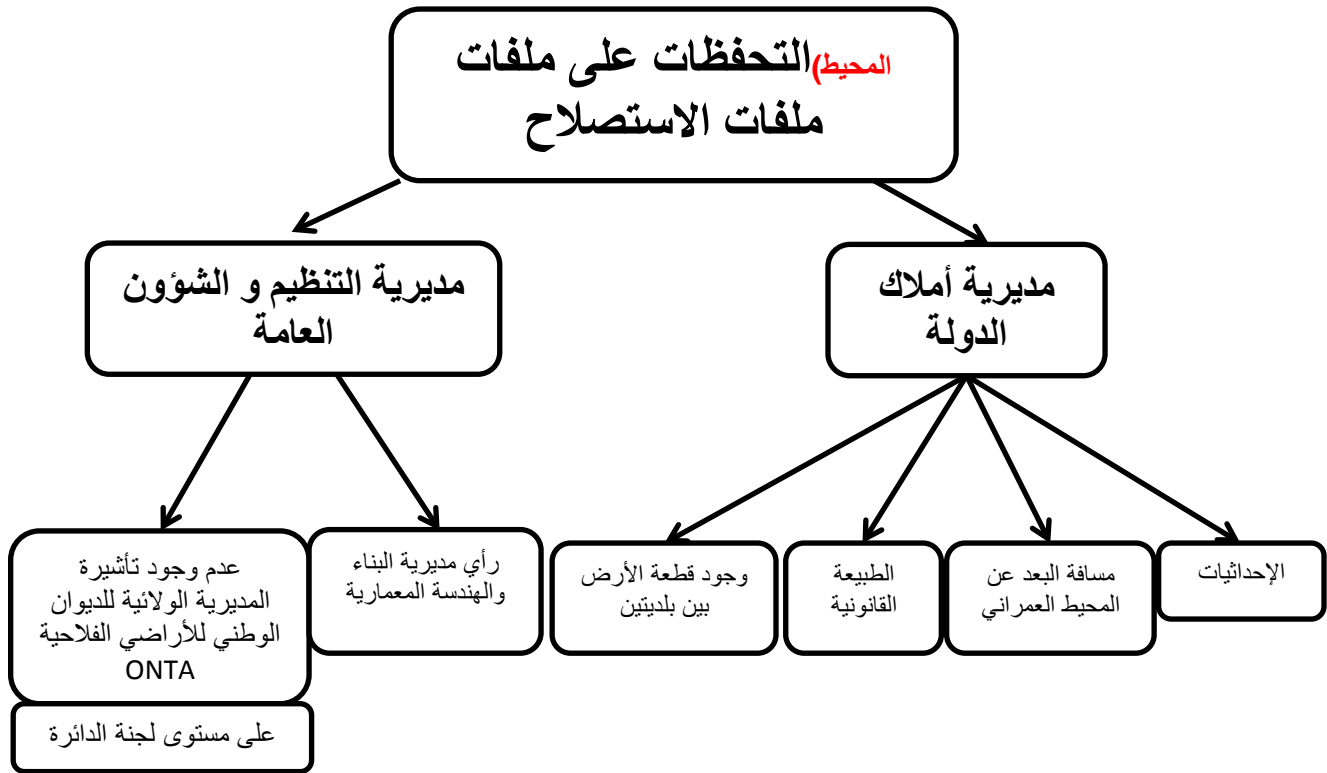
من خلال تتبعنا لإجراءات تطبيق القانون 18/83 وفق المرسوم التنفيذي 734/83 و العمل الميداني على مستوى مديرية المصالح الفلاحية لولاية الجلفة بالتنسيق مع المصالح المعنية بالملف (اللجنة التقنية للدائرة، مديرية التنظيم و الشؤون العامة بالولاية و مديرية أملاك الدولة) وفي المرحلة الحالية فإن مخطط البياني رقم 03 يوضح حصيلة الإشكالات المتعلقة بسير ملفات الاستصلاح بدقة ويظهر التعقيدات الإدارية المتلاحقة في سير هذه العملية بالإضافة إشكالات سابقة ومتكررة نوجزها في النقاط التالية:

* عدم احترام نص القانون 18/83 في ما يتعلق بالتنازل عن الأراضي المعنية بالاستصلاح في المناطق السهبية حيث اللجان التقنية للدوائر وافقت على جل الطلبات الفردية في المناطق الرعوية و الحلقائية و راعت فقط الأراضي محل نزاع، و هذا ما دفع باللجان الخروج عن المسار الصحيح للقانون وظهور عملية قلع النباتات الرعوية و تطهير الأراضي مما نتج عنه تصحر وانجراف للتربة.

* قبول ملفات الاستصلاح التي صدر بحقها قرار تنازل و استغلت الدعم الفلاحي في انجاز مشروع الإستصلاح. على عكس أصحاب الوصول الذين لم تستكمل الإجراءات الإدارية و الذين حرّموا من الإستفادة من رفع شرط الفاسخ على إعتبار أنهم إستفادوا من الدعم الفلاحي.

* المستفيدون من قرار التنازل متبوعة بعقود البيع و الذين أصبحوا يقعون داخل المحيط العمراني نظرا لتوسعه بإتجاههم تراجعت الإدارة في تسوية وضعيتهم و حولتهم للإستفادة من الإمتياز الفلاحي بنص المنشور الوزاري المشترك 402 ما يتعارض مع عقد البيع المشروط المبرم و القانون 18/83.

مخطط رقم (03): حصيلة الإشكالات المتعلقة بسير ملفات الاستصلاح



بالنسبة للمخطط رقم (03): حصيلة الإشكالات المتعلقة بسير ملفات الاستصلاح والعوائق التي تحول دون تحويل ملفات طلب العقود النهائية إلى مصالح مديرية أملاك الدولة حسب مخطط الإشكالات فمن أهمها :

- ضرورة وجود الإحداثيات UTM بمخططات القطع
- تحديد وقوع المستثمرة عن المحيط العمراني للبلدية
- إرفاق الملفات بوثيقة القياس (DOCUMENT D'ARPENTAGE)
- الأخطاء المرتكبة من طرف الخبراء العقاريون خاصة فيما يتعلق بالطبيعة القانونية
- عدم توفر النسخ الأصلية من قرارات التنازل أو قرارات رفع الشرط الفاسخ التي تعد وثائق أساسية بملفات العقد النهائي.

بالنسبة للحلول المقترحة لهذه الإشكالات السالفة الذكر ، فنوجزها فيما يلي :

- اتصال الفلاحون بالخبراء العقاريون من أجل إدراج المخططات بالإحداثيات ووقوع المستثمرة إزاء المحيط العمراني.

- على الفلاحين الاتصال بالدوائر أو الفروع الفلاحية من أجل إتمام ملفاتهم بوثيقة القياس قبل تحويلها إلى مصالحنا تجنباً لدوران الملف بين المصالح .

- ضرورة وجود تنسيق بين الخبراء العقاريون ومصالح مديرية مسح الأراضي بهدف تجنب الأخطاء الصادرة في الطبيعة القانونية .

- كما نرى بضرورة تفعيل لجان على مستوى الدوائر من أجل معاينة المستثمرات وتدعيمها بالوسائل المادية (توفير النقل).

المبحث الثالث: حصيلة وتقييم تطبيق تجربة الامتياز، إشكالاته والحلول المقترحة:

خاصة ما تعلق بالنصوص الجاري بها العمل حاليا ما تعلق بالنظام القانوني الجديد 03/10 مرورا بالمنشور الوزاري 108 والمذكرة 163 ونتائج التطبيق على دراسة حالة ولاية الجلفة.

المطلب الأول: حصيلة وتقييم تطبيق قانون الامتياز 03/10:

إن حصيلة تطبيق نص القانون 19/87 بولاية الجلفة لم يتعدى 994 تعاونية فردية وجماعية و بمساحة لا تفوق 10000 هكتار هي منطلق تطبيق نص القانون 03/10 المتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز و هذه العملية رغم الآجال التي حددت للإنتهاء منها وصلت إلى 792 تعاونية لمساحة 7200 هكتار و بنسبة تقدر بـ 80% فقط و تبقى في طور التسوية. هذا السير البطيء للعملية (أنظر المخطط التوضيحي للعملية رقم 05) يرجع حقيقة في أن قانون 19/87 ينص على حقوق استفادة دائمة، ولا يمكن لقانون جديد حسب المعنيين بالإجراء أن يسند لهم حق الامتياز المحدد بمدة زمنية مهما كان طولها والمحددة بـ "40 سنة"، لأن مبدأ القانون هو عدم وجود أثر رجعي لأي قانون جديد، إلى جانب المحافظة على الحقوق المكتسبة،. مما كان وراء عدم الاهتمام من طرف الفلاحين المستفيدين رغم كل الإعلانات و الأيام التحسيسية بالاطافة إلى تمديد الآجال و الحصيلة كما في الجدول رقم 08 التالي :

جدول (08) : تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز (الفانون رقم 03/10 المؤرخ في 25/08/2010)

البلدية	المستثمرات (2)	الملفات المستلمة من طرف الفروع الفلاحية (1)	نسبة الملفات المودعة (1)/(2)	الملفات المودعة لدى الديوان (3)	نسبة الملفات المودعة (2)/(3)	المساحة الاجمالية للملفات المودعة (هكتار)	الملفات المطابقة	الملفات غير المطابقة	دفاتر الشروط الممضية	المساحة الاجمالية لدفاتر الشروط الممضية (هكتار)	المساحة الاجمالية للملفات المحولة لمصالح املاك الدولة	العقود المستلمة من طرف اصحابها	العقود المسلمة لاصحابها	الملفات المرفوضة من طرف املاك الدولة
الجلفة	19	17	89,47%	17	100,00%	196,2100	17	0	16	194,1900	2,0200	9	9	5
المجبارة	53	50	94,34%	50	100,00%	855,1816	41	9	41	820,8945	37,3418	36	36	5
مسعد	18	18	100,00%	18	100,00%	50,3847	18	0	18	50,3847	0,0000	17	17	0
لدول	6	3	50,00%	3	100,00%	4,5800	3	0	2	2,5260	2,0540	0	0	1
سد رحال	11	10	90,91%	10	100,00%	58,6963	9	1	9	52,6637	6,0280	8	9	0
دار الشيوخ	16	16	100,00%	16	100,00%	185,0270	16	0	16	185,0270	0,0000	16	16	0
مليحة	25	24	96,00%	24	100,00%	404,0930	23	1	22	392,7270	11,3660	19	20	2
سيدي بلزيد	56	49	87,50%	49	100,00%	239,5250	49	0	48	239,5250	0,0000	46	48	0
حاسي بحيح	12	11	91,67%	11	100,00%	55,7200	11	0	11	48,7200	7,0000	9	11	0
الزعران	111	75	67,57%	75	100,00%	513,7845	72	3	70	487,6653	26,1189	61	66	3
عين المعبد	277	217	78,34%	217	100,00%	2368,6221	209	8	203	2226,7971	141,6450	178	189	8
الشارف	21	20	95,24%	20	100,00%	25,8092	20	0	20	25,8092	0,0000	18	19	0
القييد	39	38	97,44%	38	100,00%	160,9825	38	0	38	160,9825	0,0000	32	38	0
الادريسية	15	15	100,00%	15	100,00%	85,2280	14	1	14	80,7030	4,5250	12	14	0
الدويس	16	15	93,75%	15	100,00%	169,6291	14	1	9	128,3750	41,3871	5	9	0
سيدي لعجال	94	41	43,62%	41	100,00%	54,4025	38	3	38	51,2775	3,1250	23	31	5
حاسي فـدول	205	173	172,00%	173	100,00%	1768,3783	152	21	153	1601,1183	167,2600	90	96	40
المجموع	994	792	79,68%	792	100,00%	7196,2538	744	48	728	6749,3858	449,8708	579	628	69

أما في ما يخص تسوية وضعية المستثمرات المنتجة في إطار الامتياز الفلاحي (تطبيقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 402 مؤرخ في: 08/06/2011) على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب الجدول رقم 09 فإن عدد المستثمرات التي تمت تسويتها حسب سير العملية وفق المخطط التوضيحي رقم 05 تقدر بـ 561 و التي منها 549 استفادة من شهادة الانتقاء و 24 عقد منجز فقط إلى غاية 31 ديسمبر 2014 علما أن 293 ملف من المجموع المسوى (561) تم تحويلها إلى المصالح الفلاحية للتسوية في إطار القانون 18/83 نظرا لحيازة أصحابها على وصول ملف استصلاح و هي موزعة على الدوائر كما يلي.

- دائرة عين الإبل: 31 ملف
- دائرة دار الشيوخ: 16 ملف
- دائرة فيض البطمة: 31 ملف
- دائرة حاسي بحيح: 8 ملفات
- دائرة البيرين: 75 ملف
- دائرة مسعد: 1 ملف
- دائرة سيدي لعجال: 127
- دائرة الشارف: 4 ملفات

جدول (09): تسوية وضعية المستثمرات في إطار الامتياز الفلاحي (في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 402)

تسوية وضعية المستثمرات في إطار الامتياز الفلاحي (تطبيقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 402 مؤرخ في: 08/06/2011).

الولاية	البلدية	المستثمرات		شهادات الانتقاء المنجزة		نفاذ الشروط الممضية	القرارات الممضية	المساحة المستغلة (هكتار)	الملفات المحولة إلى مصالح أملاك الدولة	العقود المستلمة من طرف النديوان	عقود المسلمة للأصحاب
		العدد	المساحة (هكتار)	العدد	المساحة (هكتار)						
	عين الأبل	36	417,1970	33	364,9845	33	30	358,0056	9	0	0
	تعظيبت	9	104,6581	9	104,6581	8	4	113,4460	1	0	0
	مجبرة	4	52,2334	3	37,3198	3	3	37,3153	1	0	0
	زكار	13	693,2349	13	693,2349	12	10	605,5849	0	0	0
	البيرين	57	987,2399	57	987,2399	43	41	1363,8201	7	6	1
	بنهار	79	1555,7882	78	1487,4553	52	57	1296,4482	17	8	1
	سيدي بايزيد	6	27,3517	6	27,3517	5	3	22,3517	0	0	0
	دار الشيوخ	31	184,3144	31	184,3144	21	21	135,8653	4	0	0
	فيض البطمة	61	447,6203	61	447,6203	29	24	188,9932	8	0	0
	مليحة	2	14,7355	2	14,7355	0	0	0,0000	0	0	0
	عمورة	4	19,2219	4	19,2219	2	1	7,2885	0	0	0
	مسعد	6	28,2305	6	28,2305	4	3	15,3693	4	0	0
	سد رحال	6	43,2637	5	24,8773	1	1	6,4909	0	0	0
	سلمانة	1	14,0945	1	14,0945	1	1	14,0945	0	0	0
	سيدي لعجال	56	619,5524	56	619,5524	37	19	434,8896	10	1	1
	حاسي فحول	114	1912,5004	113	1871,0457	55	49	904,9620	29	7	6
	الخميس	20	392,9418	20	392,9418	11	6	216,8396	3	0	0
	حاسي ببح	14	286,4888	13	245,1676	4	7	72,8745	3	0	0
	الزعران	8	64,9479	8	64,9479	4	3	18,6506	2	2	1
	عين المعبد	3	53,2880	2	21,7128	0	0	0,0000	0	0	0
	أم العظام	3	11,6587	3	11,6587	0	1	0,0000	0	0	0
	لدلول	3	144,9923	1	118,4327	3	1	144,9933	1	0	0
	حد الصحاري	1	25,1523	1	25,1523	1	0	25,1523	0	0	0
	حاسي العش	5	53,8489	5	53,8489	3	0	31,5781	0	0	0
	الشارف	15	61,3728	14	57,5083	8	9	41,2105	4	0	0
	الجلفة	3	6,7141	3	6,7141	0	0	0,0000	0	0	0
	القديد	1	10,0000	1	10,0000	0	0	0,0000	0	0	0
	المجموع	561	8232,6424	549	7934,0218	340	281	6056,2240	103	24	10

المطلب الثاني: حصيلة وتقييم تطبيق المنشور الوزاري 108 والمذكرة 163:

- ما تعلق بالمنشور الوزاري 108 في الإطار العام:

تم إنشاء محيطات فلاحية جديدة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 مؤرخ في: 2011/02/23 و إلى غاية نهاية ديسمبر 2014 تقدر بـ 20 محيط على مستوى تسع بلديات كانت متجاوبة في احترام إجراءات القانون 03/10 و المنشور 108 لمساحة تقدر بـ 25035 هكتار موزعة على 1025 قطعة كما هو موضح في الجدول (10) وكيفية تطبيقه في المخطط البياني رقم (04).

جدول رقم (10): توزيع المحيطات الفلاحية في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 عبر الولاية.

البلدية	المحيط المقترح	المساحة	عدد القطع
حاسي فبول	مساعدى	1575	- 205 قطعة/ 05 هـ للقطعة. - 11 قطعة/ 50 هـ للقطعة.
	متبتيجة	300	- 60 قطعة/ 05 هـ للقطعة.
	متبتيجة 2 (توسعة)	979	- 193 قطعة/ 50 هـ للقطعة. - 02 قطعة / 04 هـ للقطعة. - 02 قطعة / 06 هـ للقطعة.
	عريش رحمة	300	- قيد الدراسة.
بنهار	سرسو (ذراع السواري)	1805	- تم إنجاز (06) عقود. - 12 قطعة/ 50 هـ للقطعة. - 241 قطعة / 05 هـ للقطعة.
	المعذر	541	- قيد الدراسة (عدم وجود قابلية اجتماعية).
قريني	أوكات	170	- (انتهاء العملية 17 قطعة / 10 هـ) - في انتظار شهادات الانتقاء.
	الكسكاس	5000	- قيد إعادة النظر أخذا بعين الاعتبار المقيمين داخل المحيط.
دلدول	واد الكلبة	2000	- قيد الدراسة.
	مقيد	50	- تم إنجاز العقد. - 1 قطعة/ 50 هـ للقطعة.
تعظمت	البادرة	2651	<u>انتهاء العملية:</u> - تم إنجاز (05) عقود. - 12 قطعة/ 10 هـ للقطعة.. 185 قطعة/ 10 هـ للقطعة. - 21 قطعة/ من 05 إلى 10 هـ للقطعة. - 79 قطعة/ 05 هـ للقطعة.. 1 قطعة/ 05 هـ للقطعة.
أم العظام	أم الهشيم	40	
	قهيب	300	- قيد الدراسة.
	الحطبية	500	
عين وسارة	بوسدراية	572	- قيد الدراسة.
	الخشم	252	- قيد الدراسة.
قطارة	المهري	1000	
	ضاية الطبل	3000	- قيد الدراسة.
	أم لمعة	2000	
	العلندة (السافل)	2000	
المجموع	20	25035	1025

1- في إطار المنشور الوزاري المشترك 108 (في الإطار الخاص):

لتنمين عمليات الاستصلاح التي قامت بها العامة للامتياز الفلاحي عبر المحيطات المنشأة بالولاية و التي لم يتم توزيعها لاستغلالها في الإنتاج الفلاحي فكان لزاما على الإدارة التفكير بتسوية هذه الوضعية و اقتراح إدماجها للتوزيع في إطار النشور السالف الذكر وفق العدد المذكور في الجدول رقم (11) أدناه ووفق المخطط البياني رقم 04 لسير العملية حسب هذا المنشور .

جدول رقم (11): محيطات العامة للامتياز الفلاحي الموجه للتوزيع في إطار المنشور الوزاري 108

المساحة (هكتار)	المحيط	البلدية
100	البويقلّة	قطارة
210	الويعال الغربي	دلدول
210	الويعال الشرقي	
200	ضاية بن فدون	
150	المقيد	
150	جوف الأصفر	
150	مديرية 01	
150	مديرية 02	
150	مديرية 03	
150	مديرية 04	
210	عطف البقر	
1350	مساعدتي	حاسي فدول
3180	12	المجموع

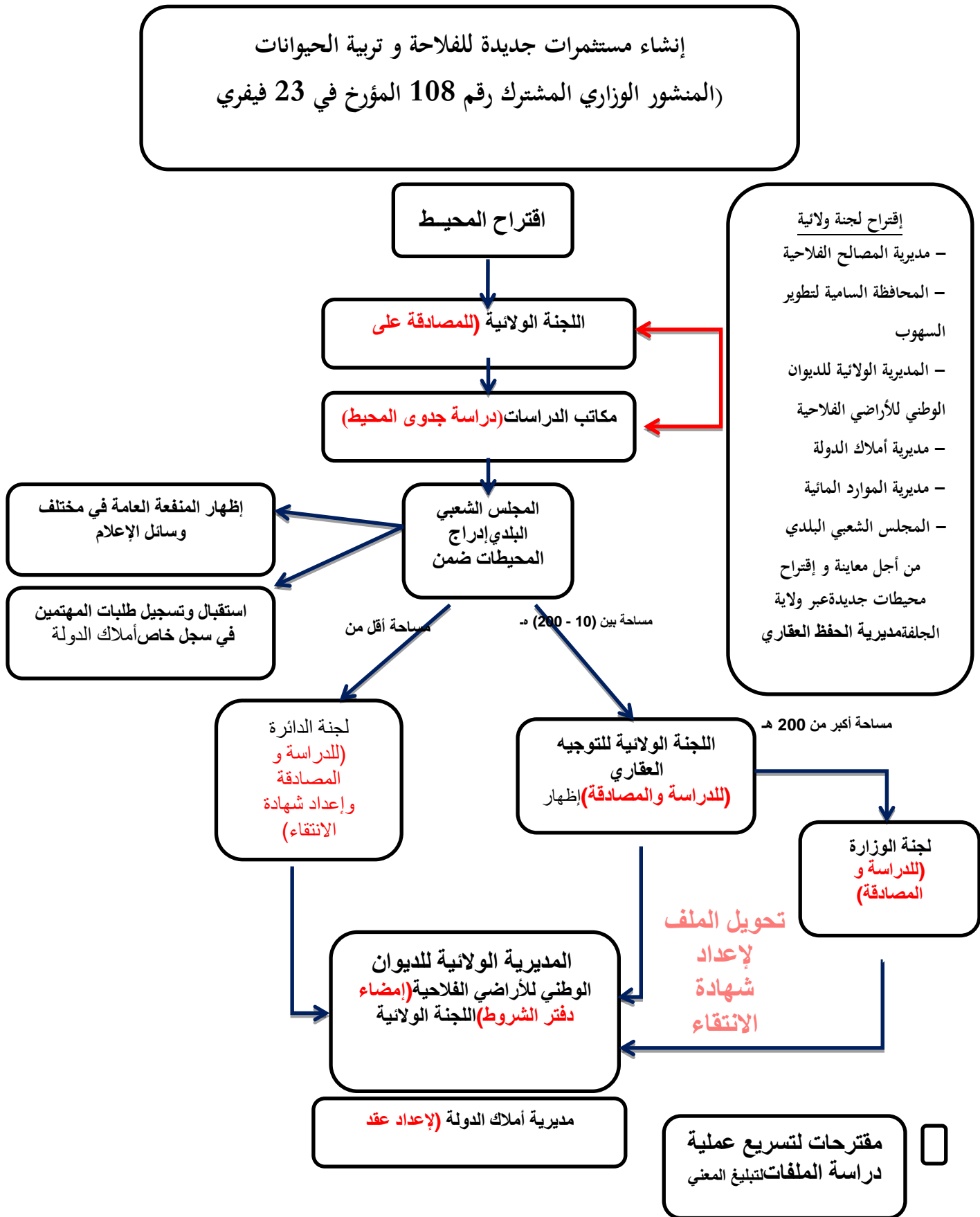
2 - في إطار التعليم الوزارية رقم 163 المؤرخة في: 2011/07/07:

و نظرا للوضعية التي كانت عليها المحيطات المتبقية و عدم إمكانية تسويتها في إطار المنشور الوزاري 108 تدخلت مصالح الولاية لدى وزارة الفلاحة لاقتراح طريقة لتوزيع المحيطات وفق معطيات الميدان و القابلية الاجتماعية مما دفع بالوزارة بإعطاء تعليمات خاصة لهذه المحيطات وفق التعليم الوزارية رقم 163 المؤرخة في 2011/07/07 (الملحق 21) و قد شملت 19 محيط موزعين على 09 بلديات حسب الجدول رقم (12)

الجدول رقم (12): توزيع المحيطات عبر الولاية المعنية بالتعليم الوزارية 163

البلدية	المنطقة	المساحة (هك)	عدد المستفيدين	الملاحظة
الادريسية	القاعة	370	42	//
عين الشهداء	السهو	120	30	//
	ضاية الخريفي	60	15	//
الزعفران	كريرش	1000	139	//
	عين الصفراء	100	25	(05) قيد الإمضاء
عين الابل	واد الحجل	150	27	//
	العرفات	150	42	//
القديد	أم الشقاق	200	40	(15) قيد الإمضاء
المجبارة	المعلبة	200	24	//
	ختالة	100	15	//
حاسي العش	فيض الشيخ	100	16	//
	ضاية بن علية	200	37	//
الشارف	الحاجية	400	00	//
سيدي لعجال	المخلوفي	500	32	//
	ختالة	80	12	//
	سيدي سليمان	100	15	//
	سيدي القندوز	50	14	//
	فيض طويل 1	200	28	//
	فيض طويل 2	150	26	//
	المجموع	19 محيط	4230	579

مخطط توضيحي رقم (04): مسار وكيفية إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات



المطلب الثالث: الإشكالات والحلول المقترحة:

إن الأسباب التي أدت بالدولة لمراجعة سياستها العقارية فيما يخص آلية الاستغلال للأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة هو إخفاق القانون 19/87 في الرفع من الإنتاج والإنتاجية لضمان الأمن الغذائي مضاف إليها النزاعات الفردية بين الأعضاء، التي أثرت على استقرار ومردود المستثمرات الفلاحية و أفرزت الكثير من المظاهر السلبية منها:

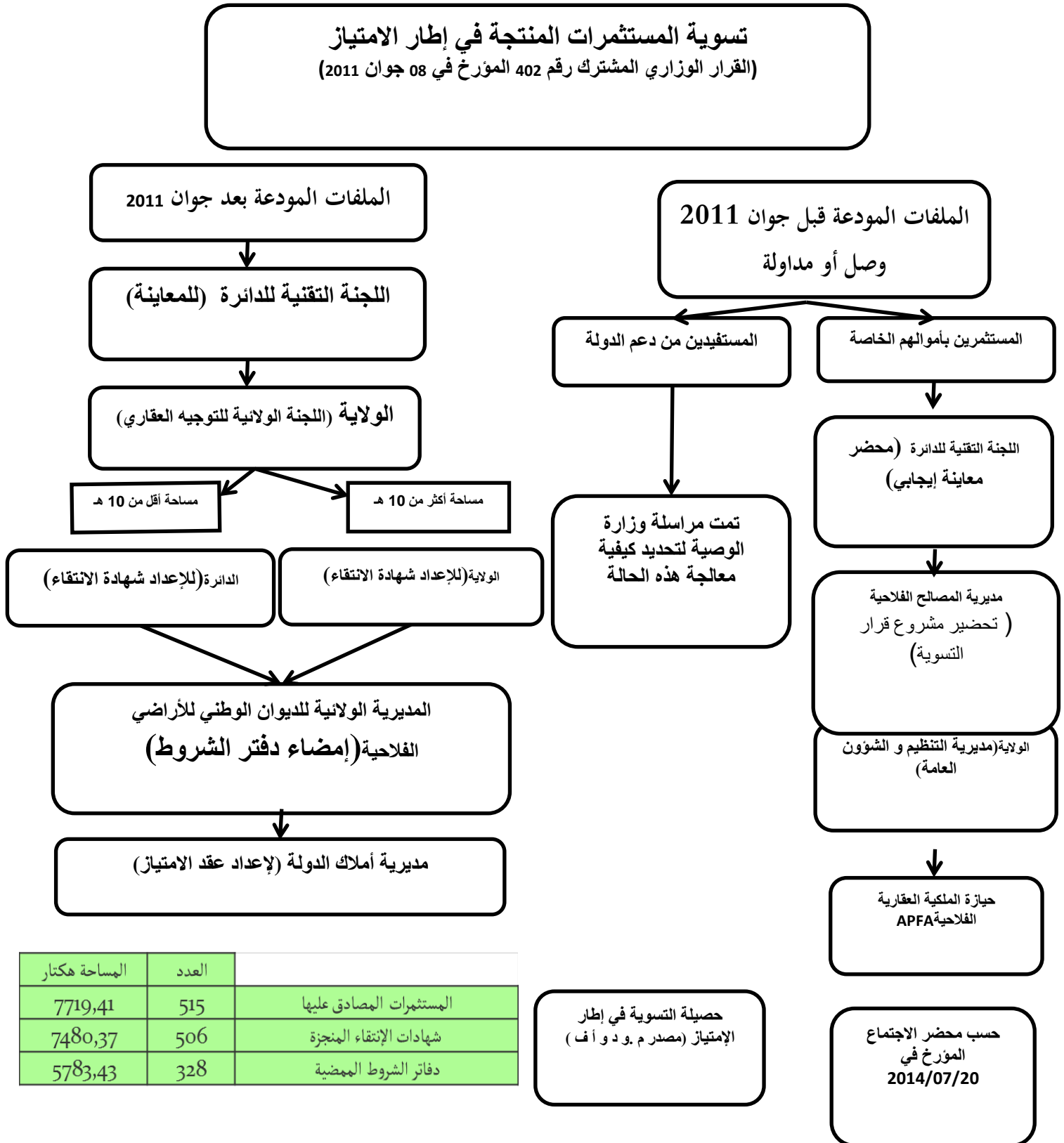
- إهمال الأراضي وعدم استغلالها.
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.
- الإيجار من الباطن للأراضي والمنشآت.
- القسمة الداخلية للأراضي والممتلكات، وما نتج عنها من تفتيت للأراضي الفلاحية.
- * الغياب الكلي للسلطات العمومية عن مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، وغض الطرف عن الكثير من الممارسات غير الشرعية، بل والمساهمة في بعض الأحيان بالاعتداء على الأراضي الفلاحية عليها بالبناء (للدولة)، دون مراعاة للقوانين والأنظمة.

إلغاء عقد الامتياز عن طريق العدالة ومنح الإدارة كل الصلاحيات غير معمول به دوليا مشروع القانون ذو اثر رجعي وغموض حول مصير الممتلكات الموجودة فوق الأرض.

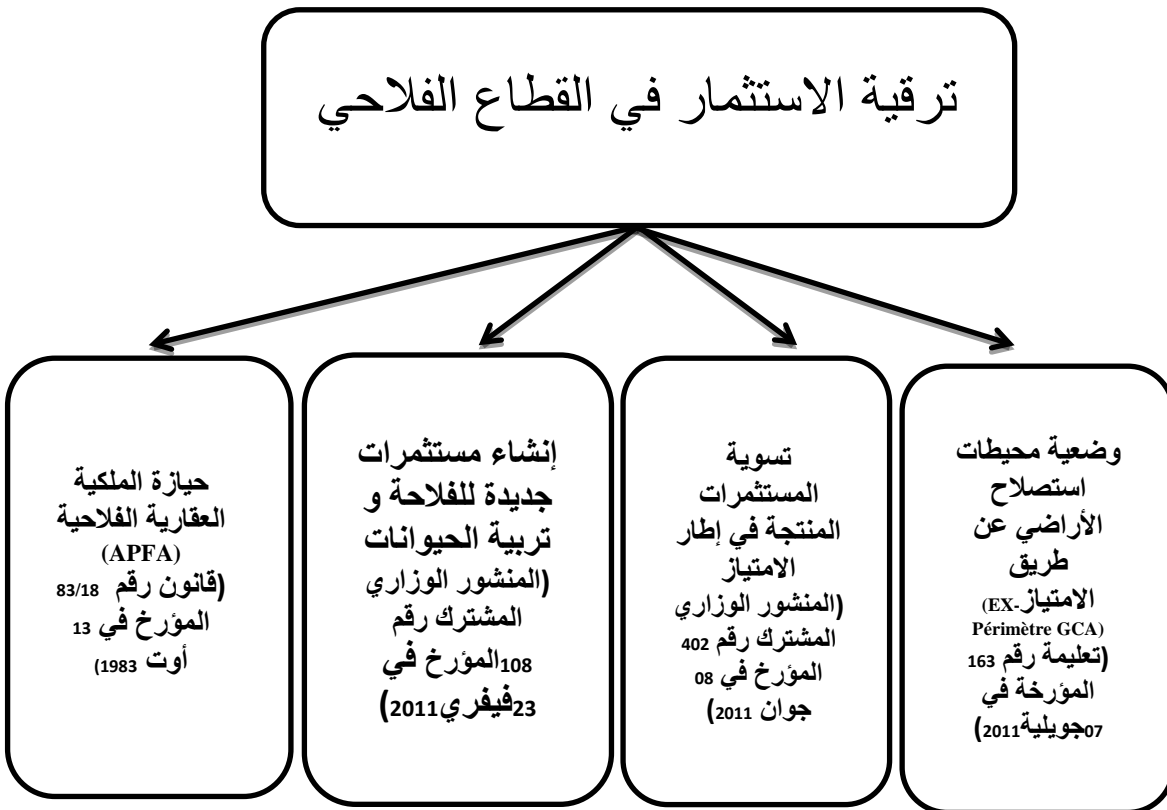
أن المشكل الذي واجهه العقار الفلاحي بالجزائر يكمن فيما يسمى بالملك الخاص للدولة، على الرغم من أن أهم الميزات الايجابية هو إدخال عقوبات جنائية بالنسبة للمستفيدين الذين يلجأون إلى تغيير طبيعة الأرض الفلاحية إلى نشاط آخر، إلى جانب فتح باب الاستثمار في المستثمرات الفلاحية محل الامتياز لأصحاب الخبرة أو ذوي رؤوس الأموال من الجزائريين.

إن قانون 19/87 ينص على حقوق استفادة دائمة، ولا يمكن لمشروع القانون الجديد أن يسند لها حق الامتياز المحدد بمدة زمنية مهما كان طولها والمحددة بـ"40 سنة"، لأن مبدأ القانون المعمول به دوليا هو عدم وجود أثر رجعي لأي قانون جديد، إلى جانب المحافظة على الحقوق المكتسبة، "إن لم يحترم هذا المبدأ فتصبح العملية وكأنها تأميم مستتر."

مخطط توضيحي رقم (05): تسوية المستثمرات المنتجة في إطار الامتياز (402)



مخطط رقم (06): الطرق القانونية لترقية الاستثمار في القطاع الفلاحي



أما فيما يخص ترقية الاستثمار في القطاع الفلاحي حسب المخطط التوضيحي رقم (06) عن طريق القانون 18/83 والمنشورين الوزاريين المشتركين 402/108 بالإضافة إلى المذكرة 163 كلهم الهدف منه منهم توسيع رقعة الأراضي الصالحة للفلاحة والمسقية منها وكانت حصيلة تطبيق هذه النصوص القانونية كما هو مبين في الجدول (13) المتعلق بالمحيطات الفلاحية التي تمت المصادقة عليها وتوزيعها في إطار الإستثمار الفلاحي من طرف اللجنة الولائية للاستثمار وطبقا للمنشور الوزاري 108 والحصيلة 6684 هكتار تم توزيع 17 قطعة فقط والعملية جارية أما فيما يخص الجدول (14) المتعلق بالمحيطات الفلاحية المقترحة للإستثمار الفلاحي والتي تمت المصادقة عليها من طرف اللجنة الولائية فهي في طور الدراسة لتحديد القطع وتوزيعها لاحقا . بالرغم من كل هذه الجهودات يبقى الاستثمار في القطاع الفلاحي محدود نظرا لصعوبة الاستثمار فيه وتكلفته وأمد استرجاع الأموال المستثمرة لكن يبقى هو الاستثمار الدائم والمستقبلي للنهوض بالاقتصاد الوطني والوصول إلى الاكتفاء الذاتي.

جدول رقم (13) المتعلق بالمحيطات الفلاحية التي تمت المصادقة عليها

و توزيعها في إطار الاستثمار الفلاحي

(المنشور الوزاري 108 المؤرخ في 23/فيفري/2011)

الدائرة	البلدية	المحيط	المساحة	عدد المستثمرين	الملاحظة
مسعد	دلدول	المقيد	50 هـ	01	عقد إمتياز
	قطارة	ضاية طبل	3000 هـ	01	شهادة إنتقاء
		أم اللمعة	1200 هـ	01	شهادة إنتقاء
البيرين	بنهار	نراع السواري	350 هـ	07	عقود إمتياز
عين وسارة	عين وسارة	بوميدونة	49 هـ	01	شهادة إنتقاء
		القرائية	35 هـ	01	شهادة إنتقاء
	القريني	واد الكلبة	2000 هـ	05	شهادات إنتقاء
المجموع			6684 هـ	17	

**جدول رقم (14) المتعلق بالمحيطات الفلاحية المقترحة للاستثمار الفلاحي
و التي تمت المصادقة عليها من طرف اللجنة الولائية**

المساحة (هـ)	المحيط	البلدية	الدائرة
541	المعذر	بنهار	البييرين
572	بوسدرابية	عين وسارة	عين وسارة
252	الخشيم		
170	أوكات	القرنييني	
40	أم الهشيم	أم العظام	فيض البطمة
300	قيهب		
500	الحطبية		
2000	العندة (السافل)	قطارة	مسعد
4375	المجموع		

وختلاصة الفصل الثاني:

نستخلص من عملية الاستصلاح منذ انطلاقتها في 1984 أنها عرفت إشكالات متعددة حسب كل مرحلة وحسب كل إدارة معنية بالملف هذا من الجانب الميداني العملي في ما يتعلق بتطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالاستصلاح ونذكر على سبيل الأهم ولا الحصر الإشكالات التالية :

أولاً: في ما يتعلق بالملفات الكاملة بوصول ولم يتم استصدار قرار التنازل لها رغم استيفائها للشروط القانونية.

ثانياً: قبول الملفات التي لها قرار تنازل و استصلحت بالدعم الفلاحي بخلاف أصحاب الوصول حرما من التسوية إلى غاية رد وزارة الفلاحة عن هذا الإشكال.

ثالثاً : تحديد المسافة بالنسبة للمحيط العمراني لملفات استصلاح لها عقود البيع المشروط مخالفة للقوانين المعمول بها في هذا الشأن (انظر الجدول المتعلق بحصيلة القضايا المطروحة على العدالة في هذا الشأن).

حصيلة الإشكالات المتعلقة بسير ملفات الاستصلاح بدقة ويظهر التعقيدات الإدارية المتلاحقة في سير هذه العملية بالإضافة لإشكالات سابقة ومكررة نوجزها في النقاط التالية:

* عدم احترام نص القانون 18/83 في ما يتعلق بالتنازل عن الأراضي المعنية بالاستصلاح في المناطق السهبية حيث اللجان التقنية للدوائر وافقت على جل الطلبات الفردية في المناطق الرعوية و الحلقائية و راعت فقط الأراضي محل نزاع، و هذا ما دفع باللجان الخروج عن المسار الصحيح للقانون وظهور عملية قلع النباتات الرعوية وتطهير الأراضي مما نتج عنه تصحر وانجراف للتربة.

* قبول ملفات الاستصلاح التي صدر بحقها قرار تنازل و استغلت الدعم الفلاحي في انجاز مشروع الاستصلاح. على عكس أصحاب الوصول الذين لم تستكمل الإجراءات الإدارية و الذين حرما من الاستفادة من رفع شرط الفاسخ على اعتبار أنهم استفادوا من الدعم الفلاحي.

* المستفيدون من قرار التنازل متبوعة بعقود البيع و الذين أصبحوا يقعون داخل المحيط العمراني نظرا لتوسعه باتجاههم تراجعت الإدارة في تسوية وضعيتهم و حولتهم للإستفادة من الإمتياز الفلاحي بنص المنشور الوزاري المشترك 402 ما يتعارض مع عقد البيع المشروط المبرم و القانون 18/83.

أما فيما يخص تقييم حصيلة تطبيق القانون 10-03 فبالرغم من النتائج السلبية التي سايرت القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية والتي كانت نتائجها عديمة الجدوى وذلك من المظاهر السلبية التي أفرزها تطبيقه منها:

- إهمال الأراضي وعدم استغلالها.
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.
- الإيجار من الباطن للأراضي والمنشآت.
- القسمة الداخلية للأراضي والممتلكات، وما نتج عنها من تفتيت للأراضي الفلاحية.
- * الغياب الكلي للسلطات العمومية عن مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، وغض الطرف عن الكثير من الممارسات غير الشرعية، بل والمساهمة في بعض الأحيان بالاعتداء على الأراضي الفلاحية عليها بالبناء (للدولة)، دون مراعاة للقوانين والأنظمة.

بالرغم من أن ما جاء به القانون 10-03 ما تعلق بإلغاء عقد الامتياز عن طريق العدالة ومنح الإدارة كل الصلاحيات غير معمول به ويبقى تقييم الحصيلة الفعلية له بعد عشرية من التطبيق.

خاتمة

أولى المشرع الجزائري اهتماما خاصا بالأراضي الفلاحية منذ الاستقلال حيث حظيت باهتمام تجلى في الثورة القانونية التي توالى على هذه الأخيرة ، التي وصلت إلى ترسانة من القوانين ، كان أولها نظام تسيير الذاتي في الفلاحة و آخرها القانون الذي يمنح حق الامتياز بالطرق الإدارية ، كثرة هذه القوانين زاد في تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية من جهة و بعث في نفوس الفلاحين عدم الثقة في عملية الارتباط بالأرض من جهة أخرى.

إن هذه الثورة القانونية مرت بمرحلتين أساسيتين، مرحلة التوجه الاشتراكي، تم خلالها تكريس نظام التسيير الذاتي، ثم الثورة الزراعية، أما مرحلة التوجه الرأسمالي أو مرحلة الإصلاحات الهيكلية، بصدور قانون المستثمرات الفلاحية سنة 1987 وتبعه قانون التوجيه العقاري 25/90 وغيره وأخيرا القانون 03/10.

بالنسبة لنظام التسيير الذاتي، كان عشية الاستقلال، وطبق تلقائيا نظرا لرحيل الآلاف من المعمرين في صيف 1962، تاركين مزارعهم، حيث قام العمال بتسيير هذه المزارع حتى لا تتوقف عملية الإنتاج، إلى غاية إصدار النصوص القانونية التنظيمية.

أما الثورة الزراعية كانت في سنة 1971، حيث صادقت السلطة على مشروعها بدون تردد، وأرفقته بميثاق لها وكان في شكل إصلاحات شاملة، مشبع بالبعد الاشتراكي للدولة، وبناء عليه قامت الدولة بتوسيع الوعاء العقاري المملوك لها، حتى على حساب القطاع الخاص، لإحداث تغيير شامل لأنماط وأشكال تنظيم العقار الفلاحي.

وكانت التجربة للتسيير الذاتي والثورة الزراعية فاشلة، وهي التي دفعت بالدولة مرة أخرى إلى التأطير الإداري للفلاحة، وتكريس أنظمة استغلال دون مراعاة ذهنية (العقلية) الفلاح الجزائري، التي تؤمن له الاستقرار في أداء مهامه، وتبعث فيه الثقة في عملية الارتباط بالأرض، وقد تبين أن الدولة في هذه المرحلة انتهجت لإصلاح القطاع الفلاحي ثلاثة طرق:

- طريقة إصلاح القطاع الفلاحي عن طريق إصدار قوانين. وهذا يتطلب بذل جهد ذهني إرشادي تحسيبي وليس قانوني، لأنه لا يمكن بالقوانين تغيير ذهنية الفلاح الجزائري.

- طريقة إصلاح الفلاحة بتخصيص الإمكانيات المادية، والتي عادة ما صرفت بطرق عشوائية غير مدروسة نتيجة للبيروقراطية والمصلحة الضيقة.

- طريقة إصلاح الفلاحة بتوفير الأجهزة التقنية وتشجيع المكننة، والتي لم يكن لها أي فعالية في الإنتاج، نظرا لضعف التحكم فيها لغياب الكفاءات ، وعدم الاهتمام بصيانة التجهيزات، لأن العمال رأوا فيها أنها ملك للدولة وليست ملكا لهم.

وتبعاً لما سبق ذكره دفع بالدولة إلى البحث عن بديل لتنظيم العقار الفلاحي التابع لها وتشجيع الخواص لاستصلاح الأرض كأول بادرة للانفتاح فظهر قانون الاستصلاح 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 ثم جاء القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، محاولاً تقادي الأخطاء التي رافقت تطبيق نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية، واضعاً يده في صميم إشكالية العقار الفلاحي فالأزمة التي يعاني منها قطاع الفلاحة، تتعلق في أبعاد العلاقة القانونية القائمة بين المالك الذي هو الدولة، والفلاح الذي خاطبته الدولة بعدة ألقاب، المستفيد، المنتفع، المستغل، المستصلح، المستثمر، صاحب الامتياز.

من هذا المنطلق، شكل القانون 19/87 آلية لإعادة الإصلاح الهيكلي للعقار الفلاحي التابع للدولة، لما منحه من استقلالية شبه مطلقة للمنتجين، بانسحاب الدولة النهائي من العملية الإنتاجية، بالاعتماد على الآلية القانونية المتمثلة في حق الانتفاع الدائم. غير أنه ما يعاب عليه هو الاختصار الشديد الذي جاءت به أحكامه، بحيث وجدت الإدارة نفسها بعد مدة قصيرة جداً ملزمة للتدخل لسد ثغراته، لتسوية الكثير من الوضعيات غير المدروسة، هذه التدخلات جاءت في شكل مناشير وتعليمات أفرغت القانون من محتواه، فضلاً عن كونها في الكثير من الأحيان متعارضة مع أحكامه، وهو ما يثير التساؤل حول تردد المشرع في إقرار التعديلات الضرورية في حينها وتبعه قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم بالأمر الرئاسي 26/95 .

هذه الوضعية، مضاف إليها النزاعات الفردية بين الأعضاء، أثرت على استقرار ومردود المستثمرات الفلاحية و أفرزت الكثير من المظاهر السلبية منها:

- إهمال الأراضي وعدم استغلالها، تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية، الإيجار من الباطن للأراضي والمنشآت والقسمه الداخلية للأراضي والممتلكات، وما نتج عنها من تفتيت للأراضي الفلاحية.

* الغياب الكلي للسلطات العمومية عن مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، وغض الطرف عن الكثير من الممارسات غير الشرعية، بل والمساهمة في بعض الأحيان بالاعتداء على الأراضي الفلاحية عليها بالبناء (للدولة)، دون مراعاة للقوانين والأنظمة المعمول بها و هذا ما يثير الغموض القانوني.

* رغم تنصيب الديوان الوطني للأراضي الزراعية الذي أوكلت المشرع جزء من الرقابة على أعمال المستثمرات الفلاحية، وممارسة حق الشفعة لحساب الدولة في ظل القانون 03/10 لا يستطيع فعل ذلك في ظل النقص الفادح في التأطير على مستوى الولايات ونقص الوسائل حسب حالة ولاية الجلفة.

هذه المظاهر هي على سبيل الذكر ونستخلص أهم نتائج البحث كما يلي:

1 - قبل الاحتلال الفرنسي كانت الجزائر تعتمد نظام الملكية الجماعية للأرض الفلاحية حسب ما أمدهت الشريعة الإسلامية، التقاليد و الأعراف التي كانت تجمع القبائل و توحدتها .

2 - ليسهل عملية الاحتلال قام الاحتلال الفرنسي بتفتيت الملكيات و تحطيم العلاقات التي كانت سائدة، و تقسيمها إلى أجزاء، و ذلك بكسر توحّد القبائل، عن طريق قطع الرابطة الذي كانت توفره العلاقة السامية بين الأرض و الفلاح.

3 - عمل المستعمر الفرنسي على إعادة تشكيل البنية الهيكلية للعقار الفلاحي ، بما يساعده على نهب الثروات ، و جعل الزراعة في الجزائر مكملّة لما يحتاجه الاقتصاد الفرنسي مستعملا كل الوسائل (قانون مجلس الشيوخ =السيناتوس كانسيلت 1863 و قانون وارني "WARNIE" 1873).

4 - عشية الاستقلال ورثت الجزائر عن الاستعمار الفرنسي وضعية عقارية جد معقدة تفاقمت مع رحيل المعمرين تمثلت في هيكل عقاري مشوه بني على نظام إقطاعي يتكون من أجود الأراضي، و آخر تقليدي للجزائريين موجه للزراعة المعيشية.

5- فشل ذريع في سياسة العقار الفلاحي ، سواء تعلق بالتسيير الذاتي و الذي لم يكن متوقعا منه النجاح لأنه اعتمد لاعتبارات سياسية فقط آنذاك ، أو بتجربة الثورة الزراعية ، التي كانت غير مجدية اقتصاديا حيث تم تأميم الأراضي و تفتيت الملكيات بما يتلاءم مع إمكانيات الفلاح البسيط ، و إعادة تقسيم الثروة بإنصاف ، فلم يؤدي ذلك إلى الأهداف والنتائج المرجوة.

6- انفتحت الدولة على القطاع الخاص لأول مرة منذ الاستقلال وذلك بالسماح بامتلاك الأرض عن طريق استصلاحها من طرف الخواص وان كانت لا تشمل كل الأراضي (هناك استثناءات) وفق قانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة عملية الاستصلاح على الرغم من ما شابها من تجاوزات و تعتبر خطوة جريئة لنوايا السلطة في التوجه إلى خصوصية القطاع .وكانت نتائجها فاشلة في المحيطات الجماعية وواحدة في المحيطات الفردية نسبة لتدخل وتفاعل مصالح الدولة و خاصة بعد صدور جهاز الدعم الفلاحي ورغم التجاوزات التي وقعت في تطبيقه وازدواجية التعامل الإداري لنفس الحالة.

7 -حاولت الدولة التخلص من القطاع الفلاحي بشكل عام وفق التوجه الرأس مالي لها بعد منتصف الثمانينات متزامنا في بداياته مع انهيار أسعار البترول و حصول أزمة الغذاء و ارتفاع أسعارها ، أين جاء قانون 19/87 ، الذي يمنح حق الانتفاع الدائم ، و يمنح الأرض لمستغلها و يعطي الحرية الكاملة للمستفيد في استغلال أرضه ، الأمر الذي أدى إلى الكثير من التجاوزات على أكثر من صعيد .

8 - إن تعدد التجارب القانونية الإصلاحية العقارية المتتالية، وعدم وجود فترات انجاز كافية لإتمامها خلق الكثير من المشاكل، وأضعف ثقة الفلاح بالقوانين التي تغير في كل مرة، دون مراعاة خصوصيات هذا القطاع .

9 - عدم التكفل بصفة دائمة بالمتابعة والمواظرة التقنية والإدارية للمشاريع الموجهة نحو الاستصلاح للمزيد من الأراضي الصالحة للزراعة و ضعفها على قلتها (المرسوم التنفيذي 289/92 والمرسوم التنفيذي 483/97) كما رأينا في حلة ولاية الجلفة.

10 - بنيت جل السياسات العقارية المطبقة في الجزائر بدون وضع الدراسات اللازمة لها والتشاور مع الأطراف المعنية، ومراعاة الخصوصيات الطبيعية والتاريخية وبدون تخطيط بعيد المدى، بالاطافة إلى التسرع في التنفيذ، و قلة المتابعة و التحقيق، و الاستفادة من الأخطاء والهفوات السابقة لرسم المخططات المستقبلية.

11 - التأخر الكبير في التطبيق للسياسات العقارية، حيث غالبا ما تأتي المراسيم التنظيمية متأخرة لإتمام الإجراءات الإدارية ،سواء عن قصد بسبب عدم تأقلم أجهزتها بالسرعة المطلوبة، أو دون قصد لأسباب عديدة منها الغموض الذي قد يكتنف القانون نفسه أو تعرضه مع قوانين أخرى و غياب التنسيق

مع الأجهزة و الهيئات المعنية ، الأمر الذي أدى إلى تأخير سيرورة وتيرة الاستثمار هذا من جهة ، و عجز الفلاح عن ايجاد مصدر للتمويل، بسبب إجماع البنوك عن منح القروض دون وجود ضمانات من جهة أخرى، مما يدفع عدد كبير من الفلاحين للتخلي عن مشاريعهم.

12 - نقص التأطير بمديريات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الولائية الموضوعين تحت الوصاية المباشرة لوزارة الفلاحة، وعدم إشراك البلديات الريفية، في تسيير و توجه المحفظة العقارية الفلاحية، الأمر الذي يزيد من مركزية القرارات وتفردھا، مما يعود سلبا على السياسة العقارية الفلاحية بشكل عام.

13- بحكم الوضعية العامة للفلاحة والعقار الفلاحي، ينبغي أن يخضعا لسياسة إصلاح شاملة تبدأ من تعديل ممارسات الإنسان محور كل تجربة قانونية، هذا الإنسان الذي سيسهر على التوعية بالقانون وبحسن تطبيقه لأن احترام القانون أصلا لا بد أن يبدأ من الكبير القائم على نجاعة وفاعلية القانون هذا من جهة و المعنيين محل التطبيق يجب أن يكونوا في مستوى تحصيل حقوقهم والدفاع عنها من جهة أخرى.

ولهذا الغرض ولما سبق ذكره نقترح الحلول التالية:

المقترحات:

1/- إجراء عمليات إصلاح شاملة، تبدأ من وضع إستراتيجية بعيدة المدى، تتكفل بكل الجوانب التي لها صلة بالتهيئة الشاملة للفلاحة و ذلك بالإسراع في إتمام عملية مسح الأراضي لضبط سجلات تامة وتوفير قاعدة بيانات، بالإضافة إلى التحديد الفعلي لجميع المناطق التي ينبغي ترقيتها.

2/- محاولة لإيجاد صيغة لتوحيد مختلف التشريعات القانونية الخاصة بإستغلال الأراضي و بالتملك عن طريق الاستصلاح ، وذلك بالتشاور مع جميع الفعاليات المعنية، من فلاحين وإدارة.

3/- الإسراع بحل النزاعات العقارية العالقة التي تعطل مساحات هامة من الأراضي و تكبد خسائر كبيرة ببقائها دون استغلال. فإن امتلاك الأرض يتطلب قرار متمهل، و يحظى بإجماع جميع الأطراف و يتم في شفافية تامة.

4/- متابعة عن كثب لتطبيق نظام الامتياز 10-03 ، و حسب ما يمليه من شروط و يقدمه من امتيازات، و تقييمه مرحليا مع استخلاص النتائج والإشكالات المحتملة في التطبيق واقتراح التعديلات اللازمة والقرارات الصائبة في المكان والزمان المعنيين به.

5/- يجب وضع خارطة عقارية جديدة ، وفق تحديد نوعية الأراضي المتوفرة، وخصوصيات الولايات تكون بمثابة قاعدة بيانات باعتماد منهجية علمية بهدف الوصول إلى تكييف الهياكل العقارية وفقا لما تمليه متطلبات الاقتصاد الوطني.

6/- إلغاء فكرة الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية، تمهيدا لفتح المجال للشراكة بين رأس المال الخاص والمستثمرات الفلاحية. وتوسيع النشاطات الفلاحية، و ذلك بالسماح للشركات الأجنبية الدخول في المجال الفلاحي، لا سيما تلك التي تحتاج إلى تقنيات حديثة، حيث ساهم ذلك في رفع الإنتاج، و استصلاح المزيد من الأراضي، مع إدخال الطرق الحديثة و السماح للفلاح الجزائري الاطلاع عليها.

7/- تفعيل آليات الرقابة المقررة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع التزويد الإدارات العمومية المعنية، بالوسائل القانونية والمادية والبشرية اللازمة مع الصرامة في توقيع الجزاء، على كل اعتداء على الأراضي الفلاحية، لان الأمر مرتبط بثروة غير قابلة للاسترجاع.

8/- توفير آليات الدعم المالي الشفافة والمبسطة، لتمكين المنتجين من توسيع الاستثمارات الفلاحية.

9/- إعادة النظر في تصنيف الأراضي المعدة للفلاحة بالولاية لتكون ضمن الأراضي الصحراوية العشرة التي تستفيد من مزايا الاستصلاح المكرس بالقانون 18/83 نظرا لطبيعة وحدود أراضي الولاية.

10- العمل على إيجاد أراضي لاستصلاحها و توسيع رقعة زراعية أمر إستراتيجي باعتبار أن الأرض هي العامل الأهم في الفلاحة و التركيبية الجغرافية للأرض في ولاية الجلفة ذات تركيبة صعبة جدا لا من حيث قلة المساحات الصالحة للزراعة و لا من حيث المناخ ولا من حيث الطابع الفلاحي .

وأخيرا ومهما كانت المكانة التي تمنح لقطاع الفلاحة في استراتيجيات التنمية فان القضية الأهم تكمن في تحديد العمليات الكفيلة للاستفادة من الموارد الطبيعية المتوفرة، و تعبئتها بتقنيات فعالة وناجعة على نطاق واسع، يشمل كل الفعاليات ، من إدارات و هيئات عمومية ، مكلفة بالعقار و تطبيق تنظيم قوانين الاستغلال ، و الذي يحتاج إلى مجهودات جبارة و تعاون جميع الأطراف المتدخلة وعلى رأسها الإنسان محور كل تنمية.

الفهرس

تشكرات

إهداء

أ مقدمة

01 الفصل الأول: العقار الفلاحي وأهم التجارب القانونية في الجزائر منذ الاستقلال

المبحث الأول: العقار الفلاحي وتطوره التاريخي

02 المطلب الأول : تعريف وتصنيفات العقار الفلاحي وتميزه عن غيره،

02 - فرع 1: تعريف وتصنيفات العقار الفلاحي

05 - فرع 2: تميزه عن غيره من الأنظمة العقارية الأخرى

06 المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي خلال فترة الاستعمار الفرنسي 1830-1962

06 - فرع 1: خلال فترة الاستعمار 1830-1870

07 - فرع 2: خلال فترة إعادة الهيكلة 1870-1962 وأثناء الاستقلال

12 **المبحث الثاني: أهم التجارب القانونية لفترة 1962-1996**

12 المطلب الأول: التجارب القانونية لفترة 1962-1983

14 الفرع الأول: التجربة القانونية في نظام التسيير الذاتي

16 الفرع الثاني: التجربة القانونية في نظام الثورة الزراعية

23 الفرع الثالث: نتائج التطبيق لهذه المرحلة

24 **المطلب الثاني: التجارب القانونية لفترة 1983-1996**

24 الفرع الأول: التجربة المطبقة في استصلاح الأراضي

32 الفرع الثاني: التجربة المطبقة في المستثمرات الفلاحية

36 الفرع الثالث: قانون التوجيه العقاري والأمر الرئاسي التديلي المتم له ونتائج المرحلة

المبحث الثالث: تجربة القانون 10-03 محل التطبيق لمنح عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال الأراضي الفلاحية

42 التابعة للأملك الخاصة للدولة (2010) و تجربة إنشاء المستثمرات في ظل المنشور الوزاري 108

42 المطلب الأول: مفهوم حق الامتياز، شروط منحه و إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

42 الفرع 01: مفهوم حق الامتياز و شروط منحه

47 الفرع 02: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

50	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز و تجربة إنشاء المستثمرات في ظل المنشور الوزاري 108
51	الفرع 01: حقوق و التزامات الدولة.....
54	الفرع 02: حقوق و التزامات صاحب الامتياز
64	الفرع 03: تجربة إنشاء المستثمرات في ظل المنشور الوزاري 108
66	خلاصة الفصل الأول.....

الفصل الثاني: واقع التطبيق للتجارب القانونية الراهنة والإشكالات الناتجة عنها والحلول المقترحة

69	- دراسة حالة ولاية الجلفة.....
69	<u>المبحث الأول: النطاق القانوني و المميزات العقارية لولاية الجلفة.</u>
70	المطلب الأول: النطاق القانوني لمنطقة الدراسة.....
71	المطلب الثاني: المميزات العقارية الفلاحية لمنطقة الدراسة.....
74	<u>المبحث الثاني: حصيلة وتقييم تطبيق تجربة الاستصلاح، إشكالاته والحلول المقترحة</u>
74	المطلب الأول: حصيلة وتقييم تطبيق قانون الاستصلاح 18/83
83	المطلب الثاني: حصيلة وتقييم تطبيق مرسوم الاستصلاح 483/97.....
85	المطلب الثالث: الإشكالات والحلول المقترحة.....
88	<u>المبحث الثالث: حصيلة وتقييم تطبيق تجربة الامتياز، إشكالاته والحلول المقترحة</u>
88	المطلب الأول: حصيلة وتقييم تطبيق قانون الامتياز 03/10.....
91	المطلب الثاني: حصيلة وتقييم تطبيق المنشور الوزاري 108 والمذكرة 163
95	المطلب الثالث: الإشكالات والحلول المقترحة.....
100	خلاصة الفصل الثاني.....
103	خاتمة.....
109	الفهرس.....

قائمة الجداول و المخططات

قائمة المراجع و المصادر

قائمة الملاحق و مصدرها

ملخص

Sommaire

فهرس الجداول والمخططات

1/الجدول:

- الجدول رقم (01) : التوزيع العام للأراضي بولاية ص 74
- الجدول رقم (02) : القدرات العامة للولاية 2014 ص 75
- الجدول رقم (03): وضعية عامة عن عملية الاستصلاح عبر بلديات الولاية ص 77
- الجدول رقم(04) :وضعية تطهير لعملية الاستصلاح - الملفات المودعة بعد 08 جوان ص 80
- الجدول رقم(05): وضعية عامة لعملية الاستصلاح على سبيل التسوية عبر بلديات الولاية ص 82
- الجدول رقم(06):القضايا المودعة لدى القضاء 2011-2014..... ص 82
- الجدول رقم(07) : الوضعية العامة لمحيطات الاستصلاح في ظل المرسوم 483/97..... ص 83
- الجدول رقم(08):تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز (القانون رقم03/10المؤرخ في 25/08/2010) ص 89
- الجدول رقم(09):تسوية وضعية المستثمرات في إطار الامتياز الفلاحي(في إطار المنشور الوزاري المشترك 402) ص 90
- الجدول رقم(10): توزيع المحيطات الفلاحية في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم:108 عبر الولاية ص 91
- الجدول رقم(11): محيطات العامة للإمتياز الفلاحي الموجه للتوزيع في إطار المنشور الوزاري 108 ص 92
- الجدول رقم(12): توزيع المحيطات عبر الولاية المعنية بالتعليمية الوزارية 163 ص 93
- الجدول رقم (13): المتعلق بالمحيطات الفلاحية التي تمت المصادقة عليها و توزيعها في إطار الإستثمار الفلاحي ص 98
- الجدول رقم(14):المتعلق بالمحيطات الفلاحية المقترحة للإستثمار الفلاحي و التي تمت المصادقة عليها من طرف اللجنة الولائي..ص 99

2/ المخططات:

- مخطط رقم (01): مخطط سير عملية تسيير ملف الاستصلاح في إطار القانون 18/83 ص 78
- مخطط رقم (02): مخطط توضيحي لسير عملية ملف الاستصلاح في إطار المرسوم 483/97..... ص 84
- مخطط رقم(03): حصيلة الاشكالات المتعلقة بسير ملفات الاستصلاح..... ص 86
- مخطط توضيحي رقم(04) : مسار وكيفية انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ص 94
- مخطط توضيحي رقم (05): تسوية المستثمرات المنتجة في اطار الامتياز (402) ص 96
- مخطط رقم (06): طرق ترقية الاستثمار في القطاع الفلاحي ص 97

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: باللغة العربية

1/ المصادر والمعاجم:

- القرآن الكريم: سورة طه (53-54).
- السنة: (من أحيا أرضاً ميتة فهي له) حديث شريف.
- الدساتير: دستور 1976، دستور 1989، دستور 1996.
- موثيق: ميثاق الثورة الزراعية.
- المعاجم: معجم لسان العرب ل: ابن منظور.
- الخرائط والمخططات: المعهد الوطني للخرائط و الاستشعار، المحافظة السامية لتطوير السهوب بالجلفة، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية فرع ولاية الجلفة الكائن مقره بعين وسارة.

2/ الكتب القانونية العامة:

- بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001.
- حسن بهلول، القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الجزائر ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، 1976.
- حسن بهلول، التخلف وإشكالية التوازن الجهوي، الجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1982.
- حميد بن شنيطي، مدخل لدراسة علوم قانونية نظرية الحق، الجزء الثاني، جامعة بن عكنون الطبعة الثانية، 2009.
- رمضان أبو سعود، الوجيز في حقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها، دار المط الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2001.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، لبنان، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، 2000.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد -العقود الواردة في الملكية، الجزء الخامس، دار الإحياء للتراث العربي، بيروت، بدون طبعة.

- عبد اللطيف بن اشنهو، التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط 1962-1980 ، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية .
- عبد الطيف ابن اشنهو، تكون التخلف في الجزائر، مطبعة احمد زابانا، الجزائر، 1979 .
- علي وقربوع(كمال) ، قانون الاستثمار في الجزائر ، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1999 .
- علي معطي الله، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، 2005.
- علي وشقربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
- عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر ، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.
- كشود محمد ، النظام القانوني للمجاهدين و ذوي الحقوق ، الجزائر ، منشورات المتحف الوطني للمجاهد ، 1994
- لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990.
- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، طبعة سنة 2004.
- محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
- محمد محي الدين، أحكام المواريث على مذاهب الأمة الأربعة، دار الكتاب العربي، مصر.
- محمود الأشرم، التنمية الزراعية المستدامة العوامل الفاعلة مركز دراسات الوحدة العربية بيروت 2007.
- منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2000.
- ناصر لباد، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، الطبعة الأولى، 2004.

3/ الكتب القانونية المتخصصة:

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الدار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2006.
- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، طبعة 2004.

- حمدي باشا (عمر) ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، الجزائر ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2003 .
- حمدي باشا (عمر) ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، ، دار هومة ، 2003 .
- حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، طبعة جديدة 2012-2013.
- حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،طبعة 2004.
- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، البلدية، قصر الكتاب،2001.
- خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ،ط1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2003
- خلفوني مجيد ، العقار في القانون الجزائري دار الخلدونية 2012.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقار، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، 2003.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، 2009.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خصصة المال العام، الجزائر، دار الخلدونية، 2005.
- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001.
- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004.
- ليلي زروقي، التقنيات العقارية - العقار الفلاحي - ، 2001.
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري دار الخلدونية 2012.
- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومه، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009.

4/ المقالات القانونية:

- باشي أحمد، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، 2003، عدد 02.

5/ الأطروحات و الرسائل الجامعية (الأكاديمية):

- إسماعيل شعباني، آثار التوجه نحو الخصوصية و القطاع الفلاحي العمومي بالجزائر، دكتوراه، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر.
- بويهي محمد، القطاع الفلاحي المسير ذاتيا و المشاكل المالية، رسالة ماجستير معهد العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 1985.
- حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي و تحقيق الأمن الغذائي في الجزائر ، دكتوراه دولة ، جامعة الجزائر 2007.
- رابح زيبيري، العقار الفلاحي المسير ذاتيا و مشاكله المادية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر، 1985.
- رابح زيبيري، الإصلاحات في قطاع الزراعة بالجزائر وأثارها على تطوره ، أطروحة دكتوراه دولة ، جامعة الجزائر ، 1997.
- فريد عبه، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر (حالة ولاية بسكرة) مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة 2004.

6/ النصوص القانونية:

- القانون رقم 18/83 الصادر بتاريخ 13/08/1983 المتعلق بالحياسة على الملكية العقارية بواسطة الاستصلاح.
- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بتهيئة و التعمير، جريدة رسمية 52 مؤرخة 1990/12/02.
- القانون 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية 49 سنة 1990 المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 5/09/1995، ج.د ، عدد 55 لسنة 1995 المتضمن التوجيه العقاري.
- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية، التابعة للأماكن الخاصة التابعة للدولة.
- المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المتعلق بشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 79 لسنة 2010. انظر للمادة 08 منه
- الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية 48، لسنة 2008. لمادة 12 منه

- المرسوم 724/83 الصادر بتاريخ 1983/12/13 المادة: منه 01-07، الجريدة الرسمية العدد 51 .
- المرسوم 724/83 الصادر بتاريخ 1983/12/13 المتعلق بإجراءات تطبيق القانون رقم 18/83 الصادر بتاريخ 1983/08/13 ص (3217-3218) المادة: منه 08-16: الجريدة الرسمية العدد 51.
- الأمر رقم 26/95 المعدلة للمادة 76 من القانون رقم 25/90 المادة 03 فقرة 1 منه.
- المادة 06 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- المادة 25 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون 07-05. المادة 674 منه.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المادة 10 منه.
- المادة 26 فقرة 3 من القانون رقم 10/03 ، المؤرخ في 25 أوت 2010.
- القانون 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21.
- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات المعدل المتمم بموجب القانون 06-04 المؤرخ 20 فيفري 2006 المادة 02 منه.

7/ التعليمات والمناشير:

- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 07 مارس 1990.
- التعليمية الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991.
- التعليمية الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 18 ابريل 2011 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية.
- التعليمية الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي, تحت رقم 1565, المؤرخة في 24 ابريل 2011 .
- التعليمية الوزارية الصادرة من المديرية العامة للأمولاك الوطنية، تحت رقم 08711 بتاريخ 05 سبتمبر 2011 المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز.
- التعليمية الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، بتاريخ 31 أكتوبر 2011، تحت رقم 10672 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23.
- التعليمات الوزارية رقم 163 المؤرخة في 2011/07/07.

8/ التقارير الرسمية:

- مديرية المصالح الفلاحية، حصيلة النشاط الفلاحي لسنة 2014 موجه للمجلس التنفيذي الولائي للتقييم.
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، مديرية ولاية الجلفة ، تقرير حصيلة 2014 ، 15ص.
- المحافظة السامية لتطوير السهوب، التقرير السنوي لحصيلة النشاط 2014.
- مديرية أملاك الدولة :وضعية سير عقود الاستصلاح حصيلة 2014.
- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص و التعليمات و المذكرات الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري 1999.

ثانيا: مراجع باللغة الفرنسية:

1. Guide des exploitations agricoles, Essai de mise en œuvre de la loi 87-19 du 8 octobre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine et fixant les droits et obligations des producteurs.
2. Ministère de l'agriculture, Recueil de texte législatif et réglementaire sur la réorganisation du domaine agricole, 1989.
- 3 Ministère de l'agriculture et du développement rurale, guide des procédures (Mise en œuvre d'un dossier de demande de soutien du fonds national de régulation et de développement agricole FNDRA), 2002.
- 4Guide des exploitations agricoles, direction des institutions rurales, ministère de l'Agriculture, Algérie, 1989

المواقع الإلكترونية :

- www.aoad.org
- cread.zd.com
- www.joradp.dz
- www.minagri.dz
- www.elanin.com
- www.googleEarth.com

قائمة الملاحق ومصدرها

رقم	المحتوى	المصدر
01	نموذج قرار يتضمن تنازل عن قطعة ارض بواسطة الاستصلاح	-مديرية المصالح الفلاحية
02	نموذج قرار يتضمن رفع الشرط الفاسخ عن قطعة ارض بواسطة الاستصلاح	-مديرية المصالح الفلاحية
03	نموذج قرار يتضمن تنازل في إطار الحيابة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح على سبيل تسوية	-مديرية المصالح الفلاحية
04	ارسال والي الولاية الى رؤساء الدوائر رقم 2008/45 فيما يخص الحيابة على الملكية العقارية بواسطة الاستصلاح (استحداث مجال للتنازل في حدود المحيط العمراني)	- ولاية الجلفة-الديوان
05	ارسال الوزير الأول الى وزير المالية والفلاحة رقم 1513 المؤرخ في 29 أكتوبر 2009 المتعلق بتعمير الأراضي الفلاحية بولاية الجلفة	- الولاية
06	محضر اجتماع خاص بالقطاع الفلاحي وقطاع الطاقة و المناجم لدراسة و تقديم عرض حال حول القطاع الفلاحي (تسوية أصحاب الوصول)	- ولاية الجلفة - الديوان
07	قرار رقم 258 بتاريخ 2015/01/21 يتضمن التنازل في اطار الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح على سبيل التسوية (كنموذج) عن طريق حكم قضائي	- مديرية المصالح الفلاحية
08	قرار رقم 1251 بتاريخ 2015/03/23 يتضمن التنازل في اطار الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح على سبيل التسوية (كنموذج) عن طريق حكم قضائي	- مديرية المصالح الفلاحية
09	إرسال مديرية المصالح الفلاحية للناسادة رؤساء الفروع الفلاحية رقم 2015/1614 المؤرخ في 2015/03/25 المتعلق بتسوية ملفات الفلاحين و انشغالاتهم (قضية استعمال الدعم في الاستصلاح)	- مديرية المصالح الفلاحية

قائمة الملاحق ومصدرها

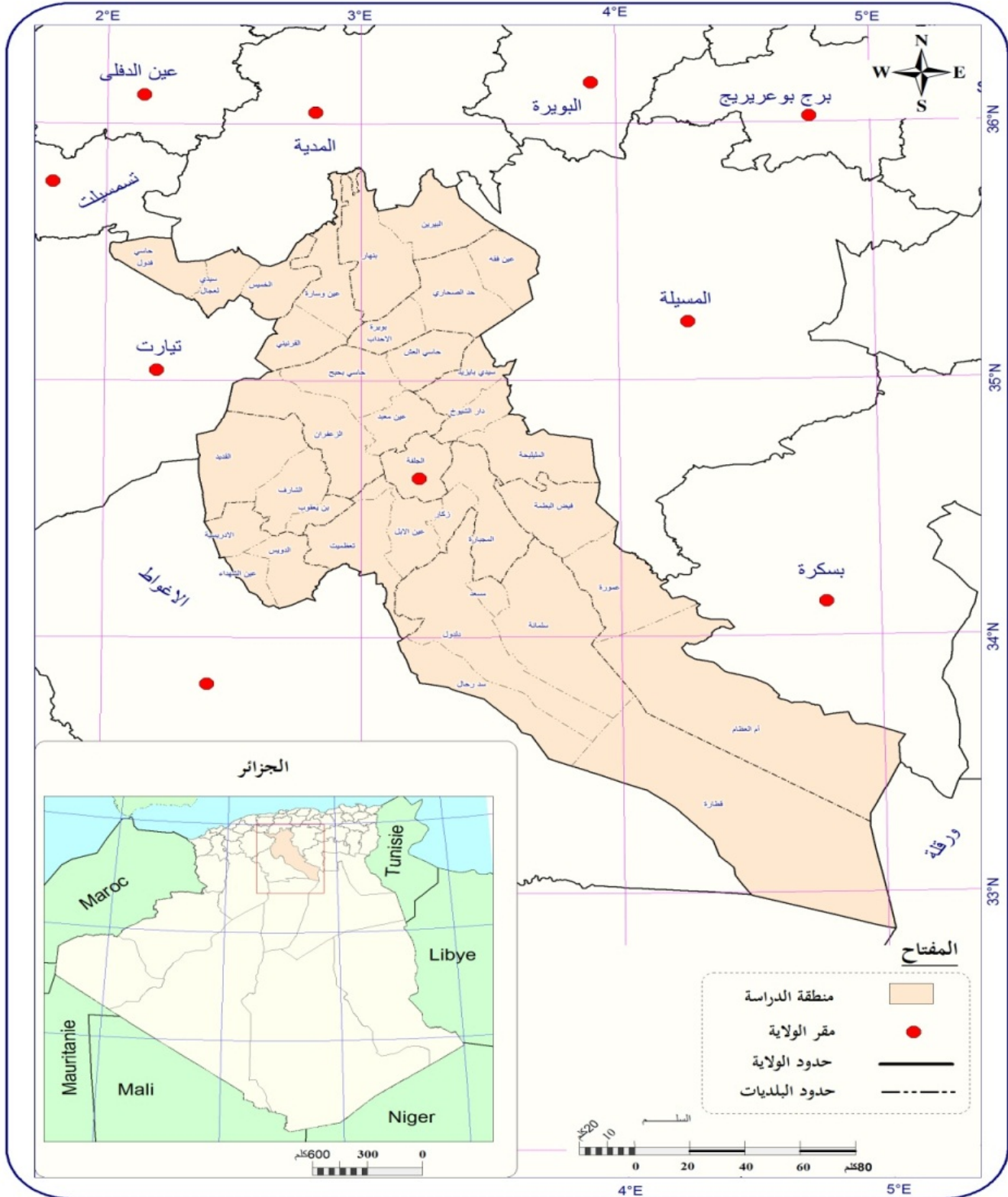
<p style="text-align: center;">- مديرية المصالح الفلاحية</p>	<p>إرسال مديرية المصالح الفلاحية إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و رؤساء الفروع الفلاحية رقم 1666/2015 المؤرخ في 29/03/2015 المتعلق بسجلات طلبات الترشح للحياسة على الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح (العمل بالمادة 16 من المرسوم 734/83)</p>	10
<p style="text-align: center;">- ولاية الجلفة</p>	<p>المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ 2014/11/23 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح 83/18 (تطهير عملية الاستصلاح)</p>	11
<p style="text-align: center;">الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المديرية الولائية بالجلفة</p>	<p style="text-align: center;">مخطط الهيكل التنظيمي لديوان الوطني للأراضي الفلاحية O.N.T.A</p>	12
<p style="text-align: center;">مستخرج من تقرير مديرية المصالح الفلاحية -2000-</p>	<p style="text-align: center;">مخطط توضيحي لتطور الهياكل الفلاحية بالجزائر منذ الاستقلال (1962)</p>	13
<p style="text-align: center;">- تقرير مديرية المصالح الفلاحية سنة 2000</p>	<p style="text-align: center;">مخطط توضيحي لتنظيم المزارع المسيرة ذاتيا</p>	14
<p style="text-align: center;">- مديرية أملاك الدولة بالجلفة</p>	<p>إرسال مديرية أملاك الدولة بالجلفة إلى والي ولاية الجلفة قرار رقم 1015 المؤرخ في 20/05/2009</p>	15
<p style="text-align: center;">- مديرية أملاك الدولة بالجلفة</p>	<p>إرسال مديرية أملاك الدولة بالجلفة إلى والي ولاية الجلفة قرار رقم 1016 المؤرخ في 20/05/2009</p>	16
<p style="text-align: center;">- مديرية مصالح فلاحية</p>	<p>مقررة رقم 91214 بتاريخ 2011/04/11 تتعلق بتعويض مالي من الحساب الخاص 302.048 المسمى تعويض لحساب الأملاك المحولة لصندوق الثورة الزراعية لفائدة عضو المستثمرة الفلاحية الفردية رقم 08 الناشئة عن التعاونية مصطفىاوي سنوسي لفائدة كيدار الهادي الساكن بطريق بحرارة بلدية الجلفة</p>	17

قائمة الملاحق ومصدرها

-مديرية مصالح فلاحية	مقررة رقم 1213 بتاريخ 2011/04/11 تتعلق بتعويض مالي من الحساب الخاص 302.048 المسمى تعويض لحساب الأملاك المحولة لصندوق الثورة الزراعية لفائدة عضو المستثمرة الفلاحية الفردية رقم 09 الناشئة عن التعاونية مصطفىاوي سنوسي لفائدة روييح محمد عبد القادر الساكن بطريق بحرارة بلدية الجلفة	18
مديرية مصالح فلاحية	إرسال من وزير الفلاحة و التنمية الريفية رقم DOFPP/531 بتاريخ 2015/03/19 إلى جميع مديري الولايات يتعلق بكيفية تعويض المستثمرات الفلاحية المعنية بعمليات استرجاع أو قطع الأراضي في حساب التحويل الخاص لصندوق الثورة الزراعية.	19
الولاية	تعليمية رقم 02 المؤرخة في 12 مايو 2013 تتعلق باقتطاع أراض فلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية مرسله من الوزير الأول إلى الولاية	20
مديرية مصالح فلاحية	التعليمية الوزارية رقم 163 بتاريخ 2011/07/07	21
المعهد الوطني للخرائط و الاستشعار عن بعد	الخريطة(01): الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة	22
المصدر www earth google.com	الخريطة (02) تضاريس منطقة ولاية الجلفة :	23
المحافظة السامية لتطوير السهوب	الخريطة(03): البنية الجيولوجية لولاية الجلفة	24
الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية	الخريطة (04): الصخارة بمنطقة الدراسة	25
المحافظة السامية لتطوير السهوب	الخريطة(05): الأقاليم المناخية لمنطقة الدراسة	26

الملحق 22 : الخريطة(01): الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة

خريطة تحديد منطقة الدراسة

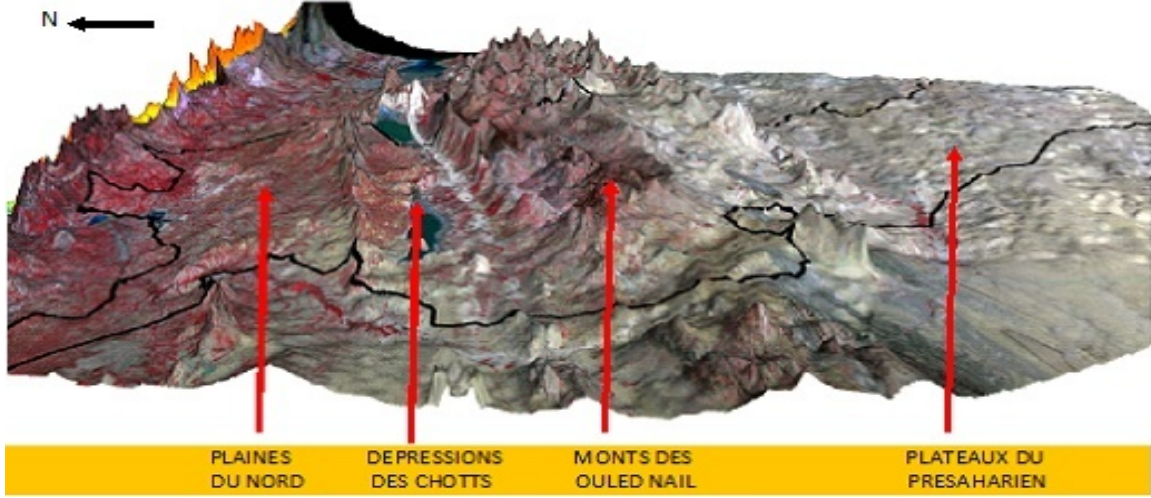


المصدر: المعهد الوطني للخرائط والاستشعار عن بعد + عمل الباحث

الملحق 23: خريطة (02) تضاريس منطقة ولاية الجلفة :

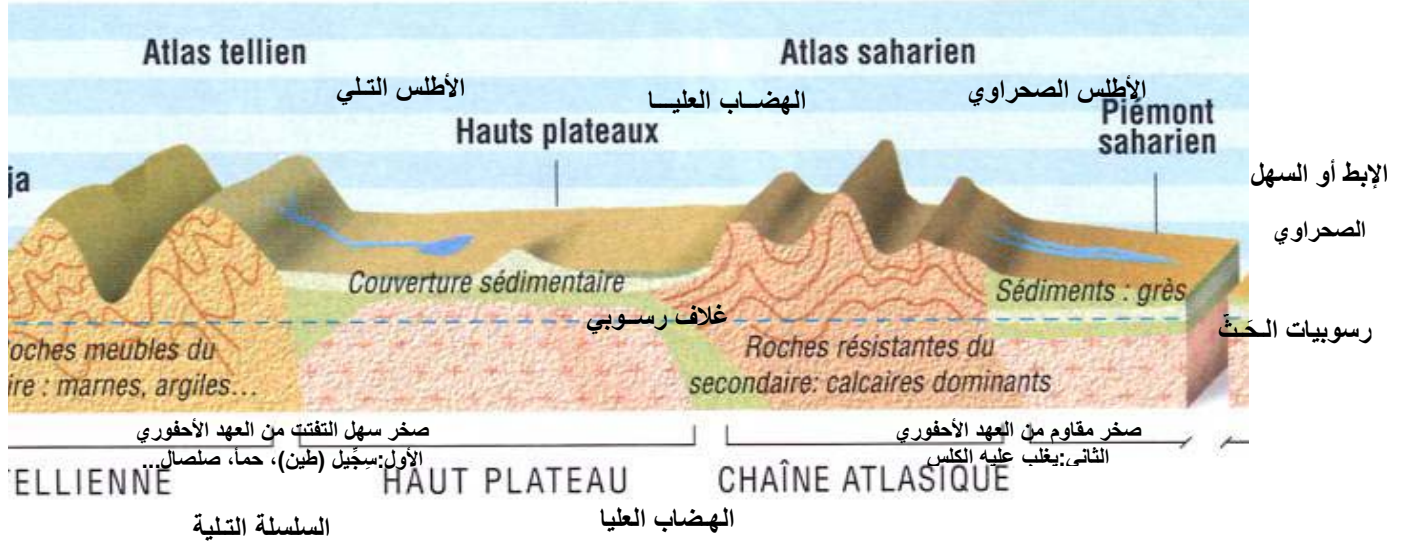
تضاريس منطقة ولاية الجلفة عن طريق صورة ثلاثية الأبعاد.

IMAGE DE LA WILAYA DE DJELFA EN 3 DIMENSIONS



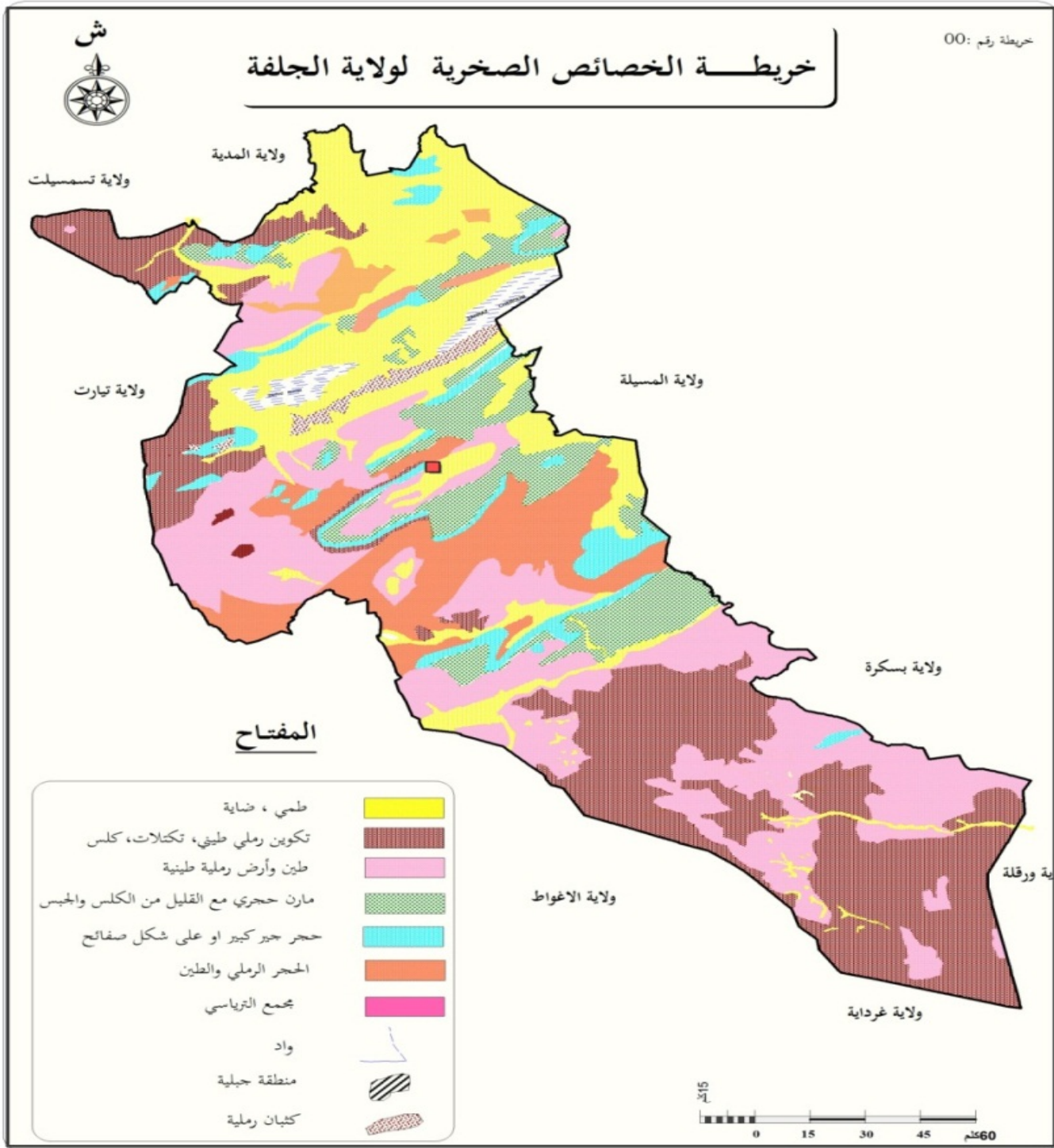
الملحق 24: خريطة (03): البنية الجيولوجية لولاية الجلفة

البنية الجيولوجية للهضاب العليا للجلفة

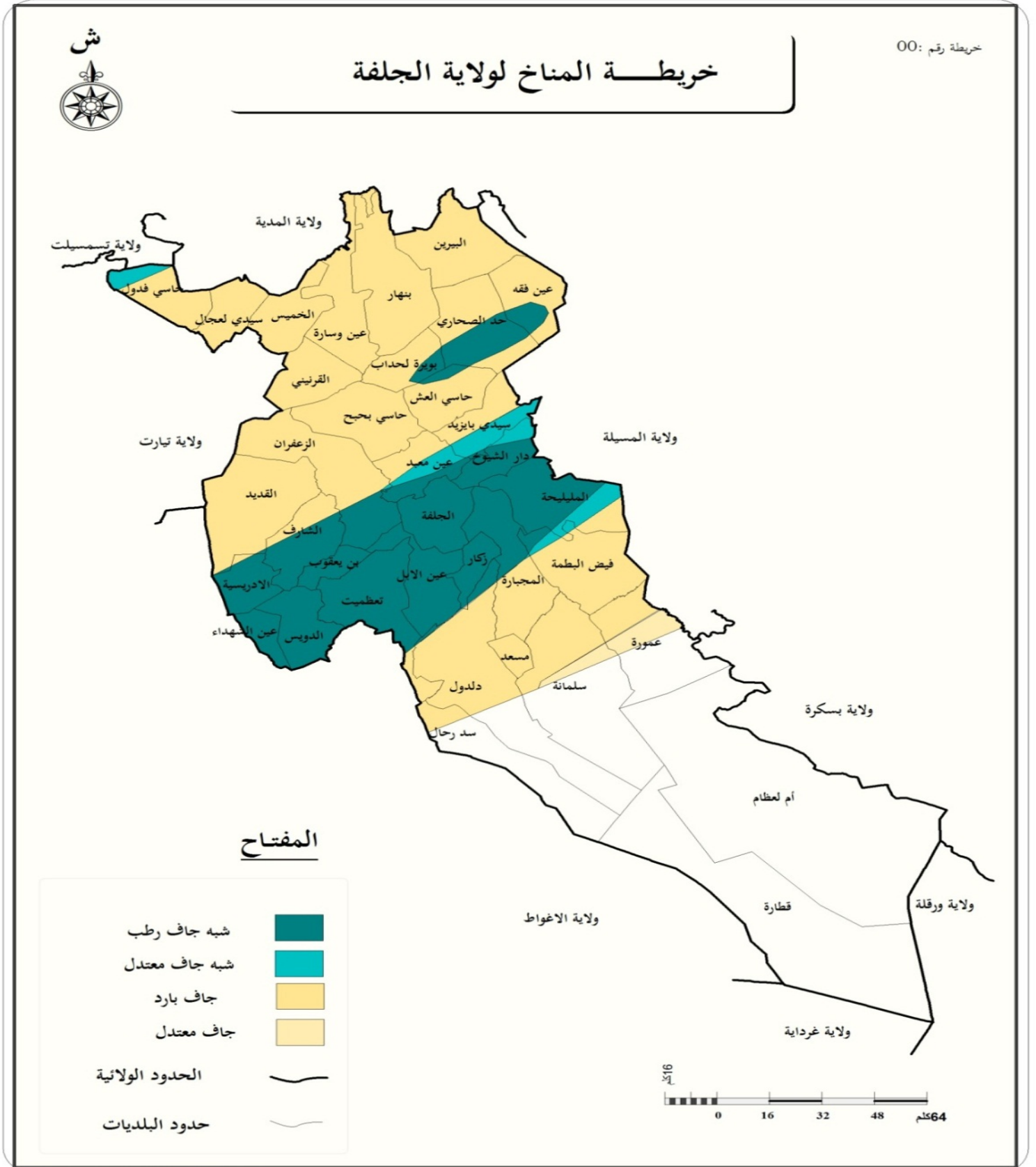


- النُجِين Néogènes : هو ما كن حديث العهد من طبقات الأرض الصخرية.
- السجِيل Marne: صخور ترسبية ذات حبيبات ناعمة شديدة اللدونة و المشكلة من خليط طبيعي من الكلس و الطين و الصلصال (من 35 إلى 65 %) تستعمل كتعديل.
- القضة conglomérats: صخر مركب من حطام صخور

الملحق 25: الخريطة (04): الصخارة بمنطقة الدراسة



الملحق 26: الخريطة (05): الأقاليم المناخية لمنطقة الدراسة



ملخص:

إن موضوع العقار الفلاحي يكتسي أهمية بالغة كونه موضوع واسع ومتعدد الجوانب، وتكمن أهمية الأراضي الفلاحية من أهمية الأرض بالنسبة للإنسان فالدولة التي لا يأكل شعبها من خبز يديه دولة ناقصة السيادة ومن أجل ذلك كان لزاما عليها استكمالها وضمان الأمن الغذائي له والعقار الفلاحي المخرج الوحيد لها ومن هذا المنطلق سيرتكز بحثنا على وضعية التجارب القانونية محل العقار الفلاحي في الجزائر عموما و خاصة ما تعلق بالنصوص الجاري بها العمل حاليا ابتداء من قانون الاستصلاح 18/83(عملية التطهير والغلق) ووصولاً بالنظام القانوني الجديد للامتياز 03/10 (عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وإنشاء مستثمرات جديدة في إطار المنشور الوزاري المشترك 108) مع التركيز في التطبيق على دراسة حالة ولاية الجلفة حصيلة وتقييما مع إبراز الإشكالات الواقعة في التطبيق الميداني واقتراح الحلول.

وأخيرا وبحكم الوضعية العامة للعقار الفلاحي والنتائج التي سنتحصل عليها، ينبغي أن نقترح مقترحات إصلاح شاملة تبدأ من تعديل ممارسات الإنسان محور كل تجربة قانونية، وضبط معايير تصنيف الأراضي حسب نوعية التربة وخصوبتها، وطرق تنظيم الإقليم الوطني من حيث ضبط مساحة في المخططات طبوغرافية تبين موقع وشكل كل وحدة عقارية فلاحية، وبصفة عامة كل ما يتعلق بتنظيم العقار الفلاحي والتعامل معه، وكذا الوسائل القانونية لحل المنازعات المثارة بشأنها.

كلمات مفتاحية:

العقار الفلاحي- التجارب القانونية- التطبيق- قانون الإستصلاح 18/83 - قانون الإمتياز
03/10 - تقييم - ولاية الجلفة -

Sommaire:

Le sujet du foncier agricole est d'une extrême importance elle est l'objet d'un large et multi-facettes. L'importance des terres agricoles est de l'importance de la terre pour les êtres humains. Un Etat qui ne fait pas mangé ses habitants du pain préparé par leurs propres mains n'est pas un État souverain. Et pour cela nous devons en faire afin d'arriver à la souveraineté de notre État et assurer la sécurité alimentaire pour notre population.

Pour faire sortir l'état de cette situation le seul moyen est la prise en charge du foncier agricole. De ce point nous avons opté de faire la recherche sur l'état des expériences juridiques concernant le foncier agricole en Algérie en général, tout en visant les dispositions légales actuellement en vigueur à partir de la loi de mise en valeur N° 83/18 (Assainissement et clôture) et la nouvelle Loi sur de droit de concession N° 10/03.(Convertir le droit permanent d'utilisation au droit de concession), la création de nouvelles exploitations dans le cadre de l'application de la circulaire ministérielle 108, tout en mettant l'accent sur la situation de l'application de ses lois - Cas de de Djelfa- tout en essayant d'obtenir les résultats de l'étude d'évaluation afin de mettre en évidence les problèmes liées à leurs application sur le terrain et proposer des solutions.

Finalement, en vertu de la situation générale du foncier agricole et les résultats que nous obtiendrons- Nous devrions proposer une proposition de réforme globale. Les pratiques de l'homme doit débiter par des amendements axe sur chaque expérience juridique. Dans le but d'ajustez les critères de classification des terres par la qualité et la fertilité du sol et assurer des méthodes d'organisation du territoire national en termes de réglage de l'espace dans les cartes topographiques et indiquer l'emplacement et la forme de chaque parcelle des paysans. En général, toutes les questions relatives à l'organisation du foncier agricole et d'en traiter avec les moyens juridiques pour régler les différends soulevés sur celui-ci.

Mots-clés: Foncier agricole, Expérience juridique, L'application, Loi sur la mise en valeur 83/18

- La loi de droit de concession 10/03,- Évaluation.- Djelfa.